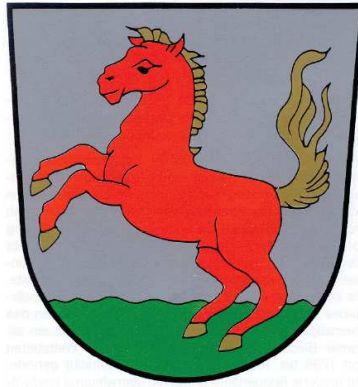


# Marktgemeinde Wellheim



## Landkreis Eichstätt

# Einfacher Bebauungsplan für Aicha

## Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

in der Fassung vom

23.10.2017

### Entwurfsverfasser:

Markt Wellheim  
Marktplatz 2  
91809 Wellheim  
Tel. 08427/9911-0  
Fax08427/9911-20

# Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans des Marktes Wellheim für den Ortsteil Aicha

---

## I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

### 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.

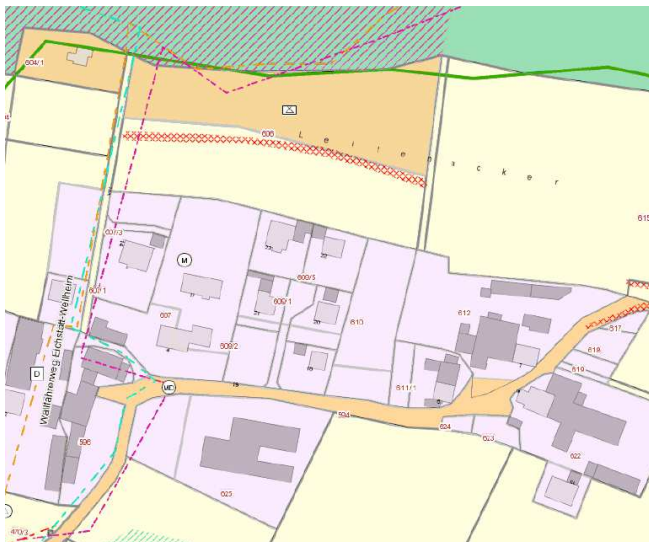
Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 - 13 BauGB geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befasst sich lediglich mit den Planungstatsachen und Planungsnotwendigkeiten, nach Abschluss des Verfahrens ist eine Genehmigung im Rahmen eines Genehmigungsverfahren gegeben.

(§ 30 BauGB)

### 1.1 Anlass zur Aufstellung

Die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans für den Ortsteil Aicha war erstmals bereits am 14.03.2002 beschlossen worden. Das Verfahren war jedoch seinerzeit nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nicht mehr fortgeführt worden. Zwischenzeitlich waren für einen Großteil der Grundstücke des damaligen Planungsbereiches Baugenehmigungen erteilt worden. Da im Gemeindeteil Aicha jedoch keine weiteren geeigneten Wohnbauflächen zur Verfügung stehen, aber zuletzt für eine der noch wenigen Freiflächen eine Bauvoranfrage für ein Wohnhaus vorlag, das jedoch von der Lage her nur im Rahmen der Fortführung des Bauleitplanverfahrens genehmigungsfähig würde, hat der Marktrat der Gemeinde Wellheim in seiner Sitzung vom 29.06.2017 die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplan für Aicha mit einem geänderten Planungsbereich neu beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll dem Wunsch einer noch möglichen landwirtschaftlichen Bebauung und Wohnbebauung der restlichen Freiflächen Rechnung getragen werden.

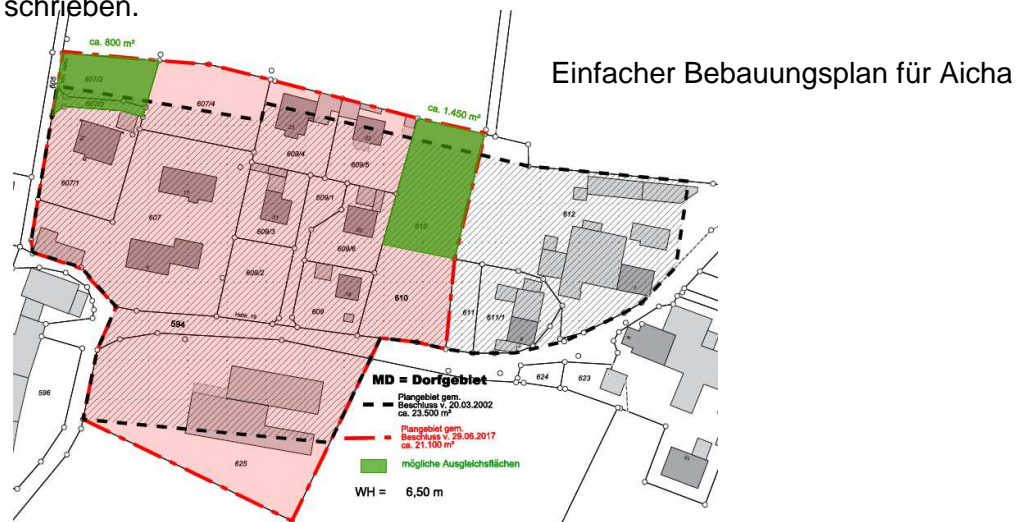


Auszug aus dem FNP Wellheim

- 1.1.2 Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan (2.Änderung des Marktes Wellheim) als Mischgebiet und in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (3.Änderung) als Dorfgebiet dargestellt.
- 1.1.3 Das Plangebiet befindet sich mittig bis nördlich zum Ortsrand des Ortsteiles Aicha. Im Norden grenzt das Planungsgebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an, im Westen an die Zufahrtsstraße zum Gästehaus des Deutschen Alpenvereins, im Osten an eine Wohnbebauung und einen landwirtschaftlichen Betriebshof und im Süden geht das Plangebiet in die freie Landschaft mit Äckern und Wiesen über. Die bereits vorhandenen Erschließungsstraßen in ihrer asphaltierten Form dienen als direkte Anbindung des Plangebietes. Durch die 2-seitige Festsetzung von Ausgleichsflächen und Berücksichtigung der vorhandenen Topographie und einer vertretbaren Höhenentwicklung wird Rücksicht auf die örtliche Situation genommen.
- 1.1.4 Geltungsbereich:  
Das Bebauungsplangebiet ist wie folgt umgrenzt:  
Im Norden: Grundstück Fl.Nr. 606 Gemarkung Konstein  
Im Süden: Grundstücke Fl.Nrn. 594 (Straße), 626 und 628 Gemarkung Konstein  
Im Osten: Grundstücke Fl.Nrn. 594 (Straße), 611, 612 und 628 Gemarkung Konstein  
Im Westen: Grundstücke Fl.Nrn. 594 und 605 Gemarkung Konstein
- Der Planbereich beinhaltet folgende Grundstücke:  
Fl.Nr. 607, 607/1, 607/2, 607/3, 607/4, 609, 609/1 (Straße), 609/2, 609/3, 609/4, 609/5, 609/6, 610 und 625 sowie Teilfläche von 594 (Straße) jeweils Gemarkung Konstein
- 1.1.5 Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das bestehende Ortsnetz der Marktgemeinde Wellheim sichergestellt.
- 1.1.6 Da im Ortsteil Aicha nur eine Schmutzwasserbeseitigung besteht, wird das Oberflächenwasser und das von den Dachflächen abfließende und sich auf den Grundstücken sammelnde Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickert. Straßen- und Oberflächenwässer werden in den öffentlichen Grünflächen versickert.
- 1.1.7 Eine wirksame Müllbeseitigung ist in Wellheim vorhanden.
- 1.1.8 Kirchliche und sonstige kulturelle Einrichtungen erfahren durch die Ausweisung der bebaubaren Flächen keinerlei Veränderungen.

## 1.2 Vorhandene Festsetzungen:

Vorliegende Bauleitplanung wird im Bebauungsplan als „Dorfgebiet“ festgeschrieben.



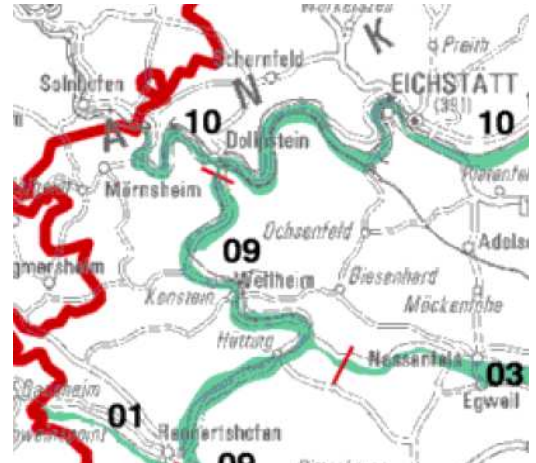
Die zulässige Wandhöhe wird auf 6,50 m festgelegt.  
Die Berechnung der Wandhöhe ist der Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Außenkante Dachhaut. Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht. Bei der Berechnung der Wandhöhe wird die berg- und talseitige Wandhöhe aufaddiert, halbiert und dann mit der zulässigen Wandhöhe verglichen.

### 1.3 Städtebauliche Daten

Die Nutzung erfolgt als „Dorfgebiet“ nach § 5 der Baunutzungsverordnung.

Auf dem 21.100 m<sup>2</sup> großen Brutto-Bauland stehen nach Durchführung des Bebauungsplanes reell noch 2.115 m<sup>2</sup> für eine Bebauung mit Wohngebäuden zur Verfügung. Die übrigen Grundstücksflächen sind insoweit bereits bebaut. Für naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen steht eine Fläche von 2.250 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Auszug aus dem Regionalplan



### 1.4 Städtebauliche Grundsätze

Als Eckwerte städtebaulicher Gestaltung können genannt werden:

- Beachtung der durch den Flächennutzungsplan vorgegebenen städtebaulichen Daten.
- Durchführung von naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen durch Anpflanzungen oder anderweitig mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Maßnahmen im Bereich der dafür dargestellten Grundstücksflächen.
- Erhalt der Grünflächen entlang der Ortsstraßen des Plangebietes.

### 1.5 Beachtung der Belange des Naturschutzes:

Naturschutz; Anwendung der Eingriffsregelung, Ermittlung der erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen.

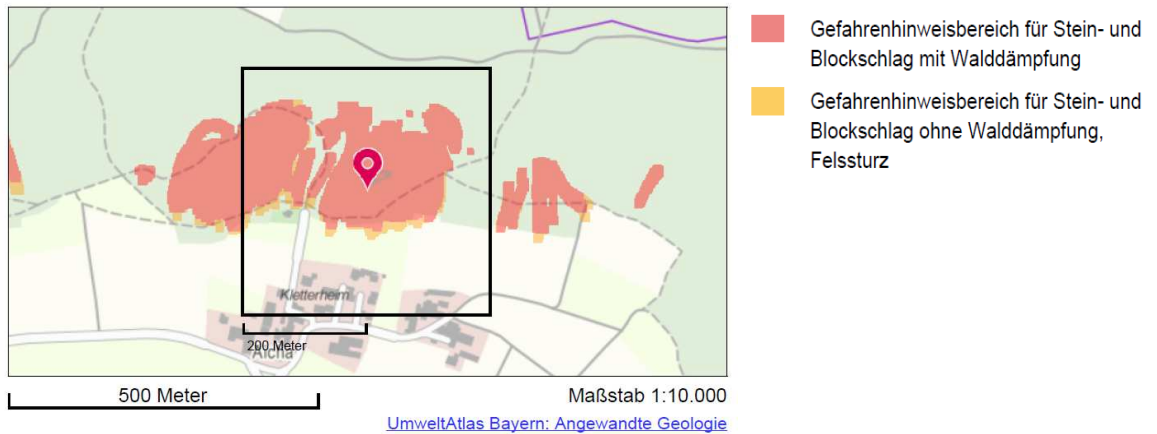
Vollzug des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

Die Ermittlung der ökologischen Ausgleichsflächen wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Eichstätt durchgeführt.



Aufgrund des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB kann von dem Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a abgesehen werden, da die bereits jetzt vorhandene Situation des Bebauungsplanes nur bedingt in den Naturhaushalt eingreift.

## 1.6 Umweltbezogene Einwirkungen – Geogefahren



Anhand der Gefahrenhinweiskarte Geogefahren, wurde der Bereich nördlich des Bebauungsplanbereiches überprüft. Geogefahren durch Steinschlag/Blockschlag sind zwar grundsätzlich festzustellen, wirken sich aber aufgrund des Waldbestandes nicht bis zur Bebauung aus. Die Standortabfrage wird als ergänzende Datengrundlagen den Verfahrensunterlagen beigefügt.

Wellheim, den 23.10.2017

.....  
 Robert Husterer,  
 1. Bürgermeister