



**Gemeinde Wettstetten
Landkreis Eichstätt**

**Bebauungsplan Nr. 19 - 5. Änderung
Wochenendhausgebiet „Am Adlmannsberg“**

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser: Goldbrunner Ingenieure GmbH
Obere Marktstraße 5
85080 Gaimersheim

.....
(Josef Goldbrunner)

1. Bürgermeister der Gemeinde Wettstetten

.....
(Gerd Risch)

Stand: 25.07.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsgrundlagen	3
2.	Lage des Plangebiets	3
3.	Ziele und Zwecke der Planungen zur 5. Änderung des Bebauungsplanes.....	3
4.	Städtebauliches Konzept, Art der baulichen Nutzung	4
5.	Bauliche Ordnung	5
6.	Abwasserableitung	5
7.	Flächenbilanz.....	5

Gemeinde Wettstetten Landkreis Eichstätt

Bebauungsplan Nr. 19 - 5. Änderung Wochenendhausgebiet „Am Adlmannsberg“

Begründung

Hinweis

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 19, 5. Änderung, umfasst auch alle weiter geltenden Vorgaben der Vorgängerversionen. Damit ist eine verbesserte Übersichtlichkeit gegeben.

Räumlicher Geltungsbereich: Flurnummern 1352/2, 1352/3, 1352/4, 1352/5, 1352/6, 1352/7, 1352/8, 1352/9, 1352/10, 1352/11, 1352/12, 1352/13, 1352/14, 1352/15, 1352/16, 1352/17, 1352/18, 1352/19, 1352/20, 1352/21, 1352/22, 1352/23, 1352/24, 1352/25, 1352/26, 1352/27, 1352/28, 1352/29, 1352/30, 1352/31, 1352/32, 1352/33, 1352/34, 1352/35, 1352/36, 1352/37, 1352/38, 1352/39, 1352/40, 1352/41, 1352/42, 1352/43, 1352/44, 1352/45, 1352/46, 1352/47, 1352/48, 1352/49, 1352/50, 1352/51, 1352/53, 1352/54, 1352/55, 1352/57, 1352/58, 1352/59, 1352/60, 1352/61, 1352/62, 1352/63, 1352/64, 1352/65, 1352/66, 1352/67, 1352/68, 1352/69, 1352/71, 1352/72, 1352/73, 1352/74, 1352/75, 1352/78, 1352/79, 1352/80, 1352/81, 1352/82, 1352/83, sowie Teilbereiche der Grundstücke mit den Flurnummern 1289/1, 1291/1, 1292/1, 1292/11, 1353, 1353/1, 1355/1, 1355/2, 1356/11 und 1357/1 der Gemeinde Wettstetten.

Die Auflistung der Flurnummern entspricht der amtlichen Karte zum Zeitpunkt der 5. Änderung des Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst zum Zeitpunkt der 5. Änderung insgesamt eine Fläche von ca. 6 ha.

1. Planungsgrundlagen

Der Bebauungsplan trat am 21.10.1975 erstmals in Kraft. Die letzte Änderung des Bebauungsplanes wurde am 30.09.2022 als Satzung beschlossen.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden des Ortsbereiches von Wettstetten und grenzt im Süden an die Landkreisgrenze des Landkreises Eichstätt bzw. der Stadt Ingolstadt. Es grenzen keine Schutzgebiete an den Planungsstandort an. Die angrenzende freie Landschaft wird im Bestand landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen sind über die umliegenden Feldwege im Westen und Osten erreichbar.

3. Ziele und Zwecke der Planungen zur 5. Änderung des Bebauungsplanes

Die fünfte Änderung ist veranlasst durch Anpassungen der Bauleitplanung an aktuelle Gegebenheiten.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes soll alle grundlegenden Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes aufrechterhalten. Es sind nur die im Weiteren erläuterten Anpassungen zur baulichen Nutzung vorzunehmen.

Ziel ist es, die Vorgaben des Bebauungsplanes so zu formulieren, dass weder unnötige noch unverhältnismäßige Einschränkungen einzelner Bauwerber entstehen, ohne dabei die städtebaulichen Ziele der Gemeinde zu verlassen.

4. Städtebauliches Konzept, Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich Grundstücke zur Bebauung mit Wochenendhäusern. Das städtebauliche Konzept zielt auf eine Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern.

Das Plangebiet ist als Sondergebiet, hier im speziellen als Wochenendhausgebiet nach § 10 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die in § 10 Abs. 4 und 5 BauNVO aufgelisteten Anlagen (Ferienhausgebiete mit Ferienhäusern, die dazu bestimmt sind überwiegend und auf Dauer einem wechselndem Personenkreis zur Erholung zu dienen, Campingplatzgebiete) sind nicht zulässig. Die Nutzung der Wochenendhäuser zum ständigen Wohnaufenthalt ist unzulässig.

Für das dargestellte Gebiet wurden in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung auch Baulinien festgesetzt. Gleichzeitig wurden private sowie öffentliche Grünflächen festgesetzt. Im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes wurden sämtliche Baulinien in Baugrenzen geändert.

Städtebauliches Ziel der Gemeinde Wettstetten ist es, im Plangebiet auf allen Parzellen, unabhängig von der Gesamtgröße der Grundstücke, ein gleiches Maß der baulichen Nutzung zuzulassen. Dies wurde durch Festsetzung der maximalen Grundflächen geregelt. Die Grundfläche für ein Wochenendhaus beträgt demnach max. 50 m² (Baukörpermaßen ohne Dachüberstände).

Die vom Dach des Wochenendhauses überdeckte Grundfläche beträgt maximal 115 m², im Falle eines begrüntes Daches maximal 130 m², womit in diese Fläche auch ein Carport und/oder eine Terrasse integriert werden kann. Dies soll bei künftigen Baumaßnahmen die Herstellung von Gründächern fördern.

Übrige bauliche Anlagen, wie Stellplätze oder Zufahrten, sind nicht zur Grundfläche anzurechnen, aber bei der Berechnung der GRZ voll umfänglich zu berücksichtigen.

Einhausungen sind nicht zulässig. Somit wird die nachträgliche Vergrößerung des umbauten Raumes vermieden.

Zusätzlich zur überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebengebäude mit einer überbaubaren Fläche von max. 6 m² und ein Gewächshaus zur Pflanznutzung mit einer max. überbaubaren Fläche von 8 m² innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Summe der vorgenannten Grundflächen darf eine GRZ von 0,2 nicht überschreiben (siehe § 17 I BauNVO).

Weiter werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Wochenendhäuser detaillierter. Eine max. traufseitige Wandhöhe von 3 m, sowie eine max. Firsthöhe von 4 m von der natürlichen Geländeoberfläche werden festgesetzt. Weiter werden die Festsetzungen der Dachdeckung wie folgt angepasst:

Satteldach: rot, hellgrau und alle Grautöne bis schwarz; alle Dächer: extensive Begrünung zulässig; Blechdach und beschichtetes Metaldach unzulässig. Ergänzt wurde, dass Einfriedungen als Zaun oder Hecke zulässig sind, max. jedoch 2 m hoch sein dürfen. Mauern sind unzulässig.

Im Zuge der 5. Änderung wurde das Plangebiet sowie das Baufenster im Südwesten des Geltungsbereichs an die tatsächlich vorherrschende Situation angepasst. Somit wurde die Grünfläche auf den Bauparzellen um ca. 500 m² verkleinert, jedoch konnte durch die Umwandlung der ehemaligen Parkplätze sowie des Eigentümerweges ca. 1.130 m² Grünfläche gewonnen werden. Weiter wurde die Fläche des Kiosks sowie eines Spielplatzes in eine Wochenendhausgebietsfläche umgewidmet. Ebenso wurde der Parkplatz im Norden des Plangebietes verkleinert, sodass ein weiteres Baufeld entsteht. Die festgesetzten Bäume wurden gestrichen, da sie im Bestand nicht vorhanden sind.

5. **Bauliche Ordnung**

Durch die Festsetzung der Baugrenzen sind die für bauliche Anlagen (Gebäude) zulässigen Bereiche festgelegt.

6. **Abwasserableitung**

Die Grundstücke des Wochenendhausgebietes sind durch Kanäle an das öffentliche Mischwasserkanalnetz angeschlossen. Die bestehenden Abwasserleitungen werden weiterhin genutzt.

7. **Flächenbilanz**

Flächenermittlung aus digitaler Plangrundlage in CAD:

Nettobauland:	33.555 m ²
Private Grünflächen:	2.642 m ²
Öffentliche Grünflächen:	8.642 m ²
Eigentümerwege Kiesschotter:	2.549 m ²
Eigentümerwege Asphalt:	7.087 m ²
<u>Öffentliche Straßenverkehrsfläche:</u>	<u>4.463 m²</u>
Bruttobaufläche SO / Geltungsbereich B-Plan:	58.938 m ²

Gaimersheim, den 25.07.2024

Goldbrunner Ingenieure GmbH