

**GEMEINDE WETTSTETTEN**

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN  
„FEUERGALGEN II“**



**FASSUNG DES SATZUNGSBESCHLUSSES NACH § 10 Abs. 1 BAUGB**

**JANUAR 2016**

**Architekten BDA Franke und Messmer  
Emskirchen**

**Weinzierl Landschaftsarchitekten GmbH  
Ingolstadt**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>A F E S T S E T Z U N G E N D U R C H P L A N Z E I C H E N (siehe Planblatt)</b>	<b>3</b>
<b>B F E S T S E T Z U N G E N D U R C H T E X T</b>	<b>3</b>
<b>1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise</b>	<b>3</b>
1.1 Zulässige Nutzungen	
1.2 Haustypen	
1.3 Maß der baulichen Nutzung, Wandhöhe	
1.4 Dachneigung	
1.5 Höhenlage	
1.6 Dachkonstruktion, Kniestock	
1.7 Dachüberstand	
1.8 Balkone, untergeordnete Vorbauten	
1.9 Garagen, Nebengebäude, Pools oder Teiche, Stellplätze, Zäune	
1.10 Entwässerung, Zisternen	
<b>2 Gestaltung ( i.V. mit Art. 91 BayBO ), Sonstiges</b>	<b>7</b>
2.1 Dachdeckung	
2.2 Dachflächenfenster, Solar- und Photovoltaik Elemente	
2.3 Dachgauben	
2.4 Fassaden	
2.5 Schallschutzmaßnahmen	
<b>3 Grünordnung</b>	<b>8</b>
<b>C H I N W E I S E D U R C H P L A N Z E I C H E N (siehe Planblatt)</b>	<b>10</b>
<b>D H I N W E I S E D U R C H T E X T</b>	<b>9</b>
<b>E V E R F A H R E N S V E R M E R K E</b>	<b>11</b>
<b>F B E G R Ü N D U N G</b>	<b>12</b>
<b>G A N L A G E N</b>	<b>20</b>
- Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan (Planblatt)	M 1/500
- Planliche Darstellung der Eingriffsermittlung	M 1/2.000
- Umweltbericht	
- Lageplan zum Umweltbericht	M 1/5.000
- Lagepläne der Ausgleichsflächen A1 bis A3	M 1/1.000
- Relevanzprüfung der artenschutzrechtlichen Belange	
- Verschattungsdarstellungen an drei verschiedenen Tagen	

Die Gemeinde Wettstetten erlässt aufgrund

- § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches ( BauGB ) in der Fassung vom 23.9.2004 (zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts v. 11.6.2013 BGBl. I S. 1548)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern ( GO ) i.d.F.der Bek. Vom 22.8.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 20a Abs. 4 Satz 1 geänd. (Art. 65 Abs. 2 G v. 24.7.2012, 366)
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung ( BayBO ) i.d.F.der Bek. vom 14.8.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Art. 83 Abs. 1, 2 und 5 aufgeh. (§ 1 Nr. 13 G v. 8.4.2013, S. 174)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke ( Baunutzungsverordnung - BauNVO 1990, zuletzt geändert durch G v. 11.6.2013, BGBl. S. 1548)

den  
**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Feuergalgen II“**  
als **Satzung**.

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke Fl.Nr. 1503, 1503/1 und eine Teilfläche von 1431.

## **A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

(siehe Planblatt)

## **B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

### **1 Art und Maß der baulichen Nutzung , Bauweise**

---

#### **1.1 Zulässige Nutzungen**

Alle innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen sind möglich. Die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) sind nicht zulässig.

#### **1.2 Haustypen**

Die im Bebauungsplan dargestellten Anteile der Bebauung an freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern sollen in dieser Form erhalten bleiben.

Deshalb wird festgesetzt, dass

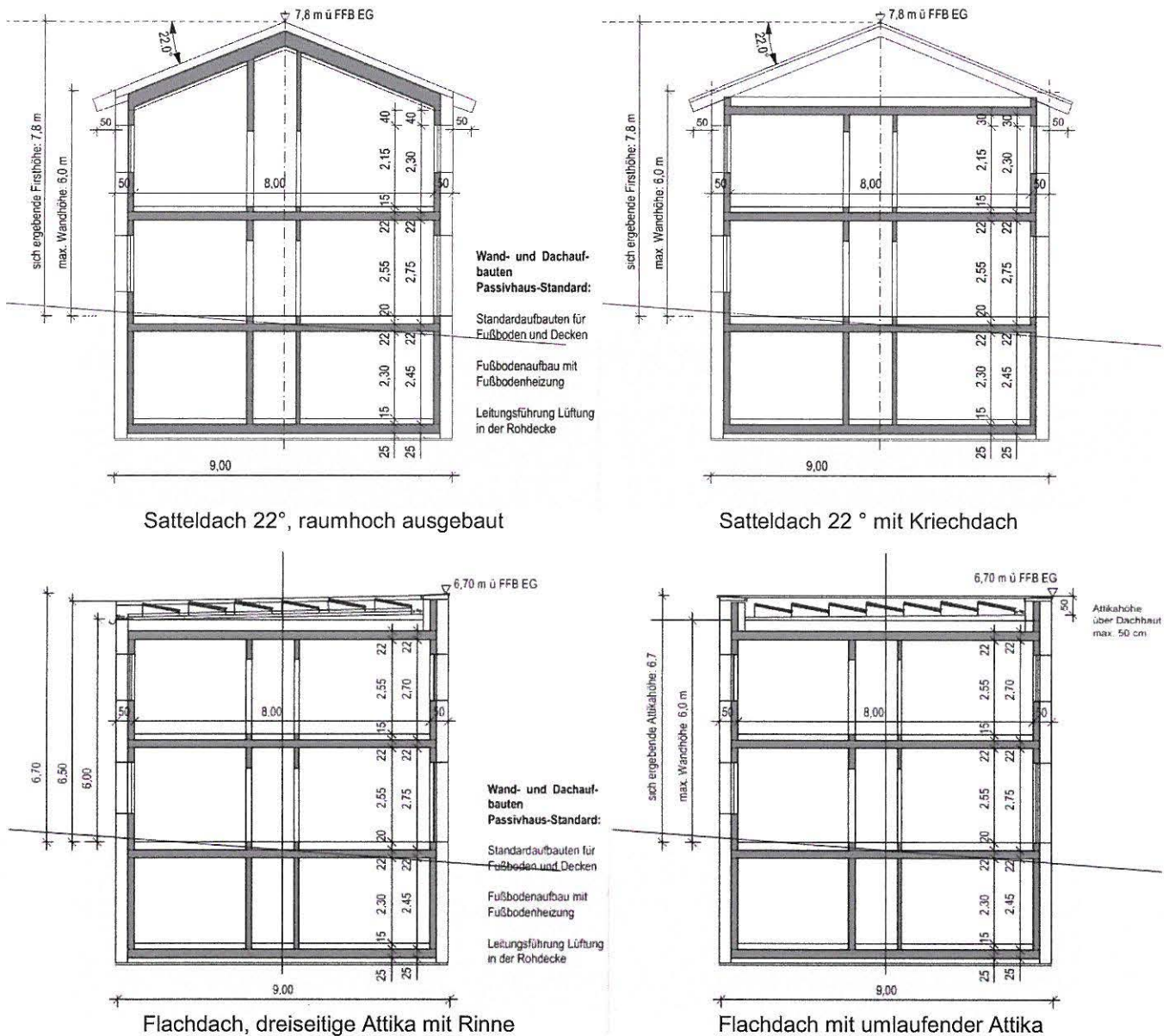
- dort, wo freistehende Einfamilienhäuser dargestellt sind, keine Doppelhäuser oder Hausgruppen erlaubt sind. Grundstücksteilungen nach Abschluss des Umlegungsverfahrens führen zu keiner veränderten Bebaubarkeit
- dort, wo Doppelhaushälften dargestellt wurden, Doppelhäuser oder freistehende Einfamilienhäuser zulässig sind.

#### **1.3 Maß der baulichen Nutzung, Wandhöhe**

In Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sind gleichzeitig verbindliche maximale Wandhöhen (entspricht der Traufhöhe) festgesetzt. Als Wandhöhe wird die Höhe der Außenwand von der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF) bis zur Verschneidung der Wand mit der Oberkante der Dachhaut festgelegt.

- II zwei Vollgeschosse: Wandhöhe 6,0 m
- I ein Vollgeschoss: Wandhöhe 3,0 m

Die maximale Firsthöhe ergibt sich aus der Wandhöhe in Verbindung mit der festgesetzten maximalen Dachneigung und der festgesetzten maximalen Grundfläche der baulichen Anlagen in Verbindung mit den zulässigen Bauräumen innerhalb der vermassten Baugrenzen.



#### 1.4 Dachneigung

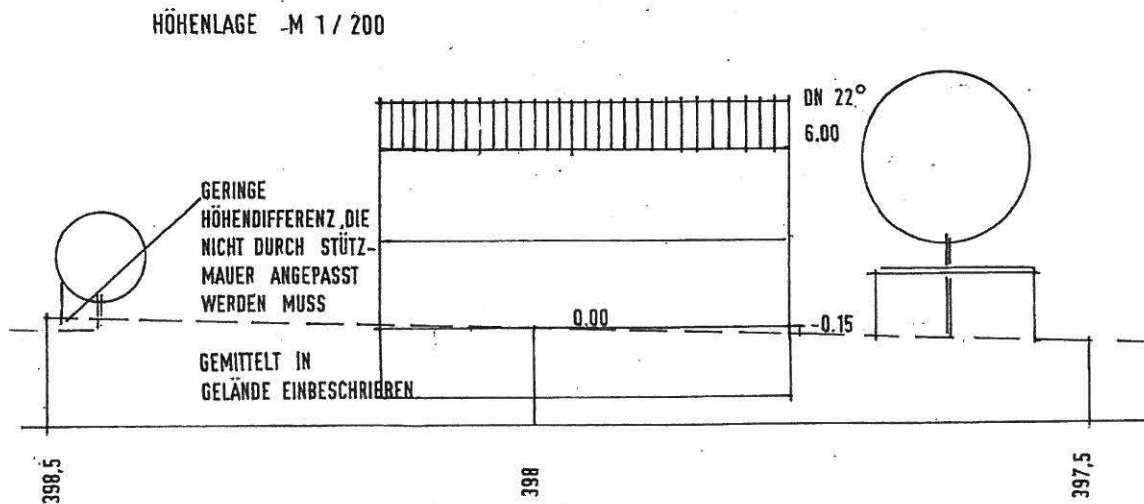
Zulässig sind zwei unterschiedliche Dachformen:

- Satteldach mit einer maximalen Neigung von 22°
- Flachdach mit Dachbegrünung; Attika max. 50 cm über Flachdachaufbau; Wandhöhen gem. Zeichnungen unter 1.3. Dachneigung max. 3°

#### 1.5 Höhenlage

Jedes Gebäude ist in seiner Höhenlage gemittelt, bezogen auf den Verlauf des natürlichen Geländes einzuberechnen. Als natürliches Gelände ist der Geländeverlauf anzusehen, der sich nach Fertigstellung der Erschließungsanlage zwischen den Trassen der Erschließungsanlage

ergibt. Dabei darf die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF EG) maximal 15 cm über der als Bezug dienenden Erschließungsstraße hinausreichen (siehe Skizze). Ein Anböschchen des Geländes an das Gebäude zur Bewältigung der Höhenunterschiede ist möglich. Böschungen und Stützmauern (auch grenzständig) bis zu 0,8 m sind zulässig. Darüber hinausgehende Böschungen und Stützmauern können ausnahmsweise gestattet werden, soweit die Zustimmung des/der direkt betroffenen Nachbarn vorliegt. Es muss jedoch eine Planung des Geländes vorgelegt werden, aus der sowohl die Notwendigkeit als auch die städtebaulich gestalterische Auswirkung deutlich hervor geht.



#### 1.6 Dachkonstruktion, Kniestock

Dem Bauwerber wird freigestellt, ob er einen abgeschlossenen Dachraum mit Decke über dem letzten Vollgeschoss und darüber liegendem warmen oder kalten Kriechspeicher ausführen möchte, oder im oberen Geschoß ein raumhaltiges Dach ( Bereich der Dachschräge über letztem Vollgeschoss gehört zum Raumvolumen der Wohnräume dazu ). Der Einbau einer Galerieebene bei einem raumhaltigen Dach ist grundsätzlich möglich, darf aber nicht zu Abweichungen bei der festgesetzten Wandhöhe oder Dachneigung führen.

Der Bau eines Kniestocks über der Decke des letzten zulässigen Vollgeschosses ist nicht zulässig.

#### 1.7 Dachüberstand

Als maximaler traufseitiger oder firstseitiger Dachüberstand werden 50 cm festgelegt. An den Ortsgängen wird ein maximaler Dachüberstand von 50 cm festgelegt.

#### 1.8 Balkone, untergeordnete Vorbauten

Balkone und Vordächer sind im Sinne des Art. 6 Abs.8 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) als untergeordnete Vorbauten zulässig und dürfen mit einer Tiefe von höchstens 1,5 m vor die Baugrenze vortreten. Andere vortretende Bauteile sind abweichend von Art.6 Abs.8 BayBO nicht zulässig.

## 1.9 Garagen , Nebengebäude, Pools oder Teiche, Stellplätze, Zäune

### Nutzungen innerhalb der gekennzeichneten Flächen

Die den Hauptgebäuden vorgelagerten für Garagennutzung gekennzeichneten Bereiche enthalten im Allgemeinen wesentlich mehr Raum als für den reinen Stellplatznachweis notwendig ist. Hier sind in frei zu wählender Ordnung Nutzungen im Sinne eines Nebengebäudes (Mülltonnen, Fahrradabstellbereich, Lagerfläche Garagenutensilien, Gartengeräte, Bastelwerkstatt)

unterzubringen, jedoch maximal bis zur angegebenen Größe der Grundfläche der baulichen Anlage (GR). Soweit diese gekennzeichneten Bereiche unmittelbar an das Hauptgebäude anschließen und wo es dort räumlich möglich ist, sind innerhalb der markierten Fläche auch dem Wohnen zugeordnete Nutzungen zulässig, wie z.B. Windfang, Abstellraum o.ä.

### Dachform

Auf allen Garagen und Nebengebäuden sind begrünte Flachdächer oder Satteldächer zulässig; Bei Ausbildung eines Satteldachs muss die Firstrichtung über die längere Gebäudeseite reichen. Die Dachneigung darf maximal 10° betragen.

### Abstände der Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen

Von den nach §2 Garagenverordnung (GaStellV) mindestens notwendigen 3 m Abstand der Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen wird befreit. Statt dessen sind automatisch öffentbare Tore oder Türen zwingend vorzusehen, um die Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche bei stark reduzierten Abständen zu gewährleisten.

### Nebengebäude außerhalb festgesetzter Flächen

Außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen sind bauliche Anlagen für Gartengeräte oder zum Abstellen oder Unterstellen von Gartenmöbeln oder Fahrrädern etc. in einer Größe von max. 6 m<sup>2</sup> möglich. Bei der Wahl des Standortes ist der bauliche Brandschutz zu berücksichtigen, ebenso die Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO. Die Festsetzungen zu Dachdeckung und Fassadengestaltung sind zu beachten. Auf Geräteschuppen sind als Dachdeckungsmaterial auch Bitumenschindeln zulässig.

### Pools oder Teiche

Swimmingpools oder Schwimm/Teiche dürfen lediglich in den Grundstücken über 500 qm mit einer maximalen Größe von 50 qm bzw. 100 cbm vorgesehen werden. In Grundstücken mit weniger als 500 qm sind nur Naturteiche mit einer maximalen Größe von 10 qm zulässig. Lage und Umgriff sind in der Baueingabe darzustellen.

### Carports

Garagen dürfen auch als offene carports ausgeführt werden.

### Stellplätze

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wettstetten ist einzuhalten.

### Anzahl der Stellplätze

eine Wohneinheit bis 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2 Stellplätze  
eine Wohneinheit über 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche 3 Stellplätze  
mehrere Wohneinheiten in einem Gebäude : bis 70 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplatz, über 70 m<sup>2</sup> 2 Stellplätze, über 130 m<sup>2</sup> 3 Stellplätze.

### 3. Stellplatz

Der 3. Stellplatz ist auf der gekennzeichneten Fläche vorzuhalten.  
Abweichend davon kann er innerhalb des Garagengebäudes untergebracht werden, soweit der

sonstige Abstellbedarf, der eine direkte Verbindung zum Straßenraum benötigt (z.B. Mülltonnen), ebenfalls innerhalb dieses Gebäudes untergebracht werden kann.

#### Befreiung von § 3 Satz 2 der Stellplatzsatzung

Die Regelung des § 3 Satz 2 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wettstetten, wonach maximal zwei Zufahrten mit maximal je 6 m Breite in ein Grundstück führen dürfen, soll auf diesen Bebauungsplan nicht angewendet werden. Von der Beschränkung der Zufahrtsbreite auf 6 m wird in dieser Satzung befreit.

#### Offene Stellplätze

Offene Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden. Als Beläge sind Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine oder Schotterrasen zulässig.

#### Zäune

Die maximale Zaunhöhe wird auf 1,5 m beschränkt. Es sind an Straßen Staketenzäune zulässig, zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig. Die unter 1.5 genannten Stützmauern sind davon unberührt.

Um die Einsehbarkeit der Kurvenbereiche sicherzustellen sind bei Grundstücken im Bereich der Einmündung der Straßen, die von Westen kommend auf die Haupteinmündungsstraße „Am Feuergalgen“ treffen, im Kurvenbereich (anzusetzender Radius 6 m) nur Zaun- und Bewuchshöhen von maximal 1 m zulässig.

### **1.10 Entwässerung, Zisternen**

Das Baugebiet wird im Trennsystem erschlossen. Schmutzwasser ist an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen, Niederschlagswasser an die Regenwasserkanalisation. Stellplätze, Garagenvorplätze und sonstige befestigte Flächen dürfen nicht an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.

Niederschlagswasser von Grundstücken darf nicht auf öffentliche Straßen- und Wegeflächen abfließen.

Eine ordnungsgemäße, breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenzone ist zulässig, wenn die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) erfüllt sind. Eine Versickerung über Sickerschächte ist nicht zulässig.

Zisternen sind grundsätzlich zulässig. Ein gegebenenfalls rückstaugesicherter Überlauf in den Regenwasserkanal ist ebenfalls zulässig.

## **2 Gestaltung ( i.V. mit Art. 91 BayBO ), Sonstiges**

---

### **2.1 Dachdeckung**

Die Dachdeckung soll bei Satteldächern mit **roten** oder **hellgrauen** Ziegeln erfolgen. Bei Flachdächern ist eine extensive Begrünung vorzusehen. Die Verwendung von Blech als Dachdeckungsmaterial wird ausgeschlossen, ebenfalls schwarze oder anthrazitfarbene Ziegel oder Dachsteine.

### **2.2 Dachflächenfenster, Solar- und Photovoltaik Elemente**

Dachflächenfenster sind auch als Oberlichter, Lichtbänder zulässig. Solar- oder Photovoltaik Elemente sind zulässig. Die Kombination mit Dachflächenfenstern ist auch großflächig zulässig, muss jedoch gestalterisch geordnet und abgestimmt sein.

### 2.3 Dachgauben

Aufgrund der auf zwei Vollgeschosse beschränkten Gebäudehöhe und der festgesetzten Dachneigung von max. 22 ° ist der Ausbau eines eigenständigen Dachgeschosses nicht möglich. Dachgauben sind aus diesem Grund nicht zulässig.

### 2.4 Fassaden

Für das Erscheinungsbild des Gebietes unpassende Gestaltungsarten sind ausgeschlossen:

- grobe Strukturputze
- Balkone in alpenländischem Stil
- Erker, die der Formensprache des am traditionellen Jurahaus orientierten Haustyps mit Satteldach nicht entsprechen
- grelle Farben – die Farbwahl ist der Gemeinde vor Ausführungsbeginn vorzulegen und muss freigegeben werden

### 2.5 Schallschutzmaßnahmen

Eine schallimmissionsschutztechnische Untersuchung liegt nicht vor. Aufgrund der an zwei bestehende Wohnbauquartiere angrenzenden Lage werden im Planungsgebiet keine Beeinträchtigungen erwartet und folglich keine aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

## 3. Grünordnung

---

### Allgemeines

Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen von Baugrundstücken, öffentlichen Grünflächen sowie die Begrünung der öffentlichen Verkehrsflächen ist entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.

### Private Grünflächen

In den Gartenbereichen ist je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

Gehölzpflanzungen sind in der nach Gebäudefertigstellung folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.

Zu pflanzende Mindestqualität:

Einzelbäume: Hochstamm 3 – 4 xv., Stammumfang mind. 12-14 cm

Sträucher: 3 -4 xv, 60 – 100 h

### Öffentliche Grünflächen

Für die öffentlichen Gehölzpflanzungen sind ausschließlich autochthone (aus bodenständigem Saatgut gezogene) Bäume und Sträucher zu verwenden. Es dürfen auf den öffentlichen Grünflächen keine Zier- und Nadelgehölze gepflanzt werden.

### Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Ausgleichsflächen Flurnummer 1534, 1554 (Teilbereich), 1555 (Teilbereich) Gemarkung Wettstetten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Die Ausgleichsflächen und –maßnahmen, sowie die Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen, zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft, werden entsprechend den Ausgleichsflächenplänen A1(artenschutzrechtlicher Ausgleich), A2 und A3 kartenmäßig dargestellt und festgesetzt.



Ausgleichsfläche A1:

Artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche zur Kompensation der Feldlerchenrevierverluste:  
Feldlerchenschutzmaßnahme:  
Herstellung von 3 bis 4 Feldlerchenrevieren auf der Flurnummer 1534 der Gemarkung Wettstetten.  
Flurstücksgröße/Umgriff: 7.901 m<sup>2</sup>

Maßnahme 1: Entwicklung von Extensivgrünland durch Extensivierung der Nutzung zur Sicherung des Nahrungs- und Bruthabitats der Feldlerche. Die Anwendung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist nicht erlaubt.  
2-malige Mahd pro Jahr  
1. Mahd nach dem 15.07.  
2. Mahd nach dem 01.09.  
Fläche ca. 5.239 m<sup>2</sup>

Maßnahme 2: Schaffung eines Brachestreifens auf einer mindestens 6,0 m breiten Fläche, durch brachfallen lassen des Grünlandes. Alljährlich im zeitigen Frühjahr offene Boden herstellen. Stehen lassen des Aufwuchses im Winter.  
Die Anwendung von Pflanzenschutz- und Düngemittel ist nicht erlaubt  
Fläche: ca. 2.662 m<sup>2</sup>

Ausgleichsfläche A2:

Gemeinde und Gemarkung Wettstetten, Fl. Nr. 1555 Teilfläche  
Flurstücksgröße: 4.913 m<sup>2</sup>  
Umgriff Ausgleich: ca. 963 m<sup>2</sup>

Maßnahme: Waldentwicklung durch Sukzession. Die Fläche wird sich selbst überlassen, land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind daher unzulässig.

Ausgleichsfläche A3:

Gemeinde und Gemarkung Wettstetten, Fl. Nr. 1554 Teilfläche  
Umgriff ca. 3.780 m<sup>2</sup>

Maßnahme: Umwandlung eines bestehenden Intensivgrünlandes zu Extensivgrünland durch:

- Anlage von flachen, mähbaren, ca. 30 cm tiefen Geländemulden, flächige Verteilung des Aushubes im südlich angrenzenden Gelände
- Pflanzung von Einzelbäumen autochthoner Herkunft entlang dem Mantarinbach mit Arten wie *Prunus padus* (Trauben-Kirsche), *Salix alba* (Silberweide) und entlang der Rackertshofener Straße entweder mit *Acer campestre* (Feldahorn) oder mit *Quercus robur* (Stieleiche)
- Ansaat der entstehenden Rohbodenflächen mit Regelsaatmischung für Biotopentwicklung autochthoner Herkunft - Magerwiese basenreich (Herkunftsregion: Fränkische Alb) oder durch Heublumensaat, gewonnen aus nahegelegenen Magerrasenflächen
- zusätzlich in den ersten 5-10 Jahren Aushagerung des nährstoffreichen Standortes durch zweimalige Mahd/Jahr mit Entfernung des Mähgutes (kein Mulchen!, 1. Mahd in der 2. Junihälfte, 2. Mahd im Herbst)
- Erstellung spätestens in der dem Baubeginn folgenden Vegetationsperiode

Unter **D Hinweise durch Text** werden Vorschläge für die Pflanzenauswahl vorgelegt.

**C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

(siehe Planblatt)

## D HINWEISE DURCH TEXT

### Fassadenbegrünung

Der Einsatz von Kletterpflanzen wird empfohlen. Dies ist mit und ohne Spalier, mit Rankgittern oder Rankseilen, an Wohn- oder Nebengebäuden oder an Einfriedungen möglich.

### Abstände der Bepflanzung zu Versorgungsleitungen

Zwischen Versorgungsleitungen und Baumstandorten ist gemäß DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten.

### Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen oder Waldflächen

Die Grenzabstände von Wohnbauflächen zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind entsprechend Art. 47 und 48 des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) zu beachten.

### Abfallentsorgung

Im Zuge der Baumaßnahme der Erschließung und der Errichtung der Wohn- und Nebengebäude anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Bei gefährlichen Abfällen sind die Vorschriften der Nachweisverordnung (NachwV) zu beachten.

### Vorschlag einer Pflanzenauswahl für die privaten Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

#### Bäume 1. Wuchsordnung

- |                       |             |
|-----------------------|-------------|
| - Acer platanoides    | Spitzahorn  |
| - Acer pseudoplatanus | Bergahorn   |
| - Tilia cordata       | Winterlinde |
| - Juglans regia       | Walnussbaum |

#### Bäume 2. Wuchsordnung

- |                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| - Acer campestre   | Feldahorn               |
| - Alnus incana     | Rot-/Schwarzerle        |
| - Carpinus betulus | Hainbuche               |
| - Malus sylvestris | Apfelbaum, in Sorten    |
| - Prunus avium     | Vogelkirsche, in Sorten |
| - Prunus domestica | Zwetschge, in Sorten    |
| - Pyrus pyraeaster | Birnbaum, in Sorten     |
| - Sorbus aria      | Mehlbeere               |
| - Sorbus aucuparia | Eberesche *             |

#### Sträucher

- |                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| - Cornus mas         | Kornelkirsche           |
| - Corylus avellana   | Haselnuss               |
| - Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| - Ligustrum vulgare  | Liguster *              |
| - Mespilus germanica | Mispel                  |
| - Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche *    |
| - Rosa rubiginosa    | Wein-Rose               |
| - Sambucus nigra     | Schwarzer Holunder      |
| - Viburnum lantana   | Wolliger Schneeball *   |

\*(gemäß GUV - Si 8018 - Liste mehr oder weniger giftige Früchte/Pflanzenteile)

Vorschlag für die im Plan festgesetzten Baumstandorte

Kleinkronige Bäume

- |                    |            |
|--------------------|------------|
| - carpinus belutus | Hainbuche  |
| - acer campestre   | Feld-Ahorn |

-

Großkronige Bäume

- |                       |             |
|-----------------------|-------------|
| - acer platanoides    | Spitz-Ahorn |
| - acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn  |
| - tilia cordata       | Winterlinde |

## E VERFAHRENSVERMERKE

### 1. Aufstellungsvermerk

Die Gemeinde Wettstetten hat mit Gemeinderatsbeschluss vom 23.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuergalgen II“ beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Gemeinde Wettstetten, den 07.04.2016.....

Risch (1. Bürgermeister)

### 2. Vermerk über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) erfolgte während der allgemeinen Dienststunden vom 07.04.2015 bis 15.05.2015 im Rathaus Wettstetten. Durch Anschlag an den Gemeindetafeln der Gemeinde Wettstetten wurde am 27.03.2015 auf die Unterrichtung der Öffentlichkeit und die Darstellung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung hingewiesen.

Gemeinde Wettstetten, den 07.04.2016.....

Risch (1. Bürgermeister)

### 3. Vermerk über die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden nach §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.04.2015 bis 15.05.2015.

Die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 13.07.2015 bis 31.08.2015 durchgeführt. Die Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 09.07.2015.

Die erneute Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde in der Zeit vom 19.11.2015 bis 04.12.2015 durchgeführt. Die Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 09.11.2015.

Gemeinde Wettstetten, den 07.04.2016.....

Risch (1. Bürgermeister)

### 4. Vermerk über die öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit von 13.07.2015 bis 31.08.2015 im Rathaus der Gemeinde Wettstetten während der allgemeinen Dienststunden; sie wurde am 30.06.2015 durch Anschlag an den Gemeindetafeln öffentlich bekannt gemacht.

Die erneute verkürzte öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit von 19.11.2015 bis 04.12.2015 im Rathaus der Gemeinde Wettstetten während der allgemeinen Dienststunden; sie wurde am 10.11.2015 durch Anschlag an den Gemeindetafeln öffentlich bekannt gemacht.

Gemeinde Wettstetten, den 07.04.2016.....

Risch (1. Bürgermeister)

### 5. Vermerk über die Billigung des Bebauungsplanentwurfes

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplanentwurf in der Sitzung vom 25.06.2015 gebilligt.

Gemeinde Wettstetten, den 07.04.2016.....

Risch (1. Bürgermeister)

### 6. Vermerk über den Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 17.03.2016 den Bebauungsplan in der Fassung vom 28.01.2016 bestehend aus Textteil einschließlich Begründung und Plan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Wettstetten, den 07.04.2016.....

Risch (1. Bürgermeister)

### 7. Vermerk über die Rechtsverbindlichkeit

Der Bebauungsplan wurde mit Begründung ab dem 07.04.2016 gem. § 10 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist durch Anschlag an den Gemeindetafeln bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Gemeinde Wettstetten, den 07.04.2016.....

Risch (1. Bürgermeister)

## F BEGRÜNDUNG

1.	Rahmenbedingungen des Planungsgebietes	14
1.1	Anlaß der Aufstellung	
1.2	Lage im Raum	
1.3	Geltungsbereich	
1.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	
1.5	Bestand	
1.6	Immissionsschutz	
1.7	Ver- und Entsorgung	
	Abwasser	
	Wasser und Strom	
	Müllentsorgung	
	Erdgas	
	Nahwärme / Fernwärme	
1.8	Altlasten	
2.	Planungskonzept	17
2.1	Städtebauliche Ziele der Gemeinde Wettstetten	
	Planungshistorie	
	Neues Planungskonzept	
2.2	Maß der baulichen Nutzung	
	Maß der baulichen Nutzung	
	Wandhöhe	
	Garagen	
	Befreiung von der Stellplatzverordnung	
	Höhenlage	
	Straßen und Wege	
	Nahversorgung	
	Flächenzusammenstellung	
2.3	Flächenzusammenstellung	
2.4	Erschließung	
	Hauptverkehrsstraße	
	Wohnwege und Plätze	
	Fußwege	
2.5	Haustypen	
2.6	Grünordnung	
	Öffentliche Grünflächen	
	Regenrückhaltemulde	
	Ortsrand	
3.	Grundbesitz/Umlegung	20

## G ANLAGEN

## 1. Rahmenbedingungen des Planungsgebietes

---

### 1.1 Anlass der Aufstellung

Die Nachfrage nach Baugrundstücken insbesondere durch junge Familien hat sich in den letzten Jahren verstärkt. Die Gründe liegen bei einem in der Gemeinde relativ hohen Anteil junger Menschen im Alter zwischen 18 und 30 Jahren. Diese machten zum 31.12.2012 rund 13 % aus. Die 15- bis 18-Jährigen stellen einen weiteren Anteil von 3,5 % der Gesamtbevölkerung. Aus der Altersgruppe der 18 bis 30 Jährigen rekrutieren sich überwiegend die Nachfrager nach Bauland.

Demgegenüber stehen etwa 30 % der Bevölkerung (30- bis 50-jährig), die vereinzelt noch suchen, aber überwiegend bereits ein Baugrundstück besitzen.

Berücksichtigt man weiterhin die Geburtenrate der letzten Jahre, so zeigt sich hier ein erheblicher Anstieg um nahezu 50 %, der unter anderem auch für die Notwendigkeit des Neubaus einer Kindertageseinrichtung verantwortlich ist. Alle vorgenannten Zahlen deuten auf junge Menschen hin, die Familien gründen und Bedarf an Baugrundstücken haben.

Eine Nachfrage bei allen Grundstückseigentümern von derzeit unbebauten Grundstücken im Gemeindegebiet ergab, dass lediglich 7 % planen, in den nächsten zwei bis fünf Jahren zu bauen. Der überwiegende Anteil der Grundstücke wird ausdrücklich als Altersversorgung gesehen und ist auch nicht verkäuflich.

Daran hat offensichtlich auch die von der Gemeinde vorgenommene Lockerung der Bebauungsplanregelungen zur GRZ, die eine großzügigere Bebauung zulässt, nichts geändert.

Da allerdings die im Ort unter beengten Verhältnissen noch wohnenden jungen Familien gerne im Ort bleiben wollen, weil beispielsweise durch Eltern und Großeltern auch die Betreuung der Kinder leichter gesichert ist, diese aber Bauland konkret nachfragen, soll dieser Nachfrage durch die Ausweisung von Baugrundstücken im Einheimischenmodell Rechnung getragen werden. Diese sollen auch einem Bauzwang unterliegen.

Die Gemeinde Wettstetten möchte der anhaltenden, drängenden Nachfrage nach Wohnbauflächen durch die Ausweisung des Wohnbaugebietes „Feuergalgen II“ als Fortsetzung des Quartiers Feuergalgen I gerecht werden.

Ursprung der Planungen im Bereich Feuergalgen war ein Wettbewerb im Jahr 1999, der zum einen auf die Realisierung eines ersten Bauabschnittes abzielte, zum anderen in eine Rahmenplanung mündete, die dem im Flächennutzungsplan dargestellten Bauerwartungsland eine Struktur gab.

Im Jahr 2000 wurde der Bebauungsplan „Feuergalgen I“ als erster Bauabschnitt rechtskräftig und anschließend erschlossen. Zwischenzeitlich sind große Teile des Bebauungsplanes realisiert. Im Zuge von 4 Änderungen wurden aufgrund des fehlenden Bedarfs die ursprünglich geplanten Flächen für Einzelhandel und Gastronomie zu Wohnflächen umgewandelt.

Dieser Entwicklung wurde im zweiten Bauabschnitt Rechnung getragen. Neben der Fläche für einen Kindergarten wurde ausschließlich Wohnbebauung vorgesehen und zwar in den am stärksten nachgefragten Formen des freistehenden Einfamilienhauses und des Doppelhauses. Durch die Ausweisung von 64 Wohnbaugrundstücken soll der oben angeführten Nachfrage Rechnung getragen werden.

Der bestehende Flächennutzungsplan sieht eine weitere Wohnbauentwicklung am Westrand der Gemeinde vor. Mittel- bis langfristig ist zur Entlastung der Wohnbevölkerung des südlichen Gemeindegebietes der Anschluss des Straßennetzes der Gemeinde Wettstetten an die Kreisstraße EI 51 geplant, da der wesentliche Teil der Pendlerbewegungen der Bürger von Wettstetten in den Norden von Ingolstadt führt.

### 1.2 Lage im Raum

Das Planungsgebiet liegt in

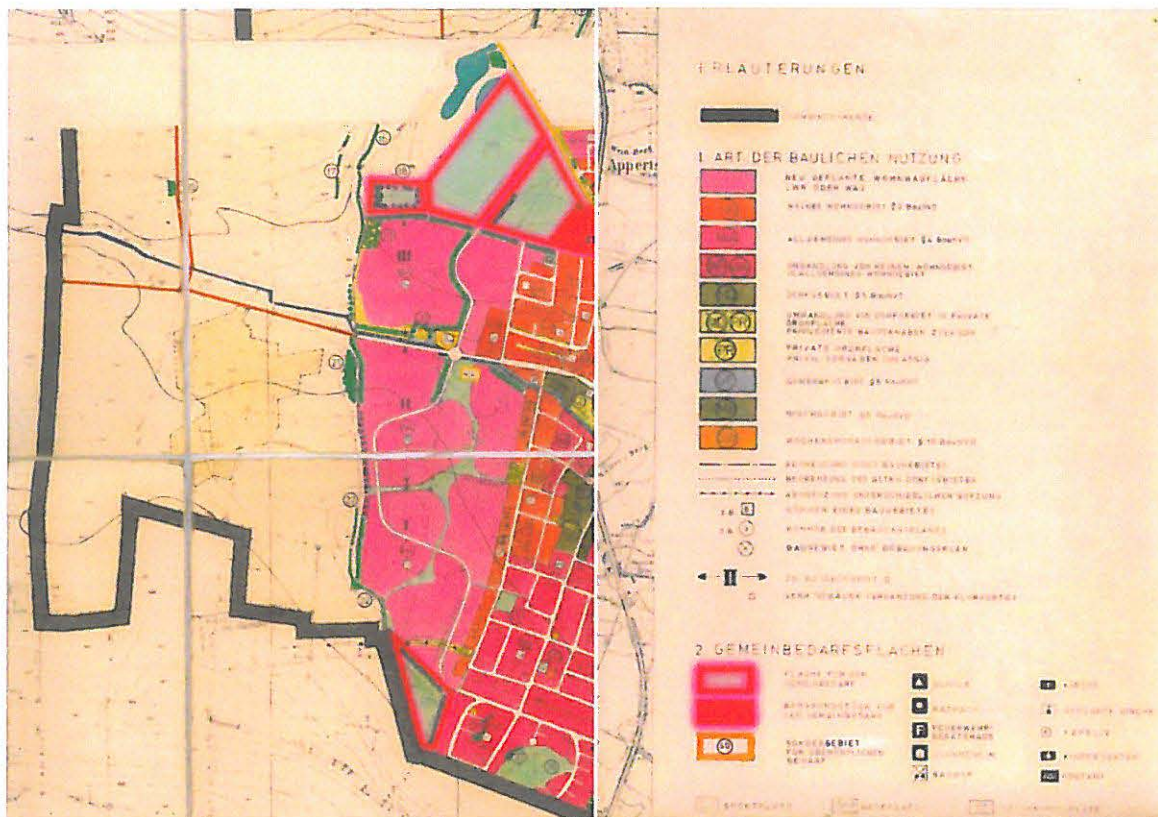
- Region 10, Region Ingolstadt
- Landkreis Eichstätt
- Gemeinde Wettstetten
- Gemarkung Wettstetten

### 1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nr. 1503, 1503/1 und eine Teilfläche von 1431.

### 1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wettstetten vom 10.7.1984 der mit Vermerk Az Nr. 421-4621.1 EIH 30-1 durch die Regierung von Oberbayern genehmigt wurde. Die im Bereich Feuergalgen ausgewiesenen Bauflächen wurden in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 10.2.1993, Az Nr. 421-4621 EI 30-1 bezüglich der Aufnahme der in den Randbereichen vorhandenen Biotopflächen ergänzt.



Auszug aus der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplans

### 1.5 Bestand

Die geplante Bebauung schließt westlich an die Bebauung der Vorwerkstraße an und ist im Süden an diese angebunden. Von Norden kommend wird die Bebauung des Baugebietes Feuergalgen I in ihrer Struktur fortgesetzt, im Westen wird ein vorläufiger neuer Ortsrand entwickelt. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Rackertshofener Straße und über die Vorwerkstraße. Der naturräumliche Bestand weist ein von Nordosten nach Südwesten um 11m (von 406 m üNN bis 395 m üNN) ansteigendes Gelände auf.

### 1.6 Immissionsschutz

Es wird nicht davon ausgegangen, dass die innerhalb des Baugebietes zu erwartenden Immissionen die Richtwerte der TA Lärm vom 26.8.1998 (für allgemeines Wohngebiet: tags 55 dB(A) nachts 40 dB(A)) sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten, da keine bedeutsamen Emittenten bekannt sind.

## 1.7 Ver- und Entsorgung

### Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Für das anfallende Oberflächenwasser wird eine Regenrückhalte mulde mit ca. 1.000 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen vorgehalten.

### Wasser und Strom

Die Versorgung mit Wasser und Strom ist durch den Anschluss an das Netz der Gemeinde Wettstetten gesichert. Ein Standort für einen neuen Stromverteiler ist im südlichen Bereich an der Haupterschließungsstraße des Baugebietes vorgesehen.

### Müllentsorgung

Es wurde darauf geachtet, ein Straßensystem zu entwickeln, das die Befahrung mit Müllfahrzeugen ohne Wendebedarf ermöglicht. Lediglich im Nordwesten ist eine Erschließung ohne Wendehammer notwendig. Bei Bedarf müssen die Anlieger am Entleerungstag ihre Tonnen an die Haupterschließungsstraße bringen (Entfernung bis max. 65 m).

### Erdgas

Die Versorgung des Baugebietes mit Erdgas ist gesichert. Die vorhandene Übergabestation an der Verbindungsstraße zur Vorwerkstraße, nördlich des Baugebietes reicht auch für das geplante Quartier aus.

### Nahwärme-/Fernwärmenetz

In Zeiten der sich ständig verschärfenden Energieeinsparverordnung (EnEV) ist bei Einfamilienhäusern von einem drastisch reduzierten Energieverbrauch auszugehen, was zahlreiche Neubaugebiete in der jüngeren Vergangenheit beweisen. Bauherren können ihren Energiebedarf an sehr vielen verschiedenen Punkten beeinflussen, was zum Teil weit in die Gebäudeplanung hineinreicht. Die Verfolgung einer zentralen Energieversorgung wird deshalb hier nicht weiterverfolgt, insbesondere da der geplante Anschluss an das Gasnetz eventuelle Bedarfe in Problem- oder Spitzenzeiten abdecken kann.

## 1.8 Altlasten

Das Planungsgebiet ist bislang ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Altablagerungen sind in diesem Bereich nicht bekannt.



## 2. Planungskonzept

---

### 2.1 Städtebauliche Ziele der Gemeinde Wettstetten

#### Planungshistorie

Der Bebauungsplan Feuergalgen 1 entstand nach einem städtebaulichen Realisierungswettbewerb. Die umgesetzte Planung der Architekten Franke und Messmer, Emskirchen hatte folgende Konzeption:

- Eindeutige Erschließungshierarchie durch eine geradlinige Haupterschließungsstraße, von der abwechslungsreiche Straßenräume abzweigen
- Gruppierung der Wohnhäuser um 6 Wohnhöfe
- Soziale Durchmischung durch Gruppierung der verschiedenen Haustypen um die Platzbereiche der Wohnhöfe
- Eingrenzung der Baufreiheit des Einzelnen zugunsten des Gesamterscheinungsbildes
- Ausrichtung der freistehenden Einfamilienhäuser nach Ost-West, die der Reihenhäuser und Doppelhäuser großteils in Nord-Süd Richtung

#### Neues Planungskonzept

Der vorliegende Bebauungsplan soll zum einen die Qualitäten der Vorgängerplanung aufnehmen. Insbesondere an der grundlegenden Gliederung der Bauflächen soll festgehalten werden.

- Dagegen soll die Befahrbarkeit der Wohnhöfe mit Müllfahrzeugen verbessert werden. Dies erfolgt über eine Fahrverbindung der Höfe, wodurch das Ein- und Ausfahren ohne Wenden möglich wird.
- Damit verbunden ist auch eine Verbreiterung der Wohnstraßen von 4,5 auf 5,0 m, da sich im Bestand die geringen Fahrbahnbreiten als wenig praxistauglich herausstellten
- Um zu vermeiden, dass die Haupterschließungsstraße in der Addition von BP I und BP II durch ihren geraden Verlauf zu erhöhten Geschwindigkeiten verführt, wird in BP II der Verlauf zweifach versetzt, so dass eine durchgehende Einsehbarkeit vermieden wird.
- Des Weiteren wird auf die Reduzierung des Grenzabstandes bei den Wohngebäuden verzichtet, was mit der Ausrichtung der Gebäude in Ost-Westrichtung verbunden war; stattdessen wurde verstärkt auf eine Südausrichtung der Gebäude geachtet.
- Die bisherige Gebäudetypologie sah eine Mischung von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern (in einem Fall Geschosswohnungsbau) vor. In der vorliegenden Planung wird nunmehr auf die nachgefragten Haustypen Einfamilienhaus und Doppelhaus abgestellt. Hinzu kommt der Umstand, dass einige der bisher in Wettstetten tätigen Bauträger den vorgegebenen Rahmen des Bebauungsplanes nur widerwillig einhielten und Objekte errichteten, die nicht dem entsprachen, was von Seiten der Gemeinde gewünscht war.
- Für das gesamte Quartier entsteht die Notwendigkeit zukünftig Kindergartenplätze anzubieten. Aus diesem Grund wird in der vorliegenden Planung eine Fläche für einen Kindergarten vorgehalten.
- Im Zuge der Bebauungsplanung wurde auf die Möglichkeit geachtet, eine energetisch günstige Ausrichtung der Wohngebäude zu ermöglichen. Alle Häuser sind mit einer Trauf- oder Giebelseite nach Südwesten ausgerichtet. Durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 8 m und einer Attikahöhe von 7 m bei Ausbildung eines Flachdachs wird vermieden, dass die Wohngebäude sich gegenseitig verschatten. Unter Zuhilfenahme von Verschattungsmodellen wurde die Stellung der Gebäude überprüft und optimiert, so dass hohe aktive und passive solare Gewinne entstehen können.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

#### Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und überbaubaren Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung soll nach § 16 Abs.2 Satz1 BauNVO durch die ..."Größe der Grundfläche der baulichen Anlage" (GR) bestimmt werden. Die Größe der baulichen Anlage wird als absolute Größe angegeben. Die Fläche, auf der dann tatsächlich das Grundstück

überbaut werden kann, wird gem. § 23 Abs.1 BauNVO als Baugrenze angegeben. Um dem Bauwerber ein gewissen Spielraum in der Ausbildung und Situierung des Gebäudes zu geben, wurden die Baugrenzen, soweit es möglich war, etwas größer gefasst. Maßlich ausschlaggebend bleibt aber die Flächenangabe der Grundfläche der baulichen Anlage GR.

#### Festsetzung der Wandhöhe

In Regelschnitten zu den beiden zulässigen Baukörperstypen Haus mit Satteldach und Haus mit Flachdach wird die Wandhöhe gem. Art. 5 Abs.2 Satz4 Bayerischer Bauordnung (BayBO) festgelegt. Abweichend davon wird die Wandhöhe des Flachdachs nicht bis zur Höhe der Attika gerechnet, um eine Ungleichbehandlung der beiden Haustypen zu vermeiden. Durch die Festsetzung einer maximalen Höhe der Attika von 50 cm plus max. 3° Gefälle in der Dachhaut ergibt sich beim Flachdach sich eine maximale Gesamthöhe von 6,70 m. Beim Satteldach wird sich in den meisten Fällen eine maximale Gesamthöhe von 7,8 m ergeben. Damit bleibt der Haustyp mit Flachdach immer noch deutlich unter der Höhenentwicklung des Satteldachs, was die Überschreitung der Wandhöhe rechtfertigt.

#### Garagen ohne Aufstellfläche im Vorbereich

Im Bebauungsplan wird gem. § 2 Abs.2 von § 2 Abs.1 GaStellV (Garagenverordnung) abgewichen. Es werden nicht 3 m zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage vorgehalten sondern im Minimalfall 1 m. Diese Reduzierung erfolgte, den Grundstücken möglichst große, zusammenhängende Grünflächen zu erhalten und damit den Grad der Versiegelung der Grundstücke zu begrenzen.

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs lässt es in einem nur mit reduzierter Geschwindigkeit zu befahrenden Wohngebiet zu, diese Reduzierung vorzunehmen, mit der Maßgabe, dass automatisch offenbare Garagentüren oder Tore vorgehalten werden müssen. Durch diese Abweichung kann eine Vielzahl von Garagenflächen direkt an die öffentliche Verkehrsfläche herangerückt werden.

#### Befreiung von § 3 Satz 2 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wettstetten

Durch die vorgenannte Abweichung von der Garagenverordnung entsteht die Situation, dass teilweise 3 Stellplätze nebeneinander an der Straße aufgereiht werden (z.B. zwei Garagenstellplätze und der nach Stellplatzsatzung zu fordernde 3. Stellplatz bei Wohngebäuden über 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche).

Die Regelung des § 3 Satz 2 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wettstetten, wonach maximal zwei Zufahrten mit maximal 6 m Breite in ein Grundstück führen dürfen, kann damit auf diesen Bebauungsplan nicht angewendet werden. Von der Beschränkung der Zufahrtsbreite auf 6m wird in dieser Satzung befreit. Die in der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wettstetten intendierte Vermeidung von gestalterisch unakzeptablen Aneinanderreihungen von Stellplätzen wird nunmehr zugunsten der Reduzierung der versiegelten Fläche verworfen. Dem geringeren Versiegelungsgrad wird eine höhere Bedeutung eingeräumt als dem gestalterischen Mangel. Hier sind die Architekten und Planer der Bauwerber gefordert, trotz der Aufreihung von Stellplätzen abwechslungsreiche Straßenansichten zu erarbeiten.

#### Pools oder Teiche

Swimmingpools oder Schwimm/Teiche dürfen lediglich in den Grundstücken über 500 qm mit einer maximalen Größe von 50 qm bzw. 100 cbm vorgesehen werden. In Grundstücken unter 500 qm Grundstücksfläche verbleibt nach Abzug der Grundfläche des Wohngebäudes, der Garagen sowie des 3. Stellplatzes zu wenig Freifläche, um weitere 50 qm für eine Wasserfläche abzugrenzen. Es werden deshalb maximal Naturteiche mit einer Größe von 10 qm zugelassen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Wasserfläche auch immer mit einer Versiegelung des Bodens einhergeht.

Höhenlage

Innerhalb eines Grundstücks ist in den meisten Fällen 1m Höhenunterschied zu bewältigen. Um eine angemessene Einpassung der Gebäude in das Gelände zu erreichen, soll die Höhe des Fertigfußbodens des Erdgeschosses maximal 15 cm über die als Bezug dienende Erschließungsstraße hinausreichen. Ansonsten soll das Gebäude gemittelt in das Gelände eingeschrieben werden. Hierbei soll nicht auf das natürliche Gelände Bezug genommen werden sondern auf das fiktive Gelände, das zwischen die fertiggestellten Erschließungsstraßen eingeschrieben werden muss. Damit ist gewährleistet, dass ein gemittelt Einpassen der Gebäude möglich ist. Das Verziehen von verbleibenden Höhenunterschieden innerhalb des Grundstücks ist im Garten- und im Erschließungsbereich vorzunehmen.

**2.3 Flächenzusammenstellung**

Grundstücksflächen	Summe	Gesamtsumme	%
Wohnbauland	29.218,27 m <sup>2</sup>		
Kindergarten	2.715,11 m <sup>2</sup>		
<b>Nettogrundstücksfläche ( Nettowohnbauland )</b>	<sup>2</sup>	<b>31.933,38 m</b>	<b>72,18%</b>
Verkehrsflächen	8.431,59 m <sup>2</sup>		
Grünflächen	3.873,68 m <sup>2</sup>		
<b>Verkehrs- Gemeinschaftsflächen</b>		<b>12.305,27 m<sup>2</sup></b>	<b>27,82%</b>
<b>Gesamtfläche ( Bruttobauland )</b>		<b>44.238,65 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

**2.4 Erschließung**

Haupterschließungsstraße

Die vorliegende Planung versucht, mit einer prinzipiell mittig im Quartier gelegenen Haupterschließungsstraße mittels zweier Verschwenkungen Geradlinigkeit und damit Fahrgeschwindigkeit aus dem Wohngebiet herauszunehmen. Durch die beiden Versätze entstehen unterschiedliche Tiefen in den Baufeldern die zu einer Differenzierung der Baustrukturen führen. Sie verbindet das nördlich gelegene Quartier Feuergalgen 1 mit der Vorwerkstraße im Süden, so dass die Anfahrbarkeit aller Gebäude auf kurzem Weg möglich ist. Der Straßenraum ist, bei wechselnder Tiefe, rund 12 m breit, der durch angelagerte Grünstreifen Gehweg und Baumgruppen abwechslungsreich gestaltet wird; Die Fahrbahn weist eine Breite von 5,5 m auf.

Wohnstraßen und Plätze

Ziel der Planung ist es, den Erschließungsaufwand durch ein straff gegliedertes System zu minimieren. Gleichzeitig sollen an den Endpunkten der 5,0 m breiten Wohnstraßen Platzbereiche entstehen, die Großzügigkeit und Aufenthaltsqualität vermitteln. Um zu vermeiden, dass insbesondere die Müllabfuhr wenden oder rückwärts fahren muss, wurden die Wohngruppen mit Straßen verbunden, die eine Rückverbindung zur Haupterschließungsstraße herstellen. Auf die Ausbildung von Gehwegbereichen wird aus Gründen der Reduzierung des Versiegelungsgrades innerhalb der Wohngruppen verzichtet, lediglich die Haupterschließungsstraße und die Zufahrt zur Vorwerkstraße wird mit Gehweg ausgestattet.

Fußwege

Fußwege vernetzen das neue Baugebiet mit dem Bestand und mit der Feldflur. Innerhalb des Planungsgebietes werden die Wohnstraßen oder Wohnwege als untergeordnet stark verkehrsberuhigt angesehen. Sie bieten Aufenthaltsqualität insbesondere in Verbindung mit den von großkronigen Bäumen bestandenen Plätzen und machen zusätzliche Fußwege überflüs-

sig. In 3 Fällen bieten zusätzliche Fußwege kurze Verbindungen in die Feldflur, zur Regenrückhaltemulde bzw. bieten die Erreichbarkeit der Gartenrückseiten.

## 2.5 Haustypen

Der dem Bebauungskonzept zugrundeliegende Einfamilienhaustyp entspricht durchaus einer traditionellen Bauform des Jura. Das grundsätzlich breiter gelagerte Jurahaus ist auch in schmaleren Varianten vorzufinden. Die geplante geringe Dachneigung der Satteldächer von max. 22° entspricht der Neigung der traditionellen Kalkschieferdeckung.

Gleichzeitig bietet der Haustyp aber auch Raum für eine moderne Gestaltung. Die Umsetzung des traditionellen Haustyps in moderne Erscheinungsbilder und Materialien (z.B. der dem Kalkschiefer nachempfundene graue Betondachstein oder mit Holz oder Holzprodukten verkleidete Fassaden) bietet Raum für eine variantenreiche Gestaltung.

Um den Bauwerbern die Umsetzung einer energetisch optimierten Bauform zu ermöglichen, ist als zweiter Haustyp ein zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach zulässig. Damit kann nahezu die gesamte Dachfläche mit Photovoltaikmodulen in optimierter oder zumindest günstiger Ausrichtung und Neigung zur Sonne genutzt werden. Erfahrungsgemäß ist trotz der Belegung des Daches mit Solarmodulen die Realisierung einer Dachbegrünung möglich.

Im Zuge von Verschattungsstudien wurde versucht, die Gebäudestellung so zu optimieren, dass die gegenseitige Verschattung der Gebäude minimiert wird. Hierzu trägt wesentlich die Begrenzung der Höhenentwicklung bei.

Die Möglichkeit der Nutzung von Wärmepumpen muss im weiteren Verfahren noch geklärt werden. Alternativ kann der Bedarf an Energie, der von regenerativen Energiequellen nicht gedeckt werden kann über die geplante Versorgung mit Erdgas gedeckt werden.

## 2.6 Grünordnung

### Öffentliche Grünflächen

In Weiterentwicklung des nördlich angrenzenden Wohngebietes Feuergalgen I, wurde das grünordnerische Konzept im vorliegenden Bauleitplan, durch Anpflanzung von Baumreihen und Solitäräumen fortgeführt. Der Bauleitplan setzt zur Durchgrünung des Wohngebietes, und zur Gliederung des Straßenraumes, entlang der Sammelerschließung straßenbegleitende, kleinkronige Laubbäume fest. Durch die Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen in und an den Wohnhöfen, wird die Aufenthaltsqualität der Wohnhöfe, die zugleich die nachbarschaftliche Kommunikation fördern soll, erhöht.

### Regenrückhaltemulde

Auf der am nordöstlichen Gebietsrand situierten Regenrückhaltemulde ist nach Möglichkeit eine kombinierte Nutzung von Regenrückhaltung und Spielfläche unterzubringen. Die Regenrückhaltemulde ist daher möglichst naturnah und ohne steile Böschungen zu gestalten, so dass der Rückhaltebereich in trockenen Phasen von Kindern und Jugendlichen bespielt werden kann.

### Ortsrand

Der westliche Ortsrand ist temporär, da gemäß Flächennutzungsplan weitere Bauabschnitte im Westen vorgelagert werden können. Gemäß Rahmenplanung der Architekten Eisenreich und Rau soll in Zukunft westlich der aktuellen Bebauung ein zentraler Grünzug verlaufen, der alle Bauquartiere im Westen von Wettstetten verbindet, auch jenseits der Rackertshofener Straße.

## 3. Grundbesitz/Umlegung

---

Es befinden sich nicht alle Grundstücke im Besitz der Gemeinde Wettstetten. Ein Umlegungsverfahren ist deshalb notwendig.

**G ANLAGEN**

Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan (Planblatt)	M 1/500
Planliche Darstellung der Eingriffsermittlung	M 1/2.000
Umweltbericht	
Lageplan zum Umweltbericht	M 1/5.000
Lagepläne der Ausgleichsflächen A1 bis A3	M 1/1.000
Relevanzprüfung der artenschutzrechtlichen Belange	
Verschattungsdarstellungen an drei verschiedenen Tagen	

Architekten BDA  
Margeritenweg 7  
tel 09104 / 897989

Franke und Messmer  
91448 Emskirchen  
fax 09104 / 897988

Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten GmbH  
Parkstraße 10  
tel 0841 / 966 41-0

85051 Ingolstadt  
fax 0841 / 966 41 25