



2. Vereinfachte 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 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Mühlberg“ beschlossen.

Mit der 1.Änderung des Bebauungsplanes wurde den zunehmenden Wünschen nach anderen Dachformen, wie z.B. Flach- und Pultdächern, Rechnung getragen.

Der Marktrat der Gemeinde Wellheim hat in seiner Sitzung vom 24.10.2013 die 2.vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2. „Mühlberg“ beschlossen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass in mehreren Gebäuden statt zwei, drei Wohnungen, wie bereits bei der 1.Änderung des Bebauungsplanes vorhanden waren.

1.2 Folgende Änderungen wurden beschlossen:

- 1.0 Bei den Festsetzungen durch Text wird unter Abschnitt a, Punkt 2 „Maß der baulichen Nutzung“ die Festlegung „2 Wohneinheiten (WE)“ durch „3 Wohneinheiten (WE)“ ersetzt. Die betroffenen Grundstückseigentümer müssen entsprechend den Bauantrag mit Nachweis weiterer Stellplätze der tatsächlichen Situation im Bebauungsplan Rechnung tragen.

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.

Eichstätt, den 08.07.2016


Böhmer, Architekt



Wellheim, den.....

08. JULI 2016


Husterer, 1. Bürgermeister
der Marktgemeinde Wellheim

