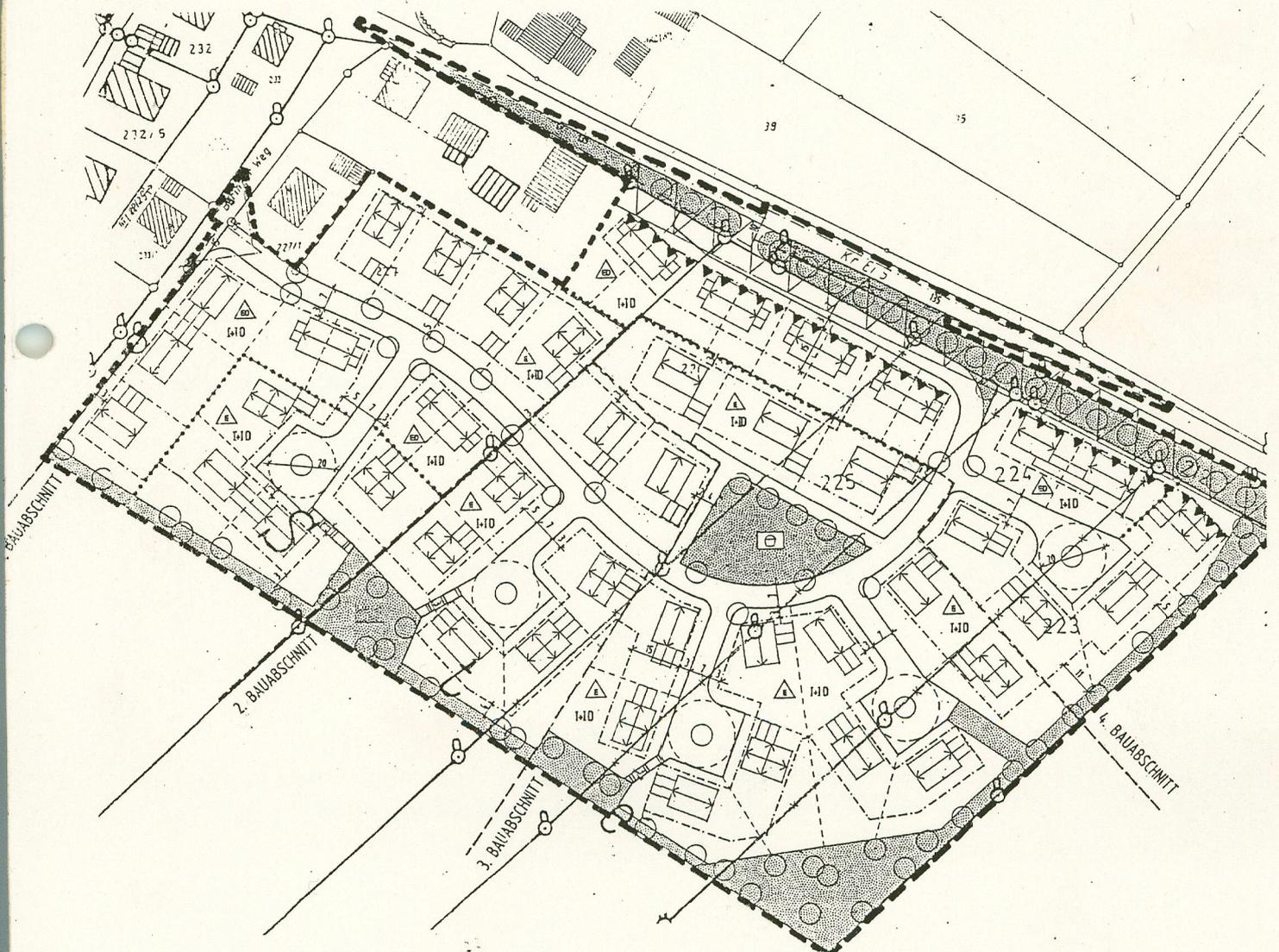


# MARKT WELLHEIM

## BEBAUUNGSPLAN XI "STEIGÄCKER" BIESENHARD



Der Markt Wellheim erläßt aufgrund

- §§ 9 - 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
  - Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
  - Art. 98 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
  - der Verordnung über die Festsetzungen, Hinweise und Begründung zum
  - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung
- BEBAUUNGSPLAN "BIESENHARD - STEIGÄCKER"**

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom  
Architekturbüro E. v. Angerer als **DES MARKTES WELLHEIM** Bebauungsplan für das  
Baugebiet "Biesenhard - Steigacker" als

### Satzung

#### A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

##### 1. Maß der baulichen Nutzung

1/10 1 Vollgeschoß im EG, 1 Vollgeschoß im DG  
als Höchstgrenze zulässig

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Planzeichnung
- 2. Bauweise, Baugrenzen
- Festsetzungen
- Hinweise  nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig



nur Einzelhäuser zulässig

Eberhard von Angerer, Dipl.-Ing., Architekt, Regierungsbaumeister  
Am Knie 11, 81241 München, Tel. 089/83 39 09, Fax 089/834 28 67

Der Markt Wellheim erläßt aufgrund

- §§ 9 - 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- Art. 98 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro E. v. Angerer in München gefertigten Bebauungsplan für das Baugebiet "Biesenhard - Steigäcker" als

### Satzung.

#### A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

##### 1. Maß der baulichen Nutzung

I+ID      1 Vollgeschoß im EG, 1 Vollgeschoß im DG  
als Höchstgrenze zulässig

##### 2. Bauweise, Baugrenzen



nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig



nur Einzelhäuser zulässig

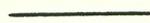


Baugrenze

3. Verkehrsflächen



zu pflanzende Bäume und Gehölze



öffentliche Verkehrsfläche

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



bestehende Grundstücksgrenzen

Fußwege



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Straßenbegleitgrün

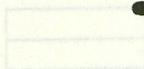


aufzuhebende Grundstücksgrenzen

4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

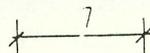
23

Flurstücknummern



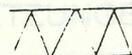
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

vorgeschlagene Baukörper



Maßangabe in Metern

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT



Anbaufreie Zone

1. Art der baulichen Nutzung



Der Geltungsbereich festgesetzt

Firstrichtung

Der First muß über der Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.

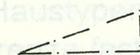
2.

Maß der baulichen Nutzung, Ausmaß Flächen



Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen

Für die Haustypen werden folgende Grundflächen als Mindestgröße bzw. Höchstgröße festgesetzt



Sichtdreiecke

Einzelhäuser

Mindestgröße

80 qm



Grenze der Bauabschnitte

Doppelhäuser

Mindestgröße

90 qm



Schallschutzmaßnahme (siehe Punkt 11)

5. Grundordnerische Festsetzungen

Garagen bleiben dabei unberücksichtigt.



öffentliche Grünfläche

Die maximale überbaubare Grünfläche aller Nebengebäude einschließlich Garagen darf 50 qm pro Parzelle nicht übersteigen.



Kinderspielfeld

Die Abstände der Kinderspielfläche gegenüber den Abständen der Grundstücksgrenzen

3. Dächer

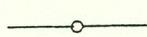


zu pflanzende Bäume und Gehölze

3.1 Bei den allen Gebäuden sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 42° zulässig. Ungleiche Dachneigungen sind unzulässig.

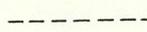
B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

3.2 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind bei Dachneigungen über 35° zulässig und dürfen eine max. Fenstergröße von 1,5 qm nicht überschreiten. Bei "Zwerchhäusern" sind Abweichungen möglich.



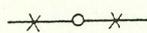
bestehende Grundstücksgrenzen

4. Höhenlage der Gebäude



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

4.1 Die OK des Erdgeschoßfußbodens darf max. 15 cm über OK natürliches Gelände, gemessen an der Bergseite, liegen.

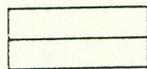


aufzuhebende Grundstücksgrenzen

4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Zur Einbindung des Gebäudes in die Flurstücknummern mögliche Geländeänderungen zulässig.

223

Flurstücknummern



vorgeschlagene Baukörper

4.3 Die Kniestockhöhe bis UK Fußplatte wird auf max. 80 cm festgesetzt.

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

5. Äußere Gestaltung der Gebäude

1. 5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen

5.3 Für die Haustypen werden folgende Grundflächen als Mindestgröße bzw. Höchstgrenze festgesetzt.

Einzelhäuser: Mindestgröße 80 qm  
Höchstgrenze 160 qm

Doppelhaushälfte: Mindestgröße 60 qm  
Höchstgrenze 90 qm

Garagen bleiben dabei unberücksichtigt.

Die maximale überbaubare Grundfläche aller Nebengebäude einschließlich Garagen darf 50 qm pro Parzelle nicht übersteigen.  
Die Abstandsflächen der BayBO haben Vorrang gegenüber den Abständen der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen.

### 3. Dächer und Stellplätze

3.1 Bei den allen Gebäuden sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 42° zulässig. Ungleiche Dachneigungen sind unzulässig.

### 6.2 Der Stauraum zwischen Garagen und Straße muß mindestens 5 m betragen

3.2 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind bei Dachneigungen über 35° zulässig und dürfen eine max. Fenstergröße von 1,5 qm nicht überschreiten. Bei "Zwerchhäusern" sind Abweichungen möglich.

### 7. Einfriedungen

4.1 Höhenlage der Gebäude sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung von max. 1 m Höhe auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrund-

4.1 Die OK des Erdgeschoßfußbodens darf max. 15 cm über OK natürliches Gelände, gemessen an der Bergseite, liegen. An den Grenzen zu hinterpflanzen sind

4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Zur Einbindung des Gebäudes in die Hanglage sind geringfügige Geländeänderungen zulässig.

4.3 Die Kniestockhöhe bis UK Fußpfette wird auf max. 50 cm festgesetzt.

Innerhalb der Sichtreife sind Gebäudehöhen nicht über 1,50 m über max. 80 cm über OK Straßenebene zulässig. Eine Ausnahme besteht

5. Äußere Gestaltung der Gebäude

5.1 Für die Dacheindeckung sind ziegelrote Pfannen oder Biberschwänze zu verwenden.

### 9. Grünordnung

5.2 Der Einbau von liegenden Dachfenstern ist nur mit einer lichten Glasfläche von höchstens 1,0 qm je Fenster zulässig. mit Grünfläche zu versehen

Auf allen Grundstücken ist pro 100 qm nicht bebauter Grundstücksfläche

5.3 Außenwände sind als verputzte, gestrichene, holzverschalte oder holz-konstruierte Flächen auszuführen. Beim Außenanstrich sind nur helle Farbtöne zulässig. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie dunkelbraune und schwarze Holzanstriche sind unzulässig. Alle Seiten eines Gebäudes sind grundsätzlich in der gleichen Farbe zu halten.

Quercus robur (Stieleiche)

5.4 Die Gebäude dürfen eine max. Tiefe von 11 m nicht überschreiten.

Tilia cordata (Winterlinde)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Sorbus aria (Mehlspeier)

Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

Fraxinus excelsior (Eiche)

6. Garagen und Stellplätze

6.1 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

6.2 Der Stauraum zwischen Garagen und Straße muß mindestens 5 m betragen. Diese Fläche kann als Stellplatz genutzt werden.

7. Einfriedungen

7.1 Einfriedungen an Straßen sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung von max. 1 m Höhe auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzäune von max. 1 m Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind.

7.2 Zaunsockel aus Beton oder ähnlichen Materialien dürfen nicht über die natürliche Geländeoberkante herausragen.

8. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über OK Straßenmitte unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelstehende hochstämmige Bäume mit Astansatz über 2,50 m.

9. Grünordnung

Zufahrten zu Garagen dürfen nicht asphaltiert werden. Als Befestigung sind Kies oder Pflastersteine bzw. Plattenbelag mit Grünfuge zu verwenden.

Auf allen Grundstücken ist pro 100 qm nicht bebauter Grundstücksfläche je ein heimischer Laubbaum entsprechend der Empfehlungsliste zu pflanzen.

11. Empfehlungsliste:

Bäume

- Quercus robur (Stieleiche)
- Quercus petraea (Traubeneiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
- Fraxinus excelsior (Esche)

D. Acer campestre (Feldahorn)  
Acer platanoides (Spitzahorn)  
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Fagus sylvatica (Rotbuche)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Malus communis (Wildapfel)  
Pyrus communis (Wildbirne)  
Juglans regia (Walnuß)  
Obstbäume (Hochstämme) alte robuste Sorten

#### Sträucher

Cornus mas (Hornstrauch)  
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Kreuzdorn)  
Corylus avellana (Hasel)  
Prunus spinosa (Schlehdorn)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Rosa canina (Hundsrose)  
Rosa rubiginosa (Schott. Heckenrose)  
Sambucus nigra (Holunder)  
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)

Die festgesetzten Grünstreifen am Ortsrand sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern aus der Empfehlungsliste dicht zu bepflanzen.

#### 10. Wasserwirtschaft

Hausdränagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.

#### 11. Lärmschutz

Für die Gebäude entlang der Kreisstraße EI 5 wird festgesetzt, daß Aufenthaltsräume, z.B. Schlaf- und Kinderzimmer, nicht zur Straße hin orientiert werden dürfen.

#### 12. Realisierung in Bauabschnitten

Das Baugebiet ist entsprechend der gekennzeichneten Bauabschnitte stufenweise zu realisieren.

D. HINWEISE DURCH TEXT

Straßengestaltung:

Für die ländliche Erschließungsstraße wird folgendes Straßenprofil vorgeschlagen:

0,50 m bis 1,00 m Grünstreifen; Einzeiler Granit-Großsteinpflaster; 4 - 5 m Fahrbahn wechselnd; Dreizeiler Granit-Großsteinpflaster als Entwässerungsrinne; 50 cm bis 1,00 m Grünstreifen.

Landwirtschaft:

Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit Lärm- und Geruchsbelästigungen zu rechnen.

Wasserwirtschaft:

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

Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.

Bei der Errichtung einer Hausdränage ist darauf zu achten, daß am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden darf.

Eine vom Abwasserkanalsystem getrennte Ableitung von Oberflächenwasser aus Fremdeinzugsgebieten ist anzustreben.

Evtl. vorhandene Dränagen sind bei Bedarf wieder vorfluchttauglich zu machen.

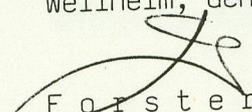
Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser von Dächern, Grundstückszufahrten und Wohnstraßen soll über Sickeranlagen dem Grundwasser zugeführt werden.

E. RECHTSVERBINDLICHKEIT

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Löhnerstraße 22, 81249 München, Tel. 089/66 1012 Fax 089/66 1013

Wellheim, den 15. Oktober 1996

  
Forster  
1. Bürgermeister

B E K A N N T M A C H U N G

Bebauungsplan "Steigäcker" des Marktes Wellheim, Ortsteil Biesenhard

Im Rahmen der Durchführung des Anzeigeverfahrens nach Paragraph 11 Abs. 1 Halbsatz 2 i.V.m. Paragraph 11 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) teilte das Landratsamt Eichstätt mit Schreiben vom 12.09.1996 Az. 610-17/16 mit, daß gegen den Bauungsplan keine Einwände erhoben werden.

Der Bauungsplan mit Begründung liegt während der Dienststunden in den Diensträumen des Marktes Wellheim öffentlich aus.

Jedermann kann den Bauungsplan und die Begründung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bauungsplan rechtsverbindlich.

Hinweis:

1. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 - 42 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2253) und des § 44 Abs. 4 des Baugesetzbuches über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.
2. Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften i.S.d. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen dieses Bauungsplanes ist unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten des Bauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist (§ 215 Abs. 1 Halbsatz 1 Nr. 1 BauGB).

Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 Halbsatz 1 Nr. 2 BauGB).

Bei der Geltendmachung einer Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften (§ 215 Abs. 1 Halbsatz 1 Nr. 1 BauGB) oder von Mängeln der Abwägung (§ 215 Abs. 1 Halbsatz 1 Nr. 2 BauGB) ist der Sachverhalt darzulegen, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll (§ 215 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB).

.....Wellheim....., den 15. Oktober 1996

.....  
Forster, Erster Bürgermeister  
Aushang vom 15. 10. 1996  
bis 31. 10. 1996

rechtsverbindlich

Wellheim, den 15. Oktober 1996

Forster  
1. Bürgermeister

## 1. Rahmenbedingungen

### 1.1 Lage des Planungsgebietes BEGRÜNDUNG

Das Planungsgebiet befindet sich im Südosten des Gemeindeteiles Biesenhard **ZUM BEBAUUNGSPLAN "BIESENHARD - STEIGÄCKER"**

Im Nordosten grenzt das Baugebiet an die Kreisstraße E1 5 und im Nordwesten an ein bestehendes Baugebiet **DES MARKTES WELLHEIM** und Südwesten geht das Baugebiet in die freie Landschaft über und bildet damit derzeit den südlichen Ortsrand von Biesenhard.

Das Planungsgebiet hat eine leicht bewegte Topografie. Die Baugrundverhältnisse lassen keine Schwierigkeiten für die Fundierung erwarten. Im Planungsgebiet befinden sich weder Bäume noch Sträucher.

### 1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Das Baugebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Wellheim noch nicht als Baufläche ausgewiesen. Die Bebauung soll hier im Vorgriff auf eine spätere Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen, was nach dem Wohnungsbauerleichterungsgesetz möglich ist, da im Ortsteil Biesenhard ein dringender Wohnbedarf besteht.

### 1.3 Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von Nordwesten aus über eine bestehende Erschließungsstraße und von Nordosten aus über einen neu zu errichtenden Anschluß an die Kreisstraße E1 5.

### 1.4 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Kanalisation des Marktes Wellheim. Die Wasserversorgung für das Planungsgebiet erfolgt über das Leitungsnetz des Marktes Wellheim.

Das Gebiet wird von den Fränkischen Überlandwerken mit Strom versorgt. Falls neben den bereits vorhandenen Trafostationen für das Baugebiet noch eine zusätzliche Trafostation innerhalb des Baugebietes notwendig wird, sollte diese im baulichen Zusammenhang mit den Garagen errichtet

Eberhard von Angerer, Dipl.-Ing., Architekt, Regierungsbaumeister  
Lohensteinstraße 22, 81241 München, Tel.:089/561602, Fax: 561658

Die Müllbeseitigung im Markt Wellheim und im Gemeindeteil Biesenhard erfolgt durch den Landkreis Eichstätt.

## 1. Rahmenbedingungen

### 1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Südosten des Gemeindeteiles Biesenhard und liegt ca. 5 km von Wellheim entfernt.

### 2.1 Im Nordosten grenzt das Baugebiet an die Kreisstraße EI 5 und im Nordwesten an ein bestehendes Baugebiet. Im Südosten und Südwesten geht das Baugebiet in die freie Landschaft über und bildet damit derzeit den südlichen Ortsrand von Biesenhard.

Das Planungsgebiet hat eine leicht bewegte Topografie. Die Baugrundverhältnisse lassen keine Schwierigkeiten für die Fundierung erwarten. Im Planungsgebiet befinden sich weder Bäume noch Sträucher.

### 1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Das Baugebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Wellheim noch nicht als Baufläche ausgewiesen. Die Bebauung soll hier im Vorgriff auf eine spätere Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen, was nach dem Wohnungsbauerleichterungsgesetz möglich ist, da im Ortsteil Biesenhard ein dringender Wohnbedarf besteht.

### 1.3 Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von Nordwesten aus über eine bestehende Erschließungsstraße und von Nordosten aus über einen neu zu errichtenden Anschluß an die Kreisstraße EI 5.

### 1.4 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Kanalisation des Marktes Wellheim. Die Wasserversorgung für das Planungsgebiet erfolgt über das Leitungsnetz des Marktes Wellheim.

Das Gebiet wird von den Fränkischen Überlandwerken mit Strom versorgt. Falls neben den bereits vorhandenen Trafostationen für das Baugebiet noch eine zusätzliche Trafostation innerhalb des Baugebietes notwendig wird, sollte diese im baulichen Zusammenhang mit den Garagen errichtet oder bei freier Aufstellung entsprechend dicht eingegrünt werden.

Die Müllbeseitigung im Markt Wellheim und im Gemeindeteil Biesenhard erfolgt durch den Landkreis Eichstätt.

Die Gemeinbedarfseinrichtungen, wie Kindergarten, Grund- bzw. Teilhauptschule, befinden sich alle in dem ca. 5 km entfernten Hauptort Wellheim. Ein Spielplatz ist im neuen Baugebiet vorgesehen.

## 2. Städtebauliches Konzept

### 2.1 Ziel und Zweck der Planung

Das Baugebiet dient als Erweiterung des Gemeindeteiles Biesenhard für die nächsten Jahre. Wegen der Größe des Planungsgebietes soll die Realisierung in Stufen erfolgen.

Es ist vorgesehen, daß die Grundstücke im Baugebiet in erster Linie an einheimische Bauwillige veräußert werden.

### 2.2 Planungskonzept

Da das Planungsgebiet in zwei Seiten in die freie Landschaft übergeht, wurde großer Wert auf eine behutsame Ortsrandgestaltung gelegt. Um eine gute Verzahnung zwischen der Bebauung und der Landschaft zu erreichen, wurden zum Ortsrand hin Hausgruppen vorgesehen, die jeweils über kleine Stichstraßen erschlossen werden. Die hofförmige Anordnung entspricht auch den historischen Vorgaben des Dorfes Biesenhard.

### 2.4 Die Haupteerschließung des Baugebietes erfolgt über eine schleifenförmig geführte Straße, die im Nordosten an die Kreisstraße angebunden wird und nach Nordwesten hin zur Erschließungsstraße (Baringer Weg) führt. Von dieser Haupteerschließungsstraße werden die bereits erwähnten fünf Wohnhöfe erschlossen.

Im Baugebiet sind Doppelhäuser und freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen. Sämtliche Gebäude können maximal zwei Vollgeschosse erhalten, wobei das obere Vollgeschosß als Dachgeschosß errichtet werden muß. Die Dachneigung mit 30 ° bis 35 ° entspricht den typischen Dachneigungen in der Region.

Zur Kreisstraße hin wurden die Gebäude ausschließlich traufständig orientiert. Durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan ist geregelt, daß Wohn- und Schlafräume nicht zur Straße hin orientiert werden dürfen. Auf diese Weise können die Belange des Immissionsschutzes ausreichend berücksichtigt werden.

Der Grünordnung des Baugebietes kommt wegen der Ortsrandlage im Süden große Bedeutung zu. Aus diesem Grund wurde am Ortsrand eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Von den einzelnen Wohnhöfen führen

3. jeweils Fußwege zu dieser öffentlichen Grünfläche. Im Bereich des Ortsrandes sollen heimische Laub- und Obstbäume gepflanzt werden. Im Norden wurde ein Grünstreifen zwischen der Erschließungsstraße und der Kreisstraße festgesetzt. Auch hier soll durch eine alleeartige Bepflanzung der Ortseingang gestalterisch aufgewertet werden.

3.2 Eine weitere öffentliche Grünfläche befindet sich in der Mitte des Baugebietes. Sie enthält den Kinderspielplatz und soll mit ihrem angeratigen Charakter als Treffpunkt für die Bewohner dienen. Darüberhinaus ist die Grünordnung im Inneren des Baugebietes dadurch geprägt, daß entlang der Erschließungsstraße an geeigneten Stellen Laubbäume gepflanzt werden sollen. Ferner ist durch eine entsprechende Festsetzung sichergestellt, daß auch die Privatgrundstücke mit heimischen Laubbäumen und Obstgehölzen ausreichend durchgrünt werden.

2.3 Art und Maß der Nutzung

Das gesamte Planungsgebiet wurde als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine minimale bzw. maximale Grundfläche festgesetzt. Für Einzelhäuser ist eine Grundfläche von 80 m<sup>2</sup> bis 160 m<sup>2</sup> vorgesehen und für Doppelhaushälften von 60 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup>. Dadurch ist sichergestellt, daß in dieser Ortsrandlage keine zu dichte Bebauung entsteht.

2.4 Flächenbilanz und bauliche Nutzung

			DM	60.000,-	
Bruttobauland (Geltungsbereich):	4,90 ha	=		100,0 %	
davon entfallen auf:			DM	1.260.000,-	
Nettobauland:	3,50 ha	=		71,0 %	
Verkehrs- und Grünflächen:	1,40 ha	=		29,0 %	
Zahl der Gebäude:	12 Doppelhaushälften		DM	1.134.000,-	
	37 Einfamilienhäuser				
Summe	49				

*ca 10% Grünfläche*  
*ca 15% Verkehrsfläche*

Bei einer durchschnittlichen Belegung der Gebäude von drei Personen pro Haus ist demnach im Planungsgebiet Raum für ca. 150 Bewohner.

3. Realisierung

3.1 Bodenordnende Maßnahmen

Da die Gemeinde beabsichtigt, die Grundstücke im Planungsgebiet zu erwerben, sind bodenordnende Maßnahmen nicht notwendig.

3.2 Erschließungskosten

Überschlägie Ermittlung des Erschließungsaufwandes nach § 127 und § 128 BauGB:

- a) Verkehrsflächen (Wohnstraße, Fugweg- und Straßenbegleitgrün)

Die Kosten pro qm beinhalten Erdbau, Entwässerung, Randeinfassung, Schwardecken und Begrünungen (ohne Grunderwerb)

ca. 6 000 m<sup>2</sup> à DM 200,--/m<sup>2</sup>

DM 1.200.000,--

- b) Straßenbeleuchtung (mit Gräbarbeiten)

ca. 15 Stück à DM 4 000,--

DM 60.000,--

- c) Summe

DM 1.260.000,--

- d) davon Anteil des Marktes Wellheim (10 %)

DM 126.000,--

- e) umzulegender Anteil

DM 1.134.000,--

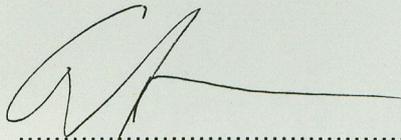
=====

Sonstige Erschließungskosten (umzulegen nicht nach BauGB, sondern nach Abgabensatzung):

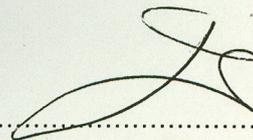
1.	Wasserversorgung		
	ca. 720 lfm à DM 150,--	DM	108.000,--
2.	Abwasserkanal		
	ca. 720 lfm à DM 220,--	DM	158.400,--
			-----
3.	Summe	DM	266.400,--
			=====

München, 09. Mai 1995  
geändert: 02. Nov. 1995

Wellheim, 09. Mai 1995  
geändert: 02. Nov. 1995



.....  
E. v. Angerer



.....  
Forster, 1. Bürgermeister