1 Verfahrenshinweise:

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom .... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Im Speck" im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Im Speck" in der Fassung vom 02.12.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis ....beteiligt.

3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Im Speck" in der Fassung vom 02.12.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Wettstetten hat mit Beschluss des Gemeinderats vom .... die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Im Speck" gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

...., den ....
(Gemeinde Wettstetten) (Siegel)

....
(Bürgermeister Risch)

5. Die Regierung / Das Landratsamt .... hat die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Im Speck" mit Bescheid vom .... AZ ....gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

(Siegel Genehmigungsbehörde)

6. Ausgefertigt

...., den ....
(Gemeinde Wettstetten)
(Siegel)

....
(Bürgermeister Risch)

7. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Im Speck" wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

...., den ....
(Gemeinde Wettstetten)
(Siegel)

....
(Bürgermeister Risch)

2 Festsetzungen durch Text

I. Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO):

Zugelassen sind:
a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zugelassen:
c) Einzelhandelsbetriebe, wenn der Betrieb in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt sowie ein nicht zentrenrelevantes Sortiment führt (siehe Anhang Sortimentliste des Regionalen Einzelhandelsgutachtens des Planungsverbandes Region Ingolstadt). Für ausnahmsweise zulässige Einzelhandelsflächen gelten sinngemäß die Einschränkungen bis zu den Festsetzungen des § 11 Abs. 3 BauNVO (maximal ist eine Verkaufsfläche von insgesamt 800 m2 zulässig).

Nicht zulässig sind:
d) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und auch ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
e) Einzelhandelsunternehmen mit innenstadtrelevantem Sortiment
f) Tankstellen
g) Anlagen für sportliche Zwecke
h) Anlagen für gesundheitliche, kirchliche, kulturelle, soziale Zwecke
i) Vergnügungsstätten und Bordelle

Immissionsschutz (§1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche nachstehende angegebene Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Tabelle: Emissionskontingente der Teilflächen

Bezeichnung	Emmissionskontingent LEK in dB(A)/m2 tags	nachts
GE 01	55	40
GE 02	55	40
GE 03	60	45
GE 04	60	45
GE 05	60	45
GE 06	60	45
GE 07	65	50
GE 08	65	50
GE 09	65	50
GE 10	60	45
GE 11	65	50
GE 12	65	50
GE 13	60	45
GE 14	60	45
GE 15	60	45
GE 16	60	45
GE 17	60	45
GE 18	60	45
GE 19	60	45
GE 20	60	45

Ein Vorhaben erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der nach TA-Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigungsplanung berechnete Beurteilungspegel Lr der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den maßgeblichen Immissionsorten nachstehende Bedingung erfüllt.

$$L_r \leq L_{EK} - \Delta L$$

mit:
L_r Beurteilungspegel nach TA-Lärm in dB(A)
L_{EK} Emissionskontingent der Teilfläche in dB(A) / m2
ΔL Differenz zwischen Emissionskontingent und Immissionskontingent aufgrund der geometrischen Ausbreitung nach DIN 41691 nach dB(A) / m2

Nachstehende Immissionsorte sind zu berücksichtigen.

Tabelle: Immissionsorte außerhalb des Plangebietes

	Immissionsorte	Gebietsausweisung
IO 1	Adelmannsberg 1	private Grünfläche 1)
IO 2	Am Adelmannsberg	Wochenendhausgebiet
IO 3	Am Lohsaum 1	private Grünfläche 2)
IO 4	Siedlungsstraße 24	Reines Wohngebiet
IO 5	Gartenstraße 29	Allgemeines Wohngebiet
IO 6	Mozartstraße 17	Mischgebiet 3)
IO 7	Dr.-Kurt-Schuhmacher-Ring 28	Gewerbegebiet
IO 8	Dr.-Kurt-Schuhmacher-Ring 42	Gewerbegebiet

1) Für den Immissionsort auf der privaten Grünfläche ist die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes zu berücksichtigt.
2) Für den Immissionsort auf der privaten Grünfläche ist die Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebietes zu berücksichtigen.
3) Für den Immissionsort im Mischgebiet ist aufgrund einer geplanten Gebietsreform der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes zu berücksichtigen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA-Lärm an den zu untersuchenden Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet. Die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm sind entsprechend der vg. Gebietsausweisungen zu berücksichtigen.

Zum Schutz von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen auf benachbarten Gewerbeflächen ist am Rand der Gewerbeflächen der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für ein Gewerbegebiet zu erbringen.

Die Errichtung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist in einem Abstand zur Straßenachse der Staatsstraße St 2335 von weniger als 22 Meter nicht zulässig. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sind entsprechend der DIN 4109 zu dimensionieren. Entsprechend DIN 4109 (11 / 1989) wurde das Plangebiet bis zu einer Raumtiefe von 65 Meter zur Straßenachse der St 2335 der Lärmpegelbereich IV ermittelt. Darüber hinaus kann das Plangebiet dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 (11 / 1989) zugeordnet werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

a) maximale Grundflächenzahl: 0,8 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
b) maximale Geschoßflächenzahl: 1,6 (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen bis 100 m festgesetzt.

4. Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)

a) Die maximale sichtbare Wandhöhe darf auf der Bergseite ein Maß von maximal 20,0 m über der Oberkante Gelände Endausbau (bzw. 10,0 m im Abstand von 5,0 m östlich der Bauverbotszone) nicht überschreiten.
b) Ausnahmsweise können zusätzliche Technikaufbauten bis zu 5,0 m über der Wandhöhe zugelassen werden, innerhalb der Anbauverbotszone sind Technikaufbauten unzulässig.
c) Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante Gelände Endausbau bis Oberkante Dachhaut an der Außenwand auf der Bergseite.
d) Die Höhenangaben sind in der Eingabeplanung auf m ü. NN zu beziehen.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

a) Für Hauptgebäude stehen die Flächen innerhalb der Baugrenzen zur Verfügung. Die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstandsflächen nach Art. 6 Absatz 5 BayBO sind sicherzustellen (0,25 H in Gewerbe- und Industriegebieten) und haben Vorrang gegenüber den dargestellten Baugrenzen.
b) Die überbaubare Fläche außerhalb der Baugrenzen (östlich der St 2335) kann für Parkplätze oder als Lagerfläche genutzt werden.

6. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB)

a) Garagen und Stellplätze für Betriebsangehörige und Besucher müssen auf dem eigenem Grundstück erstellt werden.
b) Die Anzahl der Stellplätze ist nach der "Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV)" zuzüglich eines 30% Zuschlages zu bemessen.
c) Es gilt nur § 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung von Wettstetten zu berücksichtigen, laut dem auf jedem Grundstück maximal zwei Zufahrten je Parzelle mit einer Länge von insgesamt bis zu 12,0 Meter angelegt werden dürfen. Eine Zufahrt darf jedoch maximal 9,0 m breit sein, d.h. die zweite Zufahrt kann nur noch maximal 3,0 m breit sein. Zwischen den beiden Zufahrten muss ein Abstand von 3,0 m liegen.
d) Grundstückszufahrten dürfen nicht in den öffentlichen Straßenbereich entwässern.
e) Auf Garagen und Carports können Solaranlagen angebracht werden. Bei Grenzgaragen und Carports dürfen Photovoltaikanlagen nicht aufgeständert angebracht werden und die zulässige Wandhöhe von 3,0 m nicht überschritten werden. Eine Blendwirkung auf den Verkehr der St 2335 ist vor allem bei aufgeständerter Bauweise (bei Garagen, die nicht an der Grundstücksgrenze errichtet wurden) zu vermeiden.

7. Dachgestaltung (Art. 81 BayBO)

a) Zulässige Dachart und Dachneigung:
Satteldach: max. 25°
Zeltdach: max. 25°
gegengeneigtes Pultdach: max. 17°
Pultdächer: max. 17°
Sheddächer: max. 30°
Flachdach: 0° bis 5°
Dacheindeckungen dürfen keine grellen oder Neonfarben (RAL 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 6037, 6038) aufweisen. Es dürfen keine Blendwirkungen oder Beeinträchtigungen für die Staatsstraße St 2335 auftreten. Dacheindeckungen mit Zink, Kupfer oder Blei sind gemäß DIN 55634 organisch zu beschichten und dürfen keinen Reflexionsgrad >50% aufweisen.
b) Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind gestattet. Aufgeständerte Bauweisen auf Dächern von Hauptgebäuden sind erlaubt. Separate Anlagen auf dem Boden ab 5,0 m2 sind nicht gestattet.
c) Werbeanlagen auf den Dachflächen sind nicht erlaubt.

8. Fassadengestaltung (Art. 81 BayBO)

a) Großflächige Wandabschnitte ab 30,0 m Länge oder 8,0 m Höhe sind durch bauliche Elemente oder Fassadenteile zu gliedern.
b) Neonfarben (RAL 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 6037, 6038) sind nicht zugelassen. Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden, hellen (auch weißen) Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen.
c) Es dürfen keine Blendwirkungen oder Beeinträchtigungen für die Staatsstraße St 2335 auftreten. Die Verwendung von glänzenden Materialien mit einem Reflexionsgrad > 50 % für die Fassaden sind unzulässig.

9. Einfriedungen (Art. 81 BayBO)

a) Das Baugebiet ist entlang der St 2335 mit einem lückenlosen Zaun einzufrieden. Der Abstand der Einfriedungen zum Fahrbahnrand der St 2335 muss mindestens 10,0 m betragen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).
b) Mauern, Gabionen und Stacheldrahtzäune sind als Einfriedung nicht erlaubt.
c) Einfriedungen entlang den Grundstücksgrenzen dürfen ein Maß von 2,0 m nicht überschreiten. Stützmauern zur Geländeterrassierung dürfen bis max. 2,0 m sichtbarer Höhe errichtet werden.
d) Bei Einfriedungen und Stützmauern sind die Sichtdreiecke der Straßeneinmündungen zu beachten. Diese dürfen im Bereich der eingetragenen Sichtdreiecke nicht höher als 80 cm sein.

10. Geländeregulierung

a) Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes sind nur großflächig im Gelände bis zu 1,5 m zulässig.
b) Aufschüttungen und Abgrabungen müssen mind. 1,5 m Abstand zur Grundstücksgrenze aufweisen.
c) Die Geländeveränderungen, evtl. auch in Verbindung mit Stützmauern, sind in der Eingabeplanung anzugeben.

11. Werbeanlagen

a) Werbeanlagen ab 5,0 m2 bedürfen einer Genehmigung.
b) Werbepylone sind bis zu einer Höhe von 8,0 m zulässig.
c) Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der reduzierten Anbauverbotszone von 15,0 m unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.

12. Entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes findet im Trennsystem statt. Dabei ist das Schmutzwasser der Parzellen in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Die Ableitung von nicht verschmutztem oder nur gering verschmutztem Niederschlagswasser erfolgt in den öffentlichen Regenwasserkanal. Dieser führt das Regenwasser über ein Absetzbecken in ein Rückhaltbecken, von dort wird das Niederschlagswasser gedrosselt über einen offenen Graben an den Manterinbach weitergegeben.

13. Flächen für den überörtlichen Verkehr und Bauverbotszone mit nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, Art. 26 BayStrWG i.V.m § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

a) Im Lageplan festgesetzt sind die Bauverbots- und Baubeschränkungszonen entlang der St 2335. Die Bauverbotszone ist gem. Art. 23 III BayStrWG abweichend von Art. 23 I BayStrWG auf 15,0 m festgesetzt. Die Genehmigungserfordernis für den Bereich der Baubeschränkungszone gem. Art. 24 III BayStrWG besteht nicht für die nach diesem Bebauungsplan dort zulässigen und für die in der Bauverbotszone zugelassenen Anlagen (Art. 24 IV i.V.m. Art. 23 III BayStrWG). Im Übrigen bleibt die Genehmigungserfordernis nach Art. 24 III BayStrWG bestehen.
b) Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatstraße 2335 sind nicht zulässig.
c) Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.
d) Sowohl bei der äußeren Verkehrsanbindung, als auch bei der inneren Verkehrserschließung sind die notwendigen Sichtfelder gemäß den Richtlinien RAL 2012 und RASt 2006 einzuhalten. Des Weiteren sind auch die Gundstückszu- und -ausfahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnissen den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind.
e) Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,8 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
f) Innerhalb der Bauverbotszone sind Einfriedungen die den Vorgaben der Ziffer 9. entsprechen zulässig. Des Weiteren können nur Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen innerhalb der Anbauverbotszone bis zu 12,0 m an die St 2335 errichtet werden.

14. Nebenanlagen (§14 BauNVO)

a) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der Anbauverbotszone nicht zulässig, soweit sie nicht nach den vorangegangenen Festsetzungen ausdrücklich zugelassen werden.
b) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen zulässig.
c) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 3 BauNVO können ausnahmsweise auf den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

15. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13)

Durch den Geltungsbereich verläuft eine 20-kV-Einfachfreileitung. Beiderseits der Leitungsachse ist ein 8,0 m breiter Leitungsschutzstreifen zu beachten. Innerhalb dieser Fläche ist eine Bebauung oder andere Nutzung nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger Bayernwerk Netz GmbH zulässig.

16. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

16.1 Bodenschutz - Schutz des Mutterbodens

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden. Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Insbesondere gilt dies für die privaten Grünflächen. Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

16.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,5 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen. Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu berücksichtigen.

16.3 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten. Dies gilt auch für die Ausgleichsflächen.

17. Besondere grünordnerische Festsetzungen

17.1 Allgemeines

Im Gewerbegebiet sind auf öffentlichen und privaten Grünflächen und im Bereich der Ausgleichs-/Ersatzflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen.

17.2 Grünflächenanteil / Baumanteil auf privaten Grundstücksparzellen

Auf den privaten Flächen sind 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Gehölzen zu bepflanzen. Vorzugsweise sind die Pflanzflächen in den Randbereichen zur Straße oder zu Nachbargrundstücken zu situieren. Im Bereich der Parzellen 6, 7 und 20 sind die Pflanzungen an der Ostseite (Eingrünung zur freien Landschaft) zu situieren. Pro 1.000m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Die Standorte können frei gewählt werden.

17.3 Pflanzung von Bäumen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen

Gemäß der Plandarstellung sind entlang der Erschließungsstraßen Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Neben den Arten der Gehölzauswahlliste sind auch städteklimaresistente Arten und Sorten (z.B. Liste der GALK) zulässig.

17.4 Baumpflanzungen im Bereich des Regenrückhaltebeckens

Gemäß den planlichen Festsetzungen sind im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens heimische und standortgerechte Bäume der Gehölzauswahlliste zu pflanzen.

17.5 Gestaltung und Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche im Süden (ohne Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen)

Die Grünfläche im Süden des Geltungsbereichs ist möglichst naturnah zu entwickeln. Gemäß der Plandarstellung sind (nach erfolgter Gehölzbeseitigung) geschlossene Gehölzbestände und Einzelbäume durch Neupflanzung oder (bei ausschlagfähigen Gehölzen) durch Wiederaustrieb zu etablieren. Bei allen Ersatz- und Ergänzungspflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölzarten der Gehölzauswahlliste zu verwenden. Die dazwischen liegenden Wiesenflächen sind ohne Düngung extensiv zu pflegen.

18. Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird auf Kompensationsflächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs erbracht. Diese Ausgleichsflächen werden allen Grundstücken des Gewerbegebiets gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet. Die nachfolgend festgesetzten Ausgleichsflächen und die Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung des Gewerbegebiets.

18.1 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs

Teilfläche Ost (Bereich Ableitungsgerinne), 1.255 m²
Die Ableitung des Wassers aus dem Regenrückhaltebecken ist als naturnahes, flach auslaufendes Grabengerinne auszubilden. Entlang des Gerinnes sind Feuchtgehölze (Schwarzerle, heimische Weidenarten) gemäß der Plandarstellung zu pflanzen. Darüber hinaus sind an der Ostseite heimische und standortgerechte Bäume der Gehölzauswahlliste oder Feuchtgehölze (Schwarzerle, Baumweiden) zu pflanzen. Die sonstige Vegetationsausprägung erfolgt durch Selbstbegrünung oder Einsaat einer standortangepassten, autochthonen Saatgutmischung für Feuchtstandorte. Die zwischen den Gehölzen liegenden Bereiche sind als Bachröhrichte zu entwickeln bzw. als extensive Wiesen ohne Düngung, Pflanzenschutz 1-mal jährlich zu mähen (Herbstmahd).

Teilfläche West (Renaturierung Quellbereich und Maßnahmen am Manterinbach), 2.208 m²
Im Bereich des betonierten Teichs (Quellbereich) sind alle betonierten Flächen und sonstige Flächenbefestigungen auszubauen. Die Uferbereiche sind gemäß der Plandarstellung abzuflachen (mindestens 1:4). Der Teichmönch ist auszubauen und die Ablaufleitung zu verschließen oder auszubauen. Als Überlauf zum Manterinbach ist ein naturnahes Auslaufgerinne herzustellen. Befestigungen mit Steinwurf sind im Bereich der Einleitstelle zulässig. Am Manteringraben sind die Uferbereiche mit unterschiedlichen Neigungen und Breiten abzuflachen, um die Strukturvielfalt und das Retentionsvermögen zu erhöhen, so dass sich Bachröhrichte entwickeln können. Die Uferbereiche sind naturnah als Röhrichte, feuchte Hochstaudenfluren und Feuchtgehölze zu entwickeln. Die natürliche Gehölzentwicklung am Manterinbach innerhalb der Ausgleichs-/Ersatzfläche ist zu dulden.

18.2 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 604 der Gemarkung Wettstetten, 17201m²

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:
- Pflanzung einer Baumreihe als Hochstämme (Großbäume wie Winter- oder Sommerlinde, Berg-, Feld- oder Spitzahorn u.a.) aus Arten der Gehölzauswahlliste am Südrand entlang des Fuß-/Radweges
- Pflanzung von Heckenabschnitten im westlichen Grundstücksteil, mit hohen Randlinieneffekten, 3-5-reihig, aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten unter Verwendung autochthonem Pflanzmaterials
- Pflanzung von Obsthochstämmen bewährter, robuster Sorten und/oder Wildobsthochstämmen zur zusätzlichen Strukturbereicherung im östlichen Grundstücksteil
- Umwandlung des Ackers in einen extensiven Wiesenbestand durch Einsaat einer autochthonen, naturraumtypischen Saatgutmischung für Extensivwiesen; vollständiger Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen; max. 2-malige Mahd pro Jahr, 1. Mahd nicht vor 01.07. des Jahres, mit Abfuhr des Mähguts (keine Mulchmahd!); ca. 15 % der Fläche Entwicklung von Altgrasfluren in alternierender Lage, Pflege jeweils alle 3-5 Jahre, Lage insbesondere im Bereich der Heckenränder (bestehende und geplante Hecken) sowie zum FFH-Gebiet hin

Die gesamten Ausgleichsflächen von 20.664m² (Ausgleichsflächenbedarf 20.663m²) werden wie folgt zugeordnet:
- Private Gewerbeflächen: 14.978m²
- Erschließungsflächen: 5.686m²

19. Gehölzauswahlliste

Empfohlene Liste heimischer, standortgerechter Gehölzarten

Liste 1 Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche	Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne	Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde		

Auf privaten Grünflächen werden für die Baumpflanzungen außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme empfohlen.

Liste 2 Sträucher:

Berberis vulgaris	Berberitze	Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose	Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Mindestpflanzqualitäten:
- Obstbäume, H mind. 2 x verpflanzt, mind. 8-10 cm Stammumfang
- sonstige Laubbäume in Einzelstellung, H 3 x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang
- Heister, mind. 2 x verpflanzt, mind. 100/150 cm Höhe
- Sträucher, mind. 2 x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe

Zeitpunkt der Pflanzung:
Die öffentlichen Bepflanzungsmaßnahmen sind im Zuge der Erschließung des Gewerbegebiets durchzuführen. Die Ausführungen der Pflanzmaßnahmen auf den privaten Parzellen hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfähigkeit der Gebäude zu erfolgen. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode herzustellen.

20. Denkmalschutz (§§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 9 Abs. 6 BauGB)

Auf dem Gelände sind die beiden Bodendenkmäler D-1-7134-0336: Siedlung des Neolithikums und der Metallzeiten und D-1-7134-0335: Siedlung der Hallstattzeit bekannt. Im gesamten Geltungeltungsbereich ist eine denkmalpflegerische Erlaubnis nach Art. 7 DSchG von den privaten Bauherren auch im Genehmigungsfreistellungsverfahren zu beantragen.

II. Hinweise

1. Ver- und Entsorgung

1.1 Versorgung Wasser, Strom, Telekommunikation

Die Versorgung wird durch den Anschluss an die bestehenden Leitungen von Seite des Dr.-Kurt-Schumacher-Rings sichergestellt. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

1.2 Entsorgung Abfall

Das neue Gewerbegebiet kann von den Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die Müll- und Wertstofftonnen sind am Tag der Abholung an der Erschließungsstraße bereit zu stellen.

2. Oberflächenwasser, Grundwasser

a) Der schadlose Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser muss auch während der Bauzeit erhalten bleiben.
b) Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht in den Untergrund oder in Oberflächengewässer gelangen.
c) Es wird empfohlen, für die Unterkellerungen Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche zu treffen. Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen. Auf die DIN 18195 - Bauwerksabdichtung wird hiermit verwiesen, um Schäden an Gebäuden zu verhindern.
d) Abfließendes Oberflächenwasser der Privatparzellen darf nicht auf öffentliche Straßenflächen (Bereich Grundstückszufahrten) oder in andere private Grundstücke abgeleitet werden.
e) Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen. Es ist zu beachten, dass das Grundwasser durch Baumaßnahmen nicht angeschnitten wird. Eine dauerhafte Ableitung von Grundwasser (z.B. Drainagen oder Ableitung in Rohren) ist nicht zulässig.
f) Die Handlungsempfehlungen nach dem DWA Arbeitsblatt A 138 und Merkblatt M 153 sind bei den wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zu verwenden.
g) Das erlaubnisfreie Versickern ist die Niederschlagsfreistellungsverordnung (Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser, NWFrei) und die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten.
h) Es ist die Entwässerungsatzung in der jeweils gültigen Fassung des Zweckverbandes Abwasserbeseitigungsgruppe Ingolstadt-Nord zu beachten.

3. Altlasten

Auf der Planfläche sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei der Durchführung der Baumaßnahme Verdachtsflächen auftreten, so sind die Bauarbeiten einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.

4. Brandschutz

Auf die Beachtung der Brandschutzvorschriften bei der Ausführung der Gebäude wird hingewiesen.

5. Emissionen aus der Umgebung

a) Landwirtschaft: Im Umgebungsbereich des neuen Gewerbegebietes grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehenden entstehen Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen.
b) Von der Staatsstraße St 2335 gehen Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen aus, welche auf das neue Gewerbegebiet einwirken und entschädigungslos hinzunehmen sind.

6. übergeordnete Straßen

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße St 2335 dürfen durch den Bau und den laufenden Betrieb der Gewerbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.

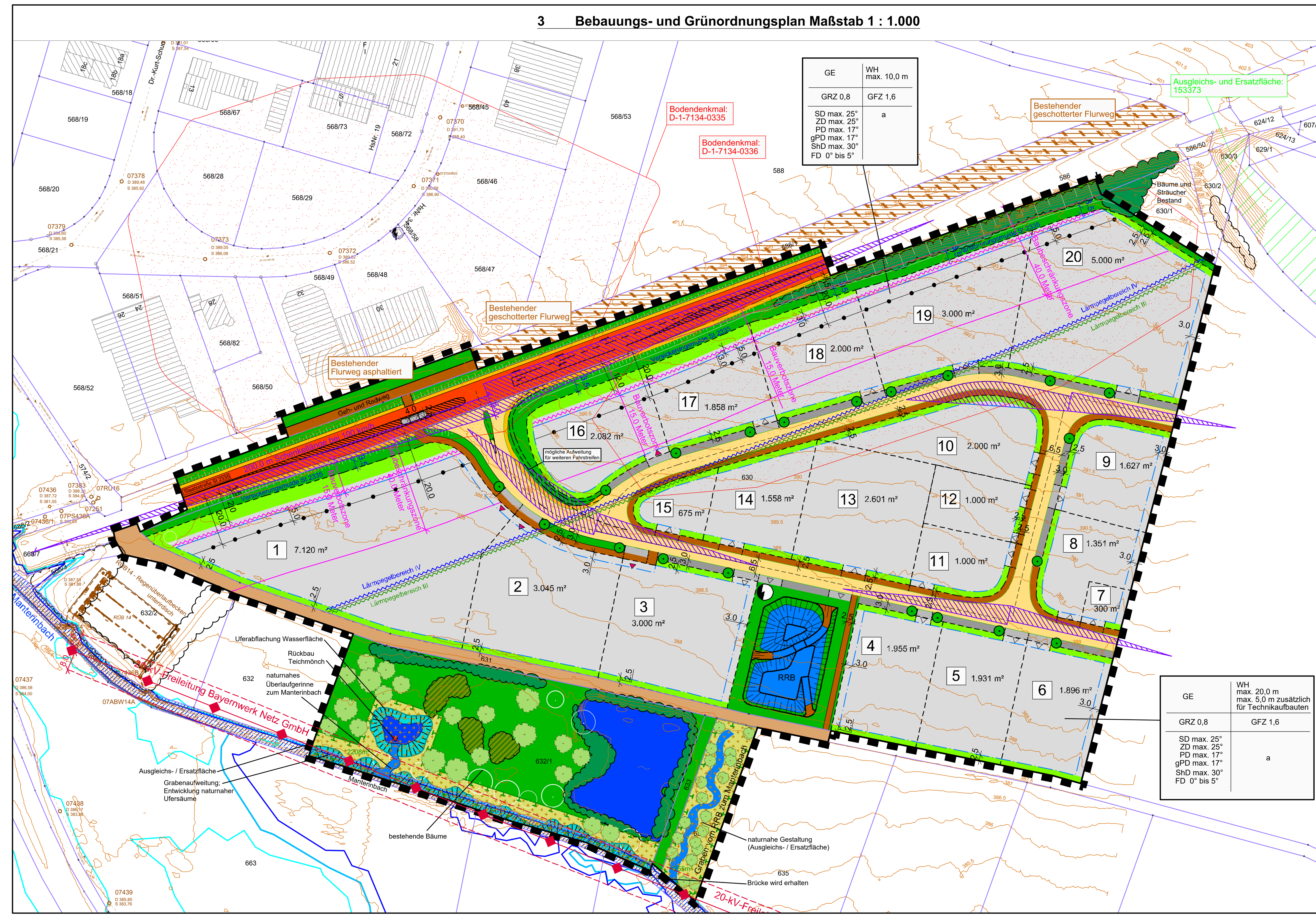
7. Bauantragsunterlagen

In den Bauantragsunterlagen ist sowohl das vorhandene, natürliche Gelände als auch das fertige bzw. hergestellte Gelände sowie Mauern und deren Ausführung bzw. Einfriedung darzustellen. Des Weiteren ist eine Aufteilung der Freiflächen, in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege) und nicht befestigte Flächen (Pflanzflächen) dem Bauantrag beizulegen.

8. Einsichtnahme von DIN-Normen

DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen oder der Begründung des Bebauungsplanes verwiesen wird, können im Rathaus der Gemeinde Wettstetten eingesehen werden.

3 Bebauungs- und Grünordnungsplan Maßstab 1 : 1.000



4 Festsetzungen durch Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Baugrenze für Gebäude (§ 23 Abs. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

überbaubare Parzellenfläche

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	max. Wandhöhe max. überbaubare Fläche durch Gebäude
max. zulässige Grundflächenzahl	max. zulässige Geschossflächenzahl
zulässige Dacharten und Dachneigung	zulässige Bauweise

Art der baulichen Nutzung: GE: Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

max. Grundflächenzahl: GRZ: 0,8 (§ 19 BauNVO)

max. Geschossflächenzahl: GFZ: 1,6 (§ 19 BauNVO)

max. sichtbare Wandhöhe: WH (Bergseite): 10 m (Teilbereiche der Parzellen 1; 16-20) 20 m (alle Parzellen) Technikaufbauten zusätzlich max. 5 m

zugelasssene Bauweise: a: abweichende Bauweise

Dacharten mit Maximaldachneigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):
SD: Satteldach: max. 25°
ZD: Zeltdach: max. 25°
gPD: gegengeneigtes Pultdach: max. 17°
PD: Pultdach: max. 17°
ShD: Sheddach: max. 30°
FD: Flachdach, auch begrünt 0° bis 5°

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
Bankett der St 2335 (öffentlich)
St 2335 (öffentlich)
Bauverbotszone
freizuhaltendes Sichtfeld für die Anfahrtssicht
öffentl. Parkflächen
Gehweg (öffentlich)
Feldweg (öffentlich)
Zufahrt (Standort festgesetzt)

Grün- und Wasserflächen

Ortsrandbegrünung (öffentliche)
private Grünfläche
geplanter Retentionsbodenfilter
bestehende Wasserflächen
geplantes Regenrückhaltebecken
zu pflanzende Bäume 1. und 2. Wuchsordnung

Immissionsschutz

Lärmpegelbereich IV / Lärmpegelbereich III — Lärmpegelbereiche III und IV nach DIN 4109

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, Zweckbestimmung: Ausgleich / Ersatz für vorhabensbedingte Eingriffe (Gesamt 3.463m²)

naturnahe Gestaltung (Ausgleichs- / Ersatzfläche): naturnahes Grabengerinne (Überlauf Wasserfläche und Auslaufgerinne Regenrückhaltebecken); Pflanzung von begleitenden Erlen und weiteren heimischenund standortgerechten Gehölzen, Beseitigung der standortfremden Gehölze (Hybridpappel, Fichte) und der naturfernen Wasserfläche; zwischen den Gehölzen Entwicklung von Bachröhrichten bzw. extensiven Wiesen

Rückbau der betonierten Flächen, auch innerhalb der Teichfläche, Uferabflachung, Rückbau des Teichmönchs

Aufweitung des Grabenprofils und Uferabflachung des Manterinbach oberhalb der MW-Linie, unterschiedliche Breiten und Neigungen; Entwicklung naturnaher Ufersäume mit Duldung der Gehölzentwicklung, Einsaat einer gebietstypischen, autochtonen Wiesenmischung für Feuchtstandorte

Entwicklung von Hecken und sonstigen geschlossenen Gehölzbeständen, durch Wiederaustrieb der auf-den-Stock-gesetzen Gehölzen oder Neupflanzung

Pflanzung von Bäumen als Ersatz für die vorhandenen, beseitigten Bäume, z.T. zusätzliche Baumpflanzungen

5 Planliche Hinweise

Teilung der Parzellen

1 570 m2 — Parzellennummer mit Angabe der Parzellengröße

Bebauung, Bestehende Gebäude

Zufahrt (teils öffentliche, teils private Fläche)

600 — Grundstücksgrenze mit Flurnummern

384,5 — Höhenschichtlinien mit Höhenangaben in Meter ü. N.N.

Bodendenkmal

07385 D 387,31 S 384,41 — bestehender Mischwasserkanal mit (Schachtnummer, Deckelhöhe, Sohlentiefe)

Hochwasserlinie für ein HQ häufig

Hochwasserlinie für ein HQ 100

Hochwasserlinie für ein HQ extrem

20-kV-Freileitung von Bayernwerk Netz GmbH mit 8 m Schutzstreifen

Tafostation

Anhang: Sortimentliste aus dem Regionalen Einzelhandelskonzept für die Region Ingolstadt

Soweit im Einzelfall bestimmte Artikel in keiner der beiden Listen aufgeführt sind, sind sie nach sachlogischem Zusammen einer der bekannten Artikelgruppen zuzuordnen.

ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE
NICHT-ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE

NAHRUNGS- UND GENUSSMITTEL
Lebensmittel allgemein
Getränke allgemein
Wein, Sekt, Spirituosen
Backwaren
Fleischwaren
Käse
Obst, Gemüse
Reformwaren, Naturkost
Feinkost, internationale Spezialitäten
Sonstige Speziallebensmittel (Tee, Confiserie, Kräuter)
Tabak, Rauchwaren

BEKLEIDUNG UND TEXTILIEN
Damenoberbekleidung
Herrenoberbekleidung
Kinderkleidung, Umstandskleidung
Unterwäsche, Strümpfe, Handschuhe
Krawatten, Tücher, Schals, Hüte
Sonstige Spezialbekleidung (Brautkl., Pelze, Beruf...)
Garne, Stoffe, Kurzwaren

SCHUHE UND LEDERWAREN
Schuhe
Taschen, Leder

SPORT, FREIZEIT, CAMPING, OUTDOOR
Sportgeräte, Sportausrüstung
Sportbekleidung (nur echte Spezialkleidung)
Fahrräder und Zubehör
Camping, Outdoor, Survival
Spielwaren, Modellbau
Musikinstrumente, Noten

UHREN UND SCHMUCK
Uhren, Schmuck
Modeschmuck, Galanteriewaren

GESUNDHEIT, KÖRPERPFLEGE UND DROGERIEARTIKEL
Pharmazie (=apothekenpflichtige Arzneien)
Sanitätsartikel, Orthopädie
Parfümerie, Kosmetik
Drogeriewaren
Hörgeräte
Optik

LEBENDES GRÜN
Schnittblumen, Topfblumen
Samen, Stauden, Sträucher, Bäume, Zubehör (Töpfe, Gieskannen etc.)

ANTIQUITÄTEN UND KUNSTHANDWERK
Antiquitäten, Kunsthandwerk, Trödel

ELEKTRONIK
Braune Ware (Unterhaltungselektronik)
Weisse Ware (Haushaltsgeräte)
Elektrozubehör (Kabel, Stecker, Schalter)
Computer (Hardware), Bürotechnik
Telekommunikation
Foto

MEDIEN, PAPIER, GESCHENKE
Bücher, Zeitschriften
Ton-, Bildträger
Software
Schreibwaren, Bürobedarf
Geschenkartikel
Bastel-, Malereibedarf

HEIMWERKERBEDARF, GARTEN UND BAUMATERIALIEN
Baustoffe (Steine, Hölzer, Erden, Dämmmaterial)
Bauelemente
Sanitärartikel
Farben, Tapeten, Bodenbeläge
Eisenwaren, Werkzeuge, Messer
Gartenmöbel, Gartengeräte, Töpfe

MÖBEL, EINRICHTUNG, HAUSRAT
Möbel allgemein (ohne Küchen und Betten)
Betten, Rahmen, Matrazen
Küchen
Heimtextilien (Bett, Tischwäsche, Frottee)
Haustextilien (Gardinen, Vorhänge, Bezüge)
Teppiche
Glas, Porzellan, Keramik
Haushaltswaren (Besteck, Kochgeschirr, Plastikwannen, Besen etc.)
Lampen
Poster, Rahmen, Spiegel

SONSTIGE WARENGRUPPEN UND SORTIMENTE
Posten und Partien (Tchibo, Non-Food Aldi etc.)
Babyartikel, Kinderwagen
Zoobedarf
Tierfutter
Sonstige (Schirme, Devotionalien, Waffen, Pokale etc.)

Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Ingolstadt © Heinritz, Salm & Stegen 2008

6 Übersichtskarte Maßstab 1 : 10.000

Präambel

Die Gemeinde Wettstetten erlässt aufgrund

- des § 5 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, und 4 des Baugesetzbuches (BauGB in der Fassung vom 23.9.2004, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.20
- des 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 §3 des Gesetzes vom 24.07.2020)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO 23.01.1990, Neufassung 21.11.2017)
- der Planzeichenverordnung (PlanzVO vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 13.05.2017)
- der Bayerische Bauordnung (BayBO vom 14.08.2007, zuletzt geändert zum 24.07.2020)

die **Satzung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet "Im Speck"** bestehend aus:

1	Verfahrenshinweise		02.12.2020
2	Festsetzungen durch Text		02.12.2020
3	Bebauungs- und Grünordnungsplan	1 : 1.000	02.12.2020
4	Festsetzungen durch Planzeichen		29.11.2018
5	Planliche Hinweise		29.11.2018
6	Übersichtskarte	1 : 10.000	29.11.2018

Weitere Anlagen des Bebauungs- und Grünordnungsplans:

Begründung	02.12.2020
umweltrelevante Informationen (Büro Blank)	28.06.2018
Umweltbericht (Büro Blank)	02.12.2020
spezielle artenschutzrechtlich Prüfung (Büro Blank)	28.06.2018
Bestandskartierung (Büro Blank)	28.06.2018
Ausgleichsfläche (Büro Blank)	28.06.2018
Verkehrsgutachten (Büro Ingevost)	Juni 2018
Baugrundgutachten (Büro synlab / IFUWA)	05.12.2017
Geräuschkontingentierung (Büro IBN Bauphysik GmbH & Co. KG)	26.06.2018

Gemeinde Wettstetten

Gewerbegebiet "Im Speck" 1. Änderung

Fassung vom 02.12.2020

Bebauungs- und Grünordnungsplan

BBI INGENIEURE GMBH
Büro Ingolstadt
Marie-Curie-Straße 6
D-85055 Ingolstadt
Tel: +49 841 9933907-0
Fax: +49 841 9933907-10
www.bbi-ingenieure.de

1. Änderung erstellt durch
Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten
Marktplatz 1
92536 Pfreimd
info@blank-landschaft.de

	Datum:	Name:	Anlage Nr.:	Plan Nr.:	02.12.2020
bearbeitet:	Dez. 2020	bl	01	001	
gezeichnet:	Dez. 2020	mv			
geprüft:	Dez. 2020	bl	Projekt Nr.: 4.16705 BP.0		Maßstab: 1 : 1000
Plancodierung:	416705-3-LP-01-001-01-F				