



SO FREIZEIT (JUGENDAUFENTHALT) I	
GRZ	0,4
GFZ	0,6
o	WH = 4,0 m
SD, PD, FD	

GE I I (LAGERHALLEN)	
GRZ	0,8
GFZ	0,6
o	WH = 6,0 m
SD, PD, FD	

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. XVIII Gewerbegebiet "Südlich Lebensmittel Netto" in Wellheim umfasst die Flurstücke Fl.Nr. 308, 308/1 der Gemarkung Wellheim.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

GE	Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zulässig nur Lagerhallen (§ 14 Abs. 9 BauNVO)
SO	Sondergebiet Freizeit § 10 BauNVO zulässig sind Räume für den Jugendaufenthalt

2. Maß der baulichen Nutzung

Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus den in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäudehöhen und Abstandsflächen.

Maßgebend für die zulässigen Gebäudehöhen sind die in der Planzeichnung eingetragenen max. Wandhöhen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der festgelegten Geländeoberfläche/Straßenkante im Bereich der Grundstückszufahrt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

0,8	GRZ	Grundflächenzahl
0,6	GFZ	Geschoßflächenzahl

3. Bauweise, Baugrenze

WH	Baugrenze	max. Wandhöhe (gemessen von der OK natürliches Gelände)
o	offene Bauweise	
SD, PD, FD	Satteldach, Pultdach, Flachdach	

Z.B. 10,00	Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie

	Grünfläche, öffentlich
	Grünfläche, privat
	zweireihige Strauchhecke mit Sträuchern aus der Pflanzliste

	Grenze räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan
--	---

B. Hinweise / Darstellungen

	Vorhandene Bebauung
	Grundstücksbegrenzung vorhanden
	Grundstücksbegrenzung geplant
	Grundstücksbegrenzung aufzulösen
	Flurstücknummern
	Nutzungsschablone
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Ausgleichsfläche als Blühwiese Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

C. Hinweise durch Text

11 Die ausgewiesenen Flächen sind ausschließlich mit standortgerechten Laubgehölzen entsprechend folgender Pflanzliste einzuzüchten:

Sträucher	Bäume
Cornus mas (Hornuß)	Quercus robur (Stieleiche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	Quercus petraea (Traubeneiche)
Crataegus monogyna (Enggriffliger Kreuzdorn)	Tilia cordata (Winterlinde)
Corylus avellana (Hasel)	Carpinus betulus (Hornbuche)
Prunus spinosa (Schlehdorn)	Sorbus aria (Mehlbeere)
Viburnum lantana (Walleriger Schneeball)	Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Ligustrum vulgare (Liguster)	Fraxinus excelsior (Esche)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)	Acer campestre (Feldahorn)
Euonymus europaeus (Pfeffenhülchen)	Acer platanoides (Spitzahorn)
Rosa canina (Hundsrose)	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Rosa rubiginosa (Schott. Heckenrose)	Fagus sylvatica (Rotbuche)
Rosa nitida (Glanzrose)	Prunus avium (Vogelkirsche)
Rosa arvensis	Malus communis (Wildapfel)
Sambucus nigra (Holunder)	Pyrus communis (Wildbirne)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)	Juglans regia (Walnuß)

12 Die Grenzabstände von Bepflanzungen gem. § 47 AG8GB sind einzuhalten.

D. Festsetzungen durch Text

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

Dächer sind als Satteldächer, Pultdächer und Flachdach auszuführen. Die Dachneigung wird auf maximal 28 Grad beschränkt. Bei der äußeren Gestaltung sind die Gebäude und sonstige bauliche Anlagen in Struktur, Form, Maßstäblichkeit, Farbe und Materialien aufeinander abzustimmen. Bei Metalldacheindeckungen sind mattierte Oberflächen zu verwenden.

2. Das von den Dachflächen abfließende und das sich auf den Grundstücken sammelnde Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Die Versickerung soll über den Oberboden erfolgen - Sickerschächte sind nicht zulässig. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sind eigenverantwortlich zu beachten.

3. Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind grundsätzlich wasserdurchlässig zu gestalten. Je nach Gewerbeart und Belastung können erhöhte Anforderungen an die Befestigung der Flächen und die Niederschlagswasserbeseitigung gestellt werden.

4. Grundwasserabsenkungen sind im wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

5. Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht in den Untergrund gelangen.

6. Auf den Gewerbegebietsflächen dürfen nur Lagerhallen ohne Toiletten errichtet werden, für sämtliche Grundstücke wird kein Kanalschluss vorgesehen. Für das Sondergebiet Freizeit (Jugendtreff) ist die ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung der notwendigen Toiletten sicherzustellen. Denkbar ist der Anschluss an das vorhandene Kanalnetz oder die Aufstellung von mobilen Toilettenkabinen.

7. Straßenoberflächenwasser wird in den öffentlichen Grünflächen versickert.

8. Zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art 8 DSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzumachen.

9. Altlasten: Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein oder bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.

10. 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.

11. Höhenlage des Geländes: Nach der Berechnung ist von einer Wasserspiegellhöhe beim maßgeblichen Hochwasserereignis HQ100 von rd. 395,24 m ü. NN im Bereich des Bebauungsplanes auszugehen. Die Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich muss aufgrund der Randlage hochwasserangepasst für die o. g. Hochwasserhöhe erfolgen. Tieferlegen und Abgraben des Geländes sind nicht zulässig.

12. Immissionsschutz  
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche nachstehende angegebene Emissionskontingente L EK nach DIN 456914 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Tabelle: Emissionskontingente der Teilflächen Bebauungsplan Nr. XVIII

Teilfläche	Emissionskontingent L EK in dB(A)/m²	
	tags	nachts
Gewerbefläche	59	54
Freizeitfläche	65	50

Ein Vorhaben erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA-Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigungsplanung berechnete Beurteilungspegel Lf der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den maßgeblichen Immissionsorten nachstehend Bedingungen erfüllt.

$$L_r < L_{EK} - AL$$

mit:	
Lr	Beurteilungspegel nach TA-Lärm in dB(A)
L EK	Emissionskontingent der Teilfläche in dB(A) / m²
AL	Differenz zwischen Emissionskontingent und Immissionskontingent aufgrund der geometrischen Ausbreitung nach DIN 41691 in dB(A) / m²

Nachstehende Immissionsorte sind zu berücksichtigen.

Tabelle: Immissionsorte

Immissionsorte
Grundstück Fl.-Nr. 190/15, östliche Baugrenze
Grundstück Fl.-Nr. 42/1, westliche Baugrenze

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA-Lärm bzw. 18 BImSchV an den zu untersuchenden Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet. Als Immissionsrichtwerte sind die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet heranzuziehen.

E. Verfahrensvermerke:

1. Der Marktgemeinderat hat am 23.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. XVIII "Südlich des Lebensmittelmarktes Netto" beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 16.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Wellheim, 30.09.2015 Siegel Robert Husterer, 1. Bürgermeister

2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Darlegung und Anhörung für den Bebauungsplan mit Begründung hat vom 27.01.2015 bis 02.03.2015 stattgefunden.

Wellheim, 30.09.2015 Siegel Robert Husterer, 1. Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat vom 27.01.2015 bis 02.03.2015 stattgefunden.

Wellheim, 30.09.2015 Siegel Robert Husterer, 1. Bürgermeister

4. Der Marktgemeinderat hat am 26.03.2015 den Planentwurf mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Wellheim, 30.09.2015 Siegel Robert Husterer, 1. Bürgermeister

5. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 05.08. bis 07.09.2015 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 28.07.2015 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist verarbeitet werden können, ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht.

Wellheim, 30.09.2015 Siegel Robert Husterer, 1. Bürgermeister

6. Der Marktgemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.09.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 30.09.2015 mit Begründung in der Fassung vom 30.09.2015 wurde am 30.09.2015 als Satzung beschlossen.

Wellheim, 30.09.2015 Siegel Robert Husterer, 1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss vom 30.09.2015 ist am 27.10.2015 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, 27.10.2015 Siegel Robert Husterer, 1. Bürgermeister

Gefertigt:  
Eichstätt, 30.09.2015



BEBAUUNGSPLAN NR. XVIII  
"SÜDLICH DES  
LEBENSMITTELMARKTES NETTO"  
IN WELLHEIM