



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XIV „Wittmeßstraße Nord“ 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. XIV „Wittmeßstraße Nord“ wurde im Jahre 2000 aufgestellt und mit Schreiben des Landratsamtes vom 05.12.2000 genehmigt.

Der Marktrat der Marktgemeinde Wellheim hat in seiner Sitzung vom 26.07.2012 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. XIV „Wittmeßstraße Nord“ beschlossen.

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

1.2 Folgende Änderungen wurden beschlossen:

1.0 Die Tiefe der Baugrenzen wurde grundsätzlich mit 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt.

2.0 Die zulässige Wandhöhe wurde bei $E + I = II$ und bei $E + I + DG = II$ mit 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).

Die Grundstücksgrößen werden nicht geändert. Die Festsetzung der Grundstücksgrößen der Wohneinheiten wurde bereits im genehmigten Bebauungsplan so festgesetzt.

Die Festsetzungen der Begrenzung der erforderlichen Grundstücksgrößen mit der Zahl der Wohneinheiten werden in die textliche Festsetzung übernommen.

- 3.0** Die gesamte ehemalige Satzung vom 27.12.2000 wurde überarbeitet und den Gegebenheiten angepasst, um eine Genehmigung von Bauvorhaben im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens zu ermöglichen.

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 25.07.2013

.....
Böhm, Architekt



Wellheim, den 25.07.2013.....

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

