

WA	U + E = II oder U + E + DG = II
0,4	0,6
o	10° - 40°, Pultdächer < 25°
ED	SD, WD, PD, FD
WH	6,50 m bei U + E = II 6,50 m bei U + E + DG = II

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 "MÜHLBERG" umfasst die Flurstücke Fl.Nr. 496, 496/1, 496/3, 496/5, 496/6, 496/7, 496/8, 498, 498/1, 498/2, 498/3, 498/4, 498/5, 498/6, 498/7, 498/8, 498/9, 498/10, 499/2, 506/9, 506/10, 506/28, 506/30, 506/32, 506/33, 506/36, 506/37, 506/38, 506/39, 506/40, 506/41, 506/42, 506/43, 506/44, 506/46, 506/47, 506/48, 506/59 der Gemarkung Wellheim.

Der Bebauungsplan vom 19.06.1982 wird aufgehoben.

#### A. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO

**WA** Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

**U + E = II** III als Höchstgrenze Untergeschoß + Erdgeschoß als Vollgeschoß  
oder

**U + E + DG = II** III als Höchstgrenze 2 Vollgeschoße  
DG darf kein Vollgeschoß sein.

0,4 Grundflächenzahl

0,6 Geschosflächenzahl

In einer Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten (WE), in einem Einzelhausgebäude max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig. Die Mindestgröße einer Bauparzelle wird bei einer Doppelhausbebauung auf mindestens 250 m<sup>2</sup>, bei einer Einzelhausbebauung auf mindestens 500 m<sup>2</sup> festgelegt.

3. Bauweise, Baugrenze

o Offene Bauweise

ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig

SD, WD, PD, FD Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach

WH Baugrenze

Wandhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Außenkante Dachhaut.) Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht. Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte zu messen.

4. Verkehrsflächen

Z.B. 7,50 Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

Baumgruppen / Baumanpflanzung vorgeschlagen

Grünflächen, privat

6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans

#### B. Hinweise / Darstellungen

Vorhandene Bebauung

Grundstücksbegrenzung vorhanden

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.

Keller sollen wasserdicht ausgeführt werden.

Sollten 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 ACBGB sollen eingehalten werden.

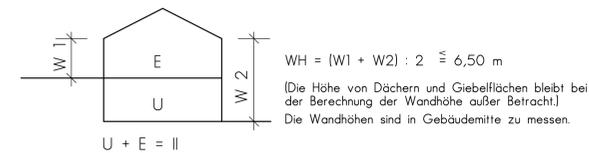
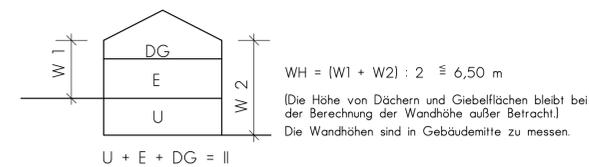
Die Stellplatzsatzung des Marktes Wellheim ist zu beachten.

#### D. Festsetzungen durch Text

10 Bauweise

11 Die Wandhöhe beträgt max. 6,50 m, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände bis Schnittpunkt Wand/Dach.

#### SCHEMASCHNITTE:



12 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.

2.0 Dächer

2.1 Die Dachneigung wird mit 10° bis 40° festgesetzt. Dachneigung für Pultdächer < 25°.

2.2 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.

2.3 Die traufseitigen Dachvorsprünge sind auf 70 cm begrenzt, die ortsgangseitigen Dachvorsprünge sind auf 50 cm begrenzt, die Traufen sind waagrecht anzurorden.

3.0 Höhenlage der Gebäude

3.1 Entlang der Grundstücksgrenzen sind keine Abgrabungen und Auffüllungen zulässig. Zwischen hangseitigem Gebäude und Straße darf aufgefüllt werden, da dies die straßenbautechnisch bedingte Höhenlage der Straße erfordert. Durch die Hanglage bedingte Geländeauffüllungen sind bis zu den Grenzen hin mit einem Neigungswinkel zur Horizontalen von max. 12° kontinuierlich abzubauen.

4.0 Äußere Gestaltung der Gebäude

4.1 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.

4.2 Bei Doppelhäusern sind die Trauf- bzw. Wandhöhen, die Dachneigungen, die Dachformen, Dacheindeckungen sowie die Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen. In diesem Fall ist nur eine Firstrichtung möglich (kein Richtungswechsel an der gemeinsamen Grundstücksgrenze).

5.0 Garagen und Nebengebäude

5.1 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 wegen der Hanglage 3,0 m nicht überschreiten.

5.2 Garagen müssen vor ihren Einfahrtsseiten einen Stauraum von mind. 5,0 m bis zur Straßenbegrenzungslinie haben. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden. Oberflächenwasser vor befestigten Garanzufahrtsflächen darf nicht auf öffentlichen Straßengrund gelangen.

5.3 Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude und in der Randeingrünung. Dies gilt analog für Nebengebäude.

6.0 Grundstück

6.1 Hausdrainagen dürfen nicht errichtet werden.

7.0 Einfriedung

Es sind Einfriedungen mit einer Sockelhöhe von max. 20 cm und einer maximalen Höhe von 1,50 m zugelassen.

8.0 Bodendenkmäler:

Aufgefundene Bodendenkmäler 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 Bay DSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

9.0 Terrassierungen im Gelände:

Bei Geländesprüngen werden Sichtbeton- bzw. Natursteinmauern in der Höhe des Niveaunterschiedes mit max. 20 cm über der oberen Geländekante zugelassen.

10.0 Waldabstände

10.1 Aus Gründen der Feuersicherheit beträgt der Abstand zum Wald mind. 25 m.

10.2 Offene Feuerstellen dürfen den Abstand zum Wald von 100m nicht unterschreiten.

10.3 Bei den Gebäuden entlang des Waldrandes im Süden des räumlichen Geltungsbereiches sind Schornsteine mit einer Schutzvorrichtung für Funkenflug auszurüsten.

#### E. Verfahrensvermerke:

1. Der Marktgemeinderat hat am 23.04.2010 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet "Mühlberg" beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 27.04.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Wellheim, 15.05.2010 Siegel Robert Husterer, 1. Bürgermeister

2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Darlegung und Anhörung für die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 07.06.2010 bis 08.07.2010 stattgefunden.

Wellheim, 09.07.2010 Siegel Robert Husterer, 1. Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat vom 07.06.2010 bis 08.07.2010 stattgefunden.

Wellheim, 09.07.2010 Siegel Robert Husterer, 1. Bürgermeister

4. Der Marktgemeinderat hat am 20.05.2010 den Planentwurf mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Wellheim, 09.07.2010 Siegel Robert Husterer, 1. Bürgermeister

5. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 07.10. bis 08.11.2010 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 29.09.2010 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich durch Anschlag an die Amtstafeln bekannt gemacht.

Wellheim, 09.11.2010 Siegel Robert Husterer, 1. Bürgermeister

6. Der Marktgemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.12.2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 09.12.2010 mit Begründung in der Fassung vom 09.12.2010 wurde am 09.12.2010 als Satzung beschlossen.

Wellheim, 09.12.2010 Siegel Robert Husterer, 1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss vom 09.12.2010 ist am 15.12.2010 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).

Wellheim, 15.12.2010 Siegel Robert Husterer, 1. Bürgermeister

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

# 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 2 "MÜHLBERG" DES MARKTES WELLHEIM