Planbezeichnung: **Gemeinde Wettstetten**
Bebauungsplan Nr. 28
für die Grundstücke Fl.Nr. 1287 + 1289/1
Gemarkung Wettstetten

Planfertiger: Ch.Duttler Dipl.Ing.(FH) Architekt BdB
Oberer Seeweg 1a, 82343 Niederpöcking
Tel. 08151 / 74 65 95

Plandatum: 23.10.2002

Die Gemeinde Wettstetten
erläßt aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung:

A **Festsetzungen durch Text**

1. **Art der baulichen Nutzung**

1.1 Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet mit Emmissionsbeschränkung (GE) gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
Der immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel in Form der je m² Grundfläche dargestellten Schallleistung (zugeordner Emmissionswert eingeschossen) darf die Werte von
tagsüber (06.00 bis 22.00 Uhr) = 50 dB(A) nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) = 45 dB(A) nicht überschreiten
Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte um Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

2.1 **Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl, gemäß § 19 BauNVO, der baulichen Anlagen (GRZ) wird mit maximal 0,4 festgesetzt.
Die Geschoßflächenzahl, gemäß § 20 BauNVO, der baulichen Anlagen (GFZ) wird mit maximal 0,8 festgesetzt.

Die Firsthöhe der baulichen Anlagen gemessen ab der natürlichen Geländeoberkante wird auf der Fläche "A" mit maximal 9,50 m festgesetzt.

Die Firsthöhe der baulichen Anlagen gemessen ab der natürlichen Geländeoberkante wird auf der Fläche "B" mit maximal 11,50 m festgesetzt.

2.2 Flächen von Aufenthaltsräumen oder möglichen Aufenthaltsräumen im Sinne des Art.45 BayBO in anderen Geschossen werden einsch. der zu ihnen gehörenden Treppenhäusern und ihrer Umfassungen ganz auf die GFZ angerechnet.

2.3 Stellplätze und Zufahrten werden nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

3. **Gestaltung**

Dächer sind als Satteldächer auszuführen.
Grelle und besonders gegensätzliche Farbtöne sind nicht zulässig.

4. **Stellplätze**

Stellplätze sind nach den Richtlinien BayBO und nach Ortssatzung zu errichten.

5. **Grünordnung**

5.1 Grundstückszufahrten, etc. sind möglichst unversiegelt bzw. mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung anzulegen.

5.2 Niederschlagswasser ist oberflächig zu versickern. Von der Versickerungspflicht ausgenommen ist das Niederschlagswasser von Freiflächen in schadstoffbelasteten Bereichen und Flächen mit grundwassergefährdenden Nutzungen.

5.3 Bepflanzungen als Schutz- und Deckpflanzung im Übergangsbereich zur freien Landschaft sind zur optischen Einbindung Schutz- und Deckpflanzungen anzuordnen, insbesondere auch für die im Osten ausgewiesenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird folgendes festgelegt.
Eingrünungen sind zu ermatten und gebebenfalls nach der Pflandliste zu ergänzen.

5.4 Für Bauvorhaben ist zusammen mit dem Bauantrag ein Bepflanzungsplan einzureichen.

6.0 Pflanzliste

Bäume			Sträucher		
	Acer campestre	Feldahorn		Acer campestre	Feldahorn
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn		Prunus spinosa	Schlehdorn
	Betula verrucosa	Weißbirke		Carpinus betulus	Hainbuche
	Fraxinus excelsior	Esche		Cornus mas	Hartriegel
	Populus tremula	Zitterpappel		Ligustrum vulgare	Liguster
	Prunus padus	Traubenkirsche		Euonymus europ.	Pfaffenhütchen
	Tilia cordata	Winterlinde		Viburnum - Arten	Schneeball (einheimische Arten)
	Carpinus betulus	Hainbuche		Salix - Arten	Weide (einheimische Arten)

Zuchtformen und Zergenzäge dürfen nicht verwendet werden

B **FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Baugrenze

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als Ortsrandeingrünung

GE Gewerbegebiet

Flächenfestsetzung

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

C **HINWEISE**

bestehende Grundstücksgrenzen

Straßenbegrenzungslinie

315 Flur-Nummer

vorhandenes Hauptgebäude

vorhandenes Nebengebäude

bestehende Grundstückszufahrt / -ausfahrt

Bauverbot:
Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gemäß Art.23Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen ca 20,0m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahnbreite gilt ein Bauverbot. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß §9 Abs.6 FStrG i.V.m.Art23 Bay. StrWG innerhalb dieser Anbauverbotszone unzulässig. Ausfahrten der Anbauverbotszone sind so anzubringen, daß die Authtzeskamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.

Einschleifung:
Weitere Zufahrten oder Zugänge an der Staatsstraße 2335 sind nicht gestattet.

Schrankenverbot:
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Schriftzahlen dürfen äußer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Stützschutzzäune, Anpflanzungen oder Art und Zäune sowie Stapel, haulten u.ä. mit dem Grundstück nicht festverbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort gemeinnützige und sonstigeHiese Bauten oder Stellzeitze errichtet und Gegenstände gelegert oder hinterstellt werden, die diese höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Schriftzahlen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

1 Stromversorgung:
Die Stromversorgung erfolgt aus der bestehenden Transformatorstation Adlmannsiedlung. Eventuell kann der Bau einer Trafostation auf den jeweiligen Grundstücken jedoch erforderlich werden.

Wasserversorgung:
sämtliche Bauvorhaben müssen bis zur Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

Abwasserbeseitigung:
Das Abwasser ist mittlerrweisem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen.
Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Das Schmutzwasser kann entlang der Staatsstraße nach Osten zum Hauptsammler des Zweckverbandes entwässert werden. Der tatsächliche Anschluß ist dem Zweckverband mitzuteilen. Ein Dichtigkeitsnachweis ist vom Bauherrn zu erbringen.

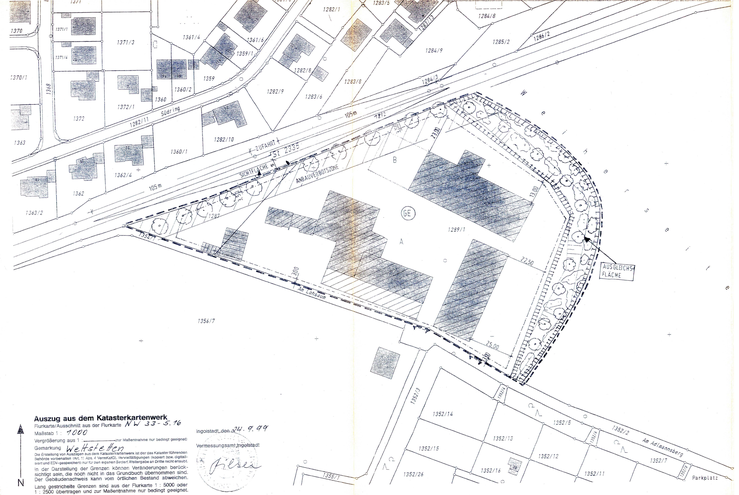
Entwässerung:
Die Grundstückentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN / VBs ff) erstellt werden. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist zu versickern. Das Niederschlagswasser muß vorzugsweise breitflächig über die belebte Bodenzone erfolgen. [redacted] die Versickerung von Niederschlagswasser in Gewerbegebieten ist nicht erlaubnisfrei; eine wasserrechtliche Erlaubnis ist erforderlich.

Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Baulzeitfand zu beachten.
Hauptdrainagen dürfen nicht an die Abwasser-und Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein oder bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt zu erkunden abzugrenzen und - ggf.sanieren zu lassen.
Die Entwässerungsanlagen für die Betriebsgebäude, Betriebsanlagen und Betriebsstätten sind sowie in einem baurechtlichen Verfahren zu beurteilen und zu genehmigen. Die Entwässerungspläne sind dabei vorzulegen.

Es wird empfohlen, die Keller als wasserdichte Wannen herzustellen.

Wettstetten , den

Mod. Erster Bürgermeister

ARCHITEKT
CHRISTOPH DUTTLER DIPL. ING FH, BDB
Oberer Seeweg 1a, 82343 Niederpöcking
Tel. 08151 / 746595 Fax 08151 / 911 56

C.Duttler Planverfasser