

# **Begründung und Festsetzungen durch Text zur 1. Änderung des Bebauungsplans Baugebiet „Feuergalgen II“ in Wettstetten**

## **1. Bestehende Bauleitplanung**

Grundlage für die Planung ist der bestehende Bebauungsplan „Am Feuergalgen II“ in der Fassung vom 28.01.2016. Die Fläche war bereits zur Aufstellung des Bebauungsplans im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet eingetragen.

## **2. Anlass, Ziele und Auswirkungen der Bebauungsplan-änderung**

Aufgrund konkreter Bauanfragen und geäußerten Wünschen verschiedener Bauherren sowie zur Vereinheitlichung des städtebaulichen Gesamteindrucks des Baugebiets „Am Feuergalgen II“ werden verschiedene Änderungen im Bebauungsplan vorgenommen. Des Weiteren wurde auf Grund der Erschließungsplanung am zukünftigen Drosselweg 1,0 m vom öffentlichen Grün weggenommen und dem Straßenraum zugeschlagen sowie eine Abrundung zum zukünftigen Feuergalgen vorgenommen. An der Kreuzung Feuergalgen und Drosselweg werden Winkelsteine zur Sicherung des angrenzenden Ackers gesetzt werden.

Die Änderung des Bebauungsplans betrifft folgende Festsetzungen:

### **1.1 Zulässige Nutzungen**

#### **Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Die Parzelle des Kindergartens wird als Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB gekennzeichnet.

#### **Begründung:**

Die Änderung wird vorgenommen, um eine eindeutige Darstellung nach PlanZV und BauGB im Plan zu erreichen.

### **1.3 Maß der baulichen Nutzung**

#### **GRZ (§§ 17 und 19 Abs. 4 BauNVO)**

Nach BauNVO ist in einem allgemeinen Wohngebiet eine GRZ von 0,4 zulässig. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine 50% Erhöhung zugelassen, das heißt im WA sind max. 0,6 also 60% der Grundstücksfläche überbaubar. Es werden maximal zulässige Grundflächen für Garagen und Wohngebäude vorgesehen (innerhalb der vorgesehenen Baufenster). Die restliche Grundstücksfläche darf durch Zufahrten, Stellplätze, Terrassen und Nebengebäude bis zu der bereits genannten GRZ Obergrenze von 0,6 ausgereizt werden.

#### **Begründung:**

Die Änderung wird vorgenommen, um eine eindeutige Festsetzung der GRZ nach BauNVO im Plan zu erreichen.

### Änderung der GR (§ 16 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundfläche wurde vor allem bei den Garagen vereinheitlicht. Ziel sind größtenteils Garagen mit den Abmessungen von 6,5 m \* 9,0 m. So ist es möglich drei Stellplätze in der Garage unterzubringen. Die Garage kann auch kleiner gebaut werden, so dass der 3. Stellplatz außerhalb liegt. Im Gegenzug auf eine verkleinerte Garage wurde häufig die GR der Wohngebäude erhöht.

| Parzelle | GR Garage in qm | Änderung GR Garage in qm | GR Wohngebäude in qm | Änderung GR Wohngebäude in qm |
|----------|-----------------|--------------------------|----------------------|-------------------------------|
| 1        | 45              | 58,5                     |                      |                               |
| 2        | 45              | 58,5                     |                      |                               |
| 3        | 48              | 58,5                     |                      |                               |
| 4        | 49              | 58,5                     |                      |                               |
| 5        | 45              | 48,75                    |                      |                               |
| 6        | 45              | 58,5                     |                      |                               |
| 7        | 45              | 49,725                   |                      |                               |
| 8        | 45              | 48,75                    |                      |                               |
| 9        | 60              | 54                       | 90                   | 100                           |
| 10       | 60              | 54                       | 90                   | 100                           |
| 11       | 60              | 54                       | 90                   | 100                           |
| 12       | 60              | 54                       | 90                   | 100                           |
| 13       | 51              | 54                       |                      |                               |
| 14       | 51              | 54                       | 100                  | 110                           |
| 15       | 66              | 54                       | 100                  | 112                           |
| 16       | 66              | 54                       | 100                  | 112                           |
| 17       | 51              | 58,5                     | 92                   | 100                           |
| 18       | 51              | 58,5                     | 73                   | 77                            |
| 19       | 51              | 58,5                     | 73                   | 77                            |
| 20       | 51              | 58,5                     | 73                   | 77                            |
| 21       | 53              | 58,5                     | 73                   | 77                            |
| 22       | 54              | 58,5                     | 73                   | 77                            |
| 23       | 54              | 58,5                     | 73                   | 77                            |
| 24       | 53              | 58,5                     |                      |                               |
| 25       | 58              | 58,5                     |                      |                               |
| 26       | 65              | 58,5                     |                      |                               |
| 27       | 60              | 58,5                     | 85                   | 90                            |
| 28       | 60              | 58,5                     | 85                   | 90                            |
| 29       | 49              | 58,5                     |                      |                               |
| 30       | 49              | 58,5                     |                      |                               |
| 31       | 49              | 58,5                     |                      |                               |
| 32a      | 45              | 48                       | 77                   | 90                            |
| 32b      | 45              | 48                       | 77                   | 90                            |
| 36       | 54              | 58,5                     |                      |                               |
| 37       | 51              | 54                       |                      |                               |
| 38       | 49              | 58,5                     |                      |                               |
| 39       | 49              | 58,5                     |                      |                               |
| 40       | 49              | 58,5                     |                      |                               |
| 41       | 49              | 58,5                     |                      |                               |
| 42       | 65              | 58,5                     |                      |                               |
| 43       | 65              | 58,5                     |                      |                               |
| 44       | 60              | 58,5                     |                      |                               |
| 45       | 60              | 58,5                     |                      |                               |
| 46       | 60              | 58,5                     |                      |                               |

|    |    |      |    |     |
|----|----|------|----|-----|
| 47 | 54 | 58,5 |    |     |
| 48 | 54 | 58,5 |    |     |
| 49 | 54 | 58,5 |    |     |
| 50 | 54 | 58,5 |    |     |
| 51 | 53 | 58,5 |    |     |
| 52 | 56 | 58,5 |    |     |
| 53 | 66 | 58,5 |    |     |
| 54 | 63 | 58,5 |    |     |
| 55 | 52 | 58,5 |    |     |
| 56 | 65 | 58,5 | 95 | 100 |
| 57 | 52 | 58,5 |    |     |
| 58 | 52 | 58,5 |    |     |
| 59 | 60 | 58,5 | 85 | 90  |
| 60 | 60 | 58,5 | 85 | 90  |
| 61 | 55 | 58,5 |    |     |
| 62 | 65 | 58,5 | 90 | 100 |
| 63 | 65 | 58,5 | 90 | 100 |
| 64 | 65 | 58,5 | 95 | 100 |

**Baugrenzen Kindergarten und Wohngebäude (§§ 23 BauNVO und 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**

Das Baufenster um den Kindergarten wurde nach Süden hin vergrößert. Im Baugenehmigungsbescheid des Landratsamts Eichstätt vom 11.11.2016 wurde bereits eine Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der GRZ und der Situierung der Mitarbeiterplätze außerhalb des Baufensters gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt. Durch das vergrößerte Baufenster kann der Kindergarten nun mitsamt eines Ateliers im Gartenbereich realisiert werden. Bei den Wohngebäuden sind Abstandsflächen von 3,00 m bzw. 1,50 m einzuhalten. Sofern entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan eine Doppelhaus- oder Einzelhausbebauung zulässig ist, ist sobald eine Doppelhaushälfte errichtet wurde auf dem zugehörigen Nachbargrundstück nur mehr die dazugehörige zweite Doppelhaushälfte zulässig. Die Baugrenzen der Wohngebäude wurden bei folgenden Parzellen verändert:

| Parzelle | ursprüngliches Baufenster Garage | geändertes Baufenster Garage  | ursprüngliches Baufenster Wohnhaus | geändertes Baufenster Wohnhaus              |
|----------|----------------------------------|---|------------------------------------|---|
| 1        | 6,0 m * 7,5 m                    | 6,5 m * 9,0 m<br>(Verschiebung nach Norden)   | 7,5 m * 14,0 m                     | 8,5 m * 14,0 m<br>(Verschiebung nach Süden) |
| 2        | 6,0 m * 7,5 m                    | 6,5 m * 9,0 m (um 90° gedreht, da sonst bereits verlegte Leitungen und Anschlüsse überbaut werden – Einfahrt erfolgt über den Wendeplatz) | 8,0 m * 13,0 m                     | 8,5 m * 14,0 m                              |
| 3        | 6,0 m * 8,0 m                    | 6,5 m * 13,2 m  | 8,0 m * 13,0 m                     | 8,5 m * 14,0 m                              |

|    |                |   |                 |  |
|----|----------------|---|-----------------|--|
| 4  | 6,5 m * 7,5 m  | 6,5 m * 9,0 m<br>(um 90° gedreht und<br>3. Stellplatz<br>außerhalb, da sonst<br>bereits verlegte<br>Leitungen und<br>Anschlüsse überbaut<br>werden) | 7,5 m * 14,0 m  | 8,5 m * 14,0 m   |
| 5  |                |   | 7,5 m * 14,0 m  | 8,5 m * 14,0 m (um<br>0,5 m nach Süden<br>verschoben wegen<br>Stellplatz)                    |
| 6  | 6,0 m * 7,5 m  | 6,5 m * 9,9 m   |                 | um 0,5 m nach<br>Süden verschoben<br>wegen Stellplatz,<br>Vergrößerung auf<br>8,4 m * 14,0 m |
| 7  | 6,0 m * 7,5 m  | 6,5 m * 8,7 m   | 7,5 m * 14,0 m  | 8,5 m * 14,0 m<br>(um 0,5 m nach<br>Süden verschoben<br>wegen Stellplatz)                    |
| 8  |                |   |                 | um 0,5 m nach<br>Süden verschoben<br>wegen Stellplatz  |
| 9  | 6,0 m * 10,0 m | 6,0 m * 9,0 m   |                 |  |
| 10 | 6,0 m * 10,0 m | 6,0 m * 9,0 m   |                 |  |
| 11 | 6,0 m * 10,0 m | 6,0 m * 9,0 m   |                 |  |
| 12 | 6,0 m * 10,0 m | 6,0 m * 13,1 m  |                 |  |
| 13 | 6,0 m * 8,5 m  | 6,0 m * 10,0 m  | 8,5 m * 13,0 m  | 8,5 m * 14,0 m   |
| 14 | 6,0 m * 8,5 m  | 6,0 m * 10,0 m  | 8,5 m * 12,5 m  | 9,5 m * 12,5 m   |
| 15 | 6,0 m * 11,0 m | 6,0 m * 9,0 m   | 8,0 m * 13,0 m  | 10,0 m * 13,0 m  |
| 16 | 6,0 m * 11,0 m | 6,0 m * 9,0 m   | 8,0 m * 13,0 m  | 10,0 m * 13,0 m<br>(Firstrichtungsänderung<br>möglich)                                       |
| 17 | 6,0 m * 8,5 m  | 6,5 m * 11,2 m  | 8,5 m * 11,25 m | 9,5 m * 11,25 m  |
| 18 | 6,0 m * 8,5 m  | 6,5 m * 11,6 m  | 8,5 m * 8,625 m | 9,5 m * 8,625 m  |
| 19 | 6,0 m * 8,5 m  | 6,5 m * 11,6 m  | 8,5 m * 8,625 m | 9,5 m * 8,625 m  |
| 20 | 6,0 m * 8,5 m  | 6,5 m * 11,6 m  | 8,5 m * 8,625 m | 9,5 m * 8,625 m  |
| 21 | 6,0 m * 8,5 m  | 6,5 m * 11,2 m  | 8,5 m * 8,625 m | 9,5 m * 8,625 m  |
| 22 | 6,0 m * 9,0 m  | 6,5 m * 11,6 m  | 8,5 m * 8,625 m | 9,5 m * 8,625 m  |
| 23 | 6,0 m * 9,0 m  | 6,5 m * 9,0 m   | 8,5 m * 8,625 m | 9,5 m * 8,625 m  |

|    |                |  |                |  |
|----|----------------|--|----------------|--|
| 24 | 6,0 m * 9,0 m  | 6,5 m * 9,0 m<br>(Durch das Verschieben der Baugrenzen des Hauptgebäudes musste analog das Baufenster der Garage um 1,0m nach Süden verschoben werden) |                | (das Baufenster wird um 1,0 m nach Süden verschoben, um einerseits genügend Platz für Schächte und Leitungen zu schaffen und andererseits genügend Abstand zwischen Erschließungsstraße und Gebäude für den Baugrubenaushub zu gewährleisten)                |
| 25 | 6,5 m * 9,0 m  | 6,5 m * 10,5 m   | 8,6 m * 12,6 m | 13,0 m * 13,0 m (um 0,5 m nach Westen verschoben wegen Stellplatz)   |
| 26 | 6,5 m * 10,0 m | 6,5 m * 11,5 m   | 7,5 m * 13,0 m | 8,5 m * 14,0 m   |
| 27 | 6,0 m * 10,0 m | 6,5 m * 13,0 m   | 8,5 m * 10,0 m | 9,0 m * 10,0 m (das Baufenster wird um 1,0 m nach Süden verschoben, um einerseits genügend Platz für Schächte und Leitungen zu schaffen und andererseits genügend Abstand zwischen Erschließungsstraße und Gebäude für den Baugrubenaushub zu gewährleisten) |
| 28 | 6,0 m * 10,0 m | 6,5 m * 9,0 m  | 8,5 m * 10,0 m | 9,0 m * 10,0 m (das Baufenster wird um 1,0 m nach Süden verschoben, um einerseits genügend Platz für Schächte und Leitungen zu schaffen und andererseits genügend Abstand zwischen Erschließungsstraße und Gebäude für den Baugrubenaushub zu gewährleisten) |

|     |                |  |                 |   |
|-----|----------------|--|-----------------|---|
| 29  | 6,5 m * 7,5 m  | 6,5 m * 17,2 m   | 8,0 m * 13,0 m  | 8,5 m * 14,0 m  |
| 30  | 6,5 m * 7,5 m  | 6,5 m * 9,0 m<br>(westlich der Garage<br>liegen die<br>Anschlussleitungen) | 8,0 m * 13,0 m  | 8,5 m * 14,0 m  |
| 31  | 6,5 m * 7,5 m  | 6,5 m * 9,0 m  | 7,75 m * 13,0 m | 8,5 m * 14,0 m<br>(Verschiebung der<br>Baugrenze um 1,5 m<br>nach Südosten)   |
| 32a |                |  | 8,5 m * 9,0 m   | 10,0 m * 9,0 m  |
| 32b |                |  | 8,5 m * 9,0 m   | 10,0 m * 9,0 m  |
| 34  | 6,0 m * 9,0 m  | 6,0 m * 9,6 m  |                 |   |
| 36  | 6,0 m * 9,0 m  | 6,5 m * 14,5 m   |                 |   |
| 37  | 6,0 m * 8,5 m  | 6,0 m * 9,0 m  |                 |   |
| 38  | 6,5 m * 7,5 m  | 6,5 m * 9,0 m  |                 |   |
| 39  | 6,5 m * 7,5 m  | 6,5 m * 9,0 m  |                 |   |
| 40  | 6,5 m * 7,5 m  | 6,5 m * 9,0 m  |                 |   |
| 41  | 6,5 m * 7,5 m  | 6,5 m * 9,0 m  |                 |   |
| 44  | 6,0 m * 10,0 m | 6,5 m * 13,0 m   |                 |   |
| 45  | 6,0 m * 10,0 m | 6,5 m * 13,0 m   |                 |   |
| 46  | 6,0 m * 10,0 m | 6,5 m * 11,0 m   |                 |   |
| 47  | 6,0 m * 9,0 m  | 6,5 m * 9,0 m  |                 |   |
| 48  | 6,0 m * 9,0 m  | 6,5 m * 9,0 m  |                 |   |
| 49  | 6,0 m * 9,0 m  | 6,5 m * 9,0 m  |                 |   |
| 50  | 6,0 m * 9,0 m  | 6,5 m * 9,0 m  |                 |   |
| 51  | 7,0 m * 7,5 m  | 6,5 m * 10,75 m  | 8,0 m * 13,0 m  | Fläche blieb gleich,<br>Baufenster um 1,0<br>m nach Norden<br>verschoben, um 0,5<br>m nach Westen<br>verschoben wegen<br>Stellplatz |
| 52  | 7,0 m * 8,0 m  | 6,5 m * 10,5 m   | 8,0 m * 13,0 m  | Fläche blieb gleich,<br>Baufenster um 1,5<br>m nach Norden<br>verschoben und 0,5<br>m nach Westen<br>verschoben wegen<br>Stellplatz |
| 53  | 6,0 m * 11,0 m | 6,5 m * 10,5 m   | 8,0 m * 13,5 m  | 13,0 m * 13,0 m<br>(Firstrichtungsänder<br>ung möglich, um 0,5<br>m nach Westen<br>verschoben wegen<br>Stellplatz)                  |
| 54  | 7,0 m * 9,0 m  | 9,0 m * 11,5 m   | 8,5 m * 13,5 m  | 9,0 m * 13,5 m  |
| 55  | 6,5 m * 8,0 m  | 6,5 m * 17,6 m   | 8,0 m * 12,25 m | 8,0 m * 13,0 m  |
| 56  | 6,5 m * 10,0 m | 6,5 m * 9,0 m  | 7,5 m * 13,5 m  | 7,5 m * 14,0 m (um<br>0,5m nach Osten<br>verschoben wegen<br>Stellplatz)  |

|    |                |   |                 |  |
|----|----------------|---|-----------------|--|
| 57 | 6,5 m * 8,0 m  | 6,5 m * 9,0 m<br>(Garage muss an der östlichen Grundstücksgrenze liegen wegen der Hausanschlüsse) | 8,0 m * 12,25 m | 8,0 m * 13,0 m   |
| 58 | 6,5 m * 8,5 m  | 6,5 m * 14,25 m<br>(Lage des Baufensters verschoben)  | 7,5 m * 14,0 m  | Größe gleich, Baufenster gedreht   |
| 59 | 6,0 m * 10,0 m | 6,5 m * 13,2 m  | 8,5 m * 10,0 m  | 9,0 m * 10,0 m (das Baufenster wird um 1,0 m nach Süden verschoben, um einerseits genügend Platz für Schächte und Leitungen zu schaffen und andererseits genügend Abstand zwischen Erschließungsstraße und Gebäude für den Baugrubenaushub zu gewährleisten) |
| 60 | 6,0 m * 10,0 m | 6,5 m * 9,0 m   | 8,5 m * 10,0 m  | 9,0 m * 10,0 m (das Baufenster wird um 1,0 m nach Süden verschoben, um einerseits genügend Platz für Schächte und Leitungen zu schaffen und andererseits genügend Abstand zwischen Erschließungsstraße und Gebäude für den Baugrubenaushub zu gewährleisten) |
| 61 | 6,5 m * 8,5 m  | 6,5 m * 17,0 m  |                 |  |
| 62 | 6,5 m * 10,0 m | 6,5 m * 13,0 m  | 8,0 m * 12,0 m  | 8,5 m * 13,0 m   |
| 63 | 6,5 m * 10,0 m | 6,5 m * 13,0 m  | 8,0 m * 12,0 m  | 8,5 m * 13,0 m   |
| 64 | 6,5 m * 10,0 m | 6,5 m * 16,0 m  | 8,0 m * 12,5 m  | 8,5 m * 13,0 m   |

Durch die vergrößerten Baufenster ergeben sich selbst bei eingehaltenen Wandhöhen und Dachneigungen insgesamt größere Gebäudekubaturen, daher wird die maximal zulässige Firsthöhe auf 8 m erhöht.

Begründung:

Die Vergrößerung der Baufenster wurde vorgenommen, um den Bauherren eine größere Flexibilität und Gestaltungsfreiraum beim genauen Standort der Wohngebäude und Garagen auf ihren Grundstücken zu ermöglichen.

Des Weiteren wurde eine Vereinheitlichung der Baufenster der Garagen auf 6,0m oder 6,5 m vorgenommen, um ein einheitlicheren Gesamteindruck der Siedlung zu erhalten.

Zumeist wurden GR und Baufenster der Garagen vergrößert, in den Fällen von Verkleinerungen wurde die Fläche der GR der Wohnhäuser zugeschlagen. Des Weiteren sollten Wohnhäuser mit gleicher GR (z.B. 100 m<sup>2</sup>) auch das gleiche Baufenster erhalten (8,5 m \* 14,0 m).

Nach Artikel 6 Abs. 4 BayBo müssten Abstandsflächen zwischen der Wohnbebauung und den Grundstücksgrenzen eingehalten werden: An der Dachflächenseite der Wohngebäude betragen diese 6,0 m und an der Giebelseite 6,60 m. Auch mit den 16m-Privileg können bei einigen Parzellen diese Abstandsfläche nicht eingehalten werden. Der Bebauungsplan setzt sich an dieser Stelle über die BayBo hinweg und es werden verkürzte Abstandsflächen (unabhängig ob Giebel- oder Dachflächenseite) von 3,0 m bzw. 1,50 m, wenn im Anschluss an das betreffende Grundstück eine öffentliche Straßen- oder Grünfläche liegt, festgelegt. Als städtebauliche Begründung wird die bessere Ausnutzbarkeit der Parzellen mit einem größeren Garten und der geringere Flächenbedarf pro Parzelle vorgebracht, des Weiteren werden die Auswirkungen auf Belichtung, Belüftung und Wohnfrieden, ggf. auch Brandschutz, als vertretbar angenommen.

### **1.5 Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

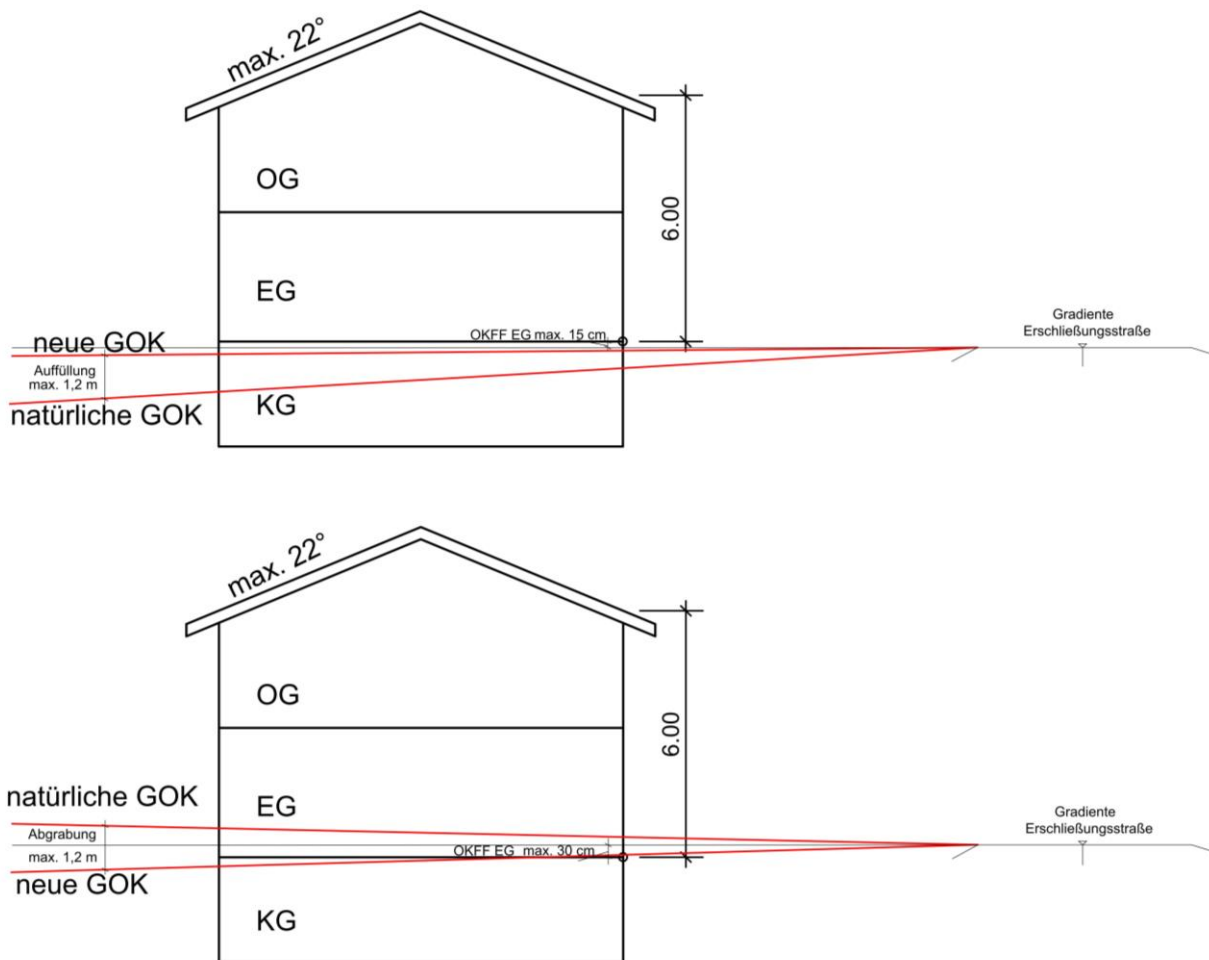
Jedes Gebäude ist in seiner Höhenlage gemittelt, bezogen auf den Verlauf des natürlichen Geländes einzuberechnen. Als natürliches Gelände ist der Geländeverlauf anzusehen, der sich nach Fertigstellung der Erschließungsanlage zwischen den Trassen der Erschließungsanlage ergibt. Dabei darf die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF EG) maximal 15 cm über bzw. 30 cm unter der als Bezug dienenden Gradiente der Erschließungsstraße reichen (siehe Skizze). Ein Anböschchen des Geländes an das Gebäude zur Bewältigung der Höhenunterschiede ist möglich. Böschungen und Stützmauern (auch grenzständig) bis zu 1,20 m sind zulässig. Darüber hinausgehende Böschungen und Stützmauern können ausnahmsweise gestattet werden, soweit die Zustimmung des/der direkt betroffenen Nachbarn vorliegt.

Bei Stützmauern die höher als 0,90 m sind ist eine Absturzsicherung anzubringen und es besteht eine Baugenehmigungspflicht der Gesamtanlagen. Es muss jedoch eine Planung des Geländes vorgelegt werden, aus der sowohl die Notwendigkeit als auch die städtebaulich gestalterische Auswirkung deutlich hervor geht.

#### **Begründung:**

Nach dem Abgleich mit den Gradienten der Straßenausführungsplanung konnte festgestellt werden, dass Geländeregulierungen bis zu 0,8 m nicht ausreichen, um die Festsetzung von 15 cm Differenz zwischen Oberkante Fertigfußboden und als Bezug dienender Erschließungsstraße einzuhalten. Um ein zu tiefes Eingraben der Häuser zu vermeiden wird ebenfalls festgesetzt, dass die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschoss maximal 30 cm unter der als Bezug dienenden Gradiente der Erschließungsstraße liegen darf.





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

### **Garagen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)**

Die Dachneigung der Garagen wird von 10° auf zulässige 22° erhöht.

Es wird eine Begrenzung der Wandhöhe der Garagen auf 3,0 m vorgenommen. Als Bezugspunkt Null zur Messung der 3,0 m ist der höchste Punkt der Oberkante der Erschließungsstraße der jeweiligen Parzelleneinfahrt heranzuziehen.

Die Zufahrt der Parzelle 1 erfolgt vom Feuergalgen.

Die Zufahrt zu 32a und 32b wird als solches dargestellt und nicht mehr über das öffentliche Grün geführt.

Bei allen Garagen darf es zu keiner Überbauung der Wasser- bzw. Kanalanschlüsse oder Revisionsschächten kommen.

### **Begründung:**

Die höhere Dachneigung soll ein einheitliches Erscheinungsbild mit den Hauptgebäuden ermöglichen, für welche ebenfalls eine Dachneigung von bis zu 22° zugelassen ist. Die Wandhöhe der Garagen wird insgesamt einheitlich auf 3,0 m begrenzt.

Bisher galt nur für Grenzgaragen durch die Vorgaben der Bayerischen Bauordnung die Höhenbegrenzung von 3,0 m Wandhöhe.

Die freie Zugänglichkeit der Anschlusschächte ist für Pflege- und Reparaturarbeiten zu gewährleisten.

### **Aufstellfläche/Stauraum vor den Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Die Aufstellfläche vor den Garagen wird im gesamten Baugebiet vereinheitlichte auf 1,0 m oder 5,0 m. Betroffen sind die Parzellen 15,16, 24, 25, 36, 38, 51, 52, 53.

#### Begründung:

Aufstellflächen von 2,0 m oder 3,0 m bieten für die meisten Kraftfahrzeuge nicht genügend Platz. 5,0 m werden als ausreichend angesehen und sollen, wenn es der Grundstücksschnitt ermöglicht, bereitgestellt werden. Eine Aufstellfläche von 1,0 m ist weiterhin nur zulässig, wenn die Garage mit automatisch öffnenbaren Toren oder Türen versehen ist.

### **Stellplätze (§§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**

Die Regelung nach § 3 Satz 1 der Stellplatzsatzung von Wettstetten, wonach der 3. Stellplatz 0,5 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie halten muss, soll in diesem Bebauungsplan nicht angewendet werden. Von der Beschränkung wird in dieser Satzung befreit.

Der 3. Stellplatz kann durch eine Garage überbaut werden, der im Bebauungsplan festgelegte Standort ist jedoch festgesetzt und nicht variabel. Der 3. Stellplatz kann sowohl als Carport, als auch nur gepflastert (ohne Überdachung) ausgeführt werden.

Die Stellplätze um den Kindergarten werden aus der Außenanlagenplanung übernommen und neu angeordnet.

Bei allen Stellplätzen darf es zu keiner Überbauung (Betonierung) der Wasser- bzw. Kanalanschlüsse kommen. Liegt der 3. Stellplatz über den Anschlüssen so sollten die Pflasterungen für Reinigungs- und Instandhaltungsmaßnahmen rückbaufähig sein. Es können also Kanal-Hausanschlussleitungen und Revisionsschächte im Bereich von Stellplätzen liegen, die Revisionsschächte müssen lediglich zugänglich sein.

#### Begründung:

Es wurden soweit möglich Baufenster verschoben, um die 0,5 m Abstand der Stellplätze von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Die Befreiung gilt nur für Parzellen, bei denen das Baufenster wegen Abstandsflächen der Wohnhäuser zu nachbarlichen Grundstücken nicht verschoben werden konnte und die einzige Alternative (die Verkleinerung des Baufensters) planerisch unerwünscht war.

Die freie Zugänglichkeit der Anschlusschächte ist für Pflege- und Reparaturarbeiten zu gewährleisten.

### **Nebengebäude (§ 14 BauNVO)**

Es werden Nebengebäude bis zu einer Fläche von 10 m<sup>2</sup> zugelassen.

#### Begründung:

Damit wird der Forderung nach ausreichend Platz für eine Holzlegestelle oder Gartenhäuschen nachgekommen. Nebengebäude sind der GRZ anzurechnen.

## **2.0 Gestaltung (BayBO Art. 91)**

### **Dachdeckung**

Als Dachdeckung sind zusätzlich zu den bisher zugelassenen roten oder hellgrauen Ziegeln auch allen Grautönen bis schwarz zulässig. Blech oder unbeschichtete Metalldächer sind weiterhin unzulässig.

#### Begründung:

Auf Grund der deutlich gestiegenen Nachfrage und dem architektonischen Zeitgeist werden auch anthrazitfarbene Dacheindeckungen zugelassen, die in der Region inzwischen stark verbreitet sind.

#### **4.0 Zusätzliche Festsetzungen**

##### **Bodendenkmal (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Da im Baugebiet Feuergalgen II im Bodendenkmal Atlas des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege das Bodendenkmal D-1-7134-0412 eine Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung mit verebnetem Grabenwerk eingetragen ist, sind die Grundstückseigentümer der Parzellen dazu verpflichtet eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zu beantragen und den Oberbodenabtrag unter archäologischer Aufsicht durchzuführen (auch im Genehmigungsverfahren).

##### **Begründung:**

Als Grundlage für diese Forderung sind folgende Artikel des Denkmalschutzgesetzes zu nennen:

- *Art. 7.1 DSchG:* Zur Durchführung von Maßnahmen und Bodeneingriffen aller Art ist eine denkmalrechtlich Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
- *Art. 8 Abs. 1 DSchG:* Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder dem Leiter der Arbeiten befreit. Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das notwendige Mindestmaß beschränken.
- *Art. 8 Abs. 2 DSchG:* Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

##### **Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Den Parzellen 25 und 53 wird die Alternative gegeben die Firstrichtung auch in Ost-West-Richtung zu wählen.

##### **Begründung:**

Die Firstrichtung des Großteils der Gebäude im Baugebiet Feuergalgen II ist in Ost-West-Richtung ausgerichtet (außer Parzelle 1,2,4,5,6,7,8,31,58). Um ein einheitlicheres Erscheinungsbild der gesamten Siedlung zu ermöglichen sollen die Gebäude der Parzellen 25, 53 und 58 ebenfalls in Ost-West-Richtung gebaut werden können. Das Baufenster der Gebäude wird entsprechend angepasst. Bei den übrigen Parzellen mit einer Nord-Süd-Firstausrichtung liegt häufig nicht genügend Platz auf dem Grundstück vor bzw. wurde einem Garten mit Südausrichtung der Vorrang gegeben.

##### **Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Anlagen für Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im Gebäude zulässig. Der Betreiber der jeweiligen Anlage muss einen Nachweis erbringen, dass die Anlage im Vollbetriebe einen Wert von 30 dB(A) an den nächst gelegenen Wohngebäuden bzw. an der Baugrenze des Nachbargrundstücks nicht überschreitet. Nach Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen.

### **Ausführung von Terrassen und Terrassenüberdachungen (BayBO Art. 57 Absatz 1 Satz 1 g) und Art. 81 Absatz 1 Satz 1)**

Gemäß Art. 57 BayBO Absatz (1) Satz 1 g) können Bauvorhaben wie eine Terrassenüberdachung bis zu einer Fläche von 30 m<sup>2</sup> und einer Tiefe bis zu 3 m verfahrensfrei umgesetzt werden. Terrassen sollen im Bauantrag dargestellt werden und sind der zulässigen GRZ anzurechnen.

Größere Terrassen oder Terrassenüberdachungen als 30 m<sup>2</sup> sind im Baugebiet „Am Feuergalgen II“ nicht zugelassen. Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet ist ein Vortreten von Terrassen vor die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 3,0 m zulässig, die Terrasse und Terrassenüberdachung darf insgesamt nicht tiefer als 3,0 m sein, auch wenn durch das Wohngebäude die Baugrenzen nicht vollkommen ausgeschöpft wurden.

Die Terrassenüberdachung kann in Form einer Markise oder einer dauerhaften Holz- oder Metallkonstruktion mit Stützbeinen angefertigt werden. Die „Dacheindeckung“ der Holz- oder Metallkonstruktion kann mit Glas- oder Kunststoffplatten erfolgen. Holz-, Keramik- oder Metalleindeckungen sowie Bitumen- oder Dachpappe sind für die Terrassenüberdachung nicht zulässig.

Die Terrassenfläche sollten nicht mehr als 1 m angeschüttet werden, sonst lösen sie als bauliche Anlagen eine Abstandsfläche aus. Generell sollten Terrassen einen Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie und Nachbarsgrenze eingehalten. Terrassen können bei schriftlicher Einverständniserklärung des Nachbarn auch näher an die Nachbarsgrenze gebaut werden.