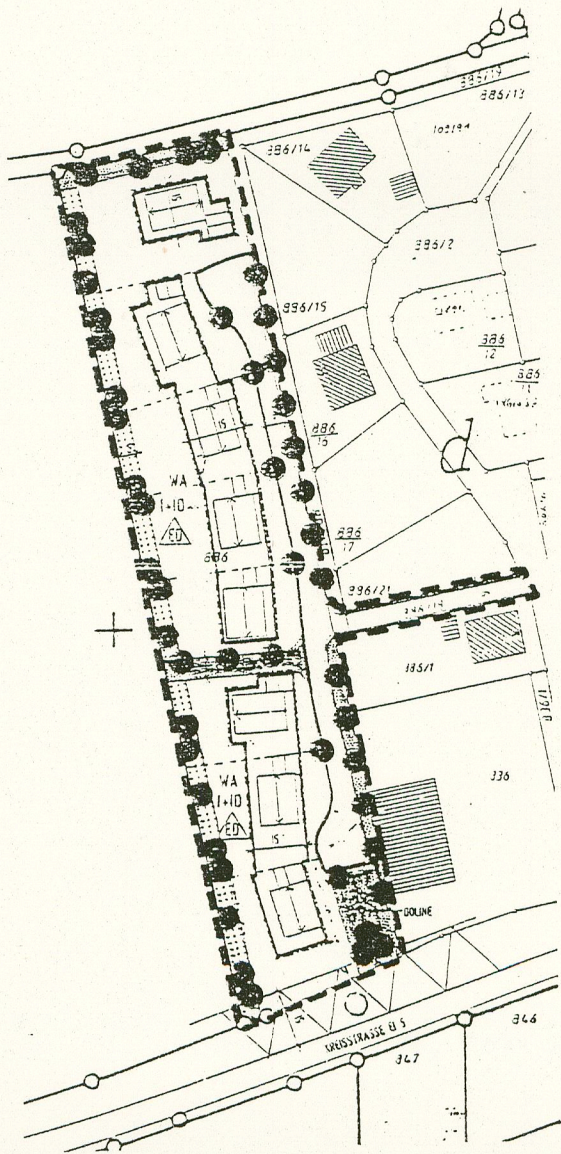


MARKT WELLHEIM
BEBAUUNGSPLAN X
"HARD - GRASSELWEG"



BEBAUUNGSPLAN NR. X, HARD "GRASSELWEG"

TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN, HINWEISE UND BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGS-

PLAN NR. X HARD "GRASSELWEG" DES MARKTES WELLHEIM

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. 91 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 Nr. X "Hard - Grasselweg" als

S a t z u n g.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

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

3. Bauweise, Baugrenzen

ED Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

----- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

==== öffentliche Verkehrsfläche

—— Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung
sonstiger Verkehrsflächen

5. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

●● Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

* 15 * Maßangabe in Metern

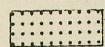
△ Anbaufreie Zone

←→ Firstrichtung
Der First muß über der Längsrichtung
des Gebäudes verlaufen.

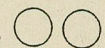
6. Grünordnerische Festsetzungen



öffentliche Grünfläche

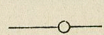


private Grünfläche

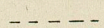


zu pflanzende Bäume und Gehölze

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



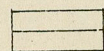
bestehende Grundstücksgrenzen



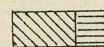
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

886

Flurstücknummern



vorgeschlagene Baukörper



vorhandene Baukörper

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Maß der baulichen Nutzung

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.

2. Dächer

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

2.2 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.

3. Höhenlage der Gebäude

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

3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Zur Einbindung des Gebäudes in die Hanglage sind Abweichungen in Abstimmung mit dem Landratsamt zulässig.

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

4. Äußere Gestaltung der Gebäude

- 4.1 Für die Dacheindeckung sind ziegelrote Pfannen oder Biber-schwänze zu verwenden.
- 4.2 Der Einbau von liegenden Dachfenstern ist nur mit einer lichten Glasfläche von höchstens 1,0 qm je Fenster zulässig.
- 4.3 Außenwände sind als verputzte, gestrichene, Holzverschalte oder Holzkonstruierte 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.
- 4.4 Die Gebäude dürfen eine max. Tiefe von 11 m nicht überschreiten.

5. Garagen und Stellplätze

- 5.1 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
- 5.2 Der Stauraum zwischen Garagen und Straße muß mindestens 5 m betragen.

6. Einfriedungen

- 6.1 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 Maschen-drahtzäune von max. 1 m Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind.
- 6.2 Zaunsockel aus Beton oder ähnlichen Materialien dürfen nicht über die natürliche Geländeoberkante herausragen.

7. 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 Grund-stücksfläche 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 (Hornblau)
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)
Rosa nitida (Glaszrose)
Rosa arvensis
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.

8. Lärmschutz

Für das Gebäude an der Kreisstraße EI 5 wird festgesetzt, daß Aufenthaltsräume, z.B. Schlaf- und Kinderzimmer, nicht nach Süden orientiert werden dürfen.

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.

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.

Baumpflanzungen:

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 1,25 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost gepflanzt werden.

E. RECHTSVERBINDLICHKEIT

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

Wellheim, den 23. August 1993

~~Forst~~
1. Bürgermeister

Abdruck

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

Bebauungsplan Nr. X "Hard Grasselweg"

Das Landratsamt Eichstätt hat den Bebauungsplan gem. § 11 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 WoBauErlG mit Bescheid vom 06.07.93 genehmigt.

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.

Gleichzeitig wurde für dieses Gebiet der Flächennutzungsplan geändert.

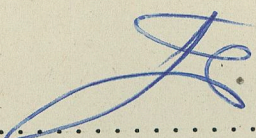
Hinweis:

1. 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.
2. 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 .23. August 1993

.....

.....
Forster, Erster Bürgermeister

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. X "HARD - GRASSELWEG"
DES MARKTES WEILLHEIM

Eberhard von Angerer, Dipl.-Ing., Architekt, Regierungsbaumeister,
Am Knie 11, 8000 München 60, Tel. 089/83 39 09, Fax 089/834 28 67

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Südwesten des Gemeindeteiles Hard und liegt ca. 3,5 km von Wellheim entfernt.

Im Süden grenzt das Baugebiet an die Kreisstraße EI 5, im Osten an das Baugebiet "Hard - Nördlich der Kreisstraße". Im Norden und Westen bildet das Baugebiet einen neuen Ortsrand.

Das Planungsgebiet steigt von Süden nach Norden um ca. 7 m. Die Bauverhältnisse lassen keine Schwierigkeiten für die Fundierung erwarten. Im Planungsgebiet befinden sich weder Bäume noch Sträucher.

1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Das Baugebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Wellheim 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 Hard ein dringender Wohnungsbedarf besteht.

1.3 Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von Osten aus über die Erschließungsstraße des Baugebietes "Nördlich der Kreisstraße".

1.4 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Kanalisation des Marktes Wellheim. Die Wasserversorgung für das Planungsgebiet erfolgt über das Leitungsnetz des Marktes Wellheim. Das Oberflächenwasser des Baugebietes soll über eine im Süden des Planungsgebietes gelegene Doline entwässert werden.

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 Hard erfolgt durch den Landkreis Eichstätt.

Die Gemeinbedarfseinrichtungen, wie Kindergarten, Grund- bzw. Hauptschule, befinden sich alle in dem ca. 3,5 km entfernten Hauptort Wellheim. Ein Spielplatz befindet sich in dem südlich der Kreisstraße gelegenen Baugebiet, ein Bolzplatz in der Ortsmitte beim Feuerwehrhaus.

2. Städtebauliches Konzept

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Das Baugebiet dient als Erweiterung des Gemeindeteiles Hard für die nächsten Jahre. Nachdem zwischenzeitlich das Baugebiet "Nördlich der Kreisstraße" weitgehend bebaut ist, sollen hier weitere Grundstücke für die einheimische Bevölkerung bereitgestellt werden.

Der Markt Wellheim wird versuchen, bei der Vergabe der Grundstücke mitzuwirken.

2.2 Planungskonzept

Nachdem das Grundstück über eine sehr ungünstige Breite von nur 45 m verfügt, war nur eine einzeilige Bebauung möglich. Ursprünglich war vorgesehen, die Erschließungsstraße auf der Westseite der Grundstücke anzuordnen. Auf diese Weise käme es zu keiner Beeinträchtigung der im Osten anschließenden vorhandenen Bebauung durch die neue Erschließungsstraße. Im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurde jedoch sowohl von den Anwohnern des bestehenden Baugebietes als auch von den neuen Bauwerbern eine Erschließungsstraße im Osten der Grundstücke gewünscht. Der Gemeinderat hat sich diesem Wunsch angeschlossen.

Nachdem kein zusätzlicher Anschluß an die Kreisstraße EI 5 möglich ist, erfolgt die Erschließung ausschließlich über die vorhandene Erschließung des östlich angrenzenden Baugebietes. Entlang der nach Süden und Norden verlaufenden Stichstraße gruppieren sich die Gebäude überwiegend traufständig. Dadurch kann ein organischer Ortsrand entstehen.

Um eine spätere Erweiterung der Siedlung zu ermöglichen, wurde in der Mitte der Bauzeile ein 6 m breiter Grünstreifen freigehalten. Für eine gute Ortsrandgestaltung wurde an der Nord- und Westseite der Grundstücke ein 5 m breiter privater Grünstreifen festgesetzt, der entsprechend dicht mit heimischen Laubbäumen und Gehölzen bepflanzt werden muß.

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 Einzelhäuser ist eine Grundfläche von 80 - 160 qm vorgesehen und für Doppelhaushälften von 60 - 90 qm. Dadurch ist sichergestellt, daß in dieser Ortsrandlage eine lockere Bebauung entsteht.

2.4 Flächenbilanz und bauliche Nutzung

Bruttobau land (Geltungsbereich):	1,03 ha = 100,0 %
davon entfallen auf:	
Nettobau land:	0,80 ha = 77,7 %
Verkehrs- und Grünflächen:	0,23 ha = 22,3 %
Zahl der Gebäude =	8 Einfamilienhäuser

Bei einer durchschnittlichen Belegung der Einfamilienhäuser von drei Personen pro Haus ist demnach im Planungsgebiet Raum für ca. 25 Bewohner.

3. Realisierung

3.1 Bodenordnende Maßnahmen

Da sich das Planungsgebiet im Eigentum eines einzigen Eigentümers befindet, sind bodenordnende Maßnahmen nicht notwendig.

3.2 Erschließungskosten

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

- a) Verkehrsflächen (Wohnstraße, Fußweg- und Straßenbegleitgrün)

Die Kosten pro qm beinhalten Erdbau, Entwässerung, Randeinfassung, Schwardecken und Begrünungen (ohne Grunderwerb)

ca. 1 200 qm à DM 200,--/qm = DM 240 000,--

- b) Straßenbeleuchtung (mit Grabarbeiten)

ca. 4 Stück à DM 4 000,-- = DM 16 000,--

- c) Summe = DM 256 000,--

- d) davon Anteil des Marktes Wellheim (10 %) = DM 25 600,--

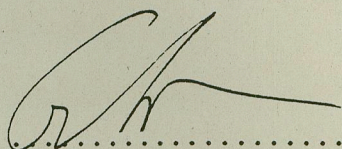
- e) umzulegender Anteil = DM 230 400,--
=====

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

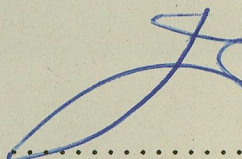
1.	Wasserversorgung					
	ca. 160 lfm	à	DM 1.50,--	=	DM	24 000,--
2.	Abwasserkanal					
	ca. 160 lfm	à	DM 220,--	=	DM	<u>35 200,--</u>
3.	Summe			=	DM	<u>59 200,--</u>

München, 11. September 1992
geändert, 10. Dezember 1992
(redaktionell)
geändert, 22. April 1993

Wellheim, 11. September 1992
geändert, 10. Dezember 1992
(redaktionell)
geändert, 22. April 1993



.....
E. v. Angerer



.....
Forster, 1. Bürgermeister