

1. Satzung zum Bebauungsplan Nr. 2  
"Mühlberg" des Marktes Wellheim

Der Markt Wellheim erläßt aufgrund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes  
in der Fassung vom 18.08.1976 Bundesgesetzblatt I (BGBl. I) Seite 2256,  
des Art. 107 der Bayer. Bauordnung in der Fassung vom 01.10.1974 - Bayer.  
Gesetz- und Verordnungsblatt/Seite 513, des Art. 23 der Gemeindeordnung  
für den Freistaat Bayern in der Fassung vom 31.05.1978 GVBl. Seite 353  
der Bau- BEBAUUNGSPLAN NR. 2 vom 15.09.1979 BGBl. Seite 1763  
und der Verordnung über die Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1981  
GVBl. Seite 161 folgende

" M O H L B E R G "

Bebauungsplansatzung

1.0 G E S A M T B E Z E I C H N U N G D E S M A R K T E S W E L L H E I M

1.1 Diese Satzung gilt für das im Planblatt 79.109-2 vom 28.09.1979  
des Architekten BDA Fred Weidinger, Eichstätt grau umrandete  
Gebiet des Marktes Wellheim. Dasselbe liegt im oberen Drittel  
der Jurahöhe südwestlich des Schüttertales und wird sowohl im  
Westen wie auch im Norden von der vorhandenen Ortsbebauung be-  
grenzt, während nach Süden es mit einer dichten Waldkulisse ab-  
schließt.

1.2 Der Bebauungsplan Nr. 2 "Mühlberg" des Marktes Wellheim besteht  
aus diesem Textteil und dem oben bezeichneten Bebauungsplanblatt.

2.0 B A U L I C H E N U T Z U N G

2.1 Für den Geltungsbereich wird allgemeines Wohngebiet nach § 4  
BauNVO festgesetzt.

2.2 Der Inhalt: der baulichen Nutzung ergibt sich verbindlich EI, 28.09.1979

I. Bebauungsplansatzung we-ka

II. Begründung

III. Kostenschätzung

FRED WEIDINGER  
ARCHITEKT BDA

geä- 28.03.1980

I. Satzung zum Bebauungsplan Nr. 2  
"Mühlberg" des Marktes Wellheim

Der Markt Wellheim erläßt aufgrund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.08.1976 Bundesgesetzblatt I (BGBl. I) Seite 2256, des Art. 107 der Bayer. Bauordnung in der Fassung vom 01.10.1974 - Bayer. Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 513, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung vom 31.05.1978 GVB1. Seite 353 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 BGBl. Seite 1763 und der Verordnung über die Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 GVB1. Seite 161 folgende

Bebauungsplansatzung

1.0 Geltungsbereich

1.1 Diese Satzung gilt für das im Planblatt 79.109-2 vom 28.09.1979 des Architekten BDA Fred Weidinger, Eichstätt grau umrandete Gebiet des Marktes Wellheim. Dasselbe liegt im oberen Drittel der Jurahöhe südwestlich des Schuttertales und wird sowohl im Westen wie auch im Norden von der vorhandenen Ortsbebauung begrenzt, während nach Süden es mit einer dichten Waldkulisse abschließt.

1.2 Der Bebauungsplan Nr. 2 "Mühlberg" des Marktes Wellheim besteht aus diesem Textteil und dem oben bezeichneten Bebauungsplanblatt.

2.0 Bauliche Nutzung

2.1 Für den Geltungsbereich wird allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

2.2 Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich verbindlich aus dem Bebauungsplan.

2.3 Baugrundstücke, für die im Bebauungsplan keine GRZ oder GSZ festgesetzt sind, dürfen bis zu dem in § 17 BauNVO angegebenen Höchstmaß genutzt werden, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschößzahlen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

2.4 Den Abstandsflächen liegen die Werte des Art. 6 BayBO zugrunde.

3.0 Bauweise

Es ist offene Bauweise festgesetzt mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäuser.

4.0 Gestaltung der baulichen Anlagen

4.1 Für die Hauptgebäude werden nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 28 bis 35 ° zugelassen. Die Firstrichtungen sind in sinnvoller Beziehung innerhalb der Gruppierungen bzw. der bestehenden Bebauung einander anzupassen.

Die Dachhaut besteht aus dunklem Dachdeckungsmaterial.

4.2 Die traufseitigen Dachvorsprünge werden mit max. 50 cm begrenzt. Auslegesparren an den Ortgängen werden nicht zugelassen.

4.3 Die bergseitige Sockelhöhe (EG/FOK) darf bergseitig nicht höher als 0,35 m über der anstoßenden Terrainoberkante, welche der natürlichen Hanglinie entsprechen muß, liegen. Im Einzelfall ist diese mit der Kreisverwaltungsbehörde festzusetzen.

4.4 Max. Traufhöhe: 6,40 m

4.5 Durch die Hanglage bedingte Geländeauffüllungen sind bis zu den Grenzen hin mit einem Neigungswinkel zur Horizontalen von max. 12° kontinuierlich abzubauen.

4.6 Die Tiefe der Baukörper wird mit max. 11,5 m begrenzt.

5.0 An- und Ausbauten

Anbauten müssen sich dem Hauptkörper unterordnen. Dachaufbauten sind zulässig, wenn sich hierdurch gestalterisch keine Nachteile ergeben. Sie dürfen jedoch nicht mehr als  $\frac{1}{5}$  der Frontlänge des Gebäudes einnehmen.

Dachausbauten sind zulässig, wenn sich hierdurch gestalterisch keine Nachteile ergeben und Art. 61 BayBO eingehalten wird.

Kniestöcke sind bis zu einer max. Höhe von 40 cm zulässig, wenn sich hierdurch gestalterisch keine Nachteile ergeben.

6.0 Nebenanlagen

Als Nebenanlagen können außerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen nur solche zugelassen werden, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen.

7.0 Garagen

7.1 Garagen aus leichten Behelfsbauweisen und Garagen im Keller- geschoß, soweit sie eine Rampe erfordern, sind unzulässig.

Garagen und Nebengebäude sind in einem Baukörper zusammen- zufassen.

7.2 Garagen sind nicht nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen, sondern auch innerhalb der übrigen bebaubaren Flächen zulässig. Sie sind im letzteren Fall abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse erdgeschossig und mit einem Flachdach zu errichten. Die Garagenlänge wird auf maximal 8 m beschränkt.

7.3 Der Stauraum vor den Garagen bis zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt mind. 5 m.

- 8.0 Anpflanzungen
- 8.1 Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, der Zu- und Abfahrten, der Kinderspielplätze und der Mülltonnenstandplätze sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Dies gilt auch für die Flächen von Vorgärten.
- 8.2 Vorhandener Baumbestand sowie die Hecken- und Sträucherbepflanzung sind, soweit es die Ausführung des Bebauungsplanes zuläßt, in ihrem Bestand zu erhalten.
- 8.3 Die ausgewiesenen Flächen sind in der dargestellten Weise zu begrünen und durch Hecken, Strauch- und Baumbepflanzung anzulegen und zwar vorwiegend mit heimischen und landschaftsgebundenen Pflanzengesellschaften.
- 9.0 Terrassierungen im Gelände  
Bei Geländesprüngen werden Sichtbeton-bzw. Natursteinmauern in der Höhe des Niveauunterschiedes mit max. 20 cm über der oberen Geländekante zugelassen.
- 10.0 Einfriedungen
- 10.1 Als Einfriedung entlang der Straßen sind nur Zäune von max. 1,0 m Höhe einschließlich Sockel zugelassen. Sockelhöhe höchstens 0,20 m.
- 10.2 Die teilweise Ausführung der straßenseitigen Einfriedung als Natursteinmauerwerk oder Betonscheiben, vor allen Dingen als Sichtschutz der Mülltonnenstandplätze, kann von der Kreisverwaltungsbehörde zugelassen werden.
- 10.3 Die Hinterpflanzung der Einfriedung mit heimischen Gehölzen - z. B. Hainbuche - ist erlaubt.

11.0 Waldabstände

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

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

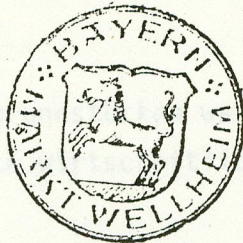
11.3 Bei den Gebäuden entlang des Waldrandes im Süden des räumlichen Geltungsbereiches sind die Schornsteine mit einer Schutzvorrichtung für Funkenflug auszurüsten.

12.0 Abfallbehälter

Die Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen überdacht sein.

13.0 Rechtsverbindlichkeit

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BBauG im Amtsblatt des Stadt- und Landkreises Eichstätt rechtsverbindlich. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die diesem Bebauungsplan widersprechen, außer Kraft.



MARKT WELLHEIM

den ~~23. AUG. 1982~~ 19.6.1982

.....  
Forster  
Bürgermeister

- II. 2.0 Begründung
- 2.1 Allgemeines
- 2.24 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.
- 2.25 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 einschl. Umlegung, für Enteignung und Erschließung.
- 2.3 Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird vom Markt Wellheim in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 - 13 BBauG geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befaßt sich lediglich mit den Planungstatsachen und Planungsnotwendigkeiten.
- 2.4 Zur Beurteilung der allg. städtebaulichen Situation des Marktes Wellheim sind die städtebauliche und verkehrliche Gegebenheiten zu berücksichtigen.
- 2.2 Anlaß zur Änderung
- 2.21 Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2 "Mühlberg" des Marktes Wellheim war aus nachstehenden Gründen zu ändern und dabei das Verfahren nach § 11 BBauG anzuwenden:
- a) Die stark ausgeprägte Hanglage erfordert ganz besonders eine gesicherte, verkehrliche Erschließung. Hierbei war vor allen Dingen eine geschlossene Ringbauweise anzustreben.
  - b) Den Baugrundstücken waren, den heutigen Erkenntnissen angepaßte wirtschaftliche Größen zuzumessen.
  - c) Die Gesamtentwicklung des Marktes Wellheim zwingt zur umgehenden Ausweisung eines kleineren Wohnsiedlungsgebietes, über das sofort verfügt werden kann.
- 2.21 Unauffällige und optimale Einbindung ins Gelände und in die vorhandene Infrastruktur.
- 2.22 Die Wasserversorgung durch den Markt Wellheim ist dabei sichergestellt.
- 2.23 Keine kaputtgehende Belastung und Verhinderung einer zu starken Überentwicklung (Mücksichtnahme auf die Situation des Marktes mit Umgebung).

- 2.23 Das Baugebiet wird an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage mit angeschlossen.
- 2.24 Eine wirksame Müllbeseitigung im Markt Wellheim ist vorhanden.
- 2.24 Anbindung von Fuß- bzw. Spazierwegen im Zuge vorhandener Grünzüge an die Besiedlung im Tal.
- 2.25 Kirchliche und sonstige kulturelle Einrichtungen erfahren durch das neue Wohngebiet keinerlei Veränderungen.
- 2.25 Eingrängung von Privatgrundstücken und der neuen Siedlungsrande.
- 2.3 Vorhandene Festsetzungen  
Vorliegender Bauleitplanung liegt der Flächennutzungsplan des Marktes Wellheim zugrunde.
- 2.4 Städtebauliche Situation  
Zur Beurteilung der allg. städtebaulichen Situation dienen folgende städtebauliche und verkehrliche Gesichtspunkte:  
  
Bei vorliegendem Plan handelt es sich um eine kontinuierliche Erweiterung der bisherigen Wohnsiedlung auf den Jurahängen östlich des Schuttertales gegenüber der Burg. Der räumliche Geltungsbereich schließt sich sowohl im Westen wie auch im Norden unmittelbar an die vorhandene Ortsbebauung an und schafft nach Süden und Osten einen definitiven Bebauungsabschluß. Um dem Baugebiet keine allzu starke städtebauliche Betonung zuzumessen, sind innerhalb des Bearbeitungsgebietes nur Gebäudeeinheiten mit Erdgeschoss und talseitigem Untergeschoss ausgewiesen.  
  
Auf diesem ca 3 ha großen Wohngebiet werden ca 35 Wohneinheiten mit 115 Einwohnern geschaffen. Bei dieser von der Infrastruktur her gesehenen sinnvollen Siedlungseinheit wurde besonders beachtet:
- 2.41 Unauffällige und optimale Einbindung ins Gelände und in die vorhandene Vegetation.
- 2.42 Keine topografische Betonung und Verhinderung einer zu starken Höhenentwicklung (Rücksichtnahme auf die Situation des Marktes mit Burggebiet).

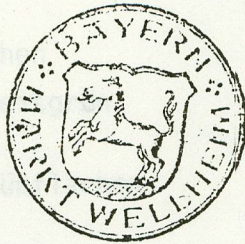


- 2.43 Gute, wirtschaftliche Anbindung des Fahrverkehrs an den überörtlichen Verkehr.
- 2.44 Anbindung von Fuß- bzw. Spazierwegen im Zuge vorhandener Grünzüge an die Besiedlung im Tal.
- 2.45 Funktion des Alt-Marktes als Einkaufsschwerpunkt wird nicht beeinträchtigt.
- 2.46 Eingrünung von Privatgrundstücken und der neuen Siedlungsränder.
- 2.47 Schaffen und Freihalten von Aussichtspunkten nach Westen über das Schuttetal auf die Burg.
- 2.48 Schutz des Waldrandes vor Funkenflug.

19.6.1982

~~23. AUG. 1980~~

Markt Wellheim, den.....



*[Handwritten signature]*

.....  
1. Bürgermeister

III.

3.0	Kostenschätzungen				
3.1	Städtebauliche Werte				
3.11	Flächengliederung				
3.111	Bauland	ha	%	ha	%
3.1111	Wohnbaugrundstücke	2,4546	93,9		
3.1112	Bienenfarm	0,1440	5,5		
3.1113	Mülltonnenstandplätze	0,0068	0,3		
3.1114	Versorgungsanlagen	0,0085	0,3		
	Summe Bauland	2.6139	100,0	2,6139 <sup>+</sup>	83,5
3.112	Verkehrsflächen				
3.1121	Ortsstraße	0,0632	13,0		
3.1122	Wohnstraße	0,3150	64,9		
3.1123	Stichstraße	0,0168	3,5		
3.1124	Fußwege	0,0156	3,2		
3.1125	Öfftl. Parkflächen	0,0060	1,3		
3.1126	Wirtschaftswege	0,0685	14,1		
	Summe Verkehrsflächen	0,4851	100,0	0,4851	15,4
3.113	Grünflächen				
	Wegebegleitgrün	0,0360	100,0		
	Summe Grünflächen	0,0360	100,0	0,0360	1,1
3.11	Gesamtfläche			3,1350	100,0
=====					
3.12	Bebauungsgliederung				
3.121	Wohnbebauung	Hs	WE	EW	GRZ    GFZ
		27	35	115	0,4860    0,7290
					0,25    0,35
3.13	Gliederung des ruhendem Verkehrs				
3.131	Private Stellplätze	35			

3.14	Maß der baulichen Nutzung			
3.141	Grundflächenzahl Wohnbauland		$\frac{0,4860}{2,6139}$	= 0,186
3.142	Geschossflächenzahl Wohnbauland		$\frac{0,7290}{2,6139}$	= 0,279
3.143	Wohndichte		$\frac{115}{2,6139}$	= 44 EW/ha
3.144	Siedlungsdichte		$\frac{115}{3,1350}$	= 36 EW/ha
3.2	Kosten der Durchführung (innere Erschließung)			
3.21	Verkehrerserschließung			
3.211	Ortsstraße			
	Bau	632 qm	11.200,--	
	Entwässerung	92 lfdm.	1.800,--	
	Beleuchtung	92 lfdm.	1.000,--	DM 14.000,--
3.212	Wohnstraßen			
	Grund	2550 qm	35.700,--	
	Bau	2550 qm	229.500,--	
	Entwässerung	340 lfdm.	34.000,--	
	Beleuchtung	340 lfdm.	15.640,--	DM 314.840,--
3.213	Stichstraßen			
	Grund	168 qm	2.350,--	
	Bau	168 qm	15.120,--	
	Entwässerung	42 lfdm.	4.200,--	
	Beleuchtung	42 lfdm.	1.932,--	DM 23.602,--
3.214	Fußwege			
	Grund	156 qm	2.180,--	
	Bau	156 qm	10.920,--	
	Entwässerung	52 lfdm.	3.900,--	
	Beleuchtung	52 lfdm.	2.400,--	DM 19.400,--

den 13. 5. 1982

BEKANNTMACHUNG

3.216	Wirtschaftswege			
	Grund	320 qm		DM 1.280,--
3.217	Nebenkosten			<u>DM 18.900,--</u>
	Summe Verkehrserschließung			DM 392.022,--
3.22	Sonstige Erschließung			
3.221	Abwasserkanal	485 lfdm.	274.600,--	
3.222	Wasserversorgung	495 "	106.425,--	
3.223	Stromversorgung	545 "	98.100,--	
3.224	Nebenkosten		<u>23.960,--</u>	
	Summe sonstige Erschließung			DM 503.085,--
	Gesamtsumme innere Erschließung			<u>DM 895.107,--</u>

1. Auf die Vorschriften des § 44 a Abs. 1 des Bauplanungs- und Bauordnungsgesetzes vom 10.06.1974 (Blatt I des Bundesgesetzblattes vom 14.06.1974 Nr. 2258) und des § 44 a Abs. 2 des Bauplanungs- und Bauordnungsgesetzes über das Erwerben von Entschädigungen durch die Verletzung von Vorschriften über die Ver-  
pflichtung zur Verfahrrens- oder Formvorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsgesetzes beim Erlangender dieser Bewilligung  
plana ist mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung und die Veröffentlichung des Bauplans (§§ 11 und 12 des Bauplanungs- und Bauordnungsgesetzes) umgehend die Ver-  
pflichtung zur Verfahrrens- oder Formvorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsgesetzes innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten der Vorschriften  
gegenüber den Beteiligten der Planung zu erfüllen worden.

MILCHER  
1982

den 13. 5. 1982  
den 5. 7. 1982

Die Vertretung der vorstehenden Planung wird der  
Verfahrensbeteiligten  
Mitteilung  
Erteilung

BEKANNTMACHUNG

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Mühlberg" des Marktes Wellheim

---

Das Landratsamt Eichstätt genehmigte mit Bescheid vom 16.6.1982 Nr. 24 Az.: 610-01/2 den Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet "Mühlberg".

Der Bebauungsplan liegt während der Dienststunden ab 18. 06. 1982 in der Gemeindeganzlei Wellheim, Marktplatz 1 öffentlich aus.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Hinweise:

1. Auf die Vorschriften des § 44 c Abs. 1 Sätze 1 und 2 über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 j bis 44 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2256) und des § 44 c Abs. 2 des Bundesbaugesetzes über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.
2. Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes ist mit Ausnahme der Vorschrift über die Genehmigung und die Veröffentlichung des Bebauungsplanes (§§ 11 und 12 des Bundesbaugesetzes) unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift nicht innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist.

MARKT WELLHEIM

Forster  
1. Bürgermeister

Aushang vom 18. 6. 1982  
bis 5. 7. 1982

Die Richtigkeit der vorstehenden Aushangfrist wird bestätigt.

Wellheim, den 6. 7. 1982

Silbermann