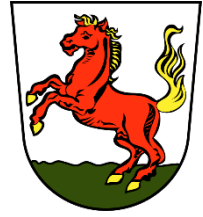


Markt Wellheim  
Marktplatz 2  
91809 Wellheim



Markt Wellheim  
Landkreis Eichstätt

**3. Änderung**  
**BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN**  
**„Zur Buche“**  
im OT Biesenhard des Marktes Wellheim  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

**Begründung**

**Stand: Entwurf**  
**für die Verfahren nach §§ 3(2), 4(2) BauGB**  
**27.01.2022**

Planer: Ingenieurbüro Marcus Kammer  
Florian-Wengenmayr-Straße 6  
86609 Donauwörth  
Tel. 0906 7091928

Donauwörth, den .....

---

**Inhalt:**

<b>1. Anlass und Ziel der Aufstellung</b>	<b>2</b>
<b>2. Aufstellungsverfahren</b>	<b>2</b>
2.1 Aufstellung im beschleunigten Verfahren	2
2.2 Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens	3
2.3 Flächennutzungsplan	3
2.4 Verfahrensablauf	4
<b>3. Ausgangssituation</b>	<b>4</b>
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
3.2 Lage und Umgebung des Planungsgebietes	5
3.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3.4 Vorbelastungen im Planungsgebiet	5
3.5 Verkehr und Erschließung	5
<b>4. Planungsziele</b>	<b>6</b>
4.1 Städtebauliche Ziele und Ziele der Erschließung	6
4.2 Grünplanerische Ziele	6
<b>5. Planungskonzept</b>	<b>6</b>
5.1 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept	6
5.2 Bebauungsplankonzept	6
5.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
5.2.2 Stadtgestalt	7
5.3 Entwässerung von Niederschlagswasser	10
5.4 Grünordnung	10
<b>6. Auswirkungen der Planung</b>	<b>11</b>
6.1 Städtebau	11
6.2 Erschließung	11
6.3 Grünordnung	11
<b>7. Flächenbilanz</b>	<b>11</b>
<b>8. Umweltbericht</b>	<b>11</b>
<b>9. Eingriffsregelung</b>	<b>11</b>
<b>10. Artenschutz</b>	<b>12</b>

## 1. Anlass und Ziel der Aufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 8 ‚Zur Buche‘ im OT Biesenhard des Marktes Wellheim ist im Jahr 1989 in Kraft getreten. Mittlerweile gilt die 2. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 1998.

Mit den aktuell gültigen Festsetzungen (z.B. Geschosse, Baugrenzen) ist in dem Gebiet keine Nachverdichtung möglich. Für die Anwohner und Eigentümer besteht keine Möglichkeit der Erweiterung. Auch ein Umbau wird durch die teils veralteten Festsetzungen erschwert oder gar verhindert.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.10.2021 beschlossen den Bebauungsplan ‚Zur Buche‘ zu ändern. Ziel der 3. Änderung ist eine dem Gebiet verträgliche Nachverdichtungsmöglichkeit. Ebenso werden die veralteten Festsetzungen auf den heutigen Stand angepasst. Das Erscheinungsbild des Baugebietes soll in seinen Grundzügen erhalten bleiben.

Die von den Anwohnern gewünschten Nachverdichtungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten sollen geordnet, vereinheitlicht und unter gewissen Voraussetzungen ermöglicht werden.

Es wird ein Bebauungsplan für den gesamten Geltungsbereich aufgestellt. Alle vorherigen Bebauungspläne und Änderungen in diesem Geltungsbereich verlieren mit Satzungsbeschluss der 3. Änderung ihre Gültigkeit.

Ebenso in seiner Sitzung am 28.10.2021 wurde die Aufstellung der Bebauungsplanänderung im Verfahren nach §13a BauGB beschlossen.

## 2. Aufstellungsverfahren

### 2.1 Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten verfahren nach § 13a BauGB. Hier heißt es:

#### **„§ 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung**

*(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt*

- 1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder*
- 2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.“*

Hier werden 2 Bedingungen für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren vorgegeben, welche erfüllt sein müssen:

1. Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung
2. zulässige Grundfläche von max. 20.000 m<sup>2</sup> oder 20.000 m<sup>2</sup> - 70.000 m<sup>2</sup> (mit Vorprüfung des Einzelfalls)

zu 1.:

Die Änderung des Bebauungsplans hat die Nachverdichtung als Ziel.

zu 2.:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Gesamtfläche von 18.992 m<sup>2</sup>. Die Grundflächenzahl ist auf 0,40 festgesetzt.

Nach Abzug der nicht bebaubaren Flächen (Erschließungsflächen, Grünflächen) bleibt eine maßgebende überbaubare Grundstücksfläche von 13.912,15 m<sup>2</sup> übrig. (Berechnung siehe Flächenbilanz unter *Punkt 7*)

Zulässige Grundfläche:  $0,40 * 13.912,15 \text{ m}^2 = \underline{5.564,86 \text{ m}^2}$

→ Alle Bedingungen sind erfüllt. Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist möglich.

## 2.2 Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird im § 13a Abs. 1 Satz 4 geregelt. Demnach ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
2. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen

zu 1.:

Der Bebauungsplan stellt kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, dar.

zu 2.:

Gemeint sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzrichtlinie im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Mit dem Bebauungsplan werden keine Natura2000-Gebiete beeinträchtigt.

→ Ausschlusskriterien für das beschleunigte Verfahren sind hier nicht gegeben.

## 2.3 Flächennutzungsplan

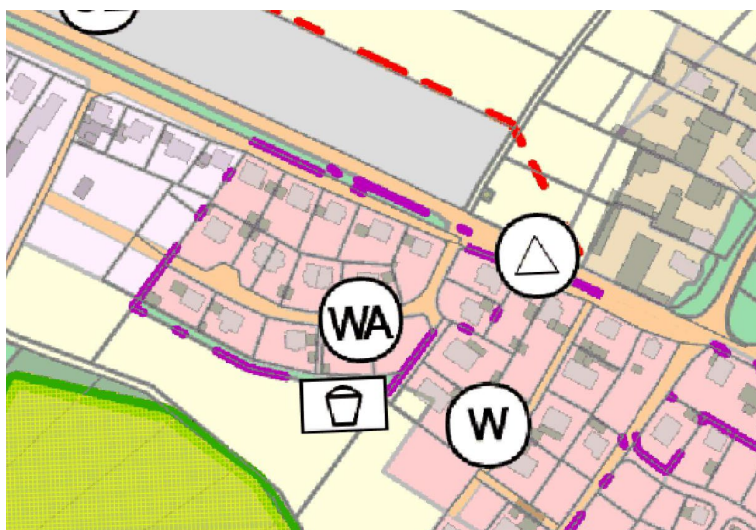


Abbildung 1: Auszug aus dem FNP des Marktes Wellheim

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan auch dann aufgestellt werden, wenn er von der Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) abweicht, bevor dieser geändert oder ergänzt wird. Der FNP ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

Das Planungsgebiet ist im bestehenden Flächennutzungsplan bereits als allgemeines Wohngebiet und öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt.

## 2.4 Verfahrensablauf

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 BauGB.

Demnach wird der Bebauungsplan-Entwurf öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zur Stellungnahme aufgefordert (nach den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB). Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden kann abgesehen werden.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Demnach ist kein Ausgleich erforderlich.

## 3. Ausgangssituation

### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im OT Biesenhard des Marktes Wellheim, südlich der EI 5 (Römerstraße), im Landkreis Eichstätt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 18.992,06 m<sup>2</sup> (1,9 ha).

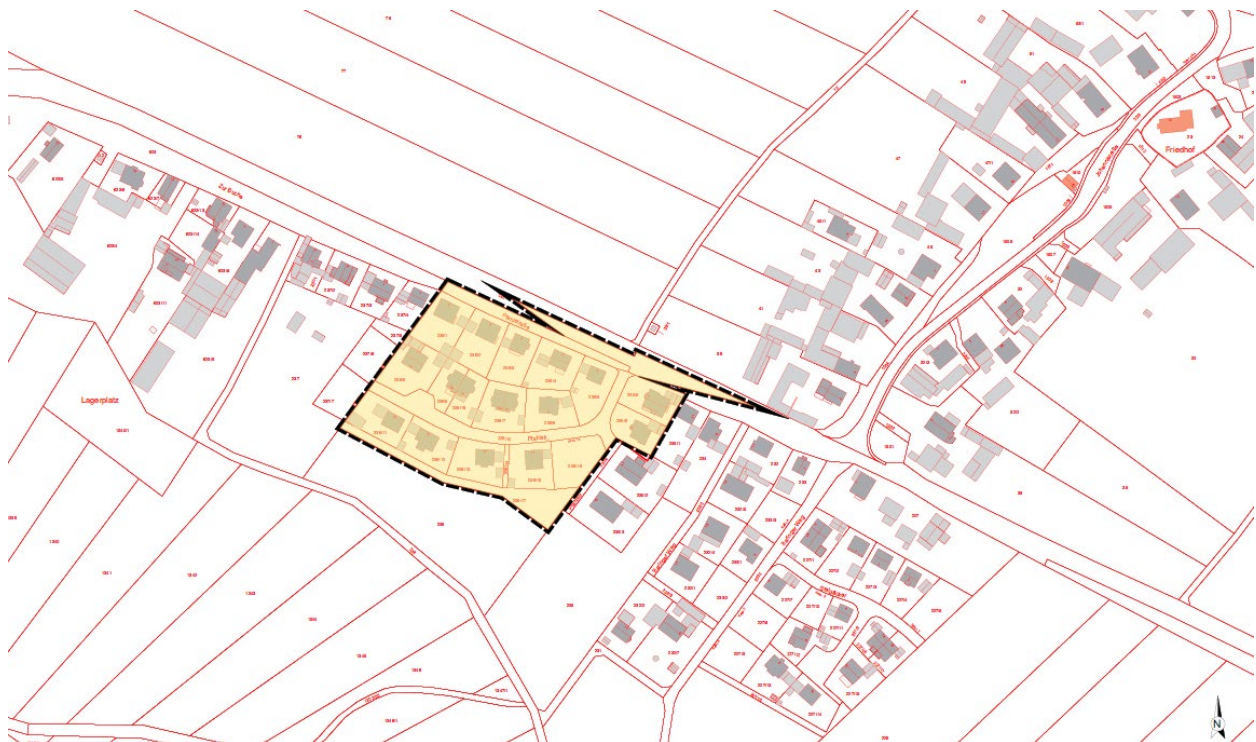


Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurnummern 626, 623 und 235/2 sowie ganz die Grundstücke mit den Flurnummern 236/1, 236/2, 236/3, 236/4, 236/5, 236/6, 236/7, 236/8, 236/9, 236/10, 236/11, 236/12, 236/13, 236/14, 236/15, 236/16, 236/17, 236/18, 235/5 und 235/6, alle Gemarkung Biesenhard. Die Grundstücke befinden sich größtenteils in Privateigentum.

### 3.2 Lage und Umgebung des Planungsgebietes

Im Osten und Westen grenzt bestehende Bebauung an. Im Süden schließt landwirtschaftliche Nutzfläche an. Im Norden grenzt zunächst die E15 an, es folgt landwirtschaftliche Nutzfläche. Nordöstlich grenzt Bebauung an.

### 3.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan sind ein allgemeines Wohngebiet sowie eine Fläche als Spielplatz ausgewiesen.

#### Bebauungspläne

Westlich angrenzend befindet sich der einfache Bebauungsplan „Nordwestlich der Pfahlstraße“.

#### Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt im Naturpark ‚Altmühltal‘ (NP-00016). Südlich (außerhalb des Geltungsbereiches; Entfernung rd. 50m) liegt das Landschaftsschutzgebiet LSG-00565.01 ‚Schutzzone im Naturpark ‚Altmühltal‘‘; Dieses ist nicht betroffen.

#### Biotopkartierung

Es befinden sich keine kartierten Biotope im oder um das Plangebiet.

#### Denkmaldaten

Die nördlich verlaufende Römerstraße ist als Bodendenkmal eingetragen (D-1-7132-0123: ‚Straße der römischen Kaiserzeit‘); Es sind keine baulichen Veränderungen an der Straße geplant, daher wird in das Denkmal nicht eingegriffen.

#### Wasser

Es ist kein Trinkwasserschutzgebiet betroffen. Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder einer Hochwassergefahrenfläche.

### 3.4 Vorbelastungen im Planungsgebiet

#### Altlasten

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen im Planungsgebiet bekannt.

#### Immissionen

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

#### Georisiken

Es sind keine Georisiken (Erdfälle, Dolinen, Steinschlag, Rutschungen) bekannt.

### 3.5 Verkehr und Erschließung

Das Baugebiet ist bereits voll erschlossen.

Hier sind keine Änderungen vorgesehen und notwendig.

#### **4. Planungsziele**

##### **4.1 Städtebauliche Ziele und Ziele der Erschließung**

- Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten zur Ortsentwicklung im Rahmen der Innenentwicklung
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung der Verkehrsbegrünung zur Strukturierung des Verkehrsraumes

##### **4.2 Grünplanerische Ziele**

- Sicherung einer guten Begrünung der Baugrundstücke
- Sicherung einer guten Durchgrünung des Straßenraumes
- Sicherung einer ausreichenden Ortsrandeingrünung
- Minimierung der versiegelten Flächen im Plangebiet
- Sicherung des südlichen Grünstreifens

#### **5. Planungskonzept**

##### **5.1 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept**

Das Wohngebiet wird über Römer- bzw. Pfahlstraße von Norden her erschlossen. Durch das Wohngebiet führt dann eine Stichstraße mit Wendehammer.

Es ist eine ausreichende Ortsrandeingrünung im Süden des Baugebietes vorhanden, so dass dadurch ein Puffer für das Wohngebiet zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung gegeben ist und gleichzeitig eine gute Einbindung des Gebietes in das Landschaftsbild stattfindet.

Folgende Hinweise sind bei möglichen Maßnahmen zu beachten:

- zwischen den geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

##### **5.2 Bebauungsplankonzept**

###### **5.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

###### Art der Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

###### Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Wohngebiet gilt als Höchstgrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) der Wert 0,40. Der Wert entspricht der in §17 BauNVO festgesetzten Obergrenze von 0,4 für allgemeine Wohngebiete. Gleichzeitig wird festgesetzt, dass eine Überschreitung des Höchstwertes der GRZ um bis zu 50% gem. §19 Abs. 4 BauNVO zulässig ist. Dies bedeutet, dass z.B. durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche die GRZ um bis zu 50% überschritten werden darf.

Der Wert lässt eine großzügige Bebauung der Grundstücke zu und gewährleistet die gewünschten Erweiterungsmöglichkeiten. Gleichzeitig garantiert der Wert, dass ein Großteil der Fläche nicht versiegelt werden darf. Somit wird mit Grund und Boden schonend umgegangen.

Die Geschossflächenzahl mit 0,7 bleibt unter der in der BauNVO festgesetzten Obergrenze (1,2). Der Wert lässt aber trotzdem eine flexible Gestaltung der Gebäude zu und ist somit ausreichend bemessen.

Die Höhenentwicklung der Gebäude im Baugebiet wird durch das Festsetzen der Geschossigkeit und der Wandhöhen geregelt. Im gesamten Planungsgebiet werden zwei mögliche Geschossigkeiten zugelassen:

- II = E+D                      Es sind maximal zwei Vollgeschosse zugelassen, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss
- II                                Es sind maximal zwei Vollgeschosse zugelassen

Die Wandhöhen sind abhängig von der Dachform und werden im nächsten Punkt genauer erläutert.

### **5.2.2 Stadtgestalt**

#### Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Baugebiet ist eine offene Bauweise vorgeschrieben. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Baugrenze wird mit dem üblichen Grenzabstand von 3,0 Metern um die um die Grundstücke gelegt. Es gibt zwei Ausnahmen beim Grenzabstand der Baugrenze:

1. bei den nördlichen Grundstücken entlang bzw. parallel zur E15 wird der Abstand der Baugrenze auf 4,00m festgesetzt.

Hier wird auf die bestehende Bebauung und die anbaufreie Zone entlang der Kreisstraße Bezug genommen.

2. bei den südlichen Grundstücken wird der nördliche Abstand (entlang der Erschließungsstraße) auf 4,50m festgesetzt.

Hier wird der Gedanke aus dem ursprünglichen Bebauungsplan aufgegriffen bzw. beibehalten. In diesem Bereich ist besonderer Wert auf die Vorgärten zu richten. Was den Charakter und das Bild des Baugebietes ausmacht und beibehalten werden soll.

Im gesamten Gebiet werden Einzel- und Doppelhäuser erlaubt. Es werden maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte zugelassen. Eine Einliegerwohnung dient dabei als eigenständige Wohneinheit.

#### Verkehrsflächen

Bei den Verkehrsflächen ist eine Fahrbahnbreite von 4,00-5,00m mit beidseitigen Grünstreifen (0,50-1,50m) vorgesehen. Weiter sind Straßenbäume festgesetzt. Hier ist die dargestellte Lage verschiebbar, die Anzahl ist einzuhalten. Dies dient der Durchgrünung des Straßenraumes und hat einen positiven Einfluss auf das Erscheinungsbild.

Im Norden befindet sich ein Bereich mit einer anbaufreien Zone. Diese ist 15,0m breit.

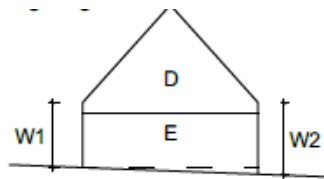


Gestaltung der Hauptgebäude

Die Bauweise wird durch die Dachformen, -neigungen und die Wandhöhen (WH) bestimmt.

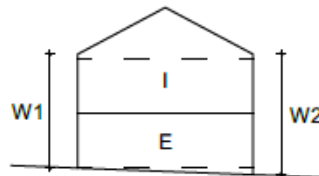
Die WH sind durch folgende Werte definiert. Gemessen wird ab der Oberkante fertiges Gelände bis zum Schnittpunkt Wand/Dach außen:

- bei II=E+D (SD 33°-40°)



$$WH_{\max.} = (W1 + W2) / 2 \leq 4,75 \text{ m}$$

- bei II (SD, WD 18° - 28°)



$$WH_{\max.} = (W1 + W2) / 2 \leq 7,50 \text{ m}$$

Auf der einen Seite entsteht dadurch ein großzügiges Angebot an verschiedenen Wohnformen. Auf der anderen Seite wird durch die individuell festgesetzten maximalen Wandhöhen den angrenzenden Grundstücken und Nutzungen, sowie der Ortsrandlage gerecht. Durch die an die Wandhöhen und Geschossigkeiten angepassten Dachneigungen wird auch gewährleistet, dass keine Überhöhung eines Gebäudes entsteht. Die maximale Firsthöhe eines zweigeschossigen Gebäudes mit einem flachen Dach ist gleich der maximalen Firsthöhe eines Gebäudes mit E+D und steilem Dach. Durch die gleichen maximalen Firsthöhen ist das Bild im Wohngebiet gleichmäßig und kein Gebäude kann durch einen überhohen First herausstechen.

Die Dachformen und -neigungen werden wie folgt festgelegt:

Geschossigkeit	Dachform	Dachneigung
II = E+D	Satteldach (SD)	33° - 40°
II	Satteldach (SD)	18° - 28°
	Walmdach (WD)	18° - 28°

Die Dacheindeckungen sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen herzustellen. Die Dacheindeckungen sind in den Farben rot, rotbraun, grau oder anthrazit herzustellen.

Für Anbauten an Hauptgebäude sind zusätzlich Flachdächer, Pultdächer und Glasdächer zulässig. Anbauten sind aber nicht begehbar auszuführen.

Dachüberstände sind zulässig. Im Ortgang und im Traufbereich bis 70cm.

Doppelhaushälften müssen sich in Höhe und Ausbildung an die an die ggf. schon an der Grenze errichteten Gebäude oder in Genehmigung befindlichen Gebäude anpassen. Dies gilt sowohl für die Gebäudehöhe, Dachneigung und Stellung des Gebäudes, wie auch für die Ausbildung der Dachabschlüsse und die verwendeten Materialien in Dach und Fassade.

Zulässig sind auch Kniestöcke:

- bei II: max. 50cm
- bei II=E+D: max. 70cm

Gemessen wird hier von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Außenkante Mauerwerk mit der Oberkante Sparren.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 33° (Gebäude mit  $II=E+D$ ) zulässig. Dies gilt bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Dachlänge. Es sind max. zwei verschiedene Breiten auf einer Dachhälfte zulässig. Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,00m einzuhalten.

Wenn sich Dachgauben und Zwerchgiebel auf einer Seite befinden dürfen diese eine Gesamtbreite von 1/2 der Dachlänge haben.

Bezüglich der Wandgestaltung gilt:

Holzhäuser (Holzständer- / -tafelkonstruktionen) sind zulässig. Unzulässig sind Holzblockhäuser aus Rundstämmen / Rundlingen. Unzulässig sind auch ortstypische Verkleidungen (z.B. (Spalt-)Klinker, Metall, Waschbeton) sowie grelle Farben und unruhige Oberflächenstrukturen.

So wird es möglich den Nachfragen nach individuell gestaltbaren Gebäuden gerecht zu werden. Durch die Festsetzung der zulässigen Dachneigungen und der darauf abgestimmten Wandhöhen wird gewährleistet, dass es keine Überhöhung eines Gebäudes gibt und insgesamt ein homogenes Bild entsteht.

#### Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Vor Garagen muss ein Stauraum von 5,00 Metern eingehalten werden, die Stellplatzsatzung des Marktes Wellheim ist zu beachten. So können Garagen und Nebenanlagen auch an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Durch den Stauraum von 5,00 Metern sind Stellplätze direkt auf dem Grundstück vorhanden. Je Wohneinheit müssen dies zwei Stück sein.

Bei Garagen und Nebengebäuden sind folgende Dachformen zulässig:

- Satteldach (18° - 40°)
- Pultdach (3° - 10°)
- Flachdach nicht begehbar

Bei Garagen, die an einer Grundstücksgrenze zusammengebaut werden gilt, dass diese in Dachform und Dachmaterial ohne störenden Absatz einheitlich gestaltet werden müssen. Die Traufhöhe wird hier auf 2,75m über OK natürliches Gelände festgesetzt.

#### Höhenlage der Gebäude

Die OK des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 30cm hangseits über OK bestehendem Gelände liegen. Gemessen wird am höchstgelegenen Geländeanschnitt des Gebäudes. Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf ein Minimum zu beschränken. Aufschüttungen und Abgrabungen sind mit dem LRA abzustimmen.

#### Solaranlagen

Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie parallel zur Dachhaut und zusammenhängend errichtet werden. Eine aufgeständerte Bauweise ist nicht zulässig. Zudem dürfen sie nicht reflektieren.

Somit ist gewährleistet, dass diese eine untergeordnete Rolle für das Gesamtbild spielen und von ihnen keine Blendwirkungen ausgeht.

### Wärmepumpen

Um Lärmemissionen zu verringern bzw. Lärmimmissionen zu vermeiden sind für Wärmepumpen folgende Festsetzungen getroffen:

Anlagen für Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im Gebäude zulässig. Der Betreiber der jeweiligen Anlage hat einen Nachweis zu erbringen, dass die Anlage im Vollastbetrieb einen Schallpegel von 30 dB(A) an den nächstgelegenen Wohngebäuden bzw. an der Baugrenze des Nachbargrundstücks nicht überschreitet. 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. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“ vom Februar 2011 verwiesen, derzeit einsehbar unter:

[http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente\\_gerauesche\\_teil3\\_luftwaermepumpen.pdf](http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_gerauesche_teil3_luftwaermepumpen.pdf)

### Abstandsflächen

Um eine ausreichende Belichtung und Belüftung der einzelnen Baugrundstücke zu gewährleisten, sind im gesamten Planungsgebiet die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO, mindestens jedoch 3,00 m, einzuhalten.

### Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Flächen hin sind entweder durch offene Zäune, ohne Sockel, mit einer max. Höhe von 1,25m oder als freiwachsende, standortgerechte, heimische Laubsträucher und Hecken ausgeführt werden, Nadelgehölze werden ausgeschlossen.

Zwischen den Grundstücken gelten die Regelungen des Art. 57 BayBO.

Im Bereich der besonders gekennzeichneten Flächen (südliche Grundstücke) ist besonderer Wert auf die Vorgärten zu legen. Diese dürfen nicht eingezäunt werden, in diesem Bereich sind auch keine Garagen, Carports und Nebengebäude zulässig. Für Zugänge und Zufahrten dürfen die Vorgärten unterbrochen werden. Zufahrten dürfen mit einem Hoftor eingefriedet werden.

### Keller und Untergeschosse

Keller und Untergeschosse sind als wasserdichte Konstruktionen ausgeführt werden. Diese müssen gegen drückendes Wasser resistent ausgebildet werden, sog. weiße oder schwarze Wanne.

## **5.3 Entwässerung von Niederschlagswasser**

Die Versiegelung auf den Baugrundstücken und auf öffentlichem Grund ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Wege, Ein- und Ausfahrtsbereiche und Stellplätze (privat und öffentlich) sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

## **5.4 Grünordnung**

Grundsätzlich sind Freiflächen der Baugrundstücke und öffentliche Grün- und Verkehrsflächen zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Diese sind zu erhalten und ausgefallene Bäume und

Sträucher sind zu ersetzen. Diese Festsetzung gewährleistet eine dauerhafte Durchgrünung des Planungsgebietes.

### Begrünung der Baugrundstücke

Nicht bebaute Flächen sind grundsätzlich als Grünflächen herzustellen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind heimische Pflanzen zu wählen, Nadelgehölze werden ausgeschlossen.

Pro 100 m<sup>2</sup> nicht bebauter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum entsprechend der Empfehlungsliste zu pflanzen. Dadurch wird gewährleistet, dass die versiegelte Fläche in Grenzen gehalten wird und für die Baugrundstücke eine Mindestbegrünung gewährleistet ist.

### Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind mit Bäumen aus der Empfehlungsliste zu bepflanzen. Die Grünstreifen entlang der Fahrbahn sind als Schotterrassen auszubilden und ebenfalls mit heimischen Laubbäumen aus der Empfehlungsliste zu bepflanzen.

## **6. Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Städtebau**

- Schaffung neuer Wohnbauflächen und Erweiterungsmöglichkeiten zur Entwicklung des Ortsteils
- Berücksichtigung der Umgebung inkl. der infrastrukturellen Anbindung

### **6.2 Erschließung**

- Sicherung einer wohngebietskonformen Erschließung

### **6.3 Grünordnung**

- gute Begrünung der Baugrundstücke
- ausreichende Eingrünung des Planungsgebiets

## **7. Flächenbilanz**

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Flächenbilanz des Planungsgebietes mit Angaben zu Bauflächen, Erschließungsstraßen, Grünflächen (ÖG) und der Gesamtfläche des Gebietes.

Bauflächen	13.912,15 m <sup>2</sup>
Erschließungsflächen (inkl. Fahrbahn, Gehweg, Straßenbegleitgrün)	2.942,80 m <sup>2</sup>
ÖG (inkl. Eingrünung und Spielplatz im Süden, Grün südlich der E15)	2.137,11 m <sup>2</sup>
<b>Planungsgebiet gesamt</b>	<b>18.992,06 m<sup>2</sup></b>

## **8. Umweltbericht**

Für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB in Verbindung mit §13 BauGB aufgestellt werden ist keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich.

## **9. Eingriffsregelung**

Für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden ist kein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines

solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

#### 10. Artenschutz

Alle europäischen Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sind nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gemeinschaftsrechtlich geschützt. Darüber hinaus sind weitere Arten nach nationalem Naturschutzrecht streng oder besonders geschützt.

Bei Planungen ist die Betroffenheit von geschützten Arten zu prüfen. Gefährdungen lokaler Populationen und damit der Eintritt von Verbotstatbeständen kann vermieden werden, wenn vorgezogene, artenschutzspezifische Ausgleichsmaßnahmen („CEF-Maßnahmen“) durchgeführt werden.

Über den Schutz der Lebensstätten nach Art. 16 BayNatSchG können Verbotstatbestände vermieden werden.

Es handelt sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes. Das Gebiet ist bis auf ein Grundstück voll bebaut.

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind durch die Änderung des Bebauungsplanes, hier v.a. die Festsetzungen, nicht betroffen, weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie.

Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Wellheim, den .....

.....

R. Husterer  
(1. Bürgermeister)