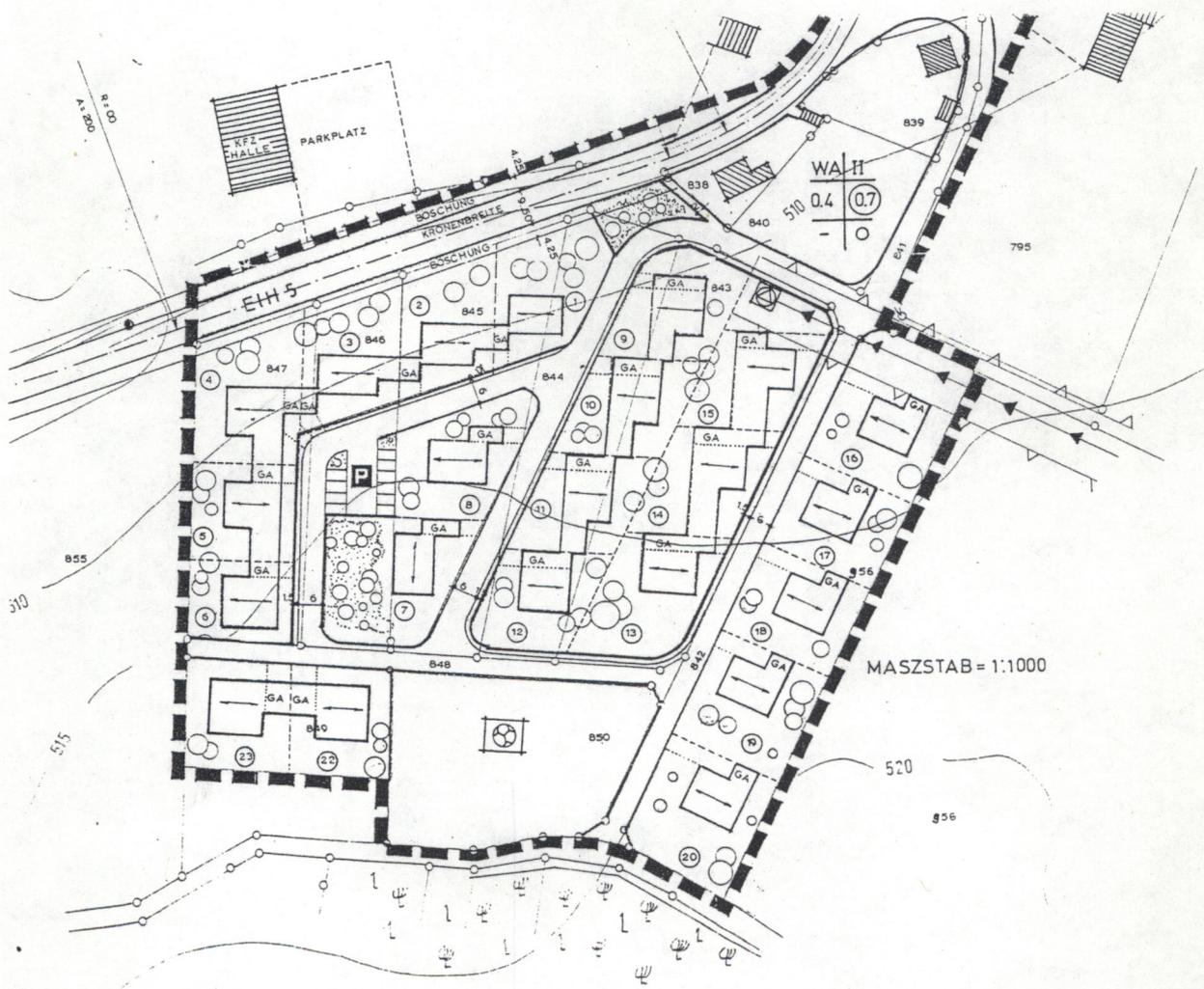


# MARKT WELLHEIM

## SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. VI, HARD



**SATZUNG**  
**DES MARKTES WELLHEIM ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN**  
**NR. VI FÜR DAS GEBIET IN HARD**

Der Markt Wellheim erläßt aufgrund

- §§ 9 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

die nachfolgende

**SATZUNG**

**§ 1 Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für das im Planblatt i.d.F. vom 20.10.1980, als Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezeichnete Gebiet, das die Grundstücke und Teile der Fl.-Nr. 838, 839, 840, 842, 843, 844, 845, 847, 848, 849, 795, 850 und 956 der Gemarkung Biesenhard umfaßt. Die Festsetzungen im genannten Planblatt bilden zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan Nr. 6 des Marktes Wellheim.

**§ 2 Nutzungsart**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

**§ 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche,  
Maß der baulichen Nutzung**

1. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt offene Bauweise.
2. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen bestimmt.
3. Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Planzeichen als Höchstgrenze festgelegt.
4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschoßflächenzahl 0,7.

## **§ 4 Garagen und Nebenanlagen**

Garagen einschließlich Nebenräume sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wobei für Nebenanlagen die Grundfläche max. 25 m<sup>2</sup> betragen darf.

Soweit Garagen einschließlich Nebenräume an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden, sind sie in Länge, Höhe, Dachform und Bauart anzugleichen.

Bei der Anordnung der Garagen einschließlich Nebenräume und Nebengebäude an der Grundstücksgrenze ist die Außenwand zum Nachbargrundstück auf eine Länge von maximal 8,0 m und die Wandhöhe im Mittel auf 3 m zu begrenzen.

## **§ 5 Dachform, Dachneigung**

1. Bei allen Gebäuden, auch den Garagen, sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° bis 35° zulässig. Ungleiche Dachneigungen sind unzulässig.
2. Für die Dacheindeckung sind dunkelbraune, ziegelrote, graue bzw. rotbraune Pfannen oder Biberschwänze zu verwenden.
3. Satteldachgauben sind bei einer Dachneigung ab 30° zulässig. Dabei werden max. 2 Gauben je Dachfläche mit einer max. Gesamtansichtsfläche von 1,5 m<sup>2</sup> zugelassen. Der Abstand zueinander muß mind. 1,20 m betragen. Bei "Zwerchhäusern" sind Abweichungen möglich.

## **§ 6 Sockelhöhe, Kniestöcke**

1. Bergseitig ist eine Sockelhöhe von maximal 0,35 m zulässig. Bei erdgeschossigen Bauten ist die hangabfallende Seite so zu gestalten, daß durch die Anlage von Terrassen das Kellergeschoß nicht einzusehen ist.
2. Bei erdgeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock von 0,50 m und bei Stockhäusern E + I ein Kniestock von max. 0,25 m zulässig. Die Kniestockhöhe bemißt sich von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußfette.

## **§ 7 Außenanlagen**

1. Hauptgebäude und Nebengebäude sind in massiver Bauweise herzustellen und zu verputzen.
2. Bei der Farbgestaltung der Fassaden sind grelle Farben zu unterlassen.
3. Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser von Dächern, Grundstückszufahrten und Wohnstraßen soll über Sickeranlagen dem Grundwasser zugeführt werden.

## § 8 Verkehrsflächen

Innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen, Anpflanzungen, Einfriedungen und sonstige Gegenstände von mehr als 1,0 m Höhe über der Fahrbahndecke nicht zulässig.

## § 9 Einfriedungen

Als Einfriedung entlang der Straßen sind Maschendrahtzäune mit Strauch- und Heckenanpflanzung oder Holzzäune, max. 1,0 m hoch, einschließlich Sockel zugelassen. Sockelhöhe höchstens 0,15 m.

## § 10 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 12 Satz 4 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 09.02.1978 in der Fassung der Änderungen vom 27.02.1982 außer Kraft.

Wellheim, 19.05.1998  
MARKT WELLHEIM

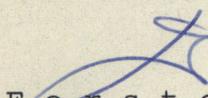
  
Forster  
1. Bürgermeister

## BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Die Satzung wurde am 20.05.1998 in der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an allen Gemeindetafeln hingewiesen. Die Anschläge wurden am 20.05.1998 angeheftet und am 04.06.1998 wieder abgenommen.

Wellheim, 04.06.1998

MARKT WELLHEIM

  
Forster  
1. Bürgermeister

# MARKT WELLHEIM

## BEBAUUNGSPLAN NR. VI FÜR HARD

### BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG GEM. § 10 BAUGB

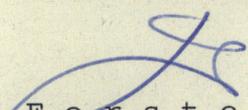
#### 1. Anlaß der Planänderung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. VI für Hard wurde im Jahre 1978 erstellt. Zwei Änderungen des Bebauungsplanes erfolgten im Plan- und Textteil im Jahre 1982. Seit dieser Zeit wurden keine Änderungen mehr vorgenommen. Um den Wünschen der noch vorhandenen Bauwerber entsprechen zu können, wird eine Anpassung des Textteiles an die heutigen zeitgerechten Anforderungen eines Bebauungsplanes erforderlich. Durch die geplanten Änderungen wird der Charakter des Baugebietes nicht wesentlich verändert, die Baumöglichkeit der einzelnen Bauwerber jedoch wesentlich verbessert.

#### 2. Vorgenommene Planänderung

Die bisher vorgeschriebene Dachneigung von mindestens 22 Grad und maximal 30 Grad wird auf mindestens 22 Grad und maximal 35 Grad geändert. Für die Dacheindeckung soll den Wünschen der Bauwerber entsprechend dunkelbraunes, ziegelrotes bzw. rotbraunes Dachmaterial Verwendung finden können. Wegen der besseren Ausnutzung des Dachraumes sollen in Zukunft auch Dachgauben zulässig sein. Bei erdgeschossigen Gebäuden wird ein Kniestock von 0,50 m und bei Stockhäusern ein Kniestock von 0,25 m für zulässig erachtet. In § 4 Abs. 3 wird das Wort "Firsthöhe" in "Traufhöhe" geändert. Im Satzungstext wird wie im Planblatt die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschößflächenzahl 0,7 festgelegt. Die Satzung wird mit den vorstehenden und bisher ergangenen Änderungen neu erlassen.

Wellheim, 18. Juni 1997  
MARKT WELLHEIM

  
Forster  
1. Bürgermeister