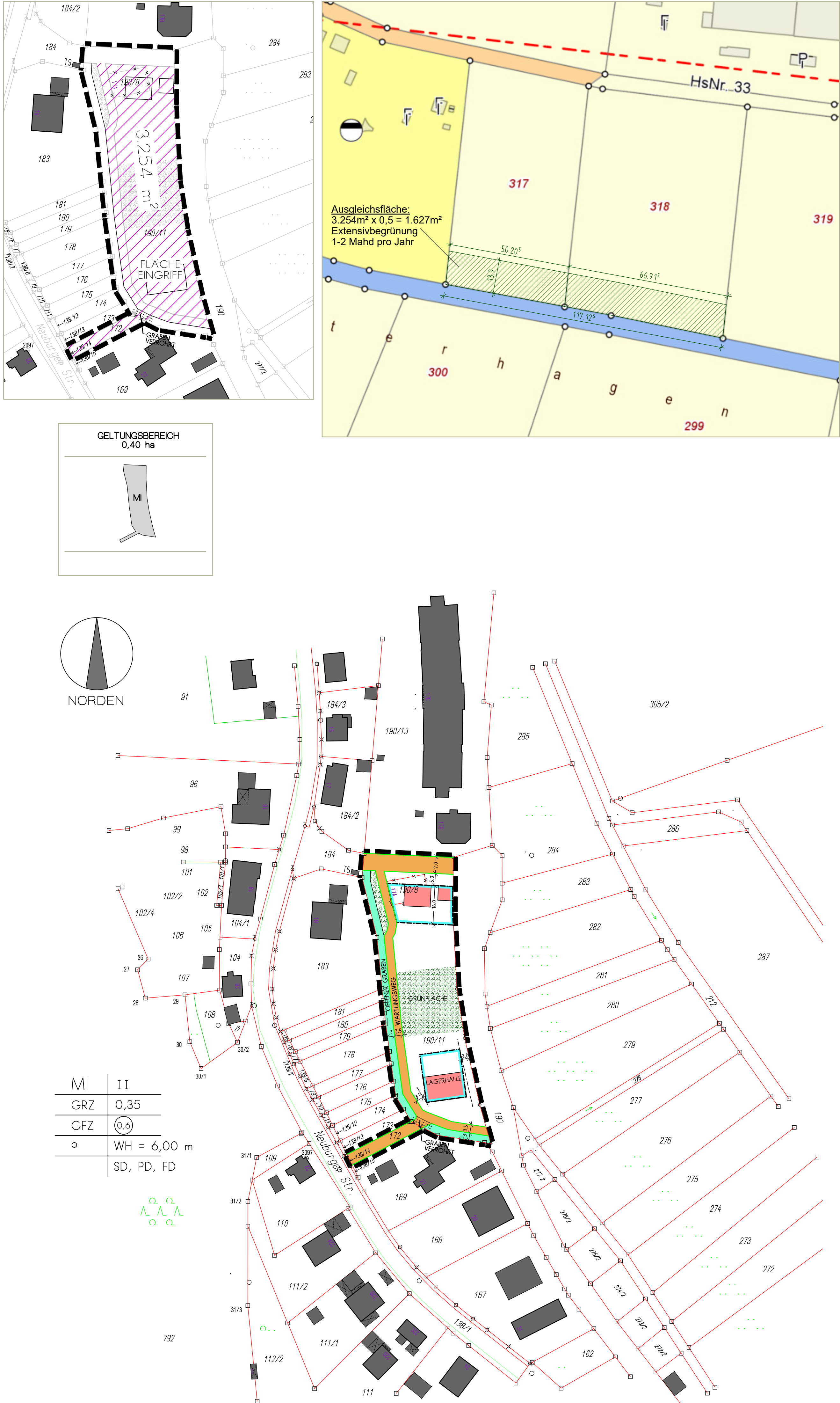




Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wellheim Nr. XX "Dolmer" für den Bereich des ehemaligen Bahnbetriebsgeländes südlich des Seniorenzentrums in Wellheim umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 190/8, Fl.Nr. 190/11 und Fl.Nr. 172 der Gemarkung Wellheim.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

MI

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus den in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäudehöhen und Abstandsflächen.

Maßgebend für die zulässigen Gebäudehöhen sind die in der Planzeichnung eingetragenen max. Wandhöhen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der festgelegten Geländeoberfläche-/Straßenkante im Bereich der Grundstückszufahrt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

0,35

GRZ

Grundflächenzahl

0,6

GFZ

Geschossflächenzahl

3. Bauweise, Baugrenze

WH

Baugrenze
max. Wandhöhe
(gemessen von der OK natürliches Gelände)

o

offene Bauweise

SD, PD, FD

Satteldach, Pultdach, Flachdach

4. Verkehrsflächen

z.B. 7,0

Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche

SD, PD, FD

Straßenverkehrsflächen

SD, PD, FD

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

SD, PD, FD

Grünfläche, privat nach BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a

SD, PD, FD

offener Graben

6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

SD, PD, FD

Grenze räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan

B. Hinweise / Darstellungen

SD, PD, FD

Vorgeschlagene Baukörper

SD, PD, FD

Vorhandene Bebauung

SD, PD, FD

Grundstücksbegrenzung vorhanden

SD, PD, FD

Grundstücksbegrenzung geplant

SD, PD, FD

Grundstücksbegrenzung aufzulösen

SD, PD, FD

Flurstücknummer

SD, PD, FD

Nutzungsschablone

C. Hinweise durch Text

1. Regenwasser als Brauchwasser in Wohnhäusern ist der Gemeinde anzuzeigen.

2. 1. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird das "Merksblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3 beachtet. Es wird sichergestellt, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.
2. Im Fall, dass im Baugebiet Verkehrsflächen als nicht öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber diese Flächen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen müssen, wird festgesetzt, dass zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung das jeweilige Grundstück bzw. die jeweilige Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 2) BauGB mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festgesetzt wird. Ebenso wird in diesem Fall die Entrichtung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut vorgenommen: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung" erfolgen.

3. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

4. Sollten sich im Zuge der Erdrausüberwachung neue Erkenntnisse hinsichtlich einer möglichen Grundwassergefährdung ergeben, sind die Bauarbeiten umgehend zu stoppen und das Landratsamt Eichstätt (Sachgebiet Umweltschutz) und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. Abhängig von den Ergebnissen sind dann gegebenenfalls weitere Erkundungsmaßnahmen auch außerhalb der zu bebauenden Bereiche zur Abgrenzung des Schadensbereichs für den Pfad Boden- Grundwasser erforderlich.

5. Die Grenzabstände von Pflanzen gemäß § 47 AGBGB sind einzuhalten.

6. Die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Wellheim ist zu beachten.

7. Niederschlagswasser aus den Dachflächen soll auf den Grundstücken gesammelt werden.

8. Park-, Lager- und Abstellflächen sind nach Möglichkeit in wasserungebundener Bauweise zu erstellen.

9. Die ausgewiesenen Grünflächen sind ausschließlich mit standortgerechten Laubgehölzen entsprechend folgender Pflanzliste einzugrünen:

Sträucher	Bäume
Cornus mas (Hornbühl)	Quercus robur (Stieleiche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	Quercus petraea (Traubeneiche)
Crataegus monogyna (Eingriffiger Kreuzdorn)	Tilia cordata (Winterlinde)
Corylus avellana (Hasel)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus spinosa (Schlehendorn)	Sorbus aria (Mehlbeere)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)	Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Ligustrum vulgare (Liguster)	Fraxinus excelsior (Esche)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)	Acer campestre (Feldahorn)
Euonymus europaeus (Pflaumenhülchen)	Acer platanoides (Spitzahorn)
Rosa canina (Hundsrose)	Fagus sylvatica (Rotbuche)
Rosa rubiginosa (Schott. Heckenrose)	Prunus avium (Vogelkirsche)
Rosa alba (Glanzrose)	Malus communis (Wildapfel)
Rosa arvensis (Holunder)	Pyrus communis (Wildbirne)
Sambucus nigra (Holunder)	Juglans regia (Walnuß)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)	

10. Bei der Pflanzung von Bäumen im Bereich der Elektroversorgungsleitungen ist die DIN 1998 einzuhalten.

11. Zwischen einer Bebauung und der vorhandenen 20kV-Kabeltrasse wird ein Abstand von 1,00 m eingehalten.

12. Immissionen:

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen 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, während landwirtschaftlichen Saisonarbeiten, der Fall sein.

D. Festsetzungen durch Text

1. Gestaltung der baulichen Anlagen:

Dächer sind als Satteldächer, Pultdächer und Flachdach auszuführen. Die Dachneigung wird auf maximal 38 Grad beschränkt. Bei der äußeren Gestaltung sind die Gebäude und sonstige bauliche Anlagen in Struktur, Form, Massstäblichkeit, Farbe und Materialien aufeinander abzustimmen. Bei Metalldachdeckungen sind mattierte Oberflächen zu verwenden.

2. Das von befestigten Flächen gesammelte Niederschlagswasser darf nicht über Flächen, die mit Schadstoffen belastet sind, versickert werden. Für die Versickerung ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung ist nicht anwendbar.

3. Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind grundsätzlich wasserundurchlässig zu gestalten. Je nach Gewerbelastung können erhöhte Anforderungen an die Befestigung der Flächen und die Niederschlagswasserbeseitigung gestellt werden.

4. Bodendenkmäler

Zutrage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art 8 DSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzumachen.

5. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt (Wirkungspfad Boden-Grundwasser):
Von dem Auffüllungshorizont geht zur Zeit keine Grundwassergefährdung aus. Somit ist die Durchführung einer Detailerkundung aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht erforderlich.

Jedoch sind bei der Umnutzung des Grundstücks in ein Mischgebiet folgende Bedingungen einzuhalten:

1. Jeder Bauherr hat sein Bauvorhaben vor Baubeginn beim Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt anzuzeigen.
2. Die Erdrausarbeiten sind durch einen unabhängigen und qualifizierten Gutachter baubegleitend zu überwachen.
Das dabei anfallende Aushubmaterial ist zu separieren und einer dem Verwertungs-/Entsorgungsweg entsprechenden Deklarationsanalytik zu unterziehen. Anschließend kann das Material entsprechend verwertet bzw. entsorgt werden.
3. Die Erdarbeiten, die Zwischenlagerung sowie die Entsorgung bzw. Verwertung der Aushubmassen sind in einem ausführlichen Gutachten zu dokumentieren.
4. Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwassersenkungen als notwendig erweisen, so sind diese im wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
5. Aus Gründen des Hochwasserschutzes wird die Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hochwasser angepasst.
Als Gebäudeöffnungen (wie z.B. Fenster-, Türöffnungen, Zugänge, etc.) werden über 395,40 m ü. NN (maximaler Wasserstand bei HQ 100) zuzüglich eines Freibordes von 0,5 m) in der Satzung des Bebauungsplanes entsprechend festgesetzt.

6. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO haben Vorrang gegenüber den Abständen der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen, wobei die eingetragenen Abstände von Baugrenzen zur Grundstücksgrenze jedoch Mindestabstände sind.

7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze und indirekt Boden-Mensch):

Es sollte eine Gefährdungsabschätzung des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze für gärtnerische Kulturen und Gärten anhand der einschlägigen Untersuchungen nach Anhang 1 und 2 der BBodSchV erfolgen (Prüf- und Maßnahmenwerte) durchgeführt werden.

Insbesondere wäre dabei zu beachten:

1. In der Regel werden die Beprobungstiefen 0-0,30 m und 0,30-0,60 m unter Geländeoberkante (GOK) bezogen auf die aktuelle Geländeoberkante gewählt.
2. Für jede Oberbodenmischprobe sind je Beprobungstiefe 15 bis 25 Einzelstiche vorzunehmen. Die einzelnen Fürststücke werden getrennt beprobt.
Bei Flurstücken über 5.000 m² sollten mindestens drei Teilflächen beprobt werden. Unter Umständen muss der im Vorfeld festgelegte Beprobungsplan den sich während der Untersuchungen ändernden Erkenntnissen angepasst werden.
3. Analysenprogramm: Entsprechend den Vorgaben der BBodSchV wird folgendes Analysenprogramm mit den zu berücksichtigenden Extraktionsverfahren vorgeschlagen (Prüf- und Maßnahmenwerte für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze):

3.1. Feststoffe - anorganische Analysenparameter:
Arsen (As) (KW) ¹
Blei (Pb) (AN) ²
Thallium (Tl) (AN) ²
Cadmium (Cd) (AN) ²
Quecksilber (Hg) (KW) ¹
¹ KW = Extraktion mit Königswasser
² AN = Extraktion mit Ammoniumnitrat

3.2. Feststoffe - organische Analysenparameter:
Benzolalpyren (PAK16)
MKW (nur in Bereichen mit eindeutigen Hinweisen auf MKW (Teer))

4. Zusätzlich ist auch der pH-Wert, der Humusgehalt und die Bodenart (Fingerprobe) bestimmt werden.

Alternative:

Alternativ kann durch das Auf- bzw. Einbringen von mindestens 0,60 m unbelastetem Bodenmaterial eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze ausgeschlossen werden. Im Fall einer Sanierungsmaßnahme (z.B. Bodenaustausch) auf dem ehemaligen DB-Betriebsgelände weisen wir im Vorfeld einer solchen Maßnahme auf die Vorgaben des § 12 BBodSchV hin. Dort wird u.a. angegeben, dass bei landwirtschaftlicher und in diesem Sinne auch gartenbaulicher Folgenutzung in Haus- bzw. Nutzgärten die Schadstoffgehalte in der entstandenen durchwurzelbaren Bodenschicht 70 Prozent der Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV nicht überschreiten dürfen. Nach Beendigung der Sanierungsmaßnahme sollte die Fläche eine unbelastete, humose Oberbodenschicht von mindestens 0,60 m u. fertiggestellter GOK aufweisen.

8. Naturschutz:

1. Bei Realisierung der Maßnahme sind bauliche Tätigkeiten innerhalb der Fortpflanzungsperiode der Vögel nicht möglich.
2. Für die Außenbeleuchtung sind möglichst Lampen mit geringen niederwelligen Strahlungsanteil (Natriumdampfhochdrucklampen), mit UV-absorbierenden Abdeckungen und mit vollständig gekapselten Beleuchtungskörpern zu verwenden, um ein Eindringen von Tieren (nachtaktive Insekten) und Verletzungen jagender Fledermäuse zu verhindern.

E. Verfahrensvermerke:

1. Der Marktgemeinderat hat am 29.01.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX "Dolmer" für den Bereich des ehemaligen Bahnbetriebsgeländes südlich des Seniorenzentrums in Wellheim beschlossen. Dieser Beschluss wurde am ----- ortsüblich bekannt gemacht.

Wellheim, 21.11.2024

Siegel

Robert Husterer,
1. Bürgermeister

2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Darlegung und Anhörung für den Bebauungsplan mit Begründung hat vom 03.12.2015 bis 03.12.2015 stattgefunden.

Wellheim, 21.11.2024

Siegel

Robert Husterer,
1. Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat vom 03.12.2015 bis 03.12.2015 stattgefunden.

Wellheim, 21.11.2024

Siegel

Robert Husterer,
1. Bürgermeister

4. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Darlegung und Anhörung für den Bebauungsplan mit Begründung hat vom 31.10.2022 bis 04.12.2022 stattgefunden.

Wellheim, 21.11.2024

Siegel

Robert Husterer,
1. Bürgermeister

5. Eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat vom 31.10.2022 bis 04.12.2022 stattgefunden.

Wellheim, 21.11.2024

Siegel

Robert Husterer,
1. Bürgermeister

6. Der Marktgemeinderat hat am 25.07.2024 den Planentwurf mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Wellheim, 21.11.2024

Siegel

Robert Husterer,
1. Bürgermeister

7. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 01.10.2024 bis 05.11.2024 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 23.09.2024 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht.

Wellheim, 21.11.2024

Siegel

Robert Husterer,
1. Bürgermeister

8. Der Marktgemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.11.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 21.11.2024 mit Begründung in der Fassung vom 21.11.2024 wurde am 21.11.2024 als Satzung beschlossen.

Wellheim, 21.11.2024

Siegel

Robert Husterer,
1. Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss vom 21.11.2024 ist am ----- durch den Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden und liegt mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan samt Begründung in Kraft und ist rechtsverbindlich (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wellheim, 21.11.2024

Siegel

Robert Husterer,
1. Bürgermeister

Eichstätt, 21.11.2024

ARCHITEKTURBÜRO BOHM

Architekten Paatig, mBb
Am Wernberg 21, 86072 Eichstätt
Telefon 08421 / 90 767-0
Mail: architekturbuero.bohm@t-online.de
www.architekturbuero-bohm.de

VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN NR. XX
"DOLMER" IN WELLHEIM