

MARKT WELLHEIM

**BEBAUUNGSPLAN
„GEWERBE GEBIET AN DER
NEUBURGER STRASSE“**

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

"GEWERBEGEBIET AN DER NEUBURGER STRASSE"

DES MARKTES WELLHEIM

Eberhard v. Angerer, Dipl.Ing., Architekt, Regierungsbaumeister,
Lohensteinstr.22, 81241 München, Tel. 089/561602, Fax 089/561658

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Süden von Wellheim in einer Entfernung von ca. 550 m vom Marktplatz.

Im Norden grenzt das Planungsgebiet an eine bestehende Bebauung. Im Osten, Süden und Westen geht es in die freie Landschaft über.

Das Planungsgebiet fällt im westlichen Teil um ca. 10 m und im südlichen Teil um ca. 8 m von Süden nach Norden. Die Baugrundverhältnisse lassen voraussichtlich 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 derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im derzeit laufenden 2. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes soll der Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden.

1.3 Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt Norden aus über einen neuen Straßenanschluß an die Staatsstraße St 2047. Im Bereich der neuen Einmündung ist das Grundstück des Straßenbauamtes so breit, daß evtl. zu einem späteren Zeitpunkt hier eine Linksabbiegespur errichtet werden kann.

1.4 Ver- und Entsorgung

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

Anfallendes Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen soll im Trennsystem über einen Regenwasserkanal zu einem von der Gemeinde im Zuge der Erschließungsarbeiten zu erstellenden Absetz- und Regenrückhaltebecken auf der Nordseite der Staatsstrasse 2047 abgeleitet werden. Von dort soll das Niederschlagswasser in einem offenen Graben dem vorhandenen Giessgraben gedrosselt zugeführt und abgeleitet werden.

Das Gebiet wird von den Fränkischen Überlandwerken mit Strom versorgt. Die bestehende 20 kV-Freileitung wird im Zuge der Realisierung des Baugebietes abgebaut. Für das neu zu verlegende 20 kV-Erdkabel

ist im Bebauungsplan eine mit Leitungsrecht zu belegende Fläche vorgesehen. Die festgesetzte Trafostation sollte im baulichen Zusammenhang mit Gebäuden errichtet oder bei freier Aufstellung entsprechend dicht eingegrünt werden.

Die Müllbeseitigung im Markt Wellheim erfolgt durch den Landkreis Eichstätt.

2. Ziel und Zweck der Planung

Der Markt Wellheim verfügt derzeit über keine Gewerbeflächen. Nachdem im Planungsgebiet eine Verkaufsbereitschaft von seiten der Grundeigentümer besteht, soll mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Angebot an Gewerbegrundstücken verbessert werden. Für ein größeres Grundstück besteht bereits eine konkrete Nachfrage von einem im Ortskern in beengter Lage ansässigen Betrieb.

3. Planungskonzept

Nachdem vom Straßenbauamt Ingolstadt nur eine Zufahrt von der Staatsstraße aus genehmigt wird, wird das Planungsgebiet über eine Stichstraße, die weitestgehend parallel zum Gelände verläuft, erschlossen. Diese Stichstraße endet auf einem großzügigen Wendeplatz, der so behutsam wie möglich in das hängige Gelände eingebunden werden soll. Von diesem Wendeplatz aus führt eine Fuß- und Radwegverbindung zur Ortsmitte.

Von der Erschließungsstraße aus werden die einzelnen Gewerbegrundstücke erschlossen. Es sollen maximal zweigeschossige Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe auf der Talseite von 8 m errichtet werden.

Im nördlichen Teil des Planungsgebietes wurde die anbaufreie Zone entlang der St 2047 nach Rücksprache mit dem Straßenbauamt auf 15 m reduziert.

Der Grünordnung des Baugebietes kommt wegen der Ortsrandlage an drei Seiten große Bedeutung zu. Aus diesem Grund wurde am Ortsrand eine dichte Bepflanzung auf den Privatgrundstücken in Form von Gehölzen und hochstämmigen Bäumen festgesetzt.

Entlang der Erschließungsstraße sollen ebenfalls hochstämmige Bäume gepflanzt werden.

4. Art und Maß der Nutzung

Das gesamte Planungsgebiet wurde als Gewerbegebiet festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung wurde eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschosflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Aus Rücksicht auf die im Norden angrenzende Wohnbebauung wurde im nordwestlichen Teil des Planungsgebietes die flächenbezogenen Schalleistungspegel reduziert.

5. Flächenbilanz und bauliche Nutzung

Bruttobauland (Geltungsbereich):	2,96 ha	=	100,0 %
----------------------------------	---------	---	---------

davon entfallen auf:

Nettobauland:	2,64 ha	=	89,2 %
---------------	---------	---	--------

Verkehrs- und Grünflächen:	0,32 ha	=	10,8 %
----------------------------	---------	---	--------

6. Realisierung

6.1 Bodenordnende Maßnahmen

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

6.2 Erschließungskosten

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

a)	Verkehrsflächen (Straße, Fußweg und Straßenbegleitgrün)		
	Die Kosten pro qm beinhalten Erdbau, Entwässerung, Randeinfassung, Schwarzedecken und Begrünungen (ohne Grunderwerb)		
	ca. 3.300 qm à DM 250,00/qm	DM	825.000,00
b)	Straßenbeleuchtung (mit Grabarbeiten)		
	ca. 5 Stück à DM 4.000,00	DM	<u>20.000,00</u>
c)	Summe	DM	845.000,00
d)	davon Anteil Markt Wellheim (10 %)	DM	<u>84.500,00</u>
e)	umzulegender Anteil	DM	<u>760.500,00</u> =====

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

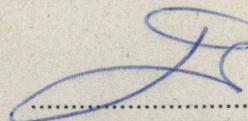
1.	Wasserversorgung		
	ca. 210 lfm à DM 180,00	DM	37.800,00
2.	Abwasserkanal		
	ca. 210 lfm à DM 250,00	DM	<u>52.500,00</u>
3.	Summe	DM	<u>90.300,00</u> =====

München, 07. Juni 2000
Geändert am 26 Oktober 2000
Geändert am 11. Dezember 2000



.....
E. v. Angerer

Markt Wellheim, 07. Juni 2000
Geändert am 26 Oktober 2000
Geändert am 11. Dezember 2000



.....
Forster, 1. Bürgermeister

