



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

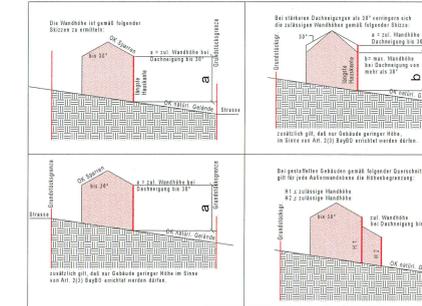
- WA 0**
0,4 0,5
- Gettungsbereich
WA = Allgemeines Wohngebiet
o = offene Bauweise
0,4 = Grundflächenzahl (GRZ)
0,5 = Geschosflächenzahl (GFZ)
- Baugrenze (s. a. Festsetzungen durch Text: D)
- öffentliche Verkehrsfläche
Eigentumsweg
Fuß- und Radweg
verkehrsberuhigende Maßnahmen
- Sichtdreieck mit Maßangaben in Metern
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stoppel, Hecken u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 1,00 m über die Fahnhöhe erheben. Erkennungszeichen dürfen genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stützpunkte errichten und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.
- festgesetzte Anbauverbotszone ab Straßenrand mit Maßangaben in Metern
festgesetztes Maß in Metern
öffentliche Grünfläche
Pflanztafel, Türe und Türen nicht zulässig
Max. Höhe der Einfriedung 0,80 m, Fahnhöheoberseite
- HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**
- vorhandene Grundstücksgrenzen
Flurstücknummern
im Geltungsbereich vorhandene Gebäude (digitale Aufnahme von 1998)
Hohenlinien
vorhandene Böschung
Trafikstation
Gemeindegrenze
Rüstungsalltagsverdachtsfläche

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

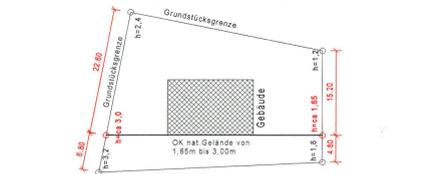
- Alle Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans (Text und Plan) werden aufgehoben und durch die folgenden ersetzt. Bestehende Gebäude genießen Bestandschutz. Änderungen an bestehenden Gebäuden sind nur innerhalb der Festsetzungen zulässig.
- A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
- B) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- Teilung der Baugrundstücke: Bebaute Grundstücke dürfen nur so geteilt werden, daß für alle entstehenden Teilflächen das vor der Teilung zulässige Maß der Nutzung des Gesamtgrundstückes nicht überschritten wird.
 - Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude: In Wohngebäuden ist je 200 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Im Sinne der vorstehenden Festsetzungen wird definiert: "Wohngebäude" sind Gebäude, die zum dauernden Wohnen geeignet und bestimmt sind und überwiegend zu diesem Zwecke genutzt werden. Zum Kriterium "überwiegend" werden die Nettogrundflächen mit den Nettowohnflächen verglichen. Letztere müssen mehr als 85 % betragen.
 - Grundflächenzahl (GRZ): 0,4. Eine Überschreitung dieser Wertes gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zugelassen. Bei der Berechnung der GRZ wird nach dem arithmetischen Regeln auf eine Stelle hinter dem Komma gerundet. Die Hälfte der erforderlichen Stellplätze ist oberirdisch herzustellen.
 - Geschosflächenzahl (GFZ): 0,5. Die Geschosflächenzahl wird nach § 20 BauNVO ermittelt. Flächen von Auftrahnsbräumen oder möglichen Auftrahnsbräumen im Sinne von Art. 46 BayBO in anderen Geschossen werden einschließl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz auf die GFZ angerechnet. Bei der Berechnung der GFZ wird nach den arithmetischen Regeln auf eine Stelle hinter dem Komma gerundet.
- C) BAUWEISE**
Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt, jedoch mit einer maximalen Länge der Gebäude von 30 m.
- D) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN:**
Die überbaubaren Flächen ergeben sich aus der Planzeichnung. Die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten. Die erforderlichen Brandschutzabstände müssen in allen Bereichen eingehalten werden. Sonstige nachbarrechtliche Regelungen bleiben unberührt. Gärten und Nebengebäude dürfen im Rahmen der BayBO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, entlang öffentlicher Erschließungsstraßen müssen sie jedoch einen Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Vor Garagentrennen ist ein Stauraum von mindestens 5 m erforderlich.

E) GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN:

- Dach:**
- Grundform für das Dach des Hauptkörpers ist das symmetrisch oder einseitig geneigte Dach, ohne oder mit geringen Dachüberständen (0 - 50 cm). Dachneigungen sind zulässig von 22° bis 42°.
- Grundform für das Dach von Nebengebäuden und Anbauten ist das symmetrische oder einseitig geneigte Dach, Neigung 7° bis 42°.
- Dachpauben sind erst ab 30° Dachneigung zulässig und der Dachfläche unterzuordnen.
- Dachpauben und Zwerchgebäl dürfen zusammen maximal 1/3 der Hausbreite einnehmen und müssen mindestens 1,5 m von der Giebelseite entfernt sein.
- Gebäudehöhen:**
- Als maximale Wandhöhe für die Traufseiten, gilt bei einer Dachneigung bis 30°: 7,00 m.
- Das Höhenmaß errechnet sich als Differenz zwischen der OK natürlichen Gelände an der längsten vertikalen Hauskante und der Sparrenoberseite in Verlängerung dieser Hauskante.



- Auf keiner Seite des Gebäudes dürfen Fenster von mehr als 3 Geschossen angeordnet sein.
- Es dürfen nur Gebäude geringer Höhe gemäß BayBO, Art. 2 (3) errichtet werden.
- Im Baubereich sind die Höhen der Eckpunkte des Baugrundstückes anzugeben. In den Schnitten und Ansichten ist der natürliche Geländeverlauf gemäß Festsetzung E) 2) und E) 3) darzustellen.



- Die Höhenlage der Eckpunkte des Grundstücks sind gegeben und dürfen nicht verändert werden.
- Die Verbindungslinien dieser Eckpunkte (im Lagemaß identisch mit den Grundstücksgrenzen) werden geschnitten mit den Wänden des Gebäudes.
- Die Verbindungslinien der Schnittpunkte ergeben für die jeweilige Wand eine Gerade als natürliche Geländeform.

F) FREIPLÄTZE:

- Pro 400 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Grobbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Eine Verjüngung von Bäumen ist soweit wie möglich zu vermeiden. Sofern im Bereich des Bebauungsplans ausreichend stützender Untergrund vorhanden ist, ist unverschnitten Niederschlagswasser von Dächern, Grundstücksflächen und Wohnstätten möglichst flächig zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen.
- Stellplätze sind:
- wassergebunden
- mit Rasengittersteinen oder
- durch Pflaster mit Rassegüte zu gestalten.
- Schutz des Mutterbodens:
Auf den Baugrundflächen ist der Mutterboden durch Abheben des gesamten bebauten Bodens vor der Baubeginnung zu sichern und vor Verfrachtung zu schützen.
- Überdeckungsräume: Pflanzflächen 40 cm, Rasenflächen 20 cm.

G) SONSTIGES

- Das Baugelände ist bereits überwiegend bebaut. Waren vorhandene bauliche und sonstige Anlagen bei Neuerstellung unzulässig, so sind auch Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen nach § 1, Abs. 10 BauNVO nur dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen.
- Wasser darf nicht von den Privatgrundstücken auf öffentliche Flächen fließen.
- Hausdrainagen dürfen nicht an die Abwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

HINWEISE DURCH TEXT

- Allgemeine Grundätze:**
Bauliche Anlagen sollen sich in das Ortsbild harmonisch einfügen. Das betrifft ihre Größe, Form, Material und Stellung aber auch Einzelheiten von Gebäuden und Freianlagen. Sie sollen den anerkannten Regeln der Baukunst entsprechen.
- Gebäude:**
- Hauptkörper sollen auf rechteckigem Grundriß errichtet werden. Sie sollen durch Vor- und Rücksprünge auf keiner Seite ihre Kontur verlieren. Anbauten und Nebengebäude sollen sich dem Hauptgebäude gestalterisch unterordnen.
- Vertikale Giebelanschnitte sollen nicht vorgesehen werden.
- Dachanschnitte ("Negativgauben") sollen nicht vorgesehen werden.
- Kaminrispeln sollen verputzt werden oder mit Blech wie bei Dachanschlüssen verkleidet werden.
- Reihenhäuser sollen eine durchgehende Fassade erhalten.
- Flachdächer unter 7° Neigung sollen nur bei Terrassen im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude vorgesehen werden.
- Wand und Öffnung:**
- Öffnungen in Wänden sollen nach Anzahl, Lage und Größe aufeinander abgestimmt werden.
- Außenwände sollen verputzt oder mit Holz oder mit zementgebundenen Verkleidungen verkleidet werden.
- Gemauerte, dekorative Putzarten sollen nicht verwendet werden. Außenwände sollen ohne Unterbrechung bis zum Giebel verputzt werden. Für verputzte Außenwände sollen nur weiße oder gebrochene Weißtöne verwendet werden, für andere, farbige Bausteine keine, gedeckten Farbton.
- Der Umgriff:**
- Bauliche Anlagen im Vorbereich der Gebäude sollen so gestaltet werden, daß sie die Umgebung nicht nachteilig beeinflussen.
- Mülltonnen sollen nicht frei aufgestellt werden.

Bepflanzung:

- Bepflanzungen sollen aus folgender Liste ausgewählt werden:
- Bäume Wuchsklasse I**
Tilia cordata - Winterlinde
Ulmus glabra - Ulme
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Fraxinus excelsior - Esche
Populus tremula - Zitterpappel
Juglans regia - Walnuß
Fagus sylvatica - Rotbuche
Quercus robur - Stieleiche
- Bäume Wuchsklasse II**
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Sorbus aucuparia - Elsenerle
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Betula verrucosa - Birke
- Straucher**
Rosa canina / rubiginosa - Wildrosen
Acer campestre - Feldahorn
Prunus spinosa - Schilddorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Hartweigel
Ligustrum vulgare - Liguster
Eucalyptus albus - Pfaffenhütchen
Viburnum-arten - Schneeball

Einfriedigungen:

- Entlang der Verkehrsflächen sollen die Einfriedigungen als senkrechte Latenzäune ohne Verzierungen ausgebildet werden. Mauern sollen nur in Bereichen errichtet werden, in denen überwiegend bereits gemauerte Einfriedigungen vorhanden sind. Sie sollen an den Grenzen aufeinander abgestimmt und wie die Gebäude verputzt werden. Statt aus Mauerwerk können solche Wände auch aus Beton bestehen. Die Oberfläche soll in hellen Farben gestrichen werden, auffällige Oberflächenstrukturen und abgesetzte Sockel sollen vermieden werden. Nebengebäude können in Mauern integriert werden. Tür- und Torportale können massiv sein. Für sie gilt das auf Einfriedigungsmauern Gesagte.

Das Grundstück:

- Auffüllungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes sollen nur in untergeordnetem Maße vorgesehen werden.
- Verkaufsanlagen:**
Verkaufsanlagen sollen grundsätzlich der Anliegerzufahrt und der Fassadengliederung untergeordnet sein. Sie sollen durch Farbe, Material und elektrische Beleuchtung die Umgebung nicht beeinträchtigen.

Wasserwirtschaft:

- Das Baugelände ist an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.
- Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.
- Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserentwässerungen wie notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers von öffentlichen Entwässerungseinrichtungen wird dringend empfohlen, auf den Grundstücken ausreichend dimensionierte Zisternen zu errichten und, falls möglich, Versickerungseinrichtungen zu schaffen.
- Das von öffentlichen Flächen abfließende und das auf den Grundstücken sich sammelnde unverschmutzte Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf den jeweiligen Grundstücken breitflächig zu versickern.
- Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- Für die Versickerung von Niederschlagswasser kann eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich sein.
- Keller sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- Sollen 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.

Stromversorgung:

- Die geplanten Gebäude werden über Erdableit- und Verteilerschleife an das Versorgungsnetz der EDN+AG angeschlossen. Die Hausanschlusskabel sollen in Aufputz-Hausanschlusskästen (im Kellerraum) oder in Wandkästen (Außenwand) an der Straßenseite zugewandt verlaufen.
- Die Verteilerschleife werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt.

Umsatzsteuer:

- Ausnahmen und Befreiungen:**
Aus städtebaulichen Gründen können Ausnahmen von diesen Festsetzungen gemacht werden. Die Befreiung von den Vorschriften des Bebauungsplans ist vor Beginn einer Maßnahme einzuholen.
- Ordnungswidrigkeiten:**
Wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne von Art. 29 BayBO. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.
- Wiederherstellung eines früheren Zustandes:**
Sind Bauwerke oder Bauland unter Verletzung der Vorschriften dieser Satzung errichtet, verändert oder beseitigt worden, kann die Wiederherstellung des früheren Zustandes oder eine Anpassung an die Satzungsbestimmungen angeordnet werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 13), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 486).
- Verordnung über die Ausweisung der Baugruppen und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung/PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- Bayerische Bauordnung - (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997 (GVBl. S. 453, ber. 1998 S. 270, BayRS 2192-1-1), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 58 des Gesetzes vom 07. August 2003 (GVBl. S. 497).
Den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes liegt auch Art. 81 BayBO zugrunde.
Für die baurechtliche Bearbeitung einzelner Baupunkte gilt die BayBO in ihrer jeweiligen Fassung zum Zeitpunkt eines Baugenehmigungsverfahrens.
- Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern.
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1998 (GVBl. S. 393, BayRS 791-1-1), geändert durch § 64 des Gesetzes vom 2. April 2001 (GVBl. S. 140).

Der Gemeinderat der Gemeinde Wettstetten hat in der Sitzung am **30.06.2005** die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluß wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB bekanntgemacht.

Gemeinde Wettstetten, **12. Jan. 2006**

1. Bürgermeister: **Mödl-1. Bürgermeister**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§2 Abs. 1 Satz 2 BauGB) ist durch Aushang vom **1.06.2005** bis **21.06.2005** erfolgt.

Gemeinde Wettstetten, den **12. Jan. 2006**

1. Bürgermeister: **Mödl-1. Bürgermeister**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom **02.10.05** bis zum **08.10.05** durchgeführt worden.

Gemeinde Wettstetten, den **12. Jan. 2006**

1. Bürgermeister: **Mödl-1. Bürgermeister**

Die von der Planung berichtigten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind mit Schreiben vom **04.10.05** am Verfahren beteiligt worden.

Gemeinde Wettstetten, den **12. Jan. 2006**

1. Bürgermeister: **Mödl-1. Bürgermeister**

Der Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht nach § 2a BauGB wurden den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 zur Stellungnahme mit Schreiben vom **02.10.05** zugestellt.

Gemeinde Wettstetten, den **12. Jan. 2006**

1. Bürgermeister: **Mödl-1. Bürgermeister**

Planung:
Architekturbüro Lülting
Dipl.-Architekt
Oberröding 10, 94339 Leibfing
Tel.: 09427/902001 Fax: 902002

Lülting, Dipl.-Ing./Architekt

Der Gemeinderat hat am **29.06.05** den Änderungsentwurf dieses Bebauungsplans in der Fassung vom **12.01.2006** samt Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom **12.01.06** gebilligt und beschlossen, diesen Änderungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich auszulegen.

Gemeinde Wettstetten, den **12. Jan. 2006**

1. Bürgermeister: **Mödl-1. Bürgermeister**

Der Entwurf des geänderten Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht hat in der Zeit vom **11.06.05** bis **11.11.05** öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am **04.10.05**, mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Gemeinde Wettstetten, den **12. Jan. 2006**

1. Bürgermeister: **Mödl-1. Bürgermeister**

Der Gemeinderat hat am **21.10.05** den geänderten Bebauungsplan des Planleiters in der Planfassung vom **12.01.06** samt Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom **12.01.06** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Wettstetten, den **12. Jan. 2006**

1. Bürgermeister: **Mödl-1. Bürgermeister**

Der Satzungsbeschluß des Gemeinderates Wettstetten vom **02.10.05** vom **13.01.06** durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht wurde und liegt mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 zu jedermanns Einsicht in der Gemeindekanzlei während der Dienststunden bereit, über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der geänderte Bebauungsplan samt Begründung in Kraft und ist rechtsverbindlich (10 Abs. 3 BauGB).

Gemeinde Wettstetten, den **12. Jan. 2006**

1. Bürgermeister: **Mödl-1. Bürgermeister**