



# 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 „Mühlberg“ des Marktes Wellheim

---

## I. Begründung

### 1.0 Allgemeines

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen im bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planaufstellung. Sie sind Voraussetzung für die Bodenverkehrsgenehmigung, für die Bodenordnung einschließlich Umlegung, für die Enteignung und Erschließung.

Die Aufstellung von Bauleitplänen wird von der Marktgemeinde Wellheim in eigener Verantwortung durchgeführt.

Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 - 13 BauGB geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befasst sich lediglich mit den Planungstatsachen und Planungsnotwendigkeiten, nach Abschluss des Verfahrens ist eine Genehmigung im Rahmen eines Genehmigungsverfahren gegeben.

(§ 30 BauGB)

### 1.1 Anlass zur Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Mühlberg“ wurde 1982 aufgestellt und mit Schreiben vom 16.6.1982 genehmigt.

Der Marktrat der Gemeinde Wellheim hat in seiner Sitzung vom 23.04.2010 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Mühlberg“ beschlossen

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll den zunehmenden Wünschen nach anderen Dachformen, wie z.B. Flach- und Pultdächern, Rechnung getragen werden.

### 1.2 Folgende Änderungen wurden beschlossen:

1.0 Die Baugrenzen zwischen den Grundstücken wurden gestrichen.

2.0 Die zulässige Wandhöhe wird bei  $U + E = II$  und bei  $U + E + DG = II$  6,50 m festgelegt. Die Berechnung der Wandhöhe ist der Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Außenkante Dachhaut. Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht. Bei der Berechnung der Wandhöhe wird die berg- und talseitige Wandhöhe aufaddiert, halbiert und dann mit der zulässigen Wandhöhe verglichen (siehe Schemaschnitte).

3.0 Die gesamte ehemalige Satzung vom 19.06.1982 wurde überarbeitet und den Gegebenheiten angepasst, um eine Genehmigung von Bauvorhaben im Rahmen eines Genehmigungsverfahren zu ermöglichen.

- 4.0** Die Grundflächenzahl wird von 0,25 auf 0,4 und die Geschossflächenzahl von 0,35 auf 0,6 geändert. Die Erhöhung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl lässt eine verdichtete Bebauung zu und trägt damit der Forderung nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung (§ 1 a Abs.2 BauGB). Die Tiefe der Baugrenzen wurde grundsätzlich mit 3,0 m festgesetzt.
- 5.0** Die Dachformen wurden entsprechend den Wünschen verschiedener Grundstückseigentümer geändert, da speziell die Grundstückseigentümer der Parzellen Flur Nr. 506/41 und Flur Nr. 506/43 ein begrüntes Flachdach errichten wollen. Aus städtebaulichen Gründen ist die Ausführung von Flachdächern und leicht geneigten Pultdächern zu begrüßen, da die starke Hanglage des Bebauungsplangebietes eine differenzierte Ausbildung der Dächer gebietet. Die freie Sicht auf die Burganlage wird dadurch zukünftig durch die Dachaufbauten weniger beeinträchtigt und die Gebäude passen sich besser der Hangsituation an.

## **2.0 Beachtung der Belange des Naturschutzes**

Naturschutz, Anwendung der Eingriffsregelung, Ermittlung der erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen

Vollzug des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)  
Aufgrund der Änderungen im Bebauungsplan dürften keine weiteren Ausgleichsflächen anfallen. Sollten weitere Ausgleichsflächen erforderlich werden, erfolgt deren Ermittlung in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und deren Ausweisung in Absprache mit der Marktgemeinde Wellheim.

## **3.0 Öffentliche Einrichtungen:**

Kirchliche und sonstige kulturelle Einrichtungen erfahren durch die Änderungen des Bebauungsplanes keine Veränderungen. Die vorhandenen öffentlichen Einrichtungen sind in der Lage, den Bedarf aufzunehmen.

## **4.0 Nachfolgelasten:**

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt in enger Absprache mit der Gemeinde.

## **5.0 Der Bebauungsplan vom 19.06.1986 wird aufgehoben.**

Eichstätt, den 27.11.2010

Wellheim, den.....

.....  
Böhm, Architekt

.....  
Husterer, 1. Bürgermeister  
der Marktgemeinde Wellheim