

MARKT WELLHEIM
EBAUUNGSPLAN NR.V WITTMESSTRASSE

1.2.1985
i. 26.5.1985

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. Verfassung (BayVerf)

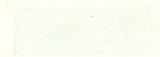
BEBAUUNGSPLAN NR. V "WITTMESSTRASSE"

TEXTTEIL

- der Verordnung über die öffentliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Beuleitpläne sowie über die Darstellung des Pläneninhalts (Planzeichnungsverordnung)

FESTSETZUNGEN, HINWEISE UND BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGS-
PLAN NR. V "WITTMESSTRASSE" DES MARKTES WELLHEIM

A. FESTSETZUNGEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Baugrenze
-  Straßenbegrenzungslinie;
Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
-  öffentliche Verkehrsfläche
-  Fußweg
-  Maßangabe in Metern
-  Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze } geändert d. Sitzung vom 22.07.1973
-  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-  Fahrstrichtung
-  öffentliche Grünfläche
-  Spielplatz
-  zu pflanzende Bäume (Standorte können verändert werden)

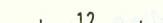
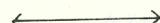
Eberhard von Angerer, Dipl.-Ing., Architekt, Regierungsbaumeister,
Horemansstraße 28, 8000 München 19, Tel. 089/185054

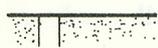
Der Markt Wellheim erläßt aufgrund

- 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 "Wittmeßstraße" als Satzung.

A. FESTSETZUNGEN

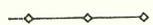
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Baugrenze
-  Straßenbegrenzungslinie;
Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
-  öffentliche Verkehrsfläche
-  Fußweg
-  Maßangabe in Metern
-  Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze } geändert d. Satzung vom 27.09.1993
-  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-  Firstrichtung
-  öffentliche Grünfläche
-  Spielplatz
-  zu pflanzende Bäume (Standorte können verändert werden)
-  Fläche für Garagen



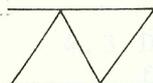
offene Vorgärten und Garagenzufahrten
(Einfriedung unzulässig), s. Punkt 6.3



20 KV-Freileitung



unterirdischer Abwasserkanal



Anbaufreie Zone

1. Art der baulichen Nutzung

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

2. 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. *geändert d. Sitzung v. 27.09.1993*

3. Dächer

3.1 Die Dachneigung wird mit 33° - 42° festgesetzt.

3.2 Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bzw. rotbraune Pfannen oder Biberschwänze zu verwenden. Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.

3.3 Bei den Hauptgebäuden sind nur Satteldächer, auf den Nebengebäuden und Garagen auch angeschleppte Pultdächer (zulässig).

3.4 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.

3.5 Dacheinschnitte sollten möglichst vermieden werden.



vorgeschlagene Baukörper

4. Höhenlage der Gebäude

4.1 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.

4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sollten möglichst vermieden werden

4.3 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.

5. Garagen und Stellplätze

5.1 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden.

5.2 Der Stauraum zwischen Garage und Straße muß mindestens 5 m betragen. Diese Fläche kann als Stellplatz genutzt werden.

6. Einfriedungen

6.1 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.

6.2 Zaunsockel aus Beton oder ähnlichen Materialien dürfen max. 10 cm über die natürliche Geländeoberkante herausragen.

6.3 Die Vorgärten und Garagenzufahrten der besonders gekennzeichneten Parzellen sollten möglichst nicht eingefriedet werden.

B. HINWEISE



bestehende Grundstücksgrenzen



aufzuhebende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

123

Flurstücknummern



vorgeschlagene Baukörper

Straßengestaltung:

Für die ländliche Erschließungsstraße wird folgendes Straßenprofil vorgeschlagen: ~~GRÜNDUNG~~

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.

~~MARKTES WELLHEIM~~
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.

7. Rechtsverbindlichkeit

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BBauG im Amtsblatt des Landkreises Eichstätt rechtsverbindlich.

MARKT WELLHEIM

den. **21. NOV. 1986**

.....
Forster
Bürgermeister

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage des Planungsgebietes: BEGRÜNDUNG

Das Planungsgebiet bildet den südwestlichen Ortsrand von Wellheim und liegt nördlich der Kreisstraße El 7. Es ist ca. ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. V "WITTMESSTRASSE" DES

MARKTES WELLHEIM Planungsgebiet an die Wittmesstraße und im Süden an die Kreisstraße El 7. Im Westen ist das Gebiet an die bestehende Bebauung angrenzend und im Osten geht das Planungsgebiet in die freie Landschaft über.

Das Planungsgebiet steigt von Norden nach Süden um ca. 6 m. Die Baugrundverhältnisse lassen keine Schwierigkeiten für die Fundierung erwarten. Im gesamten Planungsgebiet befinden sich weder Bäume noch Sträucher.

1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Der Markt Wellheim stellt derzeit einen Flächenbestimmungsplan für das gesamte Gemeindegebiet auf. Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplanentwurf als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. In Kürze wird dieser Flächennutzungsplan gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegt. Im Rahmen der Ausweisung der Träger öffentlicher Belange (§ 2 Abs. 5 BBauG) wurden die Ausweisung des Planungsgebietes keine Bedenken vorgebracht.

1.3 Verkehr

Die Erschließung des Baugeländes erfolgt von Norden aus über die bestehende Wittmesstraße.

1.4 Vor- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene zentrale Kanalisation des Marktes Wellheim, die Netzversorgung über das Leitungsnetz des Marktes. In der angrenzenden Wittmesstraße sind bereits ausreichend dimensionierte Wasseranschlussmöglichkeiten vorhanden. Der Kanal wird derzeit gebaut.

Das Gebiet wird von den frankischen Überlandnetzen mit Strom versorgt. Falls neben den im Nord des Gebietes liegenden Trafostationen noch zusätzliche Transformatorstellen im Baugelände notwendig werden, sollen diese in Rücksprache mit dem Energieversorger vor dem Bau des Baugeländes im Zusammenhang mit den Erträgen errichtet werden, um den Charakter der umliegenden Bebauung zu wahren.

Die Müllabfuhrung im Markt Wellheim erfolgt durch den Landkreis Eichstätt.

Eberhard von Angerer, Dipl.-Ing., Architekt, Regierungsbaumeister, Horemansstraße 28, 8000 München 19, Tel. 089/185054

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet bildet den nordöstlichen Ortsrand von Wellheim und liegt nördlich der Kreisstraße EI 5. Es ist ca. 800 m von der Ortsmitte entfernt.

Im Norden grenzt das Planungsgebiet an die Wittmeßstraße und im Süden an die Kreisstraße EI 5. Im Westen ist das Baugebiet an die bestehende Bebauung angebunden und im Osten geht das Planungsgebiet in die freie Landschaft über.

Das Planungsgebiet steigt von Norden nach Süden um ca. 6 m. Die Baugrundverhältnisse lassen keine Schwierigkeiten für die Fundierung erwarten. Im gesamten Planungsgebiet befinden sich weder Bäume noch Sträucher.

1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Der Markt Wellheim stellt derzeit einen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet auf. Das Planungsgebiet ist in diesem Flächennutzungsplanentwurf als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. In Kürze wird dieser Flächennutzungsplan entsprechend § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegt. Im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 2 Abs. 5 BBauG) wurden gegen die Ausweisung des Planungsgebietes keine Bedenken vorgebracht.

1.3 Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von Norden aus über die bestehende Wittmeßstraße.

1.4 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene zentrale Kanalisation des Marktes Wellheim, die Wasserversorgung über das Leitungsnetz des Marktes. In der angrenzenden Wittmeßstraße sind bereits ausreichend dimensionierte Wasseranschlußmöglichkeiten vorhanden. Der Kanal wird derzeit gebaut.

Das Gebiet wird von den Fränkischen Überlandwerken mit Strom versorgt. Falls neben den am Rand des Gebietes liegenden Trafostationen noch zusätzliche Transformatoren innerhalb des Baugebietes notwendig werden, sollten diese im baulichen Zusammenhang mit den Garagen errichtet werden oder dem Charakter der umliegenden Bebauung entsprechen.

Die Müllbeseitigung im Markt Wellheim erfolgt durch den Landkreis Eichstätt.

Ein Kindergarten befindet sich am Marktplatz von Wellheim in einer Entfernung von ca. 800 m, die Grundschule und Teilhauptschule liegt in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet nordwestlich der Wittmeßstraße.

2. Städtebauliches Konzept

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Bebauung des leicht nach Norden fallenden Geländes bietet sich zur Abrundung des Ortes an. Die Marktgemeinde versucht, bevor der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt, einen Großteil der Grundstücke zu erwerben. Damit sollen dringend benötigte Grundstücke für die einheimische Bevölkerung bereitgestellt werden. Außerdem wird dadurch sichergestellt, daß das Baugebiet in den nächsten Jahren Zug um Zug bebaut wird, ohne daß freie Baulücken entstehen.

2.2 Grundgedanken

Wesentliche Vorgaben für die Planung dieses Baugebietes waren die stufenweise Realisierung und die Erschließungsmöglichkeit ausschließlich von Norden, (da eine Erschließung von der Kreisstraße aus nicht möglich ist). Das Baugebiet wurde deshalb so gestaltet, daß durch den Bau von drei Straßenschleifen drei Bauabschnitte entstehen. Im ersten Bauabschnitt wird die derzeit bestehende Stichstraße des im Westen anschließenden Baugebietes zur Wittmeßstraße hin weitergeführt. Dadurch entsteht eine erste Schleife, die sechs Parzellen erschließt. Im zweiten Bauabschnitt führt von dieser Straßenschleife aus eine zweite Anbindung an die Wittmeßstraße. Von dieser Straße führt eine kleine Stichstraße, die dann in einen Fuß- und Radweg übergeht, der eine Verbindung zwischen dem neuen Baugebiet und dem bestehenden Baugebiet südlich der Kreisstraße schaffen soll. In diesem zweiten Bauabschnitt können nochmals 15 Bauparzellen erschlossen werden. Der dritte Bauabschnitt wird von einer großzügig geführten Schleife vom der Wittmeßstraße aus erschlossen. In der Mitte der von dieser Straße aus erschlossenen Bebauung liegt eine angerartige Grünfläche, die als Spielplatz und Treffpunkt für die Bewohner dieses Baugebietes dienen soll. Diese Grünfläche wird durch Fuß- und Radwege an das übrige Baugebiet angebunden.

Da die Wittmeßstraße den Ortsrand der Siedlung nach Norden bildet, soll zwischen der Fahrbahn und dem Gehweg ein ca. 2 m breiter Grünstreifen, der mit Bäumen bepflanzt werden soll, angelegt werden. Alle übrigen Erschließungsstraßen im Planungsgebiet sollen als sog. "ländliche Erschließungsstraßen" ausgebaut werden. Hierunter ist eine ca. 4,50 bis 5,00 m breite Straße ohne Gehweg zu verstehen. Anstelle der sonst üblichen Gehwege wird die Straße,

wie es in ländlichen Gemeinden wie Wellheim üblich ist, von Grünstreifen begleitet. Durch diese Gestaltung und kurvige Führung der Straße werden die Autofahrer in diesen wenig befahrenen Anliegerstraßen zum Langsamfahren veranlaßt. Durch die Einbeziehung nicht eingezäunter Vorgärten und eine Bepflanzung mit heimischen Gehölzen kann eine großzügige Straßenraumgestaltung erreicht werden. Bei einzelnen Aufweitungen im Straßenraum können auch Besucherstellplätze entlang der Straße eingeplant werden.

Im Baugebiet wurden ausschließlich eingeschossige Gebäude mit einem möglichen Dachgeschoßausbau eingeplant. Diese Gebäude, die ausschließlich als freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen sind, gruppieren sich teilweise traufständig und teilweise giebelständig entlang der ländlichen Erschließungsstraße. Zum Ortsrand hin stehen die Gebäude überwiegend traufständig, um einen ausgewogenen Ortsrand zu bilden.

2.3 Art und Maß der Nutzung

Das gesamte Planungsgebiet wurde als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von max. 0,3 und eine Geschößflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Dadurch ist sichergestellt, daß in dieser Ortsrandlage eine lockere Bebauung entsteht.

2.4 Grünordnung

Die wesentlichen Grundsätze der Grünordnung waren zum einen die Durchgrünung der Siedlung und zum anderen die Gestaltung der Ortsränder nach Norden und Osten. Die Grünordnung im Inneren des Baugebietes ist dadurch geprägt, daß zu jedem Haus ein entsprechender Hausbaum gepflanzt werden soll. Diese Bäume befinden sich im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche. In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird ferner empfohlen, daß die Grundstücke mit heimischen Laubbäumen bzw. Obstbäumen entsprechend bepflanzt werden.

Der Ortsrand nach Norden wird durch eine Bepflanzung des Grünstreifens zwischen der Fahrbahn und dem Gehweg erreicht. Zur Eingrünung des Ortsrandes nach Osten wurden in der Planzeichnung Bäume in den Privatgärten festgesetzt.

ca. 24 Stück	DM 2.500,--	=	DM 60.000,--
e) Summe		=	DM 860.000,--
d) davon Anteil des Marktes Wellheim (10 %)		=	DM 86.000,--
e) umzulegender Anteil		=	DM 774.000,--

2.5 Flächenbilanz und bauliche Nutzung

Bruttobauland (Geltungsbereich):	5,06 ha	=	100,0 %
davon entfallen auf:			
Nettobauland	3,97 ha	=	78,4 %
Verkehrsflächen	0,94 ha	=	18,6 %
Grünflächen	0,15 ha	=	3,0 %
Zahl der Wohneinheiten:			ca. 43

Bei einer durchschnittlichem Belegung der Einfamilienhäuser von 3 Personen pro Haus ist demnach im Planungsgebiet Raum für ca. 130 Bewohner.

3. Realisierung

3.1 Bodenordnende Maßnahmen

Das Planungsgebiet befindet sich derzeit im Besitz verschiedener Grundeigentümer. Die Marktgemeinde versucht derzeit alle Grundstücke zu erwerben bzw. einzutauschen. Damit werden bodenordnende Maßnahmen nicht notwendig.

3.2 Erschließungskosten

Überschlägige Ermittlung des Erschließungsaufwandes nach § 127 und § 128 BBauG:

a) Verkehrsflächen (Wohnstraßen, Fußwege und Straßenbegleitgrün)

Die Kosten pro m² beinhalten Grunderwerb, Erdbau, Entwässerung, Randeinfassung, Schwarzdecken und Begrünungen.

ca. 8 000 m² à DM 100,--/m² = DM 800 000,--

b) Straßenbeleuchtung

ca. 24 Stück à DM 2 500,-- = DM 60 000,--

c) Summe = DM 860 000,--

d) davon Anteil des Marktes Wellheim (10 %) = DM 86 000,--

e) umzulegender Anteil = DM 774 000,--
=====

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

1. Wasserversorgung

ca. 830 lfm à DM 80,-- = DM 66 400,--

2. Abwasserkanal

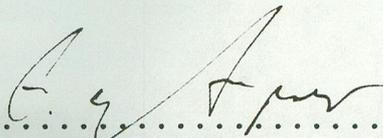
ca. 830 lfm à DM 200,-- = DM 166 000,--

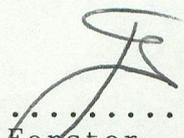
3. Summe

DM 232 400,--
=====

München, 1. Februar 1985
geä. 26.05.1985

Wellheim, 1. Februar 1985
 26.05.1985


.....
E. v. Angerer


.....
Forster
1. Bürgermeister