

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

Planfertiger: Michael Schels
Architekt, Dipl.-Ing. (FH)
Am Stadtweg 9
85053 Ingolstadt
www.ab-schels.de

Plandatum: 24.11.2022

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 Festsetzung durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung (GE) gemäß § 8 Der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Der emissionswirksame, flächenbezogenen Schalleistungspegel in Form der je m² Grundfläche abgestrahlten Schalleistung gehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) darf die Werte von tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) = 60 dB(A) nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) = 45 dB(A) nicht überschreiten.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Emissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als m nicht mehr als 30(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20dB(A) überschreiten.

2.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl, gemäß § 19 BauNVO, der baulichen Anlagen (GRZ) wird mit maximal 0,4 festgesetzt. Die Geschößflächenzahl, 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 15,50 m festgesetzt.

Die Höhe von technischen Dachaufbauten wird nicht auf vorgenannte Firsthöhen angerechnet.

2.2 Flächen von Aufenthaltsräumen oder möglichen Aufenthaltsräumen im Sinne der Art. 45 BayBO in anderen Geschossen werden einschl. 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 Sattel-, Pult-, Walm-, Krüppelwalm- oder Flachdächer 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 oberflächlich 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 erhalten und gegebenenfalls nach der Pflanzliste zur ergänzen.

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

6. Pflanzenliste:

Bäume:	Feldahorn:	Sträucher:	Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudobianchus	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		Euconymus europ.	Pflaumenhärtchen
Tilia cordata	Winterlinde		Viburnum - Arten	Schneeball
			(einheimische Arten)	
Carpinus betulus	Hainbuche		Salix - Arten	Weide
			(einheimische Arten)	

Zuchtformen und Ziergenölze dürfen nicht verwendet werden

B

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Baugrenze
	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als Ortsrandeingrünung
	Gewerbegebiet
	Flächenfestsetzung
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

C

HINWEISE

	bestehende Grundstücksgrenze
	Straßenbegrenzungslinie
315	Flur-Nummer
	vorhandenes Hauptgebäude
	vorhandenes Nebengebäude
	bestehende Grundstücksein- und -ausfahrt

Bauverbot:

Entlang der freien Strecken von Staatsstraßen gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 12,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke gilt ein Bauverbot. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß 9 Abs. 6 FStrG i. V. m. Art 23 Bay StrWG innerhalb dieser Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.

Erschließung:

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

Sichtdreieck:

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen nahe Hochbauten nicht errichtet werden: Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht festverbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder und Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Stromversorgung:

Die Stromversorgung erfolgt aus der bestehenden Transformatorstation Adlmannsberg. 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 im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Das Schutzwasser kann entlang der Staatsstraße nach Osten zum Hautsammler des Zweckverbandes entwässert werden. Der tatsächliche Anschluss ist dem Zweckverband mitzuteilen. Ein Dichtigkeitsnachweis ist vom Bauwerber zu erbringen.

Entwässerung:

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist zu versickern. Das Niederschlagswasser muss vorzugsweise breitflächig über die belebte Bodenzone erfolgen. Nur wenn dies nicht möglich ist (Nachweis) kann einer Versicherung über Sickerschächte zugestimmt werden. Die Versickerung von Niederschlagswasser in Gewerbegebieten ist nicht erlaubnisfrei, eine wasserrechtliche Erlaubnis ist erforderlich. Sickerschächte sind nach dem ATV-Arbeitsblatt zu bemessen und zu errichten. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Baustand zu beachten.

Hausdrainagen dürfen nicht an die Abwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese 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 Betriebsflächen sind jeweils in einem baurechtlichen Verfahren zu beurteilen und zu genehmigen. Die Entwässerungspläne sind dabei vorzulegen.

Es wird empfohlen, die Keller als wasserdichte Wannen herzustellen.

Bodendenkmäler:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde das Gelände weitestgehend aufgefüllt. Mit oberflächennahen Bodendenkmälern ist daher nicht zu rechnen.

Gleichwohl ist zur Berücksichtigung größerer als bislang festgestellter Urngriffe von Bodendenkmälern im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG erforderlich.

In den jeweiligen Genehmigungsanträgen zukünftiger Bauvorhaben ist die geplante Tiefe der Eingriffe in den Untergrund anzugeben, um dem Landesamt für Denkmalpflege Aufschluss über evtl. diesbezüglich erforderliche Auflagen im Genehmigungsverfahren zu geben.



Grün markiert = Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans

Wettstetten, den 12.01. 2023


G. Risch, Erster Bürgermeister


M. Schels, Planverfasser