



WA	E + DG = II oder E + I + DG = II	WA	E + DG = II oder E + I + DG = II
0,4	0,4	0,4	0,4
o	10° - 38°, Pultdächer < 25°	o	10° - 38°, Pultdächer < 25°
△	SD, PD, WD	△	SD, PD, WD
WH	6,50 m bei E + DG = II 6,50 m bei E + I + DG = II	WH	6,50 m bei E + DG = II 6,50 m bei E + I + DG = II

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "WITTMESSTRASSE NORD" umfasst die Flurstücke Fl.Nr. 420/12, 420/2, 420/3, 420/4, 420/5, 420/6, 420/7, 420/8, 420/9, 420/10, 420/11, 420/12, 420/13, 420/14, 420/15, 420/16, 420/17, 420/18, 420/19, 420/20, 420/21, 420/22, 420/23, 420/24, 420/25, 420/26, 420/27, 420/28, 420/29, 420/30, 420/31, 420/32, 420/33 der Gemarkung Wellheim.

A. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

E + I = II III als Höchstgrenze) Untergeschoß + Erdgeschoß als Vollgeschoß
oder

E + I + DG = II III als Höchstgrenze) 2 Vollgeschoße

0,4 Grundflächenzahl

0,4 Geschößflächenzahl

3. Bauweise, Baugrenze

o Offene Bauweise

△ Einzel- und Doppelhäuser zulässig

△ nur Einzelhäuser zulässig

SD, PD, WD Satteldach, Pultdach, Walmdach

Baugrenze

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

4. Verkehrsflächen

Z.B. 7,50 Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

o Baumanpflanzung vorgeschlagen

o Grünflächen, öffentlich

6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

o Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans

B. Hinweise / Darstellungen

o Vorhandene Bebauung

o Grundstücksbegrenzung vorhanden

498/4 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-ERGIE 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.

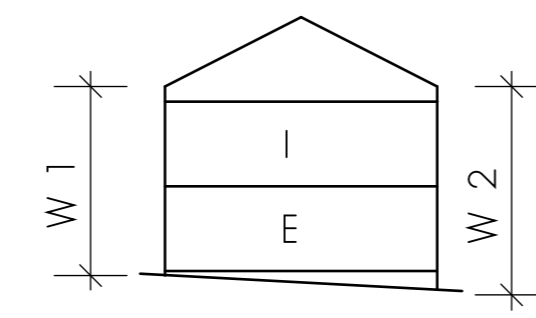
Die Grenzabstände von Pflanzen gemäß § 47 ACBGB sollen eingehalten werden.

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.

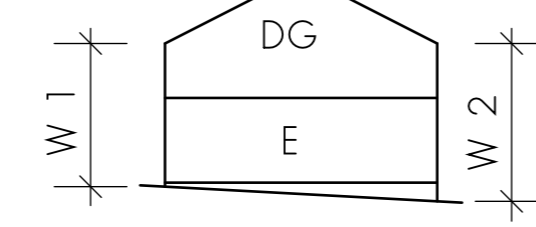
SCHEMASCHNITTE:



$$E + I + DG = II$$

$$WH = (W1 + W2) : 2 \leq 6,50 \text{ m}$$

[Die Höhe von Dächern und Giebellflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht.] Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte zu messen.



$$E + DG = II$$

$$WH = (W1 + W2) : 2 \leq 6,50 \text{ m}$$

[Die Höhe von Dächern und Giebellflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht.] Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte zu messen.

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.

13 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 m², bei einer Einzelhausbebauung auf mindestens 500 m² festgelegt.

20 Dächer

21 Die Dachneigung wird mit 10° bis 38° festgesetzt. Dachneigung für Pultdächer < 25°.

22 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.

23 Die traufseitigen Dachvorsprünge sind auf 70 cm begrenzt, die ortsgangseitigen Dachvorsprünge sind auf 50 cm begrenzt, die Traufen sind waagrecht anzuordnen.

30 Höhenlage der Gebäude

31 Entlang der Grundstücksgrenzen sind Abgrabungen und Auffüllungen von max. 0,60 m zulässig. Zwischen hangseitigem Gebäude und Straße darf aufgefüllt werden, da dies die straßenbautechnisch bedingte Höhenlage der Straße erfordert.

32 Höhenlage des Geländes

Parzellen Flur Nr. 420/2 - 420/6 Verbindungslinie Oberkante Erschließungsstraße, Oberkante Gelände Flur Nr. 421

Parzellen Flur Nr. 420/19 - 420/32 Verbindungslinie Oberkante Erschließungsstraße Herrnwiesen und Oberkante Gelände Flur Nr. 420/8

Parzellen Flur Nr. 420/18 - 420/33 Verbindungslinie Oberkante Wittmeßstraße und Erschließungsstr. Herrnwiesen

Parzellen Flur Nr. 420/14 - 420/17 Verbindungslinie Oberkante Erschließungsstraße Oberkante Gelände Flur Nr. 415/1

40 Äußere Gestaltung der Gebäude

41 Dächer sind mit Entdeckungen in den Farben rot, schwarz, braun oder grau zu versehen. Es sind auch begrünzte Dächer zulässig. Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.

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

50 Garagen und Nebengebäude

51 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.

52 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 Garagenzufahrtsflächen darf nicht auf öffentlichen Straßengrund gelangen.

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

54 Für Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig

55 Die Zufahrten zu den Fl.Nrn. 420/18-420/25 dürfen über die Fl.Nr. 420/31 erfolgen.

60 Grundstück

61 Hausdrainagen dürfen nicht errichtet werden.

70 Bodendenkmäler:

Aufgedundene Bodendenkmäler sind unzüglich 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).

E. Verfahrensvermerke:

1. Der Marktgemeinderat hat am 26.07.2012 die Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet "Wittmeßstraße Nord" beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 2.08.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Wellheim, 5.09.2012 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 12.11.2012 bis 12.12.2012 stattgefunden.

Wellheim, 15.12.2012 Siegel Robert Husterer, 1. Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat vom 12.11.2012 bis 12.12.2012 stattgefunden.

Wellheim, 15.12.2012 Siegel Robert Husterer, 1. Bürgermeister

4. Der Marktgemeinderat hat am 28.02.2012 den Planentwurf mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Wellheim, 10.3.2013 Siegel Robert Husterer, 1. Bürgermeister

5. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 18.03. bis 18.04.2013 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 6.03.2013 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht.

Wellheim, 22.04.2013 Siegel Robert Husterer, 1. Bürgermeister

6. Der Marktgemeinderat hat am 29.05.2013 den Planentwurf mit Begründung nochmals gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Wellheim, 3.06.2013 Siegel Robert Husterer, 1. Bürgermeister

7. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 17.06. bis 17.07.2013 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 7.06.2013 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht.

Wellheim, 3.06.2013 Siegel Robert Husterer, 1. Bürgermeister

8. Der Marktgemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.07.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 25.07.2013 mit Begründung in der Fassung vom 25.07.2013 wurde am 25.07.2013 als Satzung beschlossen.

Wellheim, 26.07.2013 Siegel Robert Husterer, 1. Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss vom 25.07.2013 ist am 31.07.2013 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, 01.08.2013 Siegel Robert Husterer, 1. Bürgermeister

Gefertigt: Eichstätt, 25.07.2013



1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. XIV "WITTMESSTRASSE NORD" DES MARKTES WELLHEIM