



Der Markt Wellheim erläßt aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 91 der Bayer. 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 Bebauungsplan Nr. V für das Baugebiet "Wittmesstraße" als Satzung.

A. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie; Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- öffentliche Verkehrsfläche
- Fußweg
- 12 Maßangabe in Metern
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Firstrichtung
- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- zu pflanzende Bäume (Standorte können verändert werden)
- Fläche für Garagen
- offene Vorgärten und Garagenzufahrten (Einfriedung unzulässig), s. Punkt 6.3
- 20 KV-Freileitung
- unterirdischer Abwasserkanal
- △ Anbaufreie Zone

- Art der baulichen Nutzung**
Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung**
Im Geltungsbereich ist eine max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine max. Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,35 zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Flächen eine geringere Nutzung ergibt.
- Dächer**
 - Die Dachneigung wird mit 33° - 42° festgesetzt.
 - Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bzw. rotbraune Pfannen oder Biberschwänze zu verwenden. Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.
 - Bei den Hauptgebäuden sind nur Satteldächer, auf den Nebengebäuden und Garagen auch angeschleppte Pultdächer zulässig.
 - Die Satteldächer der Nebengebäude bzw. Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben.

An den Giebelseiten der Hauptgebäude angebaute Nebengebäude mit Pultdächern senkrecht zur Hauptfirstrichtung können eine geringere Dachneigung, mindestens jedoch 25° haben.
- Dacheinschnitte sollten möglichst vermieden werden.**

- Höhenlage der Gebäude**
 - Die OK des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 30 cm über OK bestehenden Geländes, gemessen am höchstliegenden Geländeanschnitt des Gebäudes, liegen. Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.
 - Aufschüttungen und Abgrabungen sollten möglichst vermieden werden.
 - Die Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der OK Dachfläche über dem natürlichen oder festgesetzten Gelände (Traufhöhe) wird an der Bergseite auf max. 4,30 m begrenzt.
- Garagen und Stellplätze**
 - Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden.
 - Der Stauraum zwischen Garage und Straße muß mindestens 5 m betragen. Diese Fläche kann als Stellplatz genutzt werden.
- Einfriedungen**
 - Einfriedungen an Straßen sind als Holzzäune mit max. 100 cm Höhe auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzäune von max. 1 m Höhe zulässig, die möglichst mit heimischen Gehölzen hinterpflanzt werden sollten.
 - Zaunsockel aus Beton oder ähnlichen Materialien dürfen max. 10 cm über die natürliche Geländeoberkante herausragen.
 - Die Vorgärten und Garagenzufahrten der besonders gekennzeichneten Parzellen sollten möglichst nicht eingefriedet werden.

B. HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 12 Flurstücknummern
- vorgeschlagene Baukörper

Straßengestaltung:
Für die ländliche Erschließungsstraße wird folgendes Straßenprofil vorgeschlagen:
0,50 m bis 1,50 m Grünstreifen; Einzeiler Granit-Großsteinpflaster; 4 m - 5 m Fahrbahn wechselnd; Dreizeiler Granitsteinpflaster als Entwässerungsrinne; 50 cm bis 1,50 m Grünstreifen.

Gestaltung der Gebäude:
Für die Gestaltung der Gebäude werden einfache, rechteckige Baukörper empfohlen. Ferner sollten möglichst gleiche Fensterformate gewählt werden. Größere Fensteröffnungen sollten durch Sprossen gegliedert werden.

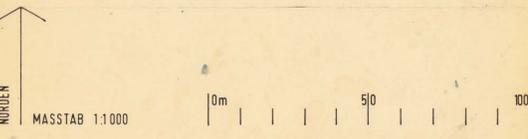
Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Asbestzement, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sowie Glasbausteine sollten nicht verwendet werden. Die Gebäude sollten verputzt und in hellen Farbtönen gestrichen werden. Holzverschalungen sollten ebenfalls nur hell lasiert werden.

Grünordnung:
Die Grundstücke sollten mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern sowie mit Obstbäumen bepflanzt werden. Von Nadelgehölzen wird abgeraten.

C. VERFAHRENSWEISE

- Der Markt Wellheim hat in der Sitzung vom 28.09.1984... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am ... 12.12.1984... ortsüblich bekannt gemacht.
Wellheim 22.01.1986
1. Bürgermeister
- Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat am 09.03.1985 in Wellheim... stattgefunden.
Wellheim 23.01.1986
1. Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.02.1985 wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 09.04.1985 bis 09.05.1985... öffentlich ausgelegt.
Wellheim 22.01.1986
1. Bürgermeister
- Der Markt Wellheim hat mit Beschluß vom 22.10.1985 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG in der Fassung vom 23.05.1985 als Satzung beschlossen.
Wellheim 22.01.1986
1. Bürgermeister
- Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 12. Nov. 1986 Nr. 24/86-1111/1111 gemäß § 11 BBauG genehmigt.
Eichstätt 12. Nov. 1986
i.A. Philipp Regierungsrat
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 1. Nov. 1986 gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer-Nr. zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 41... sowie des § 155 a BBauG ist hingewiesen worden.
Wellheim 2.1. NOV. 1986
1. Bürgermeister

**MARKT WELLHEIM
BEBAUUNGSPLAN NR. V
WITTMESSTRASSE**



EBERHARD VON ANGERER DIPL.ING. ARCHTEKT REG.BMSTR. HOREMANSSTR. 28 8 000 MÜNCHEN 19 T.089-18 50 54
MÜNCHEN, DEN 01.02.1985 GEÄNDERT: 23.05.85