

Bebauungsplan Nr. 28 „Am Lohsaum“

Fassung der 1. Änderung

Planung

Michael Schels
Am Stadtweg 9
85053 Ingolstadt

Datum: 14.07.22

Begründung

Der Bebauungsplan trat am 20.12.2002 in Kraft. In der Zeit bis heute hat sich die Zielsetzung der weiteren Grundstücksnutzung vom reinen Gewerbebau, vornehmlich für Produktionsflächen zu einer teilweisen weiteren Bebauung auch mit Büro- bzw. Geschäfts- und Verwaltungsnutzung ergeben.

Leider stellen folgende Festsetzungen sich als problematisch dar:

- 2.1 Maß der baulichen Nutzung – hier Firsthöhe
- 3. Gestaltung – hier Dachformen
- Bauverbot

Mit der Änderung wird der Bebauungsplan angepasst an o.g. Punkte.

Planung

Ziel der Änderung ist eine sinnvolle weitere Grundstücksnutzung unter Einbeziehung ökologischer und ökonomischer Gesichtspunkte.

1. Änderung

Bebauungsplan Punkt 2.1 Maß der baulichen Nutzung – hier Firsthöhe

Die Firsthöhe im Grundstücksteil Fläche „B“ ist im bestehenden Bebauungsplan Stand 20.12.2002 auf max. 11,50m über GOK begrenzt. Diese soll nun auf max. 15,50m festgelegt werden. Weiters sollen die Höhen technischer Dachaufbauten nicht auf die vorgenannte Firsthöhe angerechnet werden.

Hierdurch soll ein Flächenfraß im Zuge etwaiger Nachverdichtungen zu Gunsten größerer Bauhöhe reduziert werden.

2. Änderung

Bebauungsplan Punkt 3: Gestaltung – hier Dachformen

Die zugelassene Dachform im bestehenden Bebauungsplan Stand 20.12.2002 ist auf Satteldächer begrenzt.

Die Einführung weiterer Dachformen (hier Pult-, Walm-, Krüppelwalm- oder Flachdächer) soll bereits im Bestand vorliegende, genehmigt errichtete Dachformen aufnehmen und das Flachdach als neue, wirtschaftliche Dachform in den Bebauungsplan einführen.

3. Änderung

Bauverbot:

Im bestehenden Bebauungsplan Stand 20.12.2002 wird entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gem. Art. 23 Abs. 1 BaystrWG für bauliche Anlagen 20,00m Abstand vom äußeren Rande der Fahrbahndecke festgelegt. Diese Vorgabe wurde bereits im Genehmigungsbescheid 43-1673-1994-B Lageplantektur zur Errichtung einer Lagerhalle auf 12,00m reduziert. Diese Vorgabe von mind. 12,00m soll nun in Form der beantragten Änderung im B-Plan verankert werden.

Verfahrensvermerke:

1. Die Gemeinde Wettstetten hat in der Sitzung vom 29.03.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Wettstetten – Am Lohsaum“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Wettstetten – Am Lohsaum“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Wettstetten – Am Lohsaum“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Der Gemeinderat Wettstetten hat mit Beschluss vom den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Wettstetten – Am Lohsaum“ in der Fassung vom gebilligt. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst.
5. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Wettstetten – Am Lohsaum“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von..... bis..... öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Wettstetten – Am Lohsaum“ in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
7. Die Gemeinde Wettstetten hat mit Beschluss des Gemeinderates vom Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Wettstetten – Am Lohsaum“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

....., den
(Gemeinde Wettstetten)

(Siegel)

.....
(Bürgermeister)

8. Ausgefertigt

....., den
(Gemeinde Wettstetten)

(Siegel)

.....
(Bürgermeister)

9. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Wettstetten – Am Lohsaum“ in der Fassung vom wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

....., den
(Gemeinde Wettstetten)

(Siegel)

.....
(Bürgermeister)