

WA	E + DG = II
0,4	0,6
o	10° - 38°, Pultdächer < 25°
△	SD, PD, WD
WH	4,80 m bei E + DG = II

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "SÜDLICH DER RÖMERSBERGSTRASSE - WESTTEIL" umfasst die Flurstücke Fl.Nr. 106/4, 106/6, 106/8, 106/9, 106/10 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 122/3 und 146/10 der Gemarkung Konstein.

A. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
 - WA Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)
 - E + DG = II III als Höchstgrenze Erdgeschoss + Dachgeschoss als Vollgeschoss
- Maß der baulichen Nutzung
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - 0,6 Geschossflächenzahl
- Bauweise, Baugrenze
 - o Offene Bauweise
 - △ Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - SD, PD, WD Satteldach, Pultdach, Walmdach
 - WH Baugrenze
 - Wandhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Außenkante Dachstuhl) Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht. Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte zu messen.
- Verkehrflächen
 - Strassenverkehrsflächen
 - Strassenbegrenzungslinie
- Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - Auffüllung auf Höhe HQ 100 = 403,25 NN
 - Linienverlauf HQ 100 aus Wasserrechtlichem Gutachten SKI vom 07.02.2017
 - Kinderspielplatz

B. Hinweise / Darstellungen

- Verhandene Bebauung
- Grundstücksbegrenzung vorhanden
- Grundstücksbegrenzung geplant
- Grundstücksbegrenzung aufzulassen
- Flurstücknummern
- Nutzungsschablone

C. Hinweise durch Text

Regenwasser als Brauchwasser in Wohnhäusern ist der Gemeinde anzuzeigen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von den Anlagen der Deutschen Telekom sowie Anlagen der N-ERGE Netz GmbH gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand in Einzelfällen unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für diese Anlagen erforderlich.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen ist zu beachten.

Keller sollen wasserdicht ausgeführt werden.

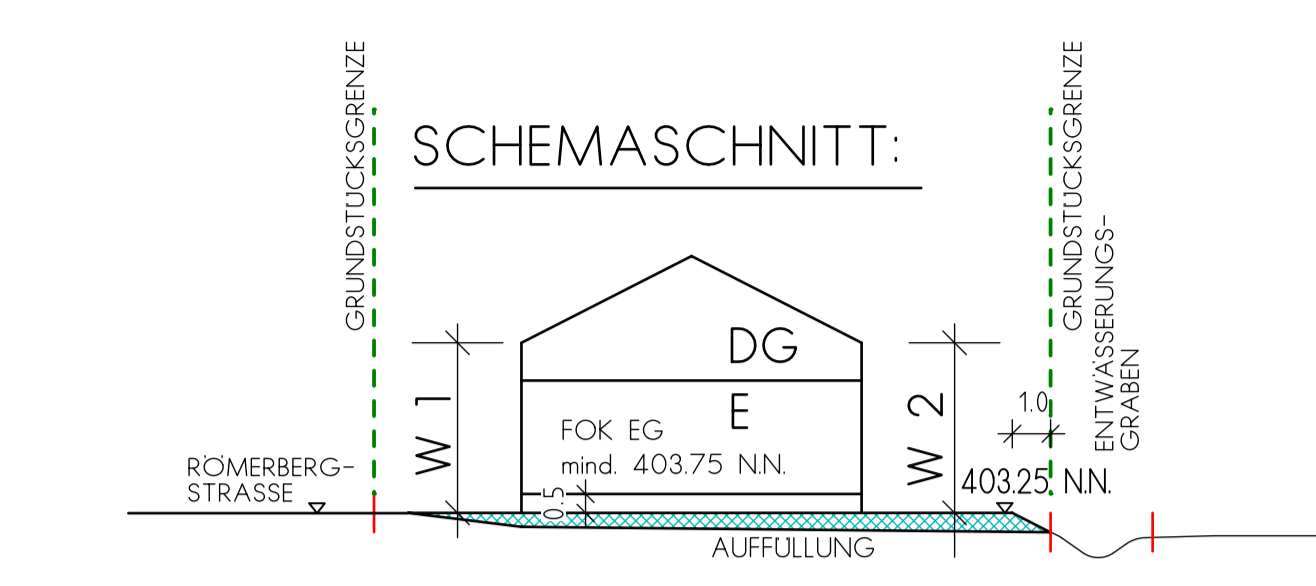
Sollen sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

Die Grenzabstände von Pflanzen gemäß § 47 AGBG sollen eingehalten werden.

Die Stellplatzsatzung des Marktes Wellheim ist zu beachten.

D. Festsetzungen durch Text

- Bauweise
- Die Wandhöhe beträgt max. 4,80 m, gemessen ab Oberkante festgelegtes Gelände (siehe 3.2 Höhenlage) bis Schnittpunkt Wand/Dach.



E + DG = II
WH = (WH1 + WH2) : 2 <= 4,80 m
[Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht.]
Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte zu messen.

- Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO haben Vorrang gegenüber den Abständen der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen, wobei die eingetragenen Abstände von Baugrenzen zur Grundstücksgrenze jedoch Mindestabstände sind.
- In einer Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten (IWE), in einem Einzelhausgebäude max. 2 Wohneinheiten (IWE) zulässig. Die Mindestgröße einer Bauparzelle wird bei einer Doppelhausbebauung auf mindestens 250 m², bei einer Einzelhausbebauung auf mindestens 500 m² festgelegt.

- Dächer
 - Die Dachneigung wird mit 10° bis 38° festgesetzt. Dachneigung für Pultdächer < 25°.
 - Dacheinschnitte sind unzulässig. (Negativgauben)
- Dachgauben sind nur mit einer Dachneigung ab 30° zulässig. Je Dachseite und Hauseinheit sind 2 Gauben mit je einer Breite von max. 2,5 m zulässig. Generell ist ein Abstand der Gauben untereinander von mind. 1,5 m einzuhalten. Die Gesamtlänge der Dachgauben darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.

- Die traufseitigen Dachvorsprünge sind auf 70 cm begrenzt, die ortsgangseitigen Dachvorsprünge sind auf 50 cm begrenzt, die Traufen sind waagrecht anzuordnen.

- Höhenlage der Gebäude
 - Entlang der Grundstücksgrenzen sind Abgrabungen und Auffüllungen von max. 0,60 m zulässig. Zwischen hangseitigem Gebäude und Straße darf aufgefällt werden, da dies die straßenbautechnisch bedingte Höhenlage der Straße erfordert.
 - Höhenlage des Geländes
- Gelände darf max. mit 1 m Abstand zum Graben bis auf OK Römerbergstraße aufgefällt werden. (siehe Schemaschnitt)

- Äußere Gestaltung der Gebäude
- Dächer sind mit Eindeckungen in den Farben rot, schwarz, braun oder grau zu versehen. Es sind auch begrünte Dächer zulässig. Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.
- Bei Doppelhäusern sind die Trauf- bzw. Wandhöhen, die Dachneigungen, die Dachformen, Dacheindeckungen sowie die Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen. In diesem Fall ist nur eine Frischrichtung möglich. Kein Richtungswechsel an der gemeinsamen Grundstücksgrenze!

- Garagen und Nebengebäude
- Die Gesamtlänge von Garagen an der Grenze darf 9,0 m nicht überschreiten einschl. Nebengebäude. Die mittlere Wandhöhe nach Art. 6 Abs. 9 BayBO darf 3,0 m nicht überschreiten.
- Garagen müssen vor ihren Einfahrtsseiten einen Stauraum von mind. 3,0 m bis zur Straßenbegrenzungslinie haben. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden. Oberflächenwasser vor befestigten Garagenzufahrtsflächen darf nicht auf öffentlichen Straßenrand gelangen.
- Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude und in der Randeingrünung. Dies gilt analog für Nebengebäude.

- Für Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig.
- Grundstück
- Hausdrainagen dürfen nicht errichtet werden.
- Niederschlagswasser von den Dachflächen ist auf den Grundstücken zu sammeln, wobei eine Mindestkapazität des Sammelbehältnisses von 5 m³ vorzuhalten und der Überlauf in den Entwässerungsgräben anzuschließen ist.
- Die Bebauung muss hochwasserangepasst erfolgen. Alle Gebäudeöffnungen (wie z.B. Fenster- und Türöffnungen, Zugänge, etc.) müssen über dem maximalen Wasserstand bei HQ 100 zusätzlich eines Sicherheitszuschlags von 0,5 m zu liegen kommen. Kellergeschosse sind entsprechend dicht auszuführen. Durch die Lage am Rand des Überschwemmungsgebiets ist bei der Gründung, der Wahl der Baustoffe und der Bauausführung dies für eine hochwasserangepasste Bebauung zu beachten.

- Bodenerkämmer: Aufgeführte Bodenerkämmer sind unverzüglich der Dienststelle Ingolstadt des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Unterer Graben 37, 85049 Ingolstadt, Tel. 0841-1638, Fax 0841-17701 anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).
- Enfridungen: Bei Enfridungen ist darauf zu achten, dass die Zugänglichkeit zum Graben gewährleistet ist und der Hochwasserabfluss nicht behindert wird.

- Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 25.07.2018 bis 26.08.2018 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 13.07.2018 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht.

- Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 25.07.2018 bis 26.08.2018 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 13.07.2018 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht.

- Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 25.07.2018 bis 26.08.2018 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 13.07.2018 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht.

- Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 25.07.2018 bis 26.08.2018 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 13.07.2018 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht.

- Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 25.07.2018 bis 26.08.2018 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 13.07.2018 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht.

Gefertigt: Eichstätt, 05.11.2018

E. Verfahrensvermerke:

1. Der Marktgerminderat hat am 29.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Südl. der Römerbergstraße Westteil" beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 16.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Darlegung und Anhörung für den Bebauungsplan mit Begründung hat vom 14.02.2018 bis 15.03.2018 stattgefunden.

3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat vom 14.02.2018 bis 15.03.2018 stattgefunden.

4. Der Marktgerminderat hat am 19.04.2018 den Planentwurf mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

5. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 25.07.2018 bis 26.08.2018 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 13.07.2018 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht.

6. Der Marktgerminderat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.09.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Der Bebauungsplan in der Fassung 14.129-13 mit Begründung in der Fassung vom 16.07.2018 wurde am 27.09.2018 als Satzung beschlossen.

7. Der Satzungsbeschluss vom 27.09.2018 ist am 05.11.2018 durch den Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden und liegt mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan samt Begründung in Kraft und ist rechtsverbindlich (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Gefertigt: Eichstätt, 05.11.2018

Architekturbüro
Josef Schmitt
Am Weinberg 21
85072 Eichstätt
Tel. 08421/4027 Fax 5443

BEBAUUNGSPLAN WELHEIM
"SÜDLICH DER RÖMERSBERG-
STRASSE WESTTEIL"
OT KONSTEIN