

Die Gemeinde Wettstetten erläßt aufgrund

- § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F.der Bek. vom 4.8.1997
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „ Am Feuergalgen I " für das Gebiet südlich der Rackertshofener Straße und westlich der Vorwerkstraße als **Satzung**.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1		Geltungsbereich
1.1		Grenze des Geltungsbereiches
2		Art der baulichen Nutzung
2.1		Allgemeines Wohngebiet
2.2		nur Laden- und Büronutzung möglich
2.3		Laden-/ Büronutzung und Wohnnutzung möglich
3		Maß der baulichen Nutzung
3.1		Baugrenze als Festlegung der Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen
3.2		verringert festgesetzte Abstandsfläche
3.3		Zahl der Vollgeschosse, damit verbunden die textliche Festsetzung der Wandhöhe
3.4		Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzungen
3.5		Maßangabe in Metern
4		Bauweise
4.1		Satteldach, Firstrichtung bindend ; Satteldächer bis max. 22°
4.2		Pultdach mit Lage des Firstes; Dachneigung bis max. 10°
4.3		Pultdach oder Satteldach möglich
4.4		Fläche für Nebengebäude

4.5  Wandseite ohne Fenster mit Ausnahme von WC-, Bad- oder Oberlichtfenster für Treppenbereich

5 Verkehrsflächen

- 5.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche (Erschließungsstraße und Wohnwege)
- 5.2  Fußweg
- 5.3  Straßenverkehrsfläche mit reduzierter Versiegelung
- 5.4  Flächen für offene Stellplätze
- 5.5  Flächen für Garagen
- 5.6  Flächen für Carports
- 5.7  Einfahrt Garage / Stellplatz
- 5.8  private Verkehrsfläche oder offener Vorgarten (5.9 oder 7.3)
- 5.9  private Verkehrsfläche
- 5.10  Fläche auf privater Freifläche für 3. Stellplatz

6 Sonstiges

- 6.1  Regenrückhaltebecken
- 6.2  Versorgungsanlage Elektrizität
- 6.3  Sammelplatz Wertstoffe

7 Grünordnung

- 7.1  Grünfläche
- 7.2  Flächen für die Regelung des Oberflächenwasserabflusses
- 7.3  offene Vorgärten; ohne Einfriedungen, als Rasen oder Schotterrasen, Sträucher zulässig
- 7.4  Schotterrasen, als befestigter, grüner Straßenrand
- 7.5  zu pflanzende, großkronige Bäume
- 7.6  zu pflanzende, kleinkronige Bäume
- 7.7  Spielplatz

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art und Maß der baulichen Nutzung , Bauweise

1.1 Haustypen

Die im Bebauungsplan dargestellten Anteile der Bebauung an freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern (Hausgruppen) 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 Umliegungsverfahrens führen zu keiner veränderten Bebaubarkeit
- dort, wo Doppelhaushälften dargestellt wurden, Doppelhäuser oder freistehende Einfamilienhäuser zulässig sind und
- dort, wo Reihenhäuser in Form von Hausgruppen festgesetzt sind, keine freistehenden Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften zulässig sind.

1.2 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 maximalen festgesetzten Gebäudetiefe.

1.3 Pultdächer

Pultdächer, die mit dem First an das Hauptgebäude anschließen, müssen mit der Firsthöhe unter der Brüstungshöhe der Fenster des zweiten Vollgeschosses bleiben.

1.4 Kniestock

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

1.5 Dachkonstruktion

Dem Bauwerber wird freigestellt, ob er einen abgeschlossenen Dachraum mit Decke über dem letzten Vollgeschoss und darüberliegendem 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.

1.6 Dachüberstand

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

1.7 Höhenlage

Die Höhenlage der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF EG) ist für jedes Gebäude gemittelt, bezogen auf den Verlauf des natürlichen Geländes einzuberechnen. Dabei darf die OKFF EG der Gebäude die Höhe der Erschließungsstraße um 15 cm übersteigen. (siehe Systemskizzen)

Ein Anböschchen des Geländes an das Gebäude zur Bewältigung der Höhenunterschiede ist zulässig, Von Stützmauern (auch grenzständig , max. 80 cm sichtbare Höhe) soll nur Gebrauch gemacht werden, wenn ein Anböschchen zu unzumutbaren Geländeneigungen führt.

1.8 Wohnnutzung, zulässige Ladennutzung nach § 4 BauNVO

Die nach § 4 Abs.2 Satz 1 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässige Nutzung " Versorgung mit dem Gebiet dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben " ist nur in dem mit Planzeichen L gekennzeichneten Bereich zulässig. Im Bereich der mit dem Planzeichen L,W gekennzeichnet ist, sind sowohl die Wohnnutzung, als auch die Nutzung mit dem Gebiet dienenden Versorgungseinrichtungen möglich.

1.9 Garagen , Nebengebäude

Die den Hauptgebäuden vorgelagerten für Garagennutzung gekennzeichneten Bereiche enthalten im allgemeinen wesentlich mehr Raum als für den reinen Stellplatznachweis notwendig ist. Hier können in frei zu wählender Ordnung Nutzungen im Sinne eines Nebengebäudes stattfinden (Mülltonnen, Fahrradabstellbereich, Lagerfläche Garagenutensilien, Gartengeräte, Bastelwerkstatt) , aber auch dem Wohnen zugeordnete Nutzungen (überdachter Eingang, Windfang, oder reine Wohnnutzung, wenn dies der Entwurf zulässt). Der notwendige Nachweis der Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Wettstetten muß an den dafür bezeichneten Stellen gewährleistet sein. Die baurechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten.

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 m² 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 B 2.1 und Fassadengestaltung B 2.2. sind zu beachten. B 2.1 wird für Geräteschuppen um die Deckung mit Bitumenschindeln erweitert.

2 Gestaltung (i.V. mit Art. 91 BayBO)

2.1 Dachdeckung

Alle technisch möglichen Dachdeckungsarten sind erlaubt, soweit eine einheitliche Oberfläche gewährleistet ist, mit Ausnahme der Deckung der Wohngebäude mit bituminösem Material. Die Farbe der Dachdeckung soll naturrot oder hellgrau sein.

2.2 Gebäude

Regional untypische Gestaltungsarten sind ausgeschlossen wie :

- Klinkerfassaden
- grobe Strukturputze
- Balkone in alpenländischem Stil

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 Balkone und Wintergärten

Die Errichtung von Balkonen und Wintergärten ist nur innerhalb der Baugrenzen bzw. innerhalb der in der Darstellung freigehaltenen Flächen (Differenz zwischen vorgeschlagenen Baukörpern und dargestelltem Bauraum) möglich.

2.5 Wandseiten bei verringerter Abstandsfläche, Brandschutz

Die Wandflächen, die durch Festsetzung in geringerem Abstand zur Grundstücksgrenze stehen, sind ohne Fenster auszubilden, um nichteinsehbare Freibereiche zu gewährleisten. Ausgenommen davon sind WC-Fenster, Bad-Fenster und Oberlichter in Treppenträumen. Vorgenannte Wandflächen sind bevorzugt mit Rankpflanzen einzugrünen (wilder Wein o.ä.).

Bei den den Grenzabstand unterschreitenden Außenwänden ist der Brandschutz gem. BayBO zu beachten. Die Ausbildung der Giebelbrandwand samt Brandwandabschnitt in der Südfassade muß bei den Anbauten der „kleinen freistehenden Einfamilienhäuser“ und Garagen entstehen um den geforderten Brandschutzabstand von 5m gewährleisten.

2.6 Verringerter Grenzabstand

In den Bereichen mit verringertem Grenzabstand (1 m) ist das Stellen von Gerüsten im Bau- bzw. Sanierungsfall gewährleistet bzw. durch den Nachbarn zu gewährleisten (Rückschnitt von grenzständigen Pflanzen).

3 Stellplätze , Erschließung

3.1 Anzahl der Stellplätze

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wettstetten ist anzuwenden. Sie sieht folgende Kenngrößen vor :

eine Wohneinheit bis 130 m² Wohnfläche 2 Stellplätze

eine Wohneinheit über 130 m² Wohnfläche 3 Stellplätze

mehrere Wohneinheiten in einem Gebäude : bis 70 m² 1,5 Stellplatz ansonsten wie vor.

3.2 3. Stellplatz auf freizuhaltender Vorgartenfläche

Es wird festgesetzt, daß teilweise der 3. notwendige Stellplatz auf dem Vorgartenbereich gelegen sein darf. Dies gilt insbesondere dort, wo Vorgärten an Gebäuden von Einfriedungen freizuhalten sind.

3.3 Stellplätze gem. Stellplatzrichtlinie

Für die Ermittlung der Stellplätze im Ladenbereich L bzw. L,W wird die Stellplatzrichtlinie des BStMI vom 12.2.1978 herangezogen. Danach müssen für Läden und für Büro- und Verwaltungsräume allgemein 1 Stpl. je 30-40 m² Nutzfläche nachgewiesen werden. Für Arztpraxen und andere besucherintensive Bereiche gilt die 1 Stpl. je 20- 30 m² Nutzfläche.

3.4 Offene Stellplätze

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

3.5 Carports

Die Festsetzung CP (carports) soll die spezifische Qualität einer offenen Stellplatzüberdachung festschreiben. In die Carport-Gebäude können, soweit dies der definierte Bauraum zulässt, Nebennutzungen wie Fahrradabstellen oder Mülltonnen untergebracht werden.

3.6 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über ein Rigolensystem entlang der Wohnstraßen und der Haupteinfahrstraße. Dafür sind entlang der Straßen 2 -3,5 m breite, nicht zu befahrende Schotterrassenstreifen vorgesehen. Hier findet die Versickerung des Oberflächenwassers statt.

3.7 Leitungsführung der Versorgungsunternehmen

Vor Beginn der Baumaßnahme hat der Grundstücksbesitzer sich zwingend über den Verlauf der Versorgungsleitungen zu informieren und deren Beschädigung während der Bauzeit zu vermeiden.

4 Grünordnung

4.1 Pflanzliste

Für das Planungsgebiet ist die potentielle natürliche Vegetation des Moos-Kiefernwaldes (Leucobryo-Pinetum) und der Preiselbeer-Eichenwald (Vaccinio-Quercetum) bestimmend. Die in der Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern von Paul Seibert (Bad Godesberg 1968) genannten Bäume und Sträucher bilden die Grundlage der nachfolgenden Wähl Listen :

Großkronige Bäume

Betula pendula	Birke
Populus tremola	Zitterpappel
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Tilia cordata	Winterlinde
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

Kleinkronige Bäume

Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus torminalis	Eisbeere
Acer campestre	Feldahorn

Ostbäume - Hochstämme

Sträucher im privaten Bereich und am Übergang zur freien Landschaft

Sarothamnus scoparius	Besenginster
Juniperus communis	Gemeiner Wacholder
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Hasel
Crataegus oxycantha	Weißdorn
Rhamnus catharticus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Viburnum lantana	Schneeball

Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Philadelphus in Sorten	falscher Jasmin
Ribes sanguinea	Zierjohannisbeere
Sambucus nigra	Hollunder
Spiraea in Sorten	Spierstrauch
Syringa	Flieder
Weigelia in Sorten	Weigelia
Mespilus germanica	Mispel
Kerria japonica	Ranunkelstrauch

Alle Gehölze haben der Güteklasse A des Bundes Deutscher Baumschulen zu entsprechen.

4.2 Offene Vorgärten (In Ergänzung zu A 7.3)

Die offenen Vorgärten sollen zusammenhängende, private Grünflächen bilden. Offener Vorgarten bedeutet, daß dieser Bereich nicht eingefriedet werden darf. Eine Einfriedung darf erst von der Straße aus gesehen hinter dieser Fläche stattfinden (d.h. im allgemeinen erst an der Flucht der Wohnhäuser bzw. Garagen oder Carports). Sie sollen in Anlehnung an die Gestaltung der öffentlichen Straßenentwässerungsflächen als Schotterrassen ausgebildet werden. Das Pflanzen von einzelnen, freistehenden Sträuchern oder eines kleinkronigen Baumes ist möglich.

4.3 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Staketen (Latten) - oder Maschendrahtzäune zulässig. Die maximale Gesamthöhe der Einfriedung darf eine Höhe von 1,1 m nicht überschreiten.

4.4 Private Verkehrsfläche oder offener Vorgarten (in Ergänzung zu A 5.8)

Der Vorbereich der Gebäude soll entsprechend der tatsächlichen Nutzung ausgebildet werden. Bei Ladennutzung und damit verbundenem höherem Besucherverkehr muß die Fläche als private Verkehrsfläche (Gehwegfläche vor Ladeneingang und event. Schaufenstern) ausgebildet werden. Im Falle der Wohnnutzung kann der Bereich als offener Vorgarten ausgebildet werden. Die Einfriedung von Teilbereichen als Bauern- oder Blumengarten ist bei nach Westen ausgerichteten Lagen möglich.

C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1 Grundstück

- 1.1  bestehende Grundstücksgrenze
- 1.2  aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 1.3  Flurstücknummer

2 Gebäude / Verkehr

- 2.1  Wohngebäude, Bestand
- 2.2  vorgeschlagene, neue Gebäude
- 2.3  Höhenlinie mit Höhenangabe ü.N.N.
- 2.4  Numerierung der Gebäude
- 2.5  Vermessungspunkte

3 Vegetation

- 3.1  Manterinbach
- 3.2  Sichtdreieck

GEMEINDE WETTSTETTEN

BEBAUUNGSPLAN

AM FEUERGALGEN 1

Kopie

FASSUNG DER 1. ÄNDERUNG

PLANUNG

ARCHITEKTEN FRANKE UND MESSMER EMSKIRCHEN / MÜNCHEN

26.4.2003

Begründung

Im Frühjahr 2003 begannen im Baugebiet „Am Feuergalgen 1“ die ersten Bauwerber mit dem Bau ihrer Wohnhäuser.

Leider stellte sich der Umgang mit der textlichen Festsetzung zur Höhenlage B 1.7 als problematisch heraus. Bei 3 von 7 Baustellen war die Festsetzung der fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKFFB) mit 15 cm über der gemittelten Höhe der Erschließungsstrasse nicht eingehalten, 2 Baustellen mussten eingestellt werden.

Mit der Änderung dieser Festsetzung kann unter Wahrung der Verhältnismäßigkeit den Bürgern entgegen gekommen werden, ohne dabei die Grundzüge der Planung aufzugeben.

Planung

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Punkt B 1.7 der textlichen Festsetzungen ist es, unter Beibehaltung der in B 1.2 festgesetzten maximalen Wandhöhe von 6,00 m ab OK FFB eine Höhenentwicklung ab dem Bezugspunkt gemittelte Erschließungsstrasse zu fixieren, unter Einbeziehung der 15 cm Höhendifferenz, welche die Festsetzung B 1.7 zum gemittelten Strassenniveau zuließ.

Festgesetzt wird also eine Gesamtwandhöhe von 6,15 m bezogen auf das gemittelte Niveau der Erschließungsstrasse.

Gleichzeitig wird die Definition des Höhenbezugspunktes der Erschließungsstrasse noch deutlicher beschrieben.

Um eventuelle Mißverständnisse schon im Vorfeld zu erkennen, wird in den Bauzeichnungen der Eingabeplanung die Darstellung und Kenntlichmachung des Höhenbezuges gefordert.

1.Änderung

Die Festsetzung B 1.2 lautet nun wie folgt :

1.2 Wandhöhe und Höhenlage

In Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sind gleichzeitig verbindliche maximale Wandhöhen (entspricht etwa der Traufhöhe) festgesetzt. Als Wandhöhe wird die Höhe der Außenwand vom jeweiligen Höhenfixpunkt der Erschließungsstrasse bis zur Verschneidung der Wand mit der Oberkante der Dachhaut festgelegt. Dabei ist der Höhenfixpunkt der Erschließungsstrasse fluchtrecht an die Außenwand des Gebäudes zu übertragen.

II zwei Vollgeschosse :	Wandhöhe 6,15 m
I ein Vollgeschoss :	Wandhöhe 3,15 m

Der Höhenfixpunkt ist wie folgt zu ermitteln : die Seite des Grundstücks, an der die Erschließungsstrasse liegt, wird in ihrer Länge halbiert. Die Höhe der Strasse an diesem Punkt, stellt den Höhenbezugspunkt dar, der mit 0.00 anzunehmen ist.

Um bei Mehrfacherschließungen die sinngemäße Anwendung dieser Festsetzung zu gewährleisten, sollen im folgenden alle Grundstücke mit der zu wählenden Zuordnung aufgeführt werden. Die Bezeichnung erfolgt über die den Grundstücken im Bebauungsplan zugewiesenen Grundstücksnummern :

Grundstücke Nr. 11-17a, 27- 31 und 40 – 44, sowie 69, 88 und 104 : Als Höhenbezugspunkt ist der nördlich gelegene Fußweg zu wählen;

Grundstücke Nr. 7, 10, 22, 26, 39, 52, 63, 82, 106 : Als Höhenbezugspunkt ist die nördlich gelegene Strasse zu wählen;

Grundstücke Nr. 3, 6, 9, 18-21, 32-35, 45-48 : Als Höhenbezugspunkt ist die östlich gelegene Strasse zu wählen;

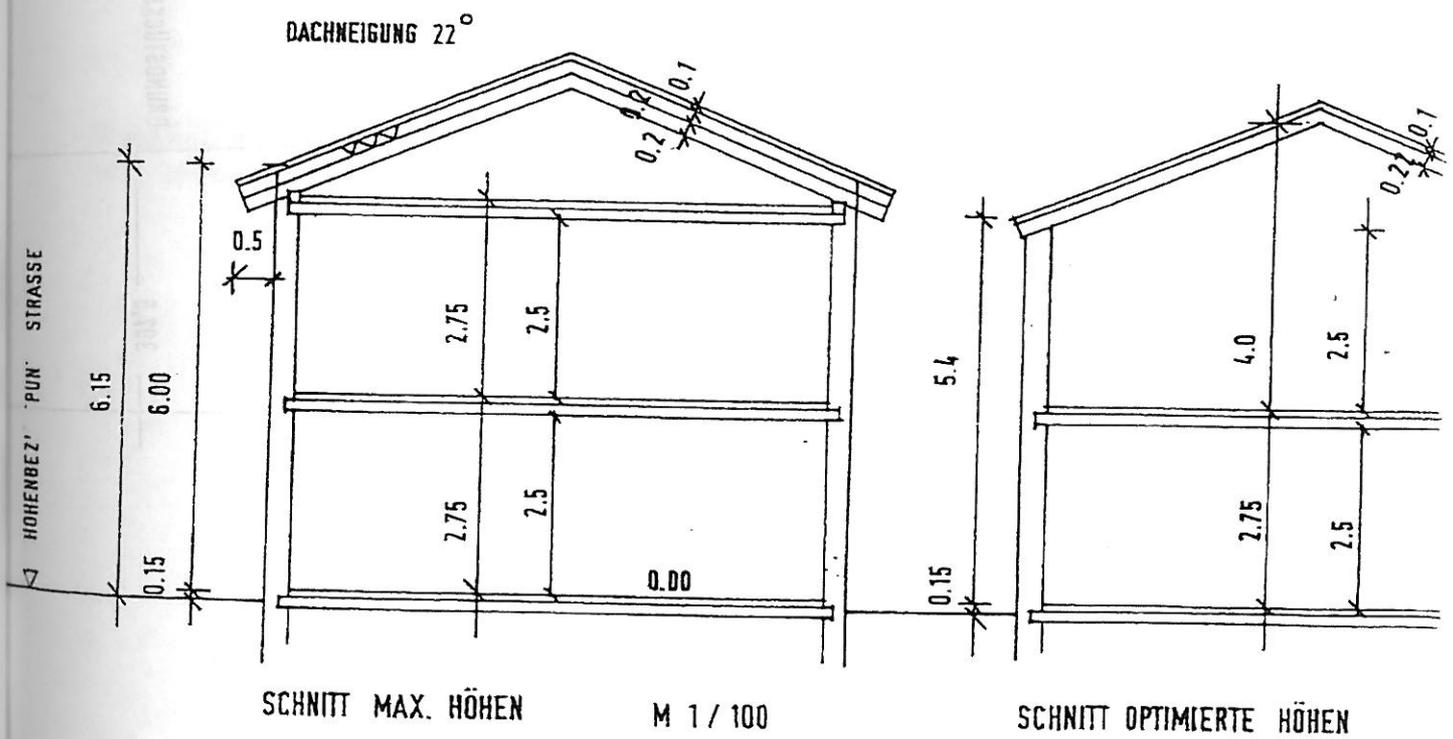
Grundstücke Nr. 53, 57, 70, 75, 89, 94 : Als Höhenbezugspunkt ist die südlich gelegene

Strasse zu wählen;

Grundstücke Nr. 61, 62, 80, 81, 96, 97 : Als Höhenbezugspunkt der Vorderhäuser ist die westlich gelegene Hauptstrasse zu wählen; als Höhenbezugspunkt der Wohnhäuser ist der östlich gelegene Fußweg zu wählen;

Garagengebäude, die von einer anderen Strasse erschlossen werden, sind nicht maßgebend.

Die Ermittlung und genaue Darstellung vorgenannten Höhenfixpunktes samt des Nachweises der Einhaltung der maximalen Wandhöhe sind in den Planzeichnungen des Eingabeplanes darzustellen. Es ist darauf zu achten, daß zur Ermittlung des Höhenfixpunktes die gesamte Grundstückslänge und die davor liegende Erschließungsstrasse mit korrektem Gefälle darzustellen ist (siehe Zeichnungen, auch unter 1.7)

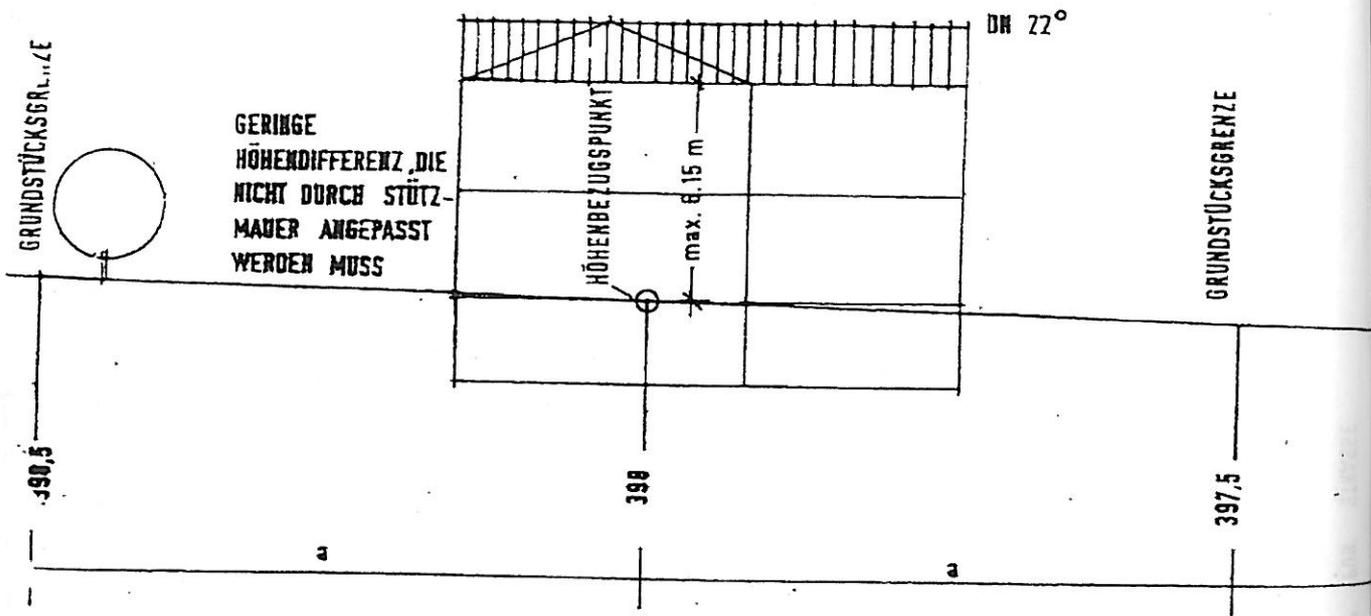


Die Festsetzung B 1.7 lautet nun wie folgt :

1.7 Modellierung des Geländes

Ein Anböschen des Geländes an das Gebäude zur Bewältigung der Höhenunterschiede ist zulässig. Von Stützmauern (auch grenzständig, max. 80 cm sichtbare Höhe) soll nur gebrauch gemacht werden, wenn ein Anböschen zu unzumutbaren Geländeneigungen (z.B. starkes Gefälle Richtung Haus) führt.

HÖHENLAGE M 1 / 200



Gemeinde Wettstetten

Landkreis Eichstätt



Hinweis zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Feuergalgen I“ Bebauung im Feuergalgen I für die Parzellen 61, 80, 96

Auf diesen Grundstücken ist bei einer Grenzbebauung an der westlichen Seite wenn möglich keine Unterkellerung der Garage von Vorteil bzw. bei Unterkellerung der Garage nur mit entsprechenden Sicherheitsvorkehrung möglich, um Schäden an den Rigolen zu vermeiden.

Hinweis zur Kenntnis genommen am:

Unterschrift
Bauherr/Bauträger

E-mail: rebekka.korber@wettstetten.de

Bankverbindungen:
Sparkasse Ingolstadt
Raiffeisenbank Gaimersheim

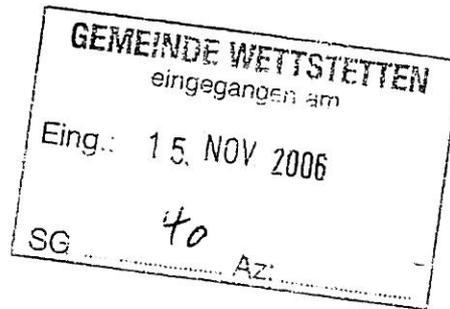
Kto. 290 015 BLZ 721 500 00
Kto. 100 781 BLZ 721 698 12

Weitere wichtige Telefonnummern:
Gemeindekindergarten 08 41 / 3 82 50 Schule 08 41 / 3 85 02
Feuerwehrgerätehaus 08 41 / 3 91 17 Bauhof 08 41 / 3 83 52

Deutsche Telekom AG, T-Com
Bernsteinstr. 17, 84032 Altdorf

Gemeinde Wettstetten
Kirchplatz 10

85139 Wettstetten



Ihre Referenzen Ihr Schreiben Sg 40 vom 19.10.2006
Unser Zeichen TINL Süd, PTI 22, PM Referent B/R, Georg Rieß
Durchwahl 0871/9313-175
Datum 13.11.2006
Betrifft 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Am Feuergalgen I"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Mitteilung Ihrer Planungsabsichten.

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.

Wir möchten aber darauf hinweisen, dass zur Versorgung der geplanten Doppelhausparzellen die Verlegung von Fernmeldekabeln erforderlich macht.

Wir bitten Sie, das Ressort Produktion Technische Infrastruktur rechtzeitig vor Baubeginn über den Ablauf der Erschließungsmaßnahme unter folgender Anschrift

Deutsche Telekom AG, T-Com
Technische Infrastruktur Niederlassung Süd
Produktion Technische Infrastruktur 22
Bernsteinstraße 17

84032 Altdorf

zu informieren.

Deutsche Telekom AG
Hausanschrift T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung Süd, Bernsteinstr. 17, 84032 Altdorf
Postanschrift Bernsteinstr. 17, 84032 Altdorf
Telekontakte Telefon +49 921 18-0, Telefax +49 921 18-1119, Internet www.t-com.de
Konto Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 166 130-668
Aufsichtsrat Dr. Klaus Zumwinkel (Vorsitzender)
Vorstand Kai-Uwe Ricke (Vorsitzender), Dr. Kari-Gerhard Eick (stellvertretender Vorsitzender),
Dr. Heinz Klinkhammer, René Obermann, Lothar Pauly, Walter Raizner
Handelsregister Amtsgericht Bonn HRB 6794, Sitz der Gesellschaft Bonn
USt-IdNr. DE 123475223
WEEE-Reg.-Nr. DE50478376

Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2000 und DIN EN ISO 14001

GEMEINDE WETTSTETTEN

BEBAUUNGSPLAN

AM FEUERGALGEN 1

FASSUNG DER 2. ÄNDERUNG

PLANUNG

ARCHITEKTEN FRANKE UND MESSMER
EMSKIRCHEN / MÜNCHEN

30.9.2004

Vorbemerkung

Bereits bei der ersten Veranstaltung zur Bauberatung wurde von den Bauwerbern moniert, daß bei einigen Grundstücken nur offene Stellplätze bzw. nur carports vorgesehen waren. Schon im Frühjahr 2002 wurde den Bauwerbern ein Kompromiß bzgl. der reinen carports vorgeschlagen. Um den gewünschten "offenen" Charakter dieser vor die Wohngebäude gestellten Baukörper zu wahren wurde in Aussicht gestellt, die beiden mittleren der 3 Stellplätze als Garagen auszubilden, den äußeren Stellplatz jedoch als carport zu belassen. Die damals angefertigte Zeichnung wird dem Bebauungsplan als erläuternde Anlage beigelegt.

Nach langen Verhandlungen mit einem Bauträger und auf Wunsch der Käufer von Reihenhäusern sollen nunmehr je eine Garage und ein carport für ein Reihenhaus möglich gemacht werden. Das dafür zur Verfügung stehende Grundstück war für offene Stellplätze konzipiert und läßt nur Garagentiefen bis 5,25 m zu.

Auf Wunsch mehrerer Bauwerber beschloß der Gemeinderat alle Garagen und carports - soweit dies die Grundstücksverhältnisse zulassen - auf eine Tiefe von 6,0 m zu verbreitern. Bislang waren grundsätzlich 5,5 m vorgesehen. Mit Ausnahme der o.g. neu vorgesehenen Garagen und carports ist die Verbreiterung möglich.

Planung

Die Beschlüsse des Gemeinderates wurden in der vorliegenden Fassung in den Festsetzungen durch Planzeichen eingearbeitet. Um dem intendierten "offenen Charakter" der Carport/Garagen-Gebäude der Grundstücke 4,7,10, 22, 25,26,38,39,51 und 52 Rechnung zu tragen wurden die jeweils äußeren Abteile als CP = carport festgesetzt, die mittleren Bereiche als GA = Garage. Ziel der Planung ist es, eine einheitliche Sprache zu finden und keinen zufälligen Wechsel von Garagen und carports zu zulassen. Das gleiche Gestaltungsprinzip wurde bei den Garagen und carports für die Reihenhäuser mit den Grundstücksnummern 65-69, 84-88 und 100-104 angewandt. Um hier den Charakter des baumbestandenen Parkens zu wahren, mußten die geplanten großkronigen Bäume auf kleinkronige reduziert werden.

Im Vorfeld wurde eingehend die Gestaltung der Parkplatzfläche mit Fertiggaragen diskutiert. Die Vorstellung, der Parkplatz und damit die ganze Platzfläche würde von der Fertiggaragen-Optik dominiert führte dazu, als ergänzende textliche Festsetzung unter 2.2 die Verpflichtung aufzunehmen, im Falle der Verwendung von Fertiggaragen die Fassadenseiten mit einer Leisten- oder einer dazu gleichwertigen einheitlichen Verkleidung zu versehen. Damit soll insbesondere die optische Zweiteilung der Giebel- und Traufflächen vermieden werden, die beim Aufsetzen einer Dachkonstruktion auf eine Fertiggarage normalerweise entsteht.

Text der 2.Änderung

Die Festsetzung B 2.2 lautet nun wie folgt :

2.2 Gebäude

Regional untypische Gestaltungsarten sind ausgeschlossen wie :

- Klinkerfassaden
- grobe Strukturputze
- Balkone in alpenländischem Stil

Die Garagengebäude der Grundstücke 65-69, 84-88 und 100-104 sowie 4,7,10,22,25,26,38,39, 51 und 52 sind im Falle der Verwendung von Fertiggaragen mit einer Leisten- oder einer dazu gleichwertigen Verkleidung zu versehen. Alternativ sind auch Brettschalungen als Stülpschalungen zu-

lässig. Um bei den Carports einen transparenten Charakter zu wahren sind hier nur Leistenschalungen zulässig. Als dauerhaft geeignetes Material wird Lärche empfohlen, es sind aber ebenso bei Leisten und/oder Schalung Fichte oder Kiefer mit geeignetem Holzschutz zulässig. Die Verwendung von Tropenholz wird ausgeschlossen.

Begründung

Tiefe der Garagen 6 m

Den Interessen der Anlieger soll mit dieser Änderung Rechnung getragen werden, ohne den Charakter des Baugebietes wesentlich zu verändern. Die Zulässigkeit bei allen Garagen von 6,0 statt bisher 5,5 m kann zu einer stärkeren Betonung der Garagengebäude führen, dies muß jedoch nicht zwangsläufig sein. Jeder Bauwerber muß für sich selbst abwägen, ob er Garten- und Freifläche zugunsten einer größeren Garage aufgeben will. Die bislang geplanten 5,5 m boten ausreichend Platz für zu parkende Fahrzeuge und in den meisten Fällen ist die Möglichkeit gegeben, Fahrräder und andere Fahrzeuge in Verlängerung der Garage unterzubringen. Die größere Garagentiefe soll lediglich Haltern von sehr großen PKW's die Möglichkeit eines komfortablen Garagenstellplatzes bieten.

Bei carports vor den Häusern sind mittig zwei Garagen möglich

Bei den bislang vor die Häuser gestellten offenen Carports sollte die Transparenz für die dahinter gelegenen Räume gewährleistet werden. Die Planung war für diese Bereiche immer von Küchen ausgegangen, von denen ein Blick in den Straßenraum und vor das Haus möglich sein sollte. Letztlich sind die Bauwerber natürlich nicht gezwungen, hinter den carports/Garagen die Küche zu situieren. Den Möglichkeit, geschlossene Garagen und offene carports vor den Häusern unterzubringen, ermöglicht den Bauwerbern mehr Flexibilität, bedingt aber auch eine genauere Abwägung der Vor- und Nachteile bei der Haus- und Garagenplanung. Dem mündigen Bürger wird zugetraut, sich einen qualifizierten Planer zu wählen, der mit der Grundrißplanung auf eine möglicherweise geschlossene Garagenwand vor dem Haus zu reagieren.

Die offenen Stellplätze der Reihenhäuser werden in Garagen und carports umgewandelt

Die bislang mit offenen Stellplätzen gestaltete Parkplatzfläche sollten zusammen mit der angrenzenden Freifläche jeweils eine großzügige Mitte der drei östlichen Hausgruppen bilden. Diese Großzügigkeit geht durch die Überplanung mit Garagen verloren. Dem Planungsgedanken stand das große Interesse der Bewohner/Käufer der Reihenhäuser nach einer geschlossenen Garage entgegen. Dieser Widerspruch wurde zugunsten der Anlieger entschieden. Die Großzügigkeit des Platzes geht verloren, der Gedanke des Baumdaches soll aber erhalten bleiben. Gleichzeitig muß auf eine gute Gestaltung der Garagen Wert gelegt werden. Sowohl die Fassade der Garagen, deren geringe Dachneigung als auch die Anordnung (wie bei den bislang freistehenden carports soll die massive Garage in die Mitte rutschen, außen werden carports angelagert) sollen dazu beitragen, die "Störung" zu minimieren.

Gemeinde Wettstetten
29. Dez. 2004

1. Bürgermeister der Gemeinde Wettstetten

Architekten
Franke und Messmer


.....
Möschl, Bürgermeister
.....
ARCHITEKTEN FRANKE UND MESSMER
DIPLOM. UNIV. ARCHITEKTEN RECHERUNGSBAUMEISTER
MARTINSTRASSE 9 80449 EMMINGEN T 091 04/89 79 89
GABELBERGSTR. 9 80333 MÜNCHEN T 089 / 54 290 505
.....

GEMEINDE WETTSTETTEN

BEBAUUNGSPLAN
AM FEUERGALGEN 1

4. ÄNDERUNG

FASSUNG DER SATZUNG



PLANUNG

ARCHITEKTEN FRANKE UND MESSMER
EMSKIRCHEN

31.5.2012

Vorbemerkung

Mit der vorliegenden Planung wurde der Gedanke ein Siedlungszentrum in den neuen Bauquartieren „Am Feuergalgen“ zu entwickeln aufgegeben und der Nachfrage nach Wohnraum Platz eingeräumt. Durch die vorliegende Planung soll der Charakter des Quartiers nicht verändert werden, lediglich die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird den herrschenden Marktbedingungen angepasst.

Planung

Grundstücksaufteilung

Die 4 vorhandenen Baufelder innerhalb des Änderungsbereichs mit den Nutzungen Parken, Ladengebäude, Biergarten und Gastwirtschaft werden durch zwei Doppelhäuser und ein freistehendes Einfamilienhaus ersetzt, die durch zwei Stichstraßen von der Rackertshofer Straße erschlossen werden. Die Grundstücksgrößen liegen bei rund 350 m² für die Doppelhaushälften und bei ca. 650 m² beim freistehenden Einfamilienhaus. Damit wird insbesondere am westlichen Ortsrand die Baustruktur gewahrt, die beiden Doppelhäuser ergänzen die Zeile entlang der Rackertshofer Straße.

Baukörper

Alle Baukörper sind südorientiert. Bei dem Doppelhaus nördlich des 3 geschossigen Wohngebäudes wird es aufgrund der südlich vorgelagerten 3 geschossigen Bebauung zu stärkeren Verschattungen der Erdgeschosszone kommen, als beispielsweise bei den freistehenden Einfamilienhäusern. Es sollte deshalb bei der Gestaltung der Garagen/Carports darauf geachtet werden, dass von Westen bzw. Osten für die Aufenthaltsräume eine zusätzliche Belichtung erfolgt. Die Wohngebäude stehen am nördlichen Rand der Grundstücke, durch einen 2 m breiten, von Bebauung freizuhaltenden Grünstreifen sowie dem bereits vorhandenen Fußweg abgesetzt.

Garagen

Die Lage der Wohngebäude am nördlichen Rand des Baufeldes sowie die Erschließung über zwei Stichstraßen bedingt die Anordnung der Garagen westlich und östlich der Wohngebäude.

Freiflächen, Bäume

Der Änderungsbereich war bislang geprägt von zwei Gruppen großkroniger Bäume, zum einen im Bereich des Parkplatzes (6 großkronige Bäume), zum Anderen der geplante kleine Biergarten mit 4 Großbäumen. Entlang des Manterinbachs an der Rackertshofer Straße war eine Baumreihe mit kleinkronigen Bäumen vorgesehen. Diese Baumreihe soll erhalten bleiben, lediglich angepasst an die neue Erschließungssituation mit zwei Zufahrten.

Auf den Privatgrundstücken ist jeweils ein großkroniger Hausbaum geplant, der als Hochstamm sowohl den Blick auf den Eingang zulässt und gleichzeitig einen „beschränkten“ Zugang schafft, ohne das Grundstück zu verschatten.

Festsetzungen der 4. Änderung

An den textlichen Festsetzungen muss keine Änderung erfolgen, bei den Festsetzungen durch Planzeichen entfällt das Planzeichen **L** das für den Änderungsbereich ausschließlich die Nutzung für Läden und Büros vorsah und damit eine Wohnnutzung ausschloss. Die Abgrenzung des vorgenannten

Bereichs durch eine Knödelinie entfällt ebenfalls. Der Bebauungsplan ist damit nun einheitlich dem „allgemeinen Wohnen“ zugeordnet.

Begründung

Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Feuergalgen 1 gliedert sich im Wesentlichen in 6 Quartiere - je 3 links und rechts der Haupterschließungsstraße – die sich um eine platzartige Grünfläche gruppieren. Im Norden, an der Rackertshofer Straße war ein kleines Versorgungszentrum mit ein bis zwei kleinen Läden vorgesehen, sowie einer Gastwirtschaft mit Biergarten.

Auch nach 10 Jahren stellt sich in Wettstetten kein Bedarf für das ursprünglich geplante Siedlungszentrum mit Läden und Gastronomie samt Biergarten ein. Die Nachfrage aus dem Quartier ist nicht stark genug, um diesen Bedarf auszulösen.

Der Wettbewerb aus dem Jahr 1999, dessen ersten Bauabschnitt der vorliegende Bebauungsplan darstellt, ging von der Entwicklung von 6 - 8 Bauabschnitten aus, in deren Mitte das Siedlungszentrum geplant war. Dieses Szenario stellt sich zumindest als so langfristig heraus, dass die parallele Entwicklung von Versorgungseinrichtungen nicht im Rahmen des ersten Bauabschnittes umsetzbar ist.

Einzelhandel

In den letzten zehn Jahren hat sich zusätzlich immer deutlicher herauskristallisiert, dass der „kleine Laden“ im Quartier nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden kann. Zu stark ist die Konkurrenz der Lebensmittelketten, bei denen sich der Trend zu immer größeren Läden ungebrochen fortsetzt und keine Bereitschaft mehr vorliegt, auch kleine Filialen zu betreiben. Stattdessen werden weiterhin auch aus Ortsmitten Lebensmittelmärkte in Randlagen verlegt, um größere Einheiten mit großen Parkplatzflächen und breiteren Stellplätzen entwickeln zu können, so dass eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung ohne die Benutzung eines Pkw immer weniger stattfinden kann.

Immissionsschutz

Die Gemeinde Wettstetten reagiert mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes auch auf mögliche Immissionskonflikte.

Der Standort einer Gastronomie mit Biergarten in unmittelbarer Nähe zu Wohngrundstücken kann bei rücksichtsvollem Betrieb und tolerantem Umgang mit gutgelaunten Gästen funktionieren, wird aber mancherorts von den Anliegern als Störung empfunden – die Gerichtsurteile zur zeitlichen Beschränkung der Ausschankzeiten bei Biergärten sind bekannt. Ähnlich ist die Situation des Parkplatzes von Läden und Gastronomie zu sehen. Die Zufahrt für die notwendigen Parkplätze des Siedlungszentrums erfolgte zwar über die Rackertshofer Straße, zusätzlich war der Parkplatz zur Nordseite der angrenzenden Wohnbebauung orientiert. Trotzdem wären Störungen durch Motorlärm sowie z.B. das Schließen von Fahrzeugtüren – innerhalb des zulässigen Immissionsrahmens - insbesondere in den Abendstunden unvermeidlich gewesen.

Die nun geplante Wohnbebauung ist dagegen mit einem wesentlich geringeren Konfliktpotenzial behaftet.

Einsicht in private Wohnbereiche

Die bei Parzelle 1 bisher nicht vorgesehene Beschränkung der Fensteröffnungen in der zum Nachbarn orientierten Fassade trotz Unterschreitung des Grenzabstandes ist von dem neu hinzukommenden Einfamilienhaus zu tolerieren. Eine nachträgliche Ergänzung zur Reduzierung der Öffnungsflächen auf der Nordseite kommt nicht in Betracht. Gleiches gilt für die Parzellen 11 bis 17A des 3 geschossigen Mehrfamilienhauses. Die neu hinzukommenden Doppelhäuser müssen auf Ihrem Grund geeignete

Vorkehrungen treffen um die Einsicht in die Wohnbereiche zu minimieren. Ein darüber hinausgehender Schutz vor Einsicht in private Freiflächen und Wohnbereiche wird nicht angestrebt und erscheint in Anbetracht der verdichteten Bauweise auch nicht umsetzbar.



1. Bürgermeister der Gemeinde Wettstetten

Wettstetten, den 01. Juni 2012



Architekten Franke und Messmer
Margeritenweg 7
91448 Emskirchen

Emskirchen, den 31.5.2012