

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan 'Am Dohlenfelsen Konstein' im OT Konstein des Marktes Wellheim

TEIL A: Planzeichnung



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

B 1: Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 SO sonst. Sondergebiet nach § 11 BauNVO (Sondergebiet 'Sport und Freizeit')
Zweckbestimmung: Sport und Freizeit

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 II=U+E Maximal zwei Vollgeschosse, wobei ein Vollgeschoss im Untergeschoss liegen muss
2.2 I Maximal ein Vollgeschoss
2.3 GRZ 0,20 Grundflächenzahl
2.4 GFZ 0,20 Geschossflächenzahl

3. Bauweise, Baugrenzen

- 3.1 o offene Bauweise
3.2 Baugrenze

4. Gestaltung

- 4.1 bei II=U+E:
Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: 25° - 40°

5. Flächen für Sportanlagen

- 5.1 sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen

6. Verkehrsflächen

- 6.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fußweg
Zweckbestimmung: Parken

6.2 Straßenbegrenzungslinie

7. Flächen für Versorgungsanlagen

- 7.1 Elektrizität / Frisch- und Abwasser

8. Grünflächen

- 8.1 öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Zelten
Zweckbestimmung: Spielplatz
8.2 private Grünfläche
Zweckbestimmung: Sportplatz
8.2 Bäume / Sträucher zu erhalten

9. Regelungen für den Denkmalschutz

- 9.1 Bodendenkmal D-1-7132-0107 (Grabhügel der Bronzezeit, Grabhügel und Flachgräber der Hallstattzeit)

10. Sonstige Planzeichen

- 10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
10.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

B 2: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 SO, sonst. Sondergebiet für Sport und Freizeit gem. § 11 BauNVO
1.2 Zulässig sind:
SO 1:
- Toiletten und Waschräume
- kurzzeitige Aufstellung von Wohnmobilen /-wagen bzw. Zelten inkl. Übernachtung

SO2 (Fläche für Sportanlagen):

- Zur Versorgung dienende Schank- und Speisewirtschaften
- Toiletten, Waschräume und Übungsräume für den Sportbetrieb

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GRZ 0,20 Der festgesetzte Wert gilt als Höchstgrenze
2.2 GFZ 0,20 Der festgesetzte Wert gilt als Höchstgrenze

- 2.3 Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist im Plan bzw. den Nutzungsschablonen eingetragen, sie gilt als Höchstgrenze.

3. Gestaltung der Gebäude, Dachform, Anbauten

- 3.1 bei II=U+E SD: DN 25° - 40°
3.2 Dachüberstände sind zulässig. Im Ortgang dürfen sie max. 0,50 m und im Traufbereich max. 0,75 m betragen. Im Bereich von Terrassen darf der Dachüberstand max. 3,00 m betragen.
3.3 Kniestöcke sind zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten. Kniestöcke werden gemessen von der OK Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Außenkante Mauerwerk mit UK Sparren.

4. Einfriedungen

- 4.1 Einfriedungen sind generell mit einer Höhe von max. 1,80 m zulässig. Im Bereich des SO2 sind Ballfangzäune mit einer Höhe von max. 6,0 m zulässig.

5. Werbeanlagen

- 5.1 Im Bereich des SO2 sind Bandenwerbeanlagen am Haupt- und Nebenspielfeld zulässig.

6. Flutlicht

- 6.1 Im SO2 ist die Installation einer Flutlichtanlage zulässig. Die Höhe der Masten wird auf max. 16 Meter über fertigem Gelände festgesetzt.

7. öffentliche Verkehrsflächen

- 7.1 Auf den Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parken sind zulässig:
- bewirtschaftete Parkplätze
- SO1: das kurzzeitige Aufstellen von Wohnmobilen /-wagen und Zelten inkl. Übernachtung

8. Ver- und Entsorgung

- 8.1 Die Entsorgung der Inhalte der Bordtoilette (Chemietoiletten) von Wohnmobilen ist nicht zulässig.

9. Grünordnung

- 9.1 Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

TEIL C: Hinweise und nachrichtliche Übernahme

1. bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummern
2. bestehendes Hauptgebäude mit Hausnummer bestehendes Nebengebäude
3. Bemaßung in Metern
4. geplante Bebauung (WC-Anlage und Waschraum)

5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastbereiche sind dem Wasserwirtschaftsamt im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen, o.ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Eichstätt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

6. Niederschlagswasserversickerung, Niederschlagswasserbeseitigung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFrei nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser). Die Eignung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden. Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden). Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

7. Bodendenkmäler

- 7.1 Bodendenkmal lt. Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege
BD 'Grabhügel der Bronzezeit, Grabhügel und Flachgräber der Hallstattzeit'
Denkmal-Nr. D-1-7132-0107

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

- 7.2 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.

8. Immissionen

- 8.1 Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm- Staub- und Geruchsemissionen ausgehen, die von den Benutzern 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.

Verfahrensvermerke:

1. Der Markt Wellheim hat in der Sitzung vom 25.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung von 14.02.2020 hat in der Zeit vom 27.02.2020 bis 31.03.2020 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung von 14.02.2020 hat in der Zeit vom 27.02.2020 bis 31.03.2020 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.03.2021 bis 25.04.2021 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.02.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.03.2021 bis 25.04.2021 öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Wellheim hat mit dem Beschluss des Marktrats vom 24.06.2021 den Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.06.2021 als Satzung beschlossen.

Wellheim, den

R. Husterer
(1. Bürgermeister) (Siegel)

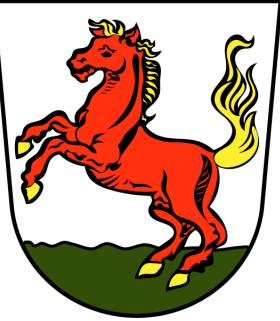
Ausgefertigt
Wellheim, den

R. Husterer
(1. Bürgermeister) (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

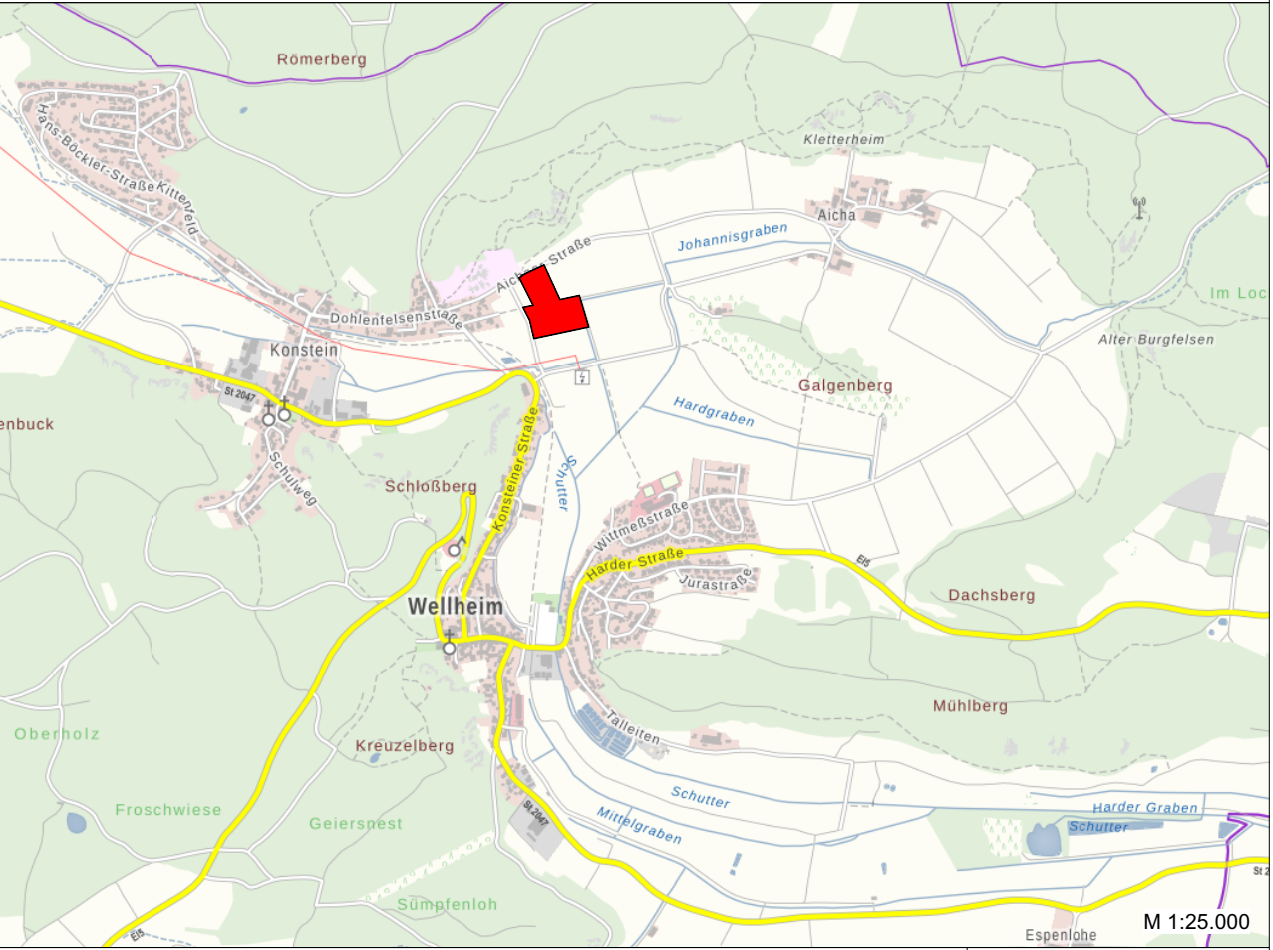
Wellheim, den

R. Husterer
(1. Bürgermeister) (Siegel)



Markt Wellheim
Lkr. Eichstätt

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
"Am Dohlenfelsen 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 24.06.2021

Wellheim, den