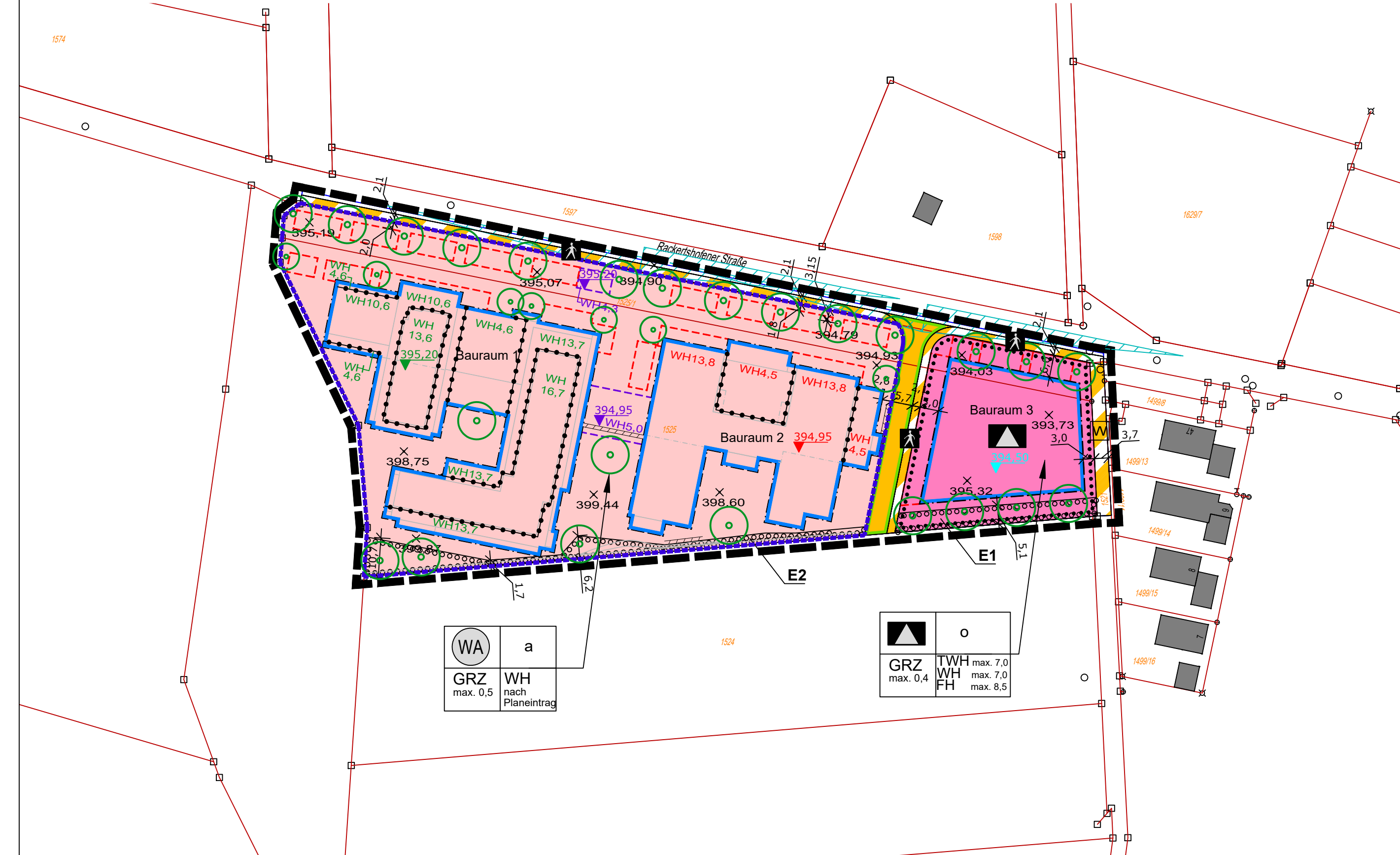


I. PLANZEICHNUNG M 1:1.000



6.0	SONSTIGE PLANZEICHNUNGEN UND FESTSETZUNGEN
6.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkarte maßgebend)
6.2	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Vorhabensfläche im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
6.3	Abgrenzung des Maßes der Nutzung; hier: unterschiedliche Wandhöhen bezogen auf die jeweiligen Höhenbezugspunkte
6.4	Stützmauern gem. textl. Festsetzungen III.4.2
7.0	GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 und Abs. 6 BauGB)
7.1	zu pflanzende Einzelbäume:
7.1.1	Baum I. Ordnung (Hochstamm) gemäß der Pflanzenliste Punkt IV.3.1, eine lagemaßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist zulässig.
7.1.2	Baum II. Ordnung (Hochstamm) gemäß der Pflanzenliste Punkt IV.3.2, eine lagemaßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist zulässig.
8.0	FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
8.1	Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
E1	Pflanzung von 3-reihigen Gehölzpflanzungen bestehend aus Sträuchern auf der gesamten Länge. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt IV.3.3 zu erfolgen.
E2	Pflanzung von 2- bis 5-reihigen Gehölzpflanzungen bestehend aus Sträuchern auf der gesamten Länge. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt IV.3.3 zu erfolgen.
9.0	KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
9.1	Flurstücksgrenze
9.2	Flurstücksnummer
9.3	Baugesundheitsabstände
9.4	Bestandshöhen gem. Vermessung
9.5	Sichtdreiecke 3,0/7,0 m (50 km/h)
10.0	HINWEISE
10.1	Bemaßung
10.2	Bauraum 1, 2, 3
10.3	geplante Gebäude
10.4	Nutzungsschablone

Präambel

- Die Gemeinde Wetzsteden im Landkreis Eichstätt erlässt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) des Art. 23 der Bayerischen Verfassung (BayVO) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Beim Hummelfeld" als Satzung.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Beim Hummelfeld" ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom 25.11.2021 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 Bestandteile der Satzung

- Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Beim Hummelfeld" besteht aus:
- Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 25.11.2021 Übersichtslegeplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
 - Begründung mit Umweltbericht vom 25.11.2021
 - Vorhaben- und Erschließungsplanung vom 25.11.2021, Entwurfsverfasser ERLBAU Deggendorf GmbH & Co. KG aus Deggendorf
 - Plan 1: Lageplan 1:1.000
 - Plan 2: Dachaufsicht 1:500
 - Plan 3: Erdgeschoss 1:500
 - Plan 4: 1. Obergeschoss 1:500
 - Plan 5: 2. Obergeschoss 1:500
 - Plan 6: 3. Obergeschoss 1:500
 - Plan 7: 4. Obergeschoss 1:500
 - Plan 8: Schritte BT/WB/FW 1:100
 - Plan 9: Schritte Pflege 1:100
 - Plan 10: Ansichten gesamt 1:100
 - Plan 11: Abstundschichten gesamt 1:500
 - Plan Externe Ausgleichsfläche AF1 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Beim Hummelfeld" Gmd. Wetzsteden M 1:500 und 1: 1.000 vom 25.11.2021
 - Plan Externe Ausgleichsfläche AF2 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Beim Hummelfeld" Gmd. Wetzsteden M 1:500 und 1: 1.000 vom 25.11.2021
 - Anlagen:
 - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Dezember 2019 von Flora - Fauna Partnerschaft aus Regensburg
 - Artenschutzrechtliche Beurteilung - Feldgehölz Wetzsteden, Rackerholzerstrasse vom Oktober 2019 von Flora - Fauna Partnerschaft aus Regensburg
 - Anlage 3: Tabellen zur Ermittlung eines zu prüfenden Artenspektrums für bodenbrütende Vogelarten - Hinweise zur Beurteilung der naturschutzrechtlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßengebung (SaP) (Fassung vom 01/2013)
 - Anlage 4: Geotechnischer Bericht Nr. B1906239 vom 30.01.2020 vom IB Geoplan GmbH aus Osterhofen
 - Anlage 5: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan "Beim Hummelfeld" in der Gemeinde Wetzsteden vom 30.09.2021, GEO VER/S.U.M Planungsgemeinschaft Pressler & Geller, Cham

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO; gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 festgesetzt, dass im Rahmen des Allgemeinen Wohngebietes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. (sh. PK, III.1.1.1)

2.0 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- 5.2 Straßenbegrenzungsfläche
- 5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich
- 5.3.1 hier: Gehweg
- 5.3.2 hier: Wirtschaftsweg

3.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Baugrenze
- 3.2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier: Stellplätze und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- 3.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier: Müllhäuschen, Gartenerde, Fahrradunterstellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- 3.4 offene Bauweise
- 3.5 abweichende Bauweise

4.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 4.1 GRZ max. zulässige Grundflächenzahl (gem. Planeintrag)
- 4.2 TWH maximal zulässige traufseitige Wandhöhe gem. Planeintrag in Meter bezogen auf den jeweiligen Höhenbezugspunkt
- 4.3 WH maximal zulässige Wandhöhe gem. Planeintrag in Meter bezogen auf den jeweiligen Höhenbezugspunkt
- 4.4 FH maximal zulässige Firshöhe gem. Planeintrag in Meter bezogen auf den jeweiligen Höhenbezugspunkt
- 4.5.1 festgesetzter Höhenbezugspunkt in Meter über Normal Null für den Bauraum 1 (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- 4.5.2 festgesetzter Höhenbezugspunkt in Meter über Normal Null für den Bauraum 2 (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- 4.5.3 festgesetzter Höhenbezugspunkt in Meter über Normal Null für den Bauraum 3 (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- 4.5.4 jeweils festgesetzter Höhenbezugspunkt in Meter über Normal Null für Nebenanlagen gem. Punkt II.3.3 (§ 9 Abs. 3 BauGB)

2.0 EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 5 Abs. 2 Nr.2a und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

- 2.1 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) (sh. PK, III.1.1.2)
 - einbezogene Fläche gem. § 12 Abs. 4 BauGB
- Zweckbestimmung: Kindergarten

Im Rahmen der Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung "Kindergarten" sind die folgenden Einrichtungen und Anlagen allgemein zulässig:

- Kindertagesstätte (KITa),
- Kindergarten,
- der Kindertagesstätte oder dem Kindergarten zugehörige Spiel- und Sportanlagen

3.0 BAUWEISE, BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Baugrenze
- 3.2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier: Stellplätze und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- 3.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier: Müllhäuschen, Gartenerde, Fahrradunterstellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- 3.4 offene Bauweise
- 3.5 abweichende Bauweise

max. zulässige Grundflächenzahl	max. zulässige (traufseitige) Wandhöhe WH in Meter bzw. Firshöhe FH
GRZ	WH max. 7,0 FH max. 7,0 Planzeichen
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
WH	maximal zulässige Wandhöhe gem. Planeintrag in Meter bezogen auf den Höhenbezugsunkt (§ 18 BauNVO)
GRZ	maximal zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
WA	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
TWH	maximal zulässige traufseitige Wandhöhe in Meter bezogen auf den Höhenbezugspunkt (§ 18 BauNVO)
WH	maximal zulässige Wandhöhe in Meter bezogen auf den Höhenbezugspunkt (§ 18 BauNVO)
FH	maximal zulässige Firshöhe in Meter bezogen auf den Höhenbezugspunkt (§ 18 BauNVO)
GRZ	maximal zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.2 **Flächen für den Gemeinbedarf = einbezogene Fläche gem. § 12 Abs. 4 BauGB:** Es wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.
- 1.2.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO**
Vorhabensfläche, gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen des Allgemeinen Wohngebietes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
Zulässig ist das Wohnvorhaben "Seniorenzentrum Wetzsteden", wie in der Vorhaben- und Erschließungsplanung dargestellt und beschrieben.
- 1.2 **Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
"einbezogene Fläche gem. § 12 Abs. 4 BauGB"
Im Rahmen der Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung "Kindergarten" sind die folgenden Einrichtungen und Anlagen allgemein zulässig:
 - Kindertagesstätte (KITa),
 - Kindergarten,
 - der Kindertagesstätte oder dem Kindergarten zugehörige Spiel- und Sportanlagen.

2.0 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16, § 19, § 20 BauNVO)

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
- 2.1.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA) = Vorhabensfläche:** gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen des Allgemeinen Wohngebietes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
Zulässig ist das Wohnvorhaben "Seniorenzentrum Wetzsteden", wie in der Vorhaben- und Erschließungsplanung dargestellt und beschrieben.
Zulässig ist das Wohnvorhaben "Seniorenzentrum Wetzsteden", wie in der Vorhaben- und Erschließungsplanung dargestellt und beschrieben.
- 2.1.2 **Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
"einbezogene Fläche gem. § 12 Abs. 4 BauGB"
Im Rahmen der Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung "Kindergarten" sind die folgenden Einrichtungen und Anlagen allgemein zulässig:
 - Kindertagesstätte (KITa),
 - Kindergarten,
 - der Kindertagesstätte oder dem Kindergarten zugehörige Spiel- und Sportanlagen.
- 2.1.2.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA) = Vorhabensfläche:** maximal zulässige Grundflächenzahl: 0,5
Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75.
Abweichend von dieser Vorgabe des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird festgesetzt, dass bei der Berechnung der gesamten zulässigen Grundfläche die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen mit dem halben Wert angedreht werden können, wenn diese mit versickerungsfähigen Belägen versehen werden, jedoch nur bis zu einer maximalen GRZ von 0,8.
- 2.2 Wand- und Firshöhen
- 2.2.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA) = Vorhabensfläche:** maximal zulässige Wandhöhe (WH) in Metern:
 - Hauptgebäude: WH gem. Planeintrag
 - Nebenanlagen: WH gem. PlaneintragFür die Wandhöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt Punkt II.4.5.1 für Baubraum 1 bzw. Punkt II.4.5.2 für Baubraum 2 bzw. Punkt II.4.5.4 für Nebenanlagen bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Oberkante Attika Flachdach gem. Schemaschnitt (ohne Abstärkung).
- Schemaschnitt: Flachdach
- 2.2.2 **Flächen für den Gemeinbedarf = einbezogene Fläche gem. § 12 Abs. 4 BauGB:** maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (TWH) für geneigte Dächer (Sattel- und Pultdach) in Metern:
 - Hauptgebäude: 7,0 m
 - Nebenanlagen: 3,0 mmaximal zulässige Firshöhe (FH) in Metern:
 - Hauptgebäude: 8,5 m
 - Nebenanlagen: 3,5 mFür die traufseitige Wandhöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt Punkt II.4.5.3 bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachkante, für die Wandhöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt Punkt II.4.5.3 bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Oberkante Attika Flachdach gem. Schemaschnitt. Für die Firshöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt Punkt II.4.5.3 bis zum First.
- Schemaschnitte: Satteldach, Pultdach, Flachdach
- 2.3 Bauweise
- 2.3.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA) = Vorhabensfläche:** Es wird eine abweichende, offene Bauweise (a) festgesetzt; eine Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen von über 50 m ist zulässig.
- 2.3.2 **Flächen für den Gemeinbedarf = einbezogene Fläche gem. § 12 Abs. 4 BauGB:** Es wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.
- 2.3.3 **Flächen für den Gemeinbedarf = einbezogene Fläche gem. § 12 Abs. 4 BauGB:** Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Es gilt der Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO mit einer festgesetzten Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 m, mindestens aber drei Meter. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend.

1.2.1.2 Flächen für den Gemeinbedarf = einbezogene Fläche gem. § 12 Abs. 4 BauGB: maximal zulässige Grundflächenzahl: 0,4

Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.
Abweichend von dieser Vorgabe des § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass bei der Berechnung der gesamten zulässigen Grundfläche die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen mit dem halben Wert angedreht werden können, wenn diese mit versickerungsfähigen Belägen versehen werden, jedoch nur bis zu einer maximalen GRZ von 0,8.

1.2.1.3 Für Punkt III.1.2.1.1 und Punkt III.1.2.1.2 gilt: Versickerungsfähige Beläge sind z.B. Pflaster mit Rasenmulden, Rasengittersteinen, versickerungsfähige Pflasterdecken, sofern sie den Anforderungen des FGSV Merkblattes für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen entsprechen.

1.2.2 Wand- und Firshöhen

1.2.2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) = Vorhabensfläche: maximal zulässige Wandhöhe (WH) in Metern:

- Hauptgebäude: WH gem. Planeintrag
- Nebenanlagen: WH gem. Planeintrag

Für die Wandhöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt Punkt II.4.5.1 für Baubraum 1 bzw. Punkt II.4.5.2 für Baubraum 2 bzw. Punkt II.4.5.4 für Nebenanlagen bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Oberkante Attika Flachdach gem. Schemaschnitt (ohne Abstärkung).

1.2.2.2 Flächen für den Gemeinbedarf = einbezogene Fläche gem. § 12 Abs. 4 BauGB: maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (TWH) für geneigte Dächer (Sattel- und Pultdach) in Metern:

- Hauptgebäude: 7,0 m
- Nebenanlagen: 3,0 m

maximal zulässige Firshöhe (FH) in Metern:

- Hauptgebäude: 8,5 m
- Nebenanlagen: 3,5 m

Für die traufseitige Wandhöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt Punkt II.4.5.3 bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachkante, für die Wandhöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt Punkt II.4.5.3 bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Oberkante Attika Flachdach gem. Schemaschnitt. Für die Firshöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt Punkt II.4.5.3 bis zum First.

Schemaschnitte: Flachdach
2.3.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA):** Es wird eine abweichende, offene Bauweise (a) festgesetzt; eine Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen von über 50 m ist zulässig.

2.0 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16, § 19, § 20 BauNVO)

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
- 2.1.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA) = Vorhabensfläche:** gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen des Allgemeinen Wohngebietes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
Zulässig ist das Wohnvorhaben "Seniorenzentrum Wetzsteden", wie in der Vorhaben- und Erschließungsplanung dargestellt und beschrieben.
- 2.1.2 **Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
"einbezogene Fläche gem. § 12 Abs. 4 BauGB"
Im Rahmen der Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung "Kindergarten" sind die folgenden Einrichtungen und Anlagen allgemein zulässig:
 - Kindertagesstätte (KITa),
 - Kindergarten,
 - der Kindertagesstätte oder dem Kindergarten zugehörige Spiel- und Sportanlagen.
- 2.1.2.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA) = Vorhabensfläche:** maximal zulässige Grundflächenzahl: 0,5
Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75.
Abweichend von dieser Vorgabe des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird festgesetzt, dass bei der Berechnung der gesamten zulässigen Grundfläche die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen mit dem halben Wert angedreht werden können, wenn diese mit versickerungsfähigen Belägen versehen werden, jedoch nur bis zu einer maximalen GRZ von 0,8.
- 2.2 Wand- und Firshöhen
- 2.2.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA) = Vorhabensfläche:** maximal zulässige Wandhöhe (WH) in Metern:
 - Hauptgebäude: 7,0 m
 - Nebenanlagen: 3,0 mmaximal zulässige Firshöhe (FH) in Metern:
 - Hauptgebäude: 8,5 m
 - Nebenanlagen: 3,5 mFür die traufseitige Wandhöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt Punkt II.4.5.3 bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachkante, für die Wandhöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt Punkt II.4.5.3 bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Oberkante Attika Flachdach gem. Schemaschnitt. Für die Firshöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt Punkt II.4.5.3 bis zum First.
- Schemaschnitte: Satteldach, Pultdach, Flachdach
- 2.3 Bauweise
- 2.3.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA):** Es wird eine abweichende, offene Bauweise (a) festgesetzt; eine Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen von über 50 m ist zulässig.
- 2.3.2 **Flächen für den Gemeinbedarf = einbezogene Fläche gem. § 12 Abs. 4 BauGB:** Es wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.
- 2.3.3 **Flächen für den Gemeinbedarf = einbezogene Fläche gem. § 12 Abs. 4 BauGB:** Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Es gilt der Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO mit einer festgesetzten Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 m, mindestens aber drei Meter. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend.

3.0 BAUWEISE, BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Baugrenze
- 3.2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier: Stellplätze und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- 3.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier: Müllhäuschen, Gartenerde, Fahrradunterstellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- 3.4 offene Bauweise
- 3.5 abweichende Bauweise

max. zulässige Grundflächenzahl	max. zulässige (traufseitige) Wandhöhe WH in Meter bzw. Firshöhe FH
GRZ	WH max. 7,0 FH max. 7,0 Planzeichen
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
WH	maximal zulässige Wandhöhe gem. Planeintrag in Meter bezogen auf den Höhenbezugsunkt (§ 18 BauNVO)
GRZ	maximal zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
WA	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
TWH	maximal zulässige traufseitige Wandhöhe in Meter bezogen auf den Höhenbezugspunkt (§ 18 BauNVO)
WH	maximal zulässige Wandhöhe in Meter bezogen auf den Höhenbezugspunkt (§ 18 BauNVO)
FH	maximal zulässige Firshöhe in Meter bezogen auf den Höhenbezugspunkt (§ 18 BauNVO)
GRZ	maximal zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH ART. 81 BAYBO

- 2.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA):** Hauptgebäude und Nebenanlagen:
 - begrenzte Flachdach bis 5°
 - untergeordnete Satteldächer von 15 - 45°, wenn diese eine Fläche von insgesamt 20 m² pro Baubraum nicht überschreiten
- 2.2 **Flächen für den Gemeinbedarf:** Hauptgebäude und Nebenanlagen:
 - Satteldach 15° bis 35°
 - Pultdach, versetztes Pultdach 7° bis 15°
 - Flachdach bis 5°Geneigte Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers, First parallel zur längeren Gebäudeseite.
- 2.3 Dachdeckung
- 2.4 **Allgemeines Wohngebiet (WA):** Dachflächen von Flachdächern sind auf mindestens 80% der gesamten Dachflächen als Gründächer mit einer mindestens extensiven Begrünung auszuführen. Für Satteldächer gilt III.2.2.2 entsprechend.

2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 2.1 **Flächen für den Gemeinbedarf:** Hauptgebäude und Nebenanlagen:
 - Satteldach 15° bis 35°
 - Pultdach, versetztes Pultdach 7° bis 15°
 - Flachdach bis 5°Geneigte Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers, First parallel zur längeren Gebäudeseite.
- 2.2 Dachdeckung
- 2.3 **Flächen für den Gemeinbedarf:** Ziegel in Rot-, Braun- und Grautönen, ausschließlich beschichtete Blechdeckungen in Rot-, Braun-, Anthrazit-, Grautönen oder Gründücker Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht zulässig. Photovoltaik-Anlagen sind ausdrücklich zulässig.
- 2.4 **Flächen für den Gemeinbedarf:** Einfriedigung / Zaunsockel Zum öffentlichen Straßenraum sind nur lebende Einfriedigungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen, senkrechte Holzlatenzäune und Metallzäune mit senkrechten Säulen zulässig.
An seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.
Die Zaunanlage ist von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzürücken (Zaunlinie), der verbleibende Bankstreifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflügen.
Zaunsockel sind unzulässig, es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen zulässig; Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.

2.1 Nicht überbaute Grundstücksfläche muss begrünt werden. Diese Flächen sind als Rasen, Wiesen- oder Pflanzfläche auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 1/7 der befristeten Fläche muss mit Sträuchern aus der Artenliste Punkt IV.3.3 bepflanzt werden, dabei darf die unter Punkt II.7.1 festgesetzte Strauchpflanzung angedreht werden.

2.2 Stellplätze Die Baumstämme im Bereich der Stellplatzflächen müssen eine Größe von mindestens 2,50 m x 4,00 m aufweisen.

3.0 ZU VERWENDENDEN HOLZLE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 3.1 **Bäume I. Ordnung:**
 - Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
 - Acer platanoides Spitz-Ahorn
 - Quercus robur Stiel-Eiche
 - Tilia cordata Winter-Linde
- 3.2 **Bäume II. Ordnung:**
 - Malus domestica Wild-Apfel
 - Prunus avium Vogel-Kirsche
 - Prunus padus Trauben-Kirsche
 - Sorbus aucuparia Eberesche
 - Acer campestre Feld-Ahorn
 - Carpinus betulus Hainbuche
 - alle Obst- und Nussbäume (Mindest-Pflanzhöhe: Hochstamm) als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten
 - Walnuss und Sorn
- 3.3 **Sträucher:**
 - Cornus sanguinea Hartriegele
 - Corulus avellana Hasel
 - Cornus mas Kornelkirsche
 - Eurymyrm europaeus Heckenkirsche
 - Lonicera xylosteum Liguster
 - Rhamnus frangula Faulbaum
 - Rosa canina Hunds-Rose
 - Sambucus nigra Holunder
 - Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
 - Viburnum lantana Woliger Schneeball

3.0 FESTSETZUNGEN ZU STELLPLÄTZEN (Art. 81 BayBO)

- 3.1 Stellplatzschlüssel
- 3.1.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA):** Abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wetzsteden werden pro Wohnkern (für betreute Wohnungen und barrierefreie Wohnungen) ein PKW-Stellplatz und für die Pflegeeinrichtung 1 Stellplatz pro 3,6 Pflegeplätze festgesetzt. Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wetzsteden.
- 3.1.2 **Flächen für den Gemeinbedarf:** Abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wetzsteden ist die GastellIV in der jeweiligen geltenden Fassung einzuhalten.
- 3.2 Befestigung PKW-Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Befestigung zu gestalten (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Okopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagarten).
- 3.3 Befestigung PKW-Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Befestigung zu gestalten (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Okopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagarten).

4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZARTEN

Landschaftsfremde Baumarten wie Edelkastanien oder Edelkastanien, Zypressen, Thujaen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.

4.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

- 4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

4.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

Allgemeines Wohngebiet (WA): Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig, wie in der Vorhaben- und Erschließungsplanung dargestellt und beschrieben.

4.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

Flächen für den Gemeinbedarf: Auf dem gesamten Baugrundstück sind Aufschüttungen von maximal 1,0 m und Abgrabungen von maximal 1,5 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig. Die randlichen Geländemodellierungen dürfen nur in Form von zu bepflanzenden Böschungen (nicht steiler als 1:2) erfolgen.

4.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA): Stützmauern sind zulässig, wie in der Vorhaben- und Erschließungsplanung dargestellt und beschrieben.

Flächen für den Gemeinbedarf: Die Ausbildung von Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,0 m (gemessen ab Urdalene) ist zulässig.

5.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser Das Schmutzwasser ist dem bestehenden gemeindlichen Mischwasserkanal in der Rackerholzer Straße durch Verlängerung zuzuführen.

Allgemeines Wohngebiet (WA): Zeltliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftlich geschützter Vogel- und Fledermaus-Arten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebegleitenden Vorgehens abgebaut betroffen sind, nur außerhalb der Vogelgebrützeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelgebrützeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

9.0 AUSGLEICHSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Laut der Bilanzierung sind zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt für das Allgemeine Wohngebiet (WA) (=Vorhabensfläche) eine Fläche von ca. 4.836 m² und für die Flächen für den Gemeinbedarf (= einbezogene Fläche gem. § 12 Abs. 4 BauGB) eine Fläche von ca. 1