

Der Markt Wellheim erlässt aufgrund §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

TEIL B: Festsetzungen durch Planzeichen und textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

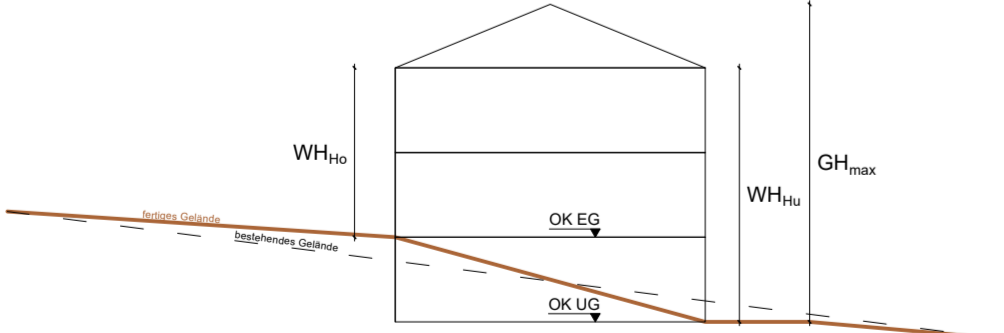
- 2.1 GRZ 0,35 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,35
- 2.2 GFZ 0,70 Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt 0,70
- 2.3 WH_{Hu} maximal zulässige Wandhöhe Hangunterseite
- 2.4 WH_{Ho} maximal zulässige Wandhöhe Hangoberseite
- 2.5 GH_{max} maximal zulässige Gesamthöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

- 3.1 offene Bauweise
- 3.2 Baugrenze
- 3.3 Einzelhäuser und Doppelhäuser sind zulässig
- 3.4 Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Eine Einliegerwohnung zählt dabei als eigenständige Wohneinheit.

4. Gestaltung der Hauptgebäude, Höhenvorgabe

- 4.1 Folgende Dachformen und Dachneigungen sind zulässig: SD, WD Satteldach, Walmdach; DN Dachneigung 18° - 40°
- Für Anbauten sind auch Flachdächer und Pultdächer zulässig.
- 4.2 Dacheindeckungen sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen zulässig. Zulässige Farben: rot, rotbraun, grau und anthrazit. Für Anbauten entfällt die Festsetzung zur Dacheindeckung. Anbauten sind nicht begehbar auszuführen.
- 4.3 Dachüberstände sind im Ortgang bis zu 0,50 m und im Traufbereich bis zu 0,70 m zulässig.
- 4.4 Höhenvorgabe: Es gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Höhen für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK EG) bzw. im Untergeschoss (OK UG).
- 4.5 Für die Wandhöhe gilt die in der Planzeichnung eingetragene Maximalhöhe. Die Wandhöhe Hangoberseite (WH_{Ho}) wird gemessen zwischen der in der Planzeichnung festgesetzten OK EG und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut; die Wandhöhe Hangunterseite (WH_{Hu}) wird gemessen zwischen der OK UG und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut.



- 4.6 Für die maximale Gesamthöhe (GH_{max}) gilt die in der Planzeichnung jeweils eingetragene Maximalhöhe. Die GH_{max} wird gemessen von der OK UG bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.
- 4.7 Doppelhaushälften müssen sich in Höhe und Ausbildung an die bereits an der Grenze errichteten bzw. in Genehmigung befindlichen Gebäude anpassen. Dies gilt für Gebäudehöhe, Dachneigung und Stellung des Gebäudes ebenso wie für die Ausbildung der Dachabschlüsse und die verwendeten Materialien in Dach und Fassade. Die Traufwand und die Wand an der gemeinsamen Grenze dürfen die Dachhaut nicht überragen.

5. Garagen, Carports und Nebenanlagen

- 5.1 Garagen, Carports und Nebengebäude können außerhalb der Baugrenze errichtet werden, jedoch nicht in der Baumwurfzone. Nebengebäude, wie Gartenhäuschen, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt dienen, können auch in diesem Bereich errichtet werden.
- 5.2 Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 Metern einzuhalten.
- 5.3 Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen mit folgenden Dachformen errichtet werden: - Flachdach (nicht begehbar) - Pultdach (3° - 10°) - Satteldach (18° - 40°) - Walmdach (18° - 28°)

6. Geländeveränderungen

- 6.1 Das bestehende Gelände an den privaten Grundstücksgrenzen sowie an den Grenzen zu öffentlichen Flächen ist beizubehalten.
- 6.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur im Bereich der Gebäudeumgriffe (Abstandsflächentiefe, bei Gebäuden ohne eigene Abstandsflächen, z.B. Garagen, max. 3,0 m), max. bis zu den in der Planzeichnung festgesetzten Oberkanten Fertigfußboden, zulässig. Sie sind an den Geländeverlauf anzugleichen, d.h. Höhendifferenzen sind durch natürlich gestaltete Böschungen mit einem Neigungswinkel von 1:1,5 zu überwinden. Stützmauern sind nicht zulässig.
- 6.3 Bei Grenzgaragen darf auf der Länge von der Garagenaußenwand und dem Vorplatz zur seitlichen Grundstücksgrenze im technisch notwendigen Maß vom bestehenden Gelände abgewichen werden.

7. Verkehrsflächen

- 7.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: private Verkehrsfläche
- 7.2 Straßenbegrenzungslinie

8. Grünflächen / Grünordnung

- 8.1 Die Freiflächen der Baugrundstücke sind entsprechend der planlichen und textlichen Festsetzungen zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.
- Begrünung der Baugrundstücke**
- 8.2 Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind grundsätzlich als Grünflächen herzustellen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 8.3 Es sind heimische Pflanzen zu verwenden. Nadelgehölze werden ausgeschlossen.
- 8.4 Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

9. Solaranlagen

- 9.1 Sonnenkollektoren auf Haupt- und Nebengebäuden sowie an Fassaden und Balkonen sind zulässig. Sie dürfen nur parallel zur Dachhaut bzw. zur Fassade errichtet werden. Eine aufgeständerte Bauweise ist nicht zugelassen. Sie sind zusammenhängend zu errichten. Sie sind nicht reflektierend auszuführen.

10. Abstandsflächen

- 10.1 Die Abstandsflächen gem. Art. 6 der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten

11. Einfriedungen

- 11.1 Einfriedungen können durch offene Zäune oder als freiwachsende, standortgerechte, heimische Laubsträucher und Hecken ausgeführt werden. Die Errichtung von Mauern als Einfriedung ist nicht zugelassen.
- Einfriedungen sind ohne Sockel herzustellen. Die Zaunhöhe wird auf max. 1,50 m Höhe über Geländeoberkante begrenzt.
- 11.2 Sichtschutzanlagen im Bereich von Terrassen dürfen die Höhe von 2,00 m nicht überschreiten und müssen aus ortsüblichen Naturmaterialien gefertigt sein.

12. Keller und Untergeschosse

- 12.1 Kelleranlagen und Untergeschosse müssen als wasserdichte Konstruktion ausgeführt werden, die gegen drückendes Wasser resistent ausgebildet sind (weiße oder schwarze Wanne).

13. Entwässerung von Niederschlagswasser

- 13.1 Die Versiegelung der Oberfläche muss grundsätzlich auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Wege, Ein- und Ausfahrtsbereiche sowie Stellplätze auf privaten und öffentlichen Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrassen etc.) zu versehen, soweit wasserwirtschaftliche und funktionale Gründe nicht dagegen sprechen.

14. Sonstige Planzeichen

- 14.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 14.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- 14.3 Baumwurfzone
Innerhalb dieses Bereichs sind keine Gebäude zulässig, die dem dauerhaften Aufenthalt dienen.

TEIL C: Hinweise und nachrichtliche Übernahme

- 1. bestehende Grundstücksgrenzen
- 2. Flurstücksnummer
- 3. Bestandsgebäude
- 4. Bemaßung in Metern
- 5. mögliche Bebauung
- 6. best. MW-Kanal
- 7. best. Wasserleitung

8. Bodendenkmäler

Wer Bodendenkmäler auffindet ist gemäß Art 8 Abs. 1-2 DSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

9. Wasserwirtschaft

- 9.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.
- 9.2 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
- 9.3 Hausdränagen dürfen nicht an die Abwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.
- 9.4 Die Bauvorhaben sind gegen Schicht- und Hangwasser abzusichern.
- 9.5 Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind Objektschutzmaßnahmen erforderlich, wobei das anfallende Wasser dabei nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen darf.
- 9.6 Wassergefährdende Stoffe dürfen keinesfalls in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- 9.7 Folgende Verordnungen, Regeln, Arbeits- und Merkblätter sind bei der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser grundsätzlich zu berücksichtigen: -Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) -Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser (TRENGW) -Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (DWA-Arbeitsblatt A 138) -Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser (DWA-Merkblatt 153).

10. Vorsorgender Bodenschutz

Der Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Für alle anfallenden Erdarbeiten wird auf die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche den sachgemäßen Umgang mit dem Bodenmaterial regelt, verwiesen.

11. Altlastenverdachtsflächen

Bei Bekanntsein bzw. -werden von Altlastenverdachtsflächen oder sonstigen Untergrundverunreinigungen sind diese im Einvernehmen mit dem WWA Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und gegebenenfalls sanieren zu lassen.

12. Landwirtschaft / Forstwirtschaft

Von den umliegenden landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubbmissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen der Fall sein.

13. Schutzzonen und Baubeschränkungsbereich um Leitungstrassen

Innerhalb der Schutzzonen / des Baubeschränkungsbereiches von Leitungstrassen der Versorgungsleitungen sind zum Schutz der Versorgungsanlagen jeweils geltende technische Regelwerke der Versorger einzuhalten. Dies betrifft die Bebaubarkeit, Veränderungen des Geländeniveaus und Anpflanzungen in diesem Bereich. Die Breite der Schutzzonen und Baubeschränkungsbereiche variiert.

14. Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen

Bei geplanten Baumpflanzungen ist das „Regelwerk über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der FGSV in Zusammenarbeit mit dem DVGW zu beachten.

15. Leitungstrassen

In Verkehrswegen sind für Sparten und Versorger geeignete und ausreichende Trassen vorzusehen.

16. Haftungsfreistellung

Die Eigentümer des Waldgrundstücks bzw. die in der Sache befassten Bediensteten sind von der Haftung aufgrund von Baumwurf freizustellen. Eine entsprechende Erklärung ist spätestens bei Baugenehmigungsantrag mit einzureichen. Eine Haftungsfreistellung ist auch für den Fall eines Freistellungsverfahrens vorzulegen. Die Haftung ist unwiderruflich durch den Bauherren auch für dessen Rechtsnachfolger zu erklären.

17. Immissionen / Licht

Zur Erstellung des Beleuchtungskonzepts, auch auf den privaten Flächen, ist der 'Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung, Handlungsempfehlungen für Kommunen' des Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV), Sept. 2020 zu berücksichtigen. Aktuell abrufbar unter: http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_natur_0025.htm.

18. Wärmepumpen

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die in Abhängigkeit des maximalen nächtlichen Schalleistungspegels folgende Mindestabstände zu den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet einhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe L _{WA} in dB(A)	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig. Die von der Anlage verursachten Geräusche dürfen weder ausgeprägt tonhaltig im Sinne der TA Lärm A3.3.5 noch tieffrequenter im Sinne der TA Lärm A.1.5 sein. Körperschallabstrahlende Anlagen sind durch geeignete elastische Elemente von luftschallabstrahlenden Gebäude- und Anlagenteilen zu entkoppeln.

Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen. Luft-Wärmepumpen, die den Schalleistungspegel nicht einhalten können sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in der Festsetzung genannten Wertes der Bauherr verantwortlich.

Verfahrensvermerke:

- 1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 28.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans "An der Grabengasse" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.11.2022 bis 18.12.2022 beteiligt.
- 3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.11.2022 bis 18.12.2022 öffentlich ausgelegt.
- 4. Der Markt Wellheim hat mit dem Beschluss des Marktgemeinderats vom 24.05.2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.05.2023 als Satzung beschlossen.

Wellheim, den

R. Husterer (1. Bürgermeister) (Siegel)

Wellheim, den

R. Husterer (1. Bürgermeister) (Siegel)

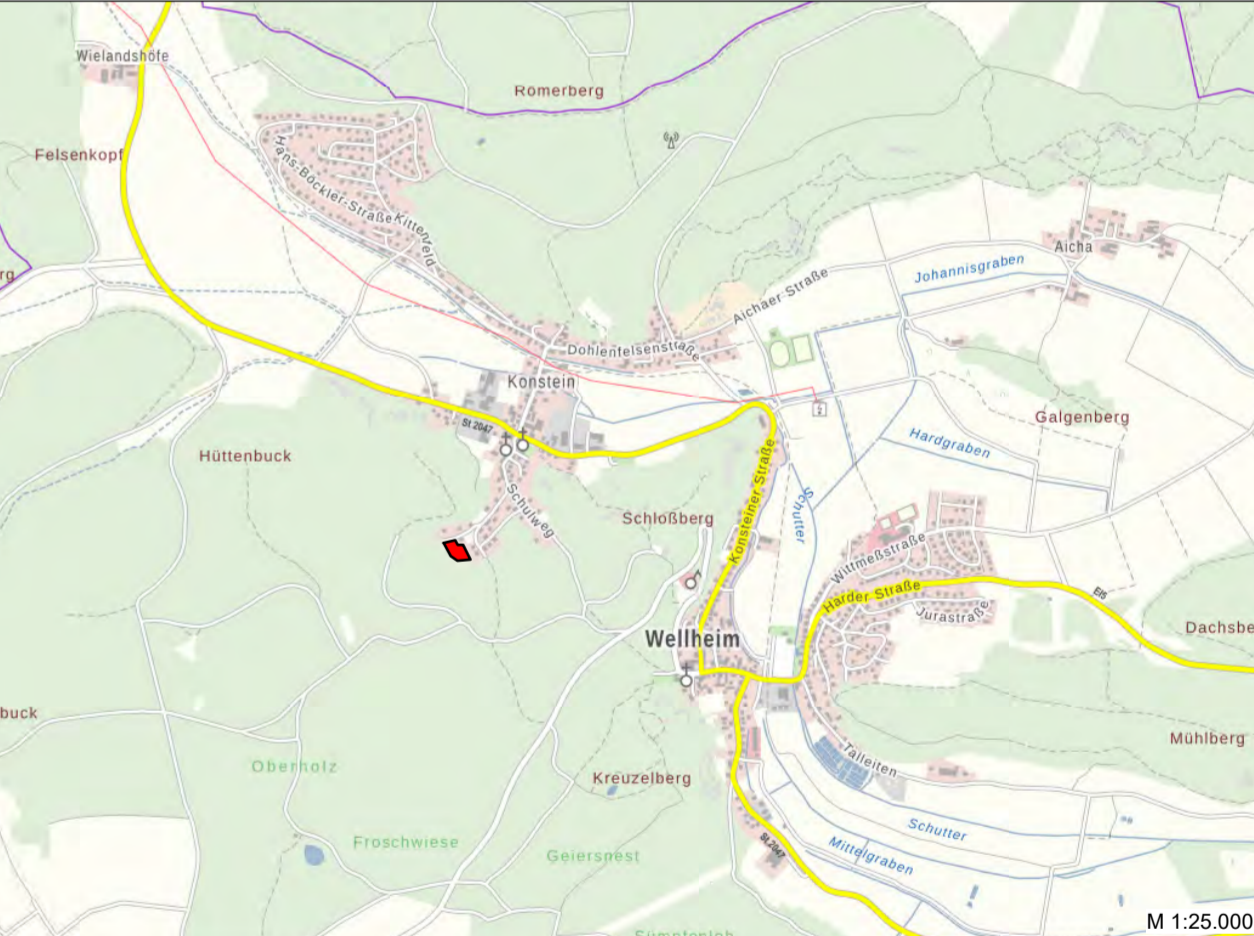
Wellheim, den

R. Husterer (1. Bürgermeister) (Siegel)



**Markt Wellheim
Lkr. Eichstätt**

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
"An der Grabengasse"
im OT Konstein**



Satzungsbeschluss Maßstab: 1 : 1.000

Planer: Ingenieurbüro Marcus Kammer Florian-Wengenmayr-Str. 6 86609 Donauwörth Tel.: 0906/7091928 Email: info@ib-kammer.de	Auftraggeber: Markt Wellheim Marktplatz 2 91809 Wellheim
Donauwörth, den 24.05.2023	Wellheim, den