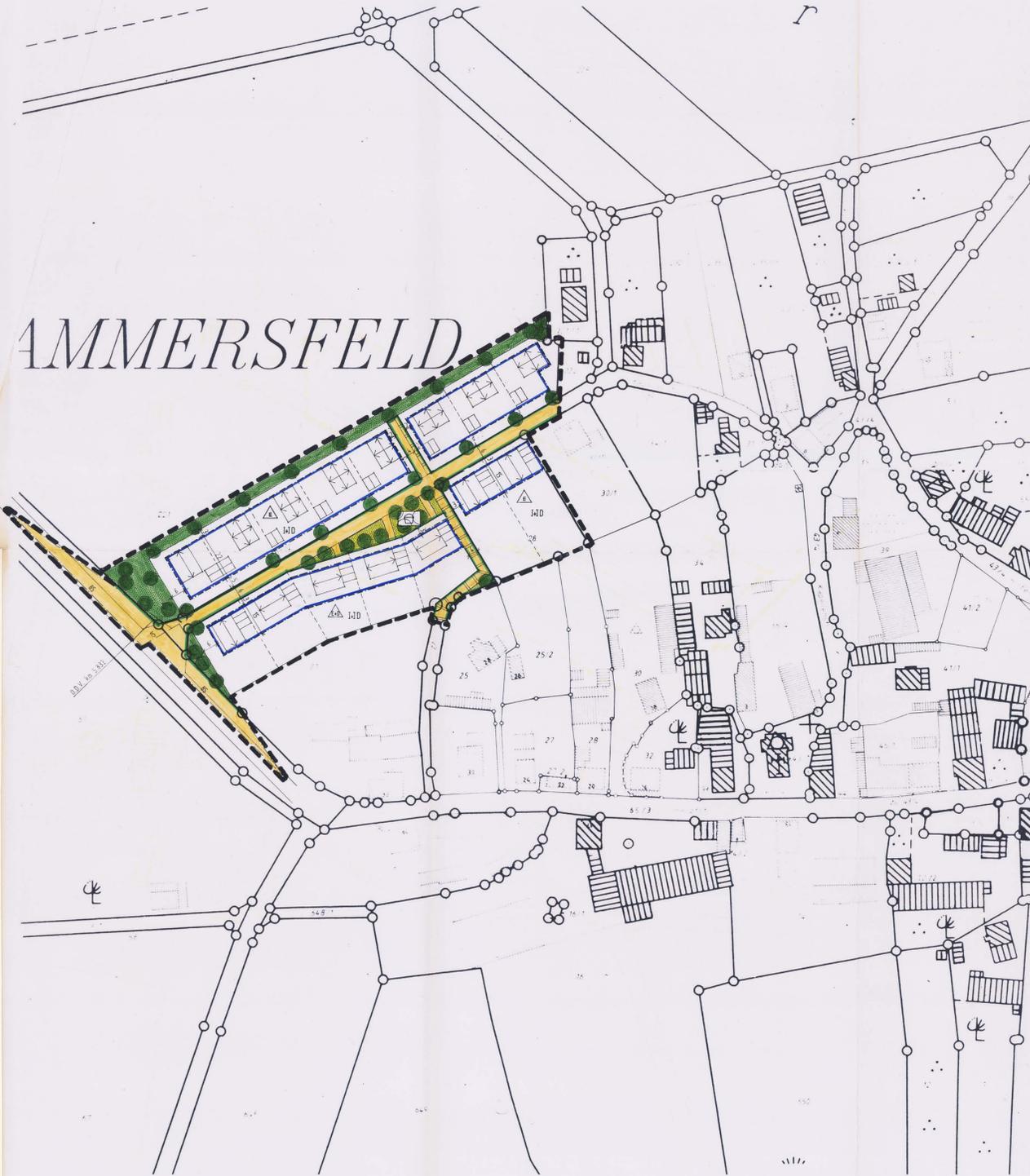


AMMERSFELD



Der Markt Wellheim erläßt aufgrund

- §§ 9 - 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- Art 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- Art 98 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro E. v. Angerer in München gefertigten Bebauungsplan für das Baugebiet "Gammersfeld - Obere Breite" als

Satzung

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Maß der baulichen Nutzung
 - 1 Vollgeschloß im EG, 1 Vollgeschloß im DG als Höchstgrenze zulässig
- Bauweise, Baugrenzen
 - ▲ nur Einzelhäuser zulässig
 - ▲▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
 - Fuß- und Radweg
 - Straßenbegleitgrün
- Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - ↔ Maßangabe in Metern
 - Firstrichtung
Der First muß über der Längsrichtung des Gebäudes verlaufen
 - △ Sichtdreiecke
- Grünordnerische Festsetzungen
 - öffentliche Grünfläche
 - zu pflanzende Bäume und Gehölze
 - Kinderspielplatz

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 231/2 Flurstücknummern
- vorgeschlagene Baukörper

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen

Für die Hauptypen werden folgende Grundflächen als Mindestgröße bzw. Höchstgrenze festgesetzt.

Einzelhäuser:	Mindestgröße	80 qm
	Höchstgrenze	160 qm
Doppelhaushälfte:	Mindestgröße	60 qm
	Höchstgrenze	90 qm

Garagen bleiben dabei unberücksichtigt.

Die maximale überbaubare Grundfläche aller Nebengebäude einschließlich Garagen darf 50 qm pro Parzelle nicht übersteigen. Die Abstandsflächen der BayBo haben Vorrang gegenüber den Abständen der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen.
- Dächer
 - Bei den allen Gebäuden sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 42° zulässig. Bei der Errichtung von „Jurahäusern“ sind Ausnahmen zulässig. Ungleiche Dachneigungen sind unzulässig.
 - Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind bei Dachneigungen über 35° zulässig und dürfen eine max. Fernstergöße von 1,5 qm nicht überschreiten. Bei „Zwerchhäusern“ sind Abweichungen möglich.
- Höhenlage der Gebäude
 - Die OK des Erdgeschoßfußbodens darf max. 15 cm über OK natürliches Gelände, gemessen an der Bergseite, liegen.
 - Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Zur Einbindung des Gebäudes in die Hanglage sind geringfügige Geländeänderungen zulässig.
 - Die Kniestockhöhe bis UK Fußpfette wird auf max. 50 cm festgesetzt.
- Außere Gestaltung der Gebäude
 - Für die Dacheindeckung sind ziegelrote Pfannen oder Biberschwänze zu verwenden.
 - Der Einbau von liegenden Dachfenstern ist nur mit einer lichten Glasfläche von höchstens 1,0 qm je Fenster zulässig.
 - Außenwände sind als verputzte, gestrichene, holz-verschalte oder holz-konstruierte Flächen auszuführen. Beim Außenanstrich sind nur helle Farbton zulässig. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie dunkelbraune und schwarze Holzanstiche sind unzulässig. Alle Seiten eines Gebäudes sind grundsätzlich in der gleichen Farbe zu halten.
 - Die Gebäude dürfen eine max. Tiefe von 11 m nicht überschreiten.

6. Garagen und Stellplätze

6.1 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

6.2 Der Stauraum zwischen Garagen und Straße muß mindestens 5 m betragen. Diese Fläche kann als Stellplatz genutzt werden.

7. Einfriedungen

7.1 Einfriedungen an Straßen sind als Holzzaune mit senkrechter Lattung von max. 1 m Höhe auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzaune auch Maschendrahtzaune von max. 1 m Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind.

7.2 Zaunssockel aus Beton oder ähnlichen Materialien dürfen nicht über die natürliche Geländeoberkante herausragen.

8. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über OK Straßenmitte unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelstehende hochstämmige Bäume mit Astansatz über 2,50 m.

9. Grünordnung

Zufahrten zu Garagen dürfen nicht asphaltiert werden. Als Befestigung sind Kies oder Pflastersteine bzw. Plattenbelag mit Grünfuge zu verwenden.

Auf allen Grundstücken ist pro 100 qm nicht bebauter Grundstücksfläche je ein heimischer Laubbaum entsprechend der Empfehlungsliste zu pflanzen.

Empfehlungsliste:

Bäume

- Quercus robur (Stieleiche)
- Quercus petraea (Traubeneiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Acer campestre (Feldahorn)
- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Malus communis (Wildapfel)
- Pyrus communis (Wildbirne)
- Juglans regia (Walnuß)

Obstbäume (Hochstämme) alte robuste Sorten

- Sträucher
- Cornus mas (Hornluß)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Crataegus monogyna (Eingriffiger Kreuzdorn)
- Corylus avellana (Hasel)
- Prunus spinosa (Schlehdorn)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Rosa rubiginosa (Schott. Heckenrose)
- Sambucus nigra (Holunder)
- Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)

Die besonders festgesetzten privaten Grünstreifen am Ortsrand sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern aus der Empfehlungsliste dicht zu bepflanzen.

10. Wasserwirtschaft

10.1 Hausdränagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.

10.2 Das von den Dachflächen abfließende und das auf den Grundstücken sich sammelnde Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

D. HINWEISE DURCH TEXT

Straßengestaltung

Für die ländliche Erschließungsstraße wird folgendes Straßenprofil vorgeschlagen.

0,50 m bis 1,00 m Grünstreifen; Einzeiler Granit-Großsteinpflaster; 4 - 5 m Fahrbahn wechsellnd; Dreizeiler Granit-Großsteinpflaster als Entwässerungsrinne; 50 cm bis 1,00 m Grünstreifen.

Landwirtschaft

Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit Lärm- und Geruchsbelastungen zu rechnen.

Wasserwirtschaft

Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.

Verfahrensvermerke

- Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Markt Wellheim am 10.03.1995 gefaßt und am 13.03.1995 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Wellheim, den 25. 07. 1996
Forstner, 1. Bürgermeister
- Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplanvorentwurf hat am 1.03. 1995 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
Wellheim, den 25. 07. 1996
Forstner, 1. Bürgermeister
- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 09.05.1995 hat in der Zeit vom 10.07.1995 bis 11.08.1995 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
Wellheim, den 25. 07. 1996
Forstner, 1. Bürgermeister
- Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs in der Fassung vom 02.11.1995 hat in der Zeit vom 22.04.1996 bis 22.05.1996 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Wellheim, den 25. 07. 1996
Forstner, 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 02.11.1995 wurde vom Markt Wellheim am 14.06.1996 gefaßt (§10 BauGB).
Wellheim, den 25. 07. 1996
Forstner, 1. Bürgermeister
- Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 02.11.1995 wurde mit Schreiben des Marktes Wellheim vom 25.07.1996 an das Landratsamt Eichstätt eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 29.08.1996 Az. 610-17/15 die Verletzung der Rechtsvorschriften geteilt gemacht (§ 11 BauGB).
Eichstätt, den 29. 08. 1996
Schreiber, 1. Bürgermeister
- Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 15.10.1996; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 02.11.1995 in Kraft (§ 12 BauGB).
Wellheim, den 16. 10. 1996
Forstner, 1. Bürgermeister

MARKT WELLHEIM BEBAUUNGSPLAN GAMMERSFELD OBERE BREITE



• EBERHARD VON ANGERER DIPL.-ING. ARCHIT. REG.-BIMSTR. AM KNEIE 11 81241 MÜNCHEN TEL. 833909 FAX. 8342867

MÜNCHEN, DEN 09.05.1995
GEÄNDERT, AM 02.11.1995