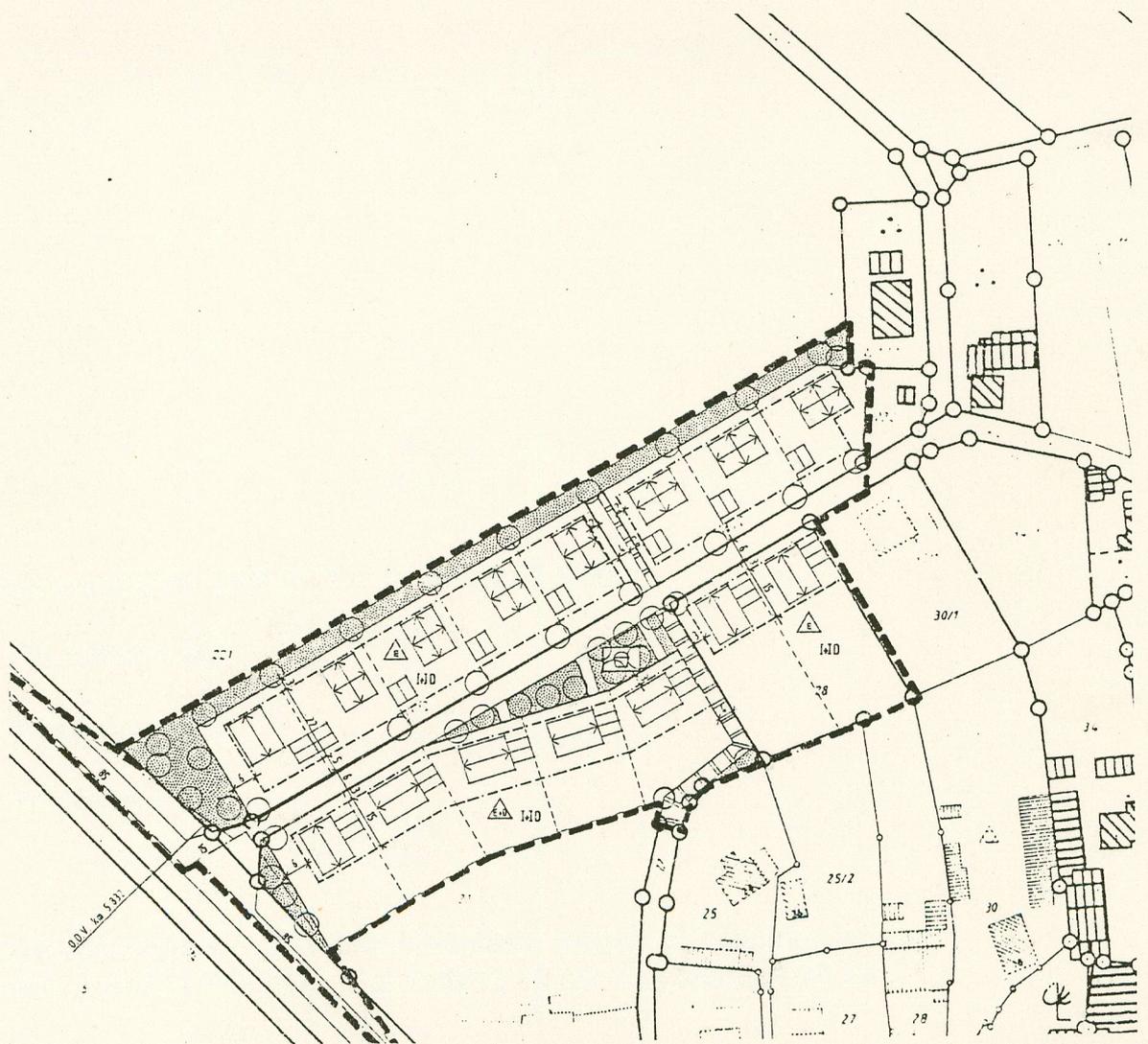


MARKT WELLHEIM

BEBAUUNGSPLAN XII "OBERE BREITE" GAMMERSFELD



Der Markt Wellheim erläßt aufgrund

- §§ 9 - 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- Art. 98 Bayerischen Bauordnung (BayBO)

TEXTTEIL

der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die
 Darstellung der Bauleitpläne (BauLPlV)

**FESTSETZUNGEN, HINWEISE UND BEGRÜNDUNG ZUM
 BEBAUUNGSPLAN "GAMMERSFELD - OBERE BREITE"**

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

DES MARKTES WELLHEIM

Satzung

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Maß der baulichen Nutzung

1.10 1 Vollgesch. im 2G. 1 Vollgesch. im 0G.
 als Höchstgrenze zulässig

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Planzeichnung
- Festsetzungen
- Hinweise

Eberhard von Angerer, Dipl.-Ing., Architekt, Regierungsbaumeister
 Am Knie 11, 81241 München, Tel. 089/83 39 09, Fax 089/834 28 67

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

1. Maß der baulichen Nutzung

I+ID 1 Vollgeschoß im EG, 1 Vollgeschoß im DG
als Höchstgrenze zulässig

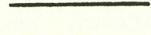
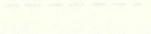
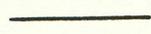
2. Bauweise, Baugrenzen

 nur Einzelhäuser zulässig

 Baugrenze

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

3. Verkehrsflächen

	bestehende Grundstücksgrenzen
	öffentliche Verkehrsfläche
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
	Flurstücknummern
	Fuß- und Radweg
	vorgeschlagene Baukörper
	Straßenbegleitgrün

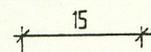
C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

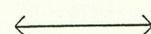
1. Art der baulichen Nutzung

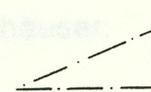
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

 Maßangabe in Metern

2. Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen

 Firstrichtung
Der First muß über der Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.

 Sichtdreiecke

 Sichtdreiecke

5. Grünordnerische Festsetzungen

Garagen dürfen dabei untergebracht werden.

 öffentliche Grünfläche

Die maximale Anzahl der Garagen pro Grundstück einschließlich Garagen darf 50 qm pro Parzelle nicht überschreiten.

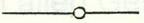
Die Abstandsflächen der BauVO haben Vorrang gegenüber den Abständen der Baugrenzen. Die Grünflächen sind zu pflanzende Bäume und Gehölze



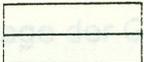
zu pflanzende Bäume und Gehölze

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

3. Dächer

3.1 Bei den  bestehende Grundstücksgrenzen Dachneigung von 30° bis 42° zulässig. Ungleiche Dachneigungen sind unzulässig.

3.2  vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind bei Dachneigungen über 35° zulässig und dürfen eine max. Fenstergröße von 1,5 qm nicht überschreiten. Bei ^{231/2} Flurstücknummern Abweichungen möglich.

4. Höhen  vorgeschlagene Baukörper

4.1 Die OK des Erdgeschoßfußbodens darf max. 18 cm über OK des unebenen Gelände, gemessen an der Bergseite, liegen.

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung , Abstandsflächen

Für die Haustypen 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.

3. Dächer

3.1 Bei den allen Gebäuden sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 42 °zulässig. Ungleiche Dachneigungen sind unzulässig.

3.2 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind bei Dachneigungen über 35° zulässig und dürfen eine max. Fenstergröße von 1,5 qm nicht überschreiten. Bei "Zwerchhäusern" sind Abweichungen möglich.

4. Höhenlage der Gebäude

4.1 Die OK des Erdgeschoßfußbodens darf max. 15 cm über OK natürliches Gelände, gemessen an der Bergseite, liegen.

4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Zur Einbindung des Gebäudes in die Hanglage sind geringfügige Geländeänderungen zulässig.

4.3 Die Kniestockhöhe bis UK Fußpfette wird auf max. 50 cm festgesetzt.

5. Äußere Gestaltung der Gebäude

5.1 Für die Dacheindeckung sind ziegelrote Pfannen oder Biberschwänze zu verwenden.

5.2 Der Einbau von liegenden Dachfenstern ist nur mit einer lichten Glasfläche von höchstens 1,0 qm je Fenster zulässig.

5.3 Außenwände sind als verputzte, gestrichene, holzverschalte oder holz-konstruierte Flächen auszuführen. Beim Außenanstrich sind nur helle Farbtöne zulässig. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie dunkelbraune und schwarze Holzanstriche sind unzulässig. Alle Seiten eines Gebäudes sind grundsätzlich in der gleichen Farbe zu halten.

5.4 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 Holzzäune mit senkrechter Lattung von max. 1 m Höhe auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzäune von max. 1 m Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind.

7.2 Zaunsockel 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 (Hurlnuß)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher 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.

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 wechselnd; Dreizeiler Granit-Großsteinpflaster als Entwässerungsrinne; 50 cm bis 1,00 m Grünstreifen.

B E K A N N T M A C H U N G

Landwirtschaft:

Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit Lärm- und Geruchsbelästigungen 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.

Bei der Errichtung einer Hausdränage ist darauf zu achten, daß am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden darf.

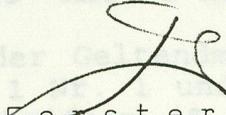
Eine vom Abwasserkanalsystem getrennte Ableitung von Oberflächenwasser aus Fremdeinzugsgebieten ist anzustreben.

Evtl. vorhandene Dränagen sind bei Bedarf wieder vorfluchttauglich zu machen.

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser von Dächern, Grundstückszufahrten und Wohnstraßen soll über Sickeranlagen dem Grundwasser zugeführt werden.

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung gem § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Wellheim, den 15. Oktober 1996


Forster
1. Bürgermeister

Wellheim, den 15. 10. 1996

Aushang vom 15. 10. 1996
bis 31. 10. 1996

B E K A N N T M A C H U N G

Bebauungsplan "Obere Breite" des Marktes Wellheim, Ortsteil Gamersfeld

Im Rahmen der Durchführung des Anzeigeverfahrens nach Paragraph 11 Abs. 1 Halbsatz 2 i.V.m. Paragraph 11 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) teilte das Landratsamt Eichstätt mit Schreiben vom 29.08.1996 Az. 10-17/15 mit, daß gegen den Bebauungsplan keine Einwände erhoben werden.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt während der Dienststunden in den Diensträumen des Marktes Wellheim öffentlich aus.

Jedermann kann den Bebauungsplan und die Begründung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Hinweis:

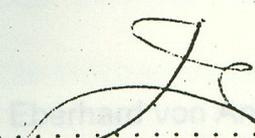
Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 - 42 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2253) und des § 44 Abs. 4 des Baugesetzbuches über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften i.S.d. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes ist unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist (§ 215 Abs. 1 Halbsatz 1 Nr. 1 BauGB).

Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 Halbsatz 1 Nr. 2 BauGB).

Bei der Geltendmachung einer Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften (§ 215 Abs. 1 Halbsatz 1 Nr. 1 BauGB) oder von Mängeln der Abwägung (§ 215 Abs. 1 Halbsatz 1 Nr. 2 BauGB) ist der Sachverhalt darzulegen, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll (§ 215 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB).

Wellheim....., den 15.10.1996


.....
Erster, Erster Bürgermeister

Aushang vom 15. 10. 1996
bis 31. 10. 1996

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten des Gemeindeteiles Gammersfeld und liegt ca. 3 km von We **BEGRÜNDUNG**

Im Süden und Osten grenzt das Baugebiet an die bestehende Ortsrand-
ZUM BEBAUUNGSPLAN "GAMMERSFELD - OBERE BREITE" gebiet in
die freie Landschaft über.

Auf dem nahezu eben **DES MARKTES WELLHEIM** sich derzeit weder
Bäume noch Sträucher.

1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Das Baugebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Wellheim
noch nicht als Baufläche ausgewiesen. Die Bebauung soll hier im Vorgriff
auf eine spätere Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen, was nach
dem Wohnungsaufwertungsrecht möglich ist, da im Ortsteil
Gammersfeld ein dringender Wohnbedarf besteht.

1.3 Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von Osten aus über eine be-
stehende Erschließungsstraße und von Westen aus über den Anschluß an
die Kreisstraße.

1.4 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Kanalisation des
Marktes Wellheim. Die Wasserversorgung erfolgt über das Leitungsnetz
des Wasserzweckverbandes Spindeltaalgruppe Emskeim.

Das Gebiet wird von den Fränkischen Überlandwerken mit Strom versorgt.
Falls neben den bereits vorhandenen Trafostationen für das Baugebiet
noch eine zusätzliche Trafostation innerhalb des Baugebietes notwendig
wird, sollte diese im baulichen Zusammenhang mit den Garagen errichtet
oder bei freier Aufstellung entsprechend dicht eingegrünt werden.

Die Müllbeseitigung im Markt Wellheim und im Gemeindeteil Gammersfeld

Eberhard von Angerer, Dipl.-Ing., Architekt, Regierungsbaumeister
Am Knie 11, 81241 München, Tel. 089/83 39 09, Fax 089/834 28 67

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten des Gemeindeteiles Gammersfeld und liegt ca. 3 km von Wellheim entfernt.

2.1 Im Süden und Osten grenzt das Baugebiet an die bestehende Ortsrandbebauung von Gammersfeld. Im Norden und Osten geht das Baugebiet in die freie Landschaft über.

Auf dem nahezu ebenen Planungsgebiet befinden sich derzeit weder Bäume noch Sträucher.

1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Das Baugebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Wellheim noch nicht als Baufläche ausgewiesen. Die Bebauung soll hier im Vorgriff auf eine spätere Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen, was nach dem Wohnungsbauerleichterungsgesetz möglich ist, da im Ortsteil Gammersfeld ein dringender Wohnbedarf besteht.

1.3 Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von Osten aus über eine bestehende Erschließungsstraße und von Westen aus über den Anschluß an die Kreisstraße.

1.4 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Kanalisation des Marktes Wellheim. Die Wasserversorgung erfolgt über das Leitungsnetz des Wasserzweckverbandes Spindeltalgruppe Emskeim.

Das Gebiet wird von den Fränkischen Überlandwerken mit Strom versorgt. Falls neben den bereits vorhandenen Trafostationen für das Baugebiet noch eine zusätzliche Trafostation innerhalb des Baugebietes notwendig wird, sollte diese im baulichen Zusammenhang mit den Garagen errichtet oder bei freier Aufstellung entsprechend dicht eingegrünt werden.

Die Müllbeseitigung im Markt Wellheim und im Gemeindeteil Gammersfeld erfolgt durch den Landkreis Eichstätt.

2.3 Die Gemeinbedarfseinrichtungen, wie Kindergarten, Grund- bzw. Teilhauptschule, befinden sich alle in dem ca. 3 km entfernten Hauptort Wellheim.

2. Städtebauliches Konzept

2.1 Ziel und Zweck der Planung

2.4 Das Baugebiet dient als Erweiterung des Gemeindeteiles Gammersfeld für die nächsten Jahre. Der Markt Wellheim beabsichtigt, die Grundstücke im Geltungsbereich zu erwerben, um sie dann an einheimische Bauwerber weiter zu veräußern.

2.2 Planungskonzept

Bei der Planung des Baugebietes sollten die vorhandenen Grundstücke soweit wie möglich berücksichtigt werden. Aus diesem Grund verläuft die Erschließungsstraße auf dem bereits bestehenden Feldweg. Zur Auflockerung der geradlinig geführten Straße wurde die südliche Bauzeile so angeordnet, daß eine angerartige Aufweitung innerhalb des Baugebietes entsteht.

Entlang dieser Straße wurden die Gebäude giebel- bzw. traufständig angeordnet. Von der angerartigen Grünfläche in der Mitte des Baugebietes führt auch eine Fuß- und Radwegverbindung zu dem im Süden bestehenden Weg.

3. Im Planungsgebiet wurden ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser festgesetzt. Alle Gebäude können mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden, wobei das obere Vollgeschoß als Dachgeschoß errichtet werden muß.

Wegen der Lage am Ortsrand wurde im Norden des Planungsgebietes und auf der Westseite eine öffentliche Grünfläche mit der entsprechenden Ortsrandbepflanzung festgesetzt. Im Inneren des Baugebietes sollen die angerartige Grünfläche und die Bäume entlang der Straße die Grünstruktur aufwerten. Ferner ist durch eine entsprechende Festsetzung sichergestellt, daß auch die Privatgrundstücke mit heimischen Laubbäumen und Obstgehölzen ausreichend durchgrünt werden.

2.3 Art und Maß der Nutzung

Das gesamte Planungsgebiet wurde als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine minimale bzw. maximale Grundfläche festgesetzt. Für Einzellhäuser ist eine Grundfläche von 80 m² bis 160 m² vorgesehen und für Doppelhaushälften von 60 m² bis 90 m². Dadurch ist sichergestellt, daß in dieser Ortsrandlage eine lockere Bebauung entsteht.

2.4 Flächenbilanz und bauliche Nutzung

Bruttobauland (Geltungsbereich):	1,80 ha	=	100,0 %
davon entfallen auf:			
Nettobauland:	1,30 ha	=	72,0 %
Verkehrs- und Grünflächen:	0,50 ha	=	28,0 %
Zahl der Gebäude:	15 Einfamilienhäuser		

Bei einer durchschnittlichen Belegung der Einfamilienhäuser von drei Personen pro Haus ist demnach im Planungsgebiet Raum für ca. 45 Bewohner.

3. Realisierung

3.1 Bodenordnende Maßnahmen

Nachdem im Planungsgebiet die Grundstücksgrenzen weitgehend beibehalten werden, sind bodenordnende Maßnahmen nicht notwendig.

3.2 Erschließungskosten (umzulegen nicht nach BauGB, sondern nach Abgabensatzung):

Überschlägie Ermittlung des Erschließungsaufwandes nach § 127 und § 128 BauGB:

1. Wasserversorgung		
a) Verkehrsflächen (Wohnstraße, Fugweg- und Straßenbegleitgrün)	DM	31.500,-
Die Kosten pro qm beinhalten Erdbau, Entwässerung, Randeinfassung, Schwarzdecken und Begrünungen (ohne Grunderwerb) lfm à DM 220,-	DM	46.200,-
ca. 1 800 m ² à DM 200,-/m ²	DM	360.000,-
	DM	77.700,-
b) Straßenbeleuchtung (mit Gräbarbeiten)		
ca. 5 Stück à DM 4 000,-	DM	20.000,-
c) Summe	DM	380.000,-
d) davon Anteil des Marktes Weellheim (10 %)	DM	38.000,-
e) umzulegender Anteil	DM	342.000,-

München, 09. Mai 1985
geändert 02. Mai 1985

Weellheim, 09. Mai 1985
geändert 02. Mai 1985

E. v. Angerer

Forster, 1. Bürgermeister

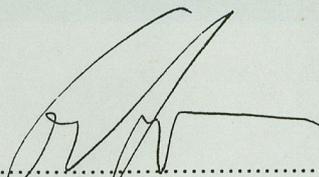
Sonstige Erschließungskosten (umzulegen nicht nach BauGB, sondern nach Abgabensatzung):

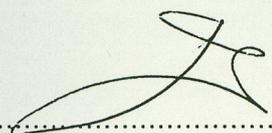
1.	Wasserversorgung		
	ca. 210 lfm à DM 150,--	DM	31.500,--
2.	Abwasserkanal		
	ca. 210 lfm à DM 220,--	DM	46.200,--

3.	Summe	DM	77.700,--
			=====

München, 09. Mai 1995
geändert 02. November 1995

Wellheim, 09. Mai 1995
geändert 02. November 1995


.....
E. v. Angerer


.....
Forster, 1. Bürgermeister