

MARKT WELLHEIM

**BEBAUUNGSPLAN
„WITTMESSTRASSE NORD“**

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN "WITTMESSTRASSE NORD"

DES MARKTES WELLHEIM

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Nordosten von Wellheim in einer Entfernung von ca. 700 m vom Marktplatz.

Im Süden grenzt das Planungsgebiet an die Siedlung Wittmeßstraße, im Westen an das bestehende Schulgelände des Marktes Wellheim. Im Norden und Osten geht das Baugebiet in die freie Landschaft über und bildet somit den künftigen Ortsrand.

Das Planungsgebiet fällt leicht von Süden nach Norden. Die Baugrundverhältnisse lassen keine Schwierigkeiten für die Fundierung erwarten. Im Planungsgebiet befinden sich weder Bäume noch Sträucher.

1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Das Baugebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Wellheim als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

1.3 Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von Süden aus über zwei Anschlüsse an die Wittmeßstraße.

1.4 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Kanalisation des Marktes Wellheim, die Wasserversorgung über das Leitungsnetz des Marktes Wellheim.

Das Gebiet wird von den Fränkischen Überlandwerken mit Strom versorgt. Falls neben den bereits vorhandenen Trafostationen für das Baugebiet noch eine zusätzliche Trafostation innerhalb des Baugebietes notwendig wird, sollte diese im baulichen Zusammenhang mit den Garagen errichtet oder bei freier Aufstellung entsprechend dicht eingegrünt werden.

Die Müllbeseitigung im Markt Wellheim erfolgt durch den Landkreis Eichstätt.

Die Grund- bzw. Teilhauptschule befindet sich unmittelbar westlich des Planungsgebietes. Der Kindergarten liegt in einer Entfernung von ca. 600 m. Ein Spielplatz befindet sich im Baugebiet südlich der Wittmeißstraße.

2. Städtebauliches Konzept

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Planung des Baugebietes soll die planliche Entwicklung entlang der Wittmeißstraße nach Osten hin zum Abschluß gebracht werden. Die Realisierung soll in Stufen erfolgen.

Es ist vorgesehen, daß die Grundstücke im Baugebiet in erster Linie an einheimische Bauwillige veräußert werden.

2.2 Planungskonzept

Wegen des rechteckigen Grundstückes des Planungsgebietes wurde eine orthogonale Struktur der Bebauung gewählt. Im Süden rückt die Bebauung von Ost nach West von der Wittmeißstraße ab. Dadurch kann eine reizvolle platzartige Aufweitung im Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung südlich der Wittmeißstraße erreicht werden. Dieser Platz soll durch die weiter vorgeschobene Bebauung auf der Westseite gefaßt werden.

Das Gebiet wird über eine ringförmige Straße erschlossen. Lediglich die Gebäude im Nordosten und Nordwesten werden über einen befahrbaren Fuß- und Radweg erreicht. Dieser Fuß- und Radweg stellt auch eine Verbindung zu dem im Norden vorbeiführenden Feldweg dar. Auf diese Weise kann eine Vernetzung des Wegesystems des Baugebietes mit der freien Landschaft erreicht werden.

Im Baugebiet sind Doppelhäuser im Süden entlang der Wittmeißstraße und freistehende Einfamilienhäuser innerhalb des Gebietes und am Ortsrand vorgesehen. Sämtliche Gebäude können maximal zwei Vollgeschosse erhalten, wobei das obere Vollgeschosß als Dachgeschosß errichtet werden muß. Die Dachneigung mit 30 ° bis 42 ° entspricht den typischen Dachneigungen in der Region. Durch entsprechende Festsetzungen ist sichergestellt, daß auch die regional typischen Jurahäuser mit einer geringeren Dachneigung gebaut werden können.

Der Grünordnung des Baugebietes kommt wegen der Ortsrandlage im Norden und Osten große Bedeutung zu. Aus diesem Grund wurde am Ortsrand eine öffentliche Grünfläche mit einer entsprechenden Baumpflanzung festgesetzt.

Im südwestlichen Teil der Wittmeßstraße ist ebenfalls eine sich aufweitende Grünfläche geplant, die als Übergang zu den öffentlichen Grünflächen im Bereich des Schulgeländes zu sehen ist.

Die Grünordnung im Inneren des Baugebietes ist dadurch geprägt, daß entlang der Erschließungsstraße an geeigneten Stellen Laubbäume gepflanzt werden sollen. Ferner ist durch eine entsprechende Festsetzung sichergestellt, daß auch die Privatgrundstücke mit heimischen Laubbäumen und Obstgehölzen ausreichend durchgrünt werden.

2.3 Art und Maß der Nutzung

Das gesamte Planungsgebiet wurde als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine minimale bzw. maximale Grundfläche festgesetzt. Für Einzelhäuser ist eine Grundfläche von 80 m² bis 160 m² vorgesehen und für Doppelhaushälften von 60 m² bis 90 m². Dadurch ist sichergestellt, daß in dieser Ortsrandlage keine zu dichte Bebauung entsteht.

2.4 Flächenbilanz und bauliche Nutzung

Bruttobauland (Geltungsbereich): 2,20 ha = 100,0 %
davon entfallen auf:

Nettobauland: 1,70 ha = 77,3 %
Verkehrs- und Grünflächen: 0,50 ha = 22,7 %

Zahl der Gebäude: 8 Doppelhaushälften
17 Einfamilienhäuser

Summe 25

Bei einer durchschnittlichen Belegung der Gebäude von drei Personen pro Haus ist demnach im Planungsgebiet Raum für ca. 75 Bewohner.

3. Realisierung

3.1 Bodenordnende Maßnahmen

Da die Gemeinde beabsichtigt, die Grundstücke im Planungsgebiet zu erwerben, sind bodenordnende Maßnahmen nicht notwendig.

3.2 Erschließungskosten

Überschlägie Ermittlung des Erschließungsaufwandes nach § 127 und § 128 BauGB:

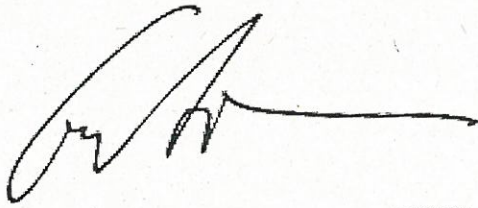
a)	Verkehrsflächen (Wohnstraße, Fugweg- und Straßenbegleitgrün) Die Kosten pro m ² beinhalten Erdbau, Entwässerung, Randeinfassung, Schwarzdecken und Begrünungen (ohne Grunderwerb)		
	ca. 2 100 m ² à DM 250,--/m ²	DM	420.000,00
b)	Straßenbeleuchtung (mit Grabarbeiten)		
	ca. 8 Stück à DM 4 000,--	DM	32.000,00
			<hr/>
c)	Summe	DM	452.000,00
d)	davon Anteil des Marktes Wellheim (10 %)	DM	45.200,00
			<hr/>
e)	umzulegender Anteil	DM	406.800,00
			=====

Sonstige Erschließungskosten (umzulegen nicht nach BauGB, sondern nach Abgabensatzung):

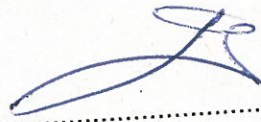
1.	Wasserversorgung		
	ca. 320 lfm à DM 180,--	DM	57.600,00
2.	Abwasserkanal		
	ca. 320 lfm à DM 250,--	DM	80.000,00
			<hr/>
3.	Summe	DM	137.600,00
			<hr/> <hr/>

München, 17. Juli 1995
geändert: 13. Okt. 1995
geändert: 08. März 1996
geändert: 14. März 1997
geändert: 16. Juni 2000

Wellheim, 17. Juli 1995
geändert: 13. Okt. 1995
geändert: 08. März 1996
geändert: 14. März 1997
geändert: 16. Juni 2000



.....
E. v. Angerer



.....
Forster, 1. Bürgermeister





....., den

1. Bürgermeister 

De
-
-
-
-
-
-
in
An
Ba

MARKT WELTHEIM

BEBAUUNGSPLAN "WITTMESSTRASSE NORD"

A.



MASSTAB 1: 1000

0 M

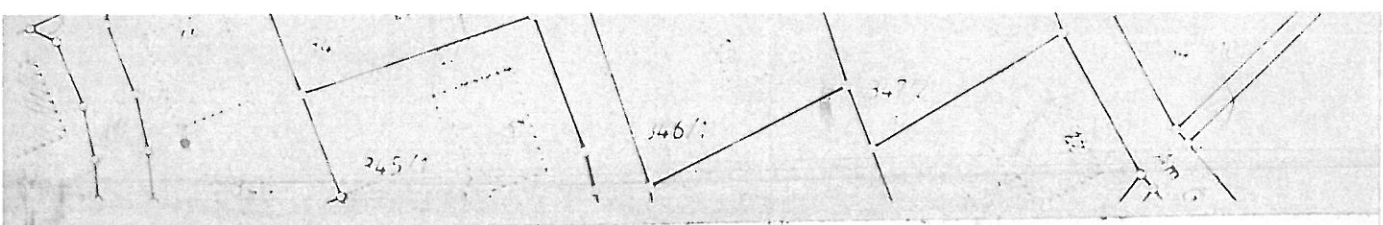
50 M

100 M

● EBERHARD VON ANGERER DIPL. ING. ARCHITEKT REG.BMSTR. LOHENSTEINSTR. 22 81241 MÜNCHEN TEL.561602 FAX.561658



MÜNCHEN, DEN 17.07.1995
GEÄNDERT AM 13.10.1995 AM 14.03.1997
AM 16.06.2000



Der Markt Wellheim erläßt aufgrund

- §§ 9 - 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- Art. 98 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro E. v. Angerer in München gefertigten Bebauungsplan für das Baugebiet "Wittmeißstraße Nord" als

Satzung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Maß der baulichen Nutzung

II Anzahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze

2. Bauweise, Baugrenzen



nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

3. Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

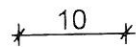


Fußwege

4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Maßangabe in Metern



Firstrichtung



wählbare Firstrichtung



Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen



Sichtdreiecke



20 kV - Leitung mit Schutzzone

5. Grünordnerische Festsetzungen

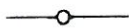


öffentliche Grünfläche



zu pflanzende Bäume und Gehölze

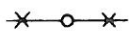
B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenzen



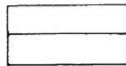
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



aufzuhebende Grundstücksgrenzen

420

Flurstücknummern



vorgeschlagene Baukörper



Höhenlinie

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für die Haustypen werden folgende Grundflächen als Mindestgröße bzw. Höchstgrenze festgesetzt.

Einzelhäuser:	Mindestgröße	80 qm
	Höchstgrenze	160 qm

2. Maß der baulichen Nutzung

Für die Haustypen werden folgende Grundflächen als Mindestgröße bzw. Höchstgrenze festgesetzt.

Einzelhäuser:	Mindestgröße	80 qm
	Höchstgrenze	160 qm

Doppelhaushälfte:	Mindestgröße	60 qm
	Höchstgrenze	90 qm

Garagen bleiben dabei unberücksichtigt.

Die maximale überbaubare Grundfläche aller Nebengebäude einschließlich Garagen darf 50 qm pro Parzelle nicht übersteigen.

Die Abstandsflächen der BayBO haben Vorrang gegenüber den Abständen der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen.

3. Äußere Gestaltung und Höhenlage der Gebäude

3.1 Haustypen

Es werden folgende Haustypen festgesetzt:

Haustyp 1

Dachform:	Satteldach
Dachneigung (DN):	30 - 42°
Dacheinschnitte:	unzulässig
Gauben:	zulässig bei DN > 35° max Fenstergröße 1,5 qm (bei Zwerchhäusern sind Abweichungen zulässig)

Wandhöhe:	Talseite: max. 4,30 m (gemessen von OK des natürlichen Geländes oder der von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Geländehöhe bis Oberkante Schnittpunkt Wand / Dachhaut)
-----------	---

OK EG-Fußboden:	max. 15 cm über OK natürliches Gelände gemessen an der Bergseite
-----------------	--

Haustyp 2

„Jurahaus“

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	26 - 30°
Dacheinschnitte:	unzulässig

Gauben: unzulässig
Wandhöhe: Talseite: max 4,80 m
(gemessen von OK des natürlichen Geländes oder der von der
Genehmigungsbehörde festgesetzten Geländehöhe bis Oberkante
Schnittpunkt Wand / Dachhaut)

OK EG-Fußboden: max. 15 cm über OK
natürliches Gelände gemessen
an der Bergseite

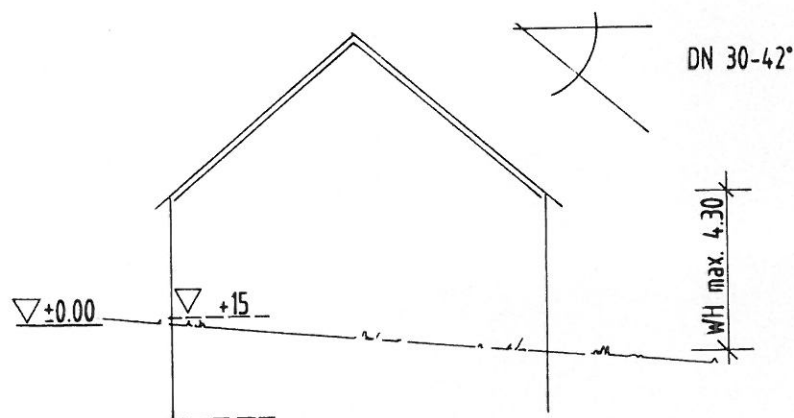
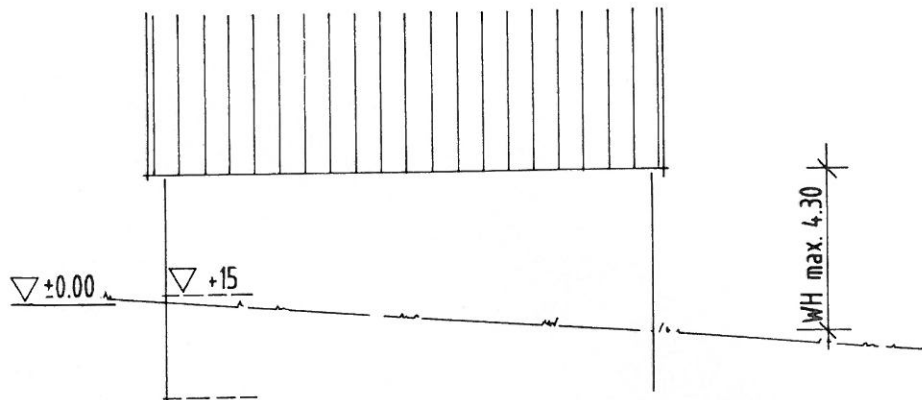
Vorstehende Traufen und Ortgänge sind nicht zulässig.

Eckfenster und Erker sind unzulässig.
Fenster- und Türöffnungen müssen in ausgewogenem Verhältnis zur
Mauerfläche stehen und dürfen nicht übergroß sein.

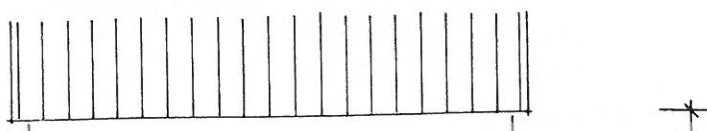
Je Längsseite ist nur ein Zwerchgiebel in ausgewogenem Verhältnis zur
Länge zulässig.

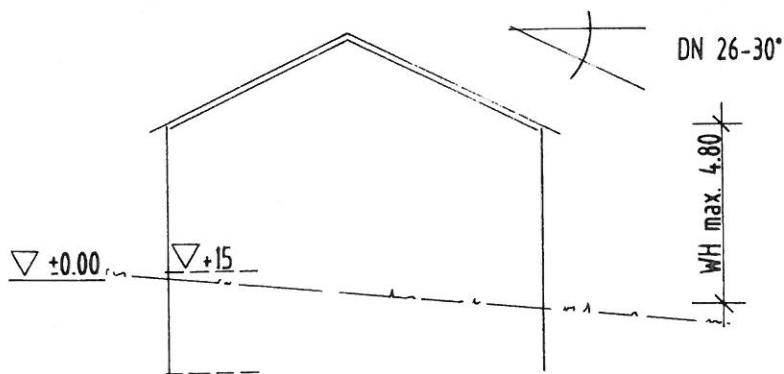
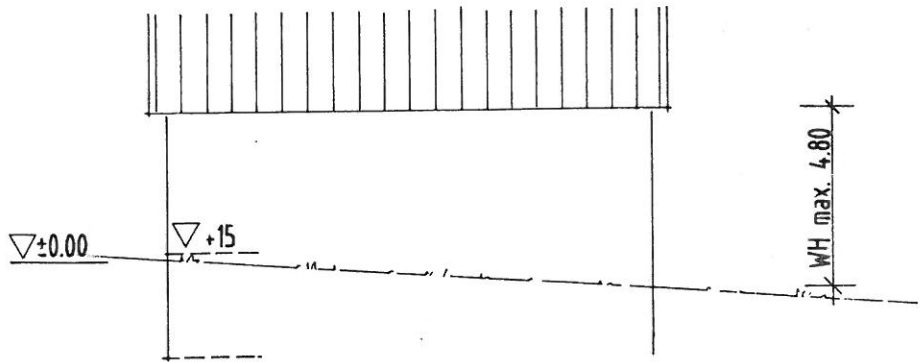
SYSTEMSCHNITTE

HAUSTYP1



HAUSTYP 2 (JURAH AUS)





3.2 Aufschüttungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Zur Einbindung des Gebäudes in die Hanglage sind geringfügige Geländeänderungen zulässig.

3.3 Äußere Gestaltung der Gebäude

Für die Dacheindeckung sind ziegelrote Pfannen oder Biberschwänze zu verwenden. Bei Jurahäusern sind auch graue Betonsteine und Natursteinplatten zulässig.

Der First muß ohne Höhenversatz über der Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.

Außenwände sind als verputzte, gestrichene, holzverschalte oder holzkonstruierte Flächen auszuführen. Beim Außenanstrich sind nur helle Farbtöne zulässig. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie dunkelbraune und schwarze Holzanstriche sind unzulässig. Alle Seiten eines Gebäudes sind grundsätzlich in der gleichen Farbe zu halten.

Die Gebäude dürfen eine max. Tiefe von 11 m nicht überschreiten.

Das Verhältnis der Grundrißbreite zur Grundrißlänge muß mindestens 1 : 1,5 betragen.

4. Nebengebäude, Garagen und Stellplätze

- 4.1 Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.2 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
- 4.3 Der Stauraum zwischen Garagen und Straße muß mindestens 5 m betragen. Diese Fläche kann als Stellplatz genutzt werden.

5. Einfriedungen

- 5.1 Einfriedungen an Straßen sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung von max. 1 m Höhe auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzäune von max. 1 m Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind.
- 5.2 Zaunsockel aus Beton oder ähnlichen Materialien dürfen nicht über die natürliche Geländeoberkante herausragen.

6.. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über OK Straßenmitte unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelstehende hochstämmige Bäume mit Astansatz über 2,50 m.

7. Grünordnung

Zufahrten zu Garagen dürfen nicht asphaltiert werden. Als Befestigung sind Kies oder Pflastersteine bzw. Plattenbelag mit Grünfuge zu verwenden.

Auf allen Grundstücken ist pro 100 qm nicht bebauter Grundstücksfläche je ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Die festgesetzten Grünstreifen am Ortsrand sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen.

8. Wasserwirtschaft

- 8.1 Hausdränagen dürfen nicht errichtet werden.
- 8.2 Keller sind wasserdicht auszuführen. Heizölbehälter sollten gegen Auftrieb gesichert werden.
- 8.3 Das von den Dachflächen abfließende und das auf den Grundstücken sich sammelnde Niederschlagswasser ist - soweit möglich - auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
- 8.4 Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind durchlässig

8.3 Das von den Dächern abfließende Niederschlagswasser ist - soweit möglich - auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

8.4 Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind durchlässig zu gestalten

D. HINWEISE DURCH TEXT

Straßengestaltung:

Für die ländliche Erschließungsstraße wird folgendes Straßenprofil vorgeschlagen:

0,50 m bis 1,00 m Grünstreifen; Einzeiler Granit-Großsteinpflaster; 4 - 5 m Fahrbahn wechselnd; Dreizeiler Granit-Großsteinpflaster als Entwässerungsrinne; 50 cm bis 1,00 m Grünstreifen.

Landwirtschaft:

Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit Lärm- und Geruchsbelästigungen zu rechnen.

Wasserwirtschaft:

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.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Stadt-/Gemeinderat
Wellheim am **04. Aug. 1995** gefaßt und am **08. Aug. 1995**
ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



Wellheim den **27. DEZEMBER 2000**

1. Bürgermeister

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplanvorentwurf
in der Fassung vom **10. März 1995** hat in der Zeit vom ~~.....~~ bis
24. Mai 1995 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).



Wellheim den **27. DEZEMBER 2000**

1. Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fas-
sung vom **17. Juli 1995** hat in der Zeit vom **08. Aug. 1995** bis
18. Sep. 1995 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).



Wellheim den **27. DEZEMBER 2000**

1. Bürgermeister

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom **25. APRIL 2000**
hat in der Zeit vom **1. MARZ 1997** bis
Mai 2000 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).



Wellheim den **27. DEZEMBER 2000**

1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom **16. JUNI 2000**
wurde vom Stadt-/Gemeinderat **Wellheim** am **24. NOVEMBER 2000**
gefäßt (§ 10 BauGB).



Wellheim den **27. DEZEMBER 2000**

1. Bürgermeister

6. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom **16. JUNI 2000**
wurde mit Schreiben vom **05. DEZEMBER 2000** der Stadt/Gemeinde
Wellheim an das Landratsamt **EICHSTÄTT**
eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 13.12.2000 Az. LA. 42 AZ. 610 - 17 / 14
keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).



Wellheim den **27. DEZEMBER 2000**

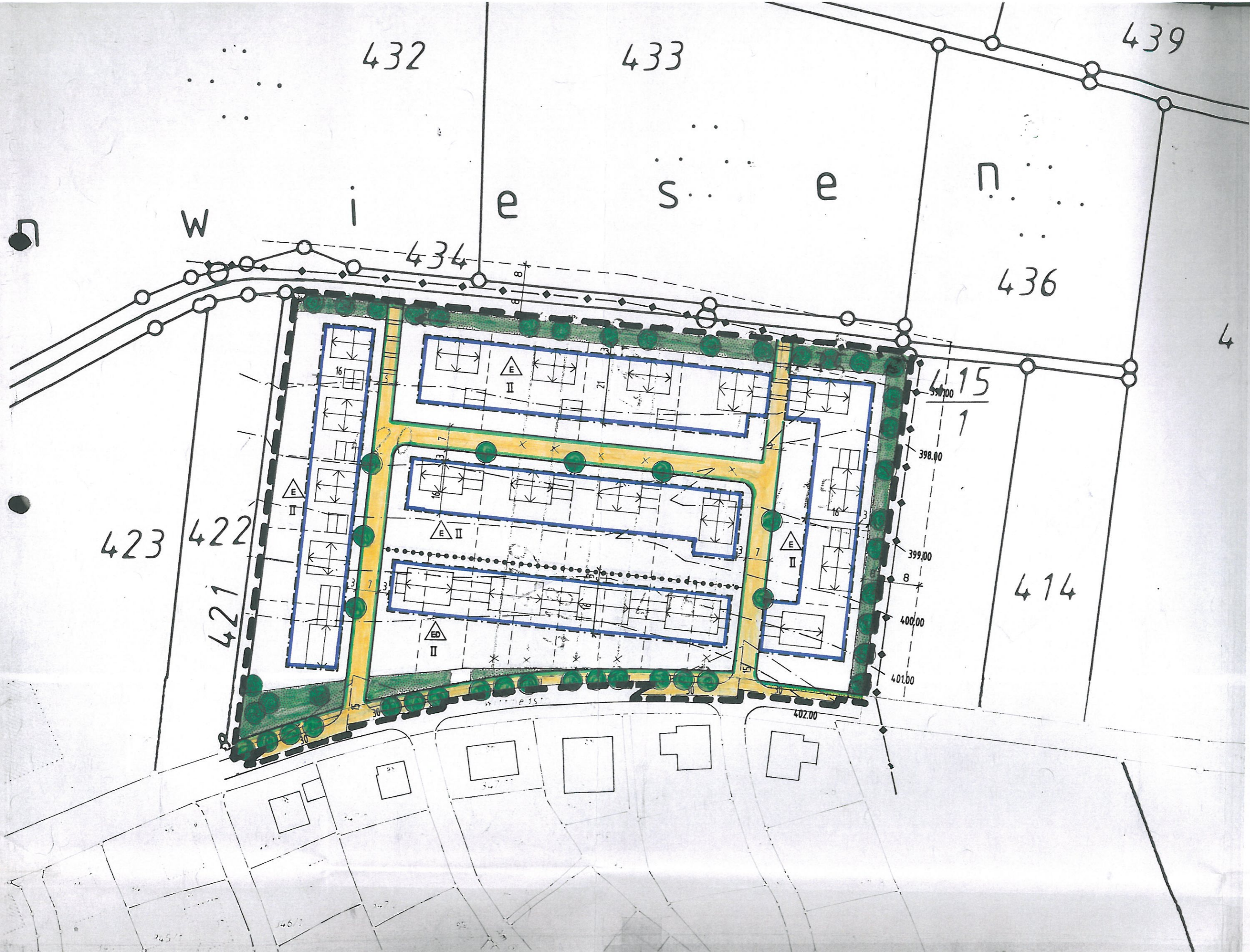
1. Bürgermeister

7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am **20. DEZEMBER 2000**
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 1 und 2
BauGB und auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes ist hingewiesen worden. Mit der
Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in der Fassung vom **16. JUNI 2000** in
Kraft getreten (§ 12 BauGB).



Wellheim den **02. JANUAR 2001**

1. Bürgermeister



432

433

439

W

i

e

s

e

n

434

436

4

415

423

422

421

414

W P 15

402.00

401.00

400.00

399.00

398.00

397.00