



Der Markt Wellheim erläßt aufgrund

- §§ 9 - 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- Art. 91 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 Nr. X "Hard - Grasselweg" als

**Satzung.**

**A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Art der baulichen Nutzung
  - WA allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung
  - I+ID 1 Vollgeschoß im EG, 1 Vollgeschoß im DG als Höchstgrenze zulässig
- Bauweise, Baugrenzen
  - ED Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen
  - öffentliche Verkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Maßangabe in Metern
  - Anbaufreie Zone
  - Firstrichtung  
Der First muß über der Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.

- 6. Grünordnerische Festsetzungen**
- öffentliche Grünfläche
  - private Grünfläche
  - zu pflanzende Bäume und Gehölze

**B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- vorgeschlagene Baukörper
- vorhandene Baukörper

**C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- Maß der baulichen Nutzung
 

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.
- Dächer
  - Bei den allen Gebäuden sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 42° zulässig. Ungleiche Dachneigungen sind unzulässig.
  - 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.
- Höhenlage der Gebäude
  - Die OK des Erdgeschoßfußbodens darf max. 15 cm über OK natürliches Gelände, gemessen an der Bergseite, liegen.
  - Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Zur Einbindung des Gebäudes in die Hanglage sind Abweichungen in Abstimmung mit dem Landratsamt zulässig.
  - Die Kniestockhöhe bis UK Fußpfette wird auf max. 50 cm festgesetzt.

- Äußere Gestaltung der Gebäude
  - Für die Dacheindeckung sind ziegelrote Pfannen oder Biber-schwänze zu verwenden.
  - Der Einbau von liegenden Dachfenstern ist nur mit einer lichten Glasfläche von höchstens 1,0 qm je Fenster zulässig.
  - Außenwände sind als verputzte, gestrichene, holzverschälte oder holzkonstruierte 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.
  - Die Gebäude dürfen eine max. Tiefe von 11 m nicht überschreiten.
- Garagen und Stellplätze
  - Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
  - Der Stauraum zwischen Garagen und Straße muß mindestens 5 m betragen. ~~Diese Fläche kann als Stellplatz genutzt werden.~~
- Einfriedungen
  - 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.
  - Zaunsockel aus Beton oder ähnlichen Materialien dürfen nicht über die natürliche Geländeoberkante herausragen.
- 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.

Empfehlungsliste:

**Bäume**

Quercus robur (Stieleiche)  
 Quercus petraea (Traubeneiche)  
 Tilia cordata (Winterlinde)  
 Carpinus betulus (Hainbuche)  
 Sorbus aria (Mehlbeere)  
 Sorbus aucuparia (Vogelbeere)  
 Fraxinus excelsior (Esche)  
 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 (Hornuß)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Crataegus monogyna (Eingrifflicher Kreuzdorn)
- Corylus avellana (Hase) 19
- Prunus spinosa (Schlehorn)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Rosa rubiginosa (Schott. Heckenrose)
- Rosa nitida (Glasrose)
- Rosa arvensis
- Sambucus nigra (Holunder)
- Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)

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

**8. Lärmschutz**

Für das Gebäude an der Kreisstraße EI 5 wird festgesetzt, daß Aufenthaltsräume, z.B. Schlaf- und Kinderzimmer, nicht nach Süden orientiert werden dürfen.

**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 Hausdrainage ist darauf zu achten, daß am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden darf.

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

Evtl. vorhandene Drainagen 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.



**Baumpflanzungen:**

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 1,25 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost gepflanzt werden.

**Verfahrensvermerke**

- Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Stadtrat/Gemeinderat am 7. FEB. 1992 gefaßt und am 12. MAI 1992 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).  
Wellheim, den 03. Juni 1993  
1. Bürgermeister
- Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 11. SEP. 1992 hat in der Zeit vom 17. bis 21. JULI 1992 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).  
Wellheim, den 03. Juni 1993  
1. Bürgermeister
- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 11. SEP. 1992 hat in der Zeit vom 19. OKT. 1992 bis 30. NOV. 1992 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).  
Wellheim, den 03. Juni 1993  
1. Bürgermeister
- Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 10. DEZ. 1992 hat in der Zeit vom 2. FEB. 1993 bis 2. APR. 1993 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).  
Wellheim, den 03. Juni 1993  
1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 22. APR. 1993 wurde vom Stadtrat/Gemeinderat am 27. MAI 1993 gefaßt (§ 10 BauGB).  
Wellheim, den 03. Juni 1993  
1. Bürgermeister
- Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 22. APR. 1993 wurde mit Schreiben der Stadt/Gemeinde Wellheim vom 03. JUNI 1993 an das Landratsamt EICHMATT eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 06. JULI 1993 Az. 54.600-00 keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).  
Wellheim, den 23. AUG. 1993  
1. Bürgermeister
- Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 4. SEP. 1993 dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 22. APR. 1993 in Kraft (§ 12 BauGB).  
Wellheim, den 23. AUG. 1993  
1. Bürgermeister

**MARKT WELLHEIM  
BEBAUUNGSPLAN NR. X  
"HARD - GRASSELWEG"**



MARKT WELLHEIM, DEN 11. 09. 1992  
GEÄNDERT, AM 10. 12. 1992  
22. 04. 1993