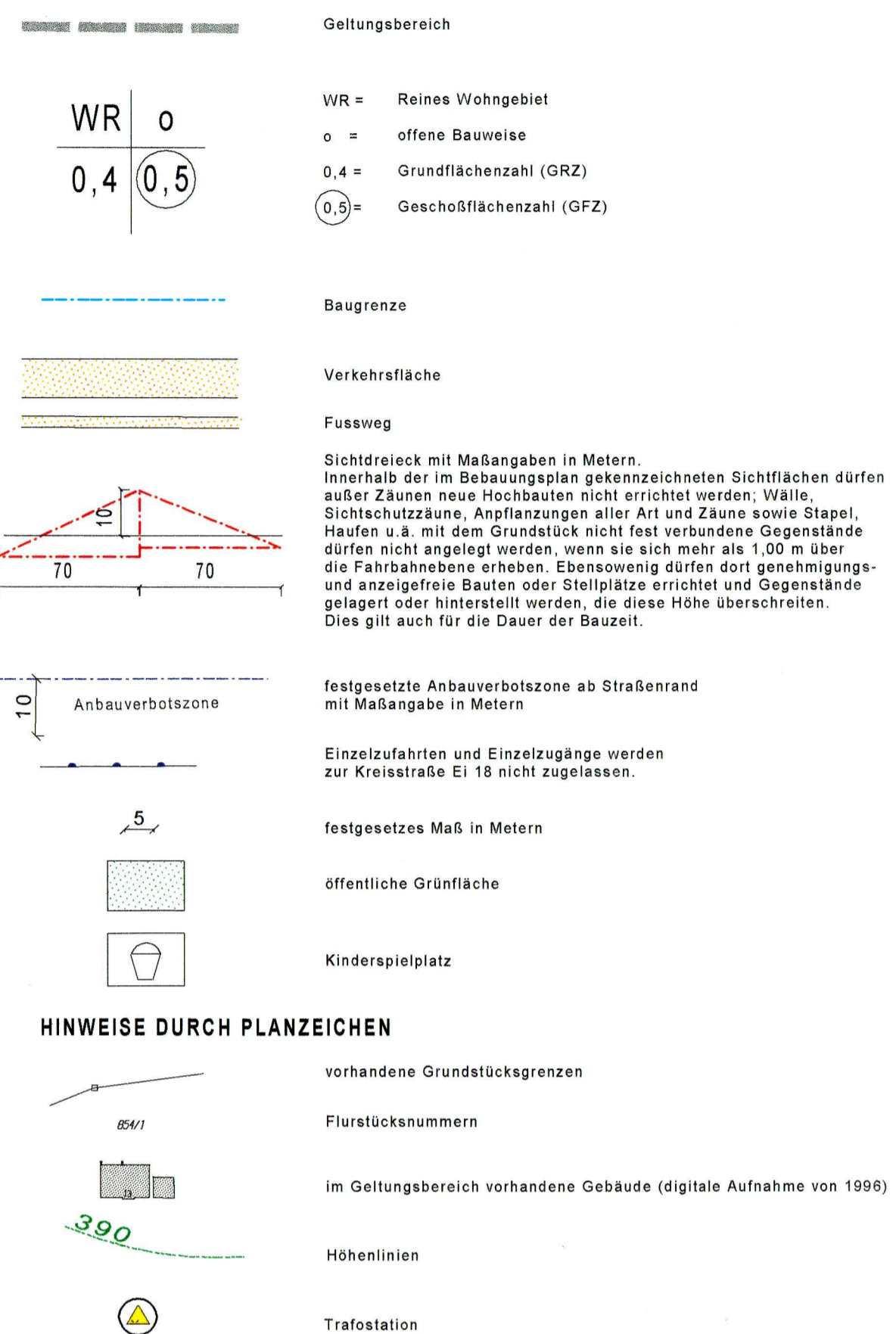


FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Alle Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans (Text und Plan) werden aufgehoben und durch die folgenden ersetzt. Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz. Änderungen an bestehenden Gebäuden sind nur innerhalb der Festsetzungen zulässig.

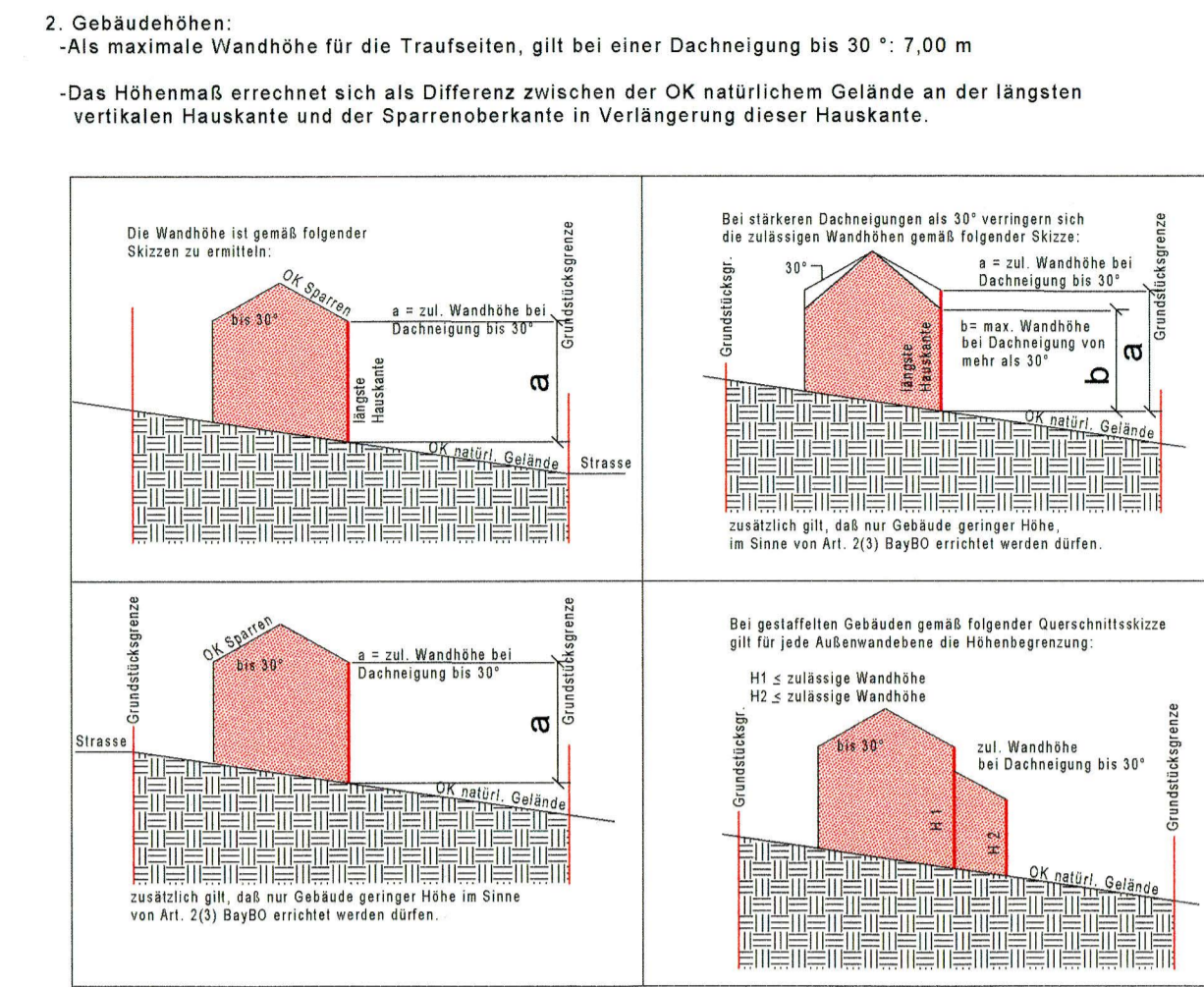
A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO.

B) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
1. 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.
2. 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 Nettoumflichkeiten mit den Nettoumflichkeiten verglichen. Letztere müssen mehr als 50 % betragen.
3. Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
Eine Überschreitung dieses Wertes gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zugelassen. Bei der Berechnung der GRZ wird nach den arithmetischen Regeln auf eine Stelle hinter dem Komma gerundet. Die Hälfte der erforderlichen Stellplätze ist oberirdisch herzustellen.
4. Geschöflächenzahl (GFZ): 0,5
Die Geschöflächenzahl wird nach § 20 BauNVO ermittelt. Flächen von Aufenthaltsräumen oder möglichen Aufenthaltsräumen im Sinne von Art. 45 BayBO in anderen Geschossen werden einschließl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umkleekabinen ganz auf die GFZ angerechnet.
Bei der Berechnung der GFZ wird nach den arithmetischen Regeln auf eine Stelle hinter dem Komma gerundet.

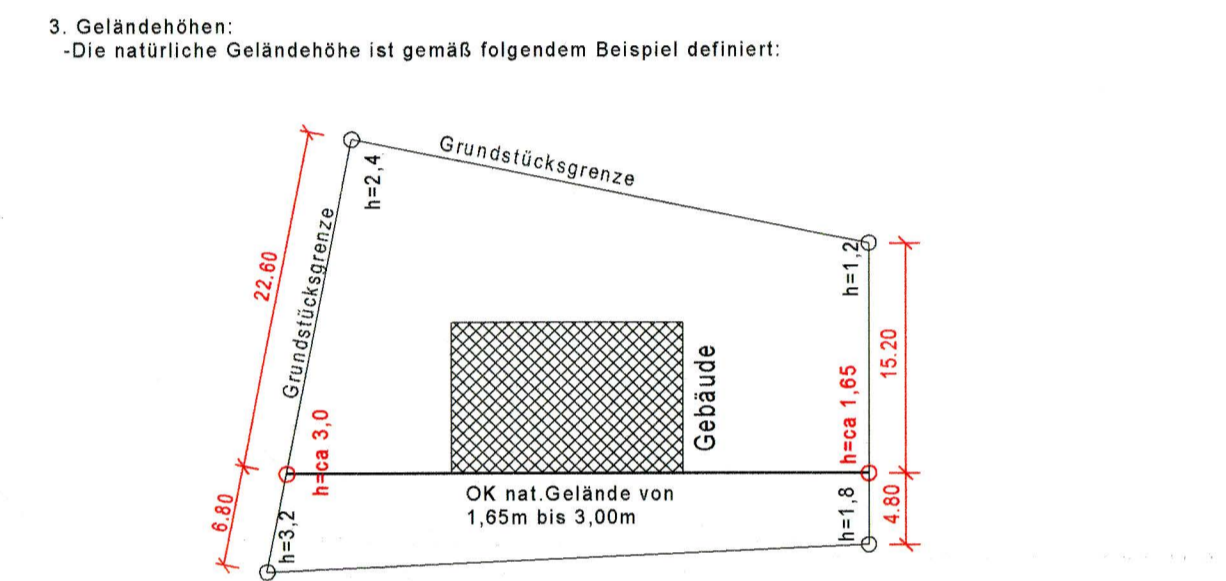
C. BAUWEISE
Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt, jedoch mit einer maximalen Länge der Gebäude von 30 m.

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. Garagen 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 Garagenorten ist ein Stauraum von mindestens 5 m erforderlich.

E) GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN:
1. Dach:
-Grundform für das Dach des Hauptbaukörpers 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 9° bis 42°.
-Dachgauben sind erst ab 30° Dachneigung zulässig und der Dachfläche unterzuordnen.
-Dachgauben und Zwerchgiebel dürfen zusammen maximal 1/3 der Hausbreite einnehmen und müssen mindestens 1,5 m von der Giebelseite entfernt sein.



-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 Bauantrag sind die Höhen der Eckpunkte des Baugrundstücks anzugeben. In den Schnitten und Ansichten ist der natürliche Geländeverlauf gemäß Festsetzung E) 2 und E) 3 darzustellen.



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

F) FREIFLÄCHEN:
Pro 400 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Großbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Eine Versiegelung von Bodenflächen ist soweit wie möglich zu vermeiden.
Stellplätze sind:
- wassergebunden
- mit Rasengrasspreisen oder
- durch Pflaster mit Rasengröße zu gestalten.
Schutz des Mutterbodens:
Auf den Baugrundstücken ist der Mutterboden durch Abheben des gesamten bebauten Bodens vor der Baumaßnahme zu sichern und vor Verfrachtung zu schützen.
Überdeckungsstärken: Pflanzflächen 40 cm, Rasenflächen 20 cm.

G) SONSTIGES
-Das Baugelände ist bereits überwiegend bebaut. Waren vorhandene bauliche und sonstige Anlagen bei Neuerrichtung unzulässig, so sind auch Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen nach § 1, Abs. 10 BauNVO nur dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen dieses Bebauungsplans 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 Grundsätze:
Bauliche Anlagen sollen sich in das Ortsbild harmonisch einfügen.
Das betrifft ihre Größe, Form, Material und Stellung aber auch Einzelheiten von Gebäuden und Freizeitanlagen. Sie sollen den anerkannten Regeln der Baukunst entsprechen.

Gebäude:
-Hauptbaukörper 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 Giebeleinschnitte sollen nicht vorgesehen werden.
-Dachanschnitte ("Negativgauben") sollen nicht vorgesehen werden.
-Karnegieisen sollen verputzt werden oder mit Blech bei Dachanschlüssen verkleidet werden.
-Reihenhäuser sollen eine durchgehende Firstlinie aufweisen.
-"Fischbacher" unter 6° Neigung sollen nur als 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 Werkstoffen verschallt werden.
-Gemauerte, dekorative Putzflächen sollen nicht verwendet werden. Außenwände sollen ohne Unterbrechung bis zum Boden zu verputzt werden. Für verputzte Mauerwerkflächen sollen nur weiße oder gebrochene Weißtöne verwendet werden, für andere, flächige Bauteile helle, gedeckte Farböne.

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 - Eberesche
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubeneiche
Betula verrucosa - Birke
Sträucher
Rosa canina / rubiginosa - Wildrosen
Acer campestre - Feldahorn
Prunus spinosa - Schlehdorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Hartweige
Ligustrum vulgare - Liguster
Eunymus europaeus - Pfaffenhütchen
Viburnum lantana - Schmeißel
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. Die 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 Tönen gestrichen werden, auffällige Oberflächentexturen und abgesetzte Sockel sollen vermieden werden. Nebengebäude können in Mauern integriert werden. Tür- und Torpfeiler können massiv sein. Für sie gilt das über Einfriedigungsmauern Gesagte.

Das Grundstück:
Auffüllungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes sollen nur in untergeordnetem Maße vorgesehen werden.
Werbeanlagen:
Werbeanlagen sollen grundsätzlich der Architekturgestaltung 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 Bausarbeiten sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.
-Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasseranhebungen als notwendig erweisen, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
-Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers von der öffentlichen Entwässerungseinrichtung wird dringend empfohlen, auf den Grundstücken ausreichend dimensionierte Zisternen zu errichten und, falls möglich, Versickerungsrichtungen zu schaffen.
-Es wird empfohlen, das von Dächern abfließende und das auf den Grundstücken sich sammelnde unverschmutzte Niederschlagswasser, soweit möglich, auf den jeweiligen Grundstücken breitflächig zu versickern.
-Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Baustadium zu beachten.
-Für die Versickerung von Niederschlagswasser kann eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich sein.
-Keller sollen wasserrechtlich ausgeführt werden.
-Sollten im Bereich des Baugrundstückes 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 Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der E.ON-AG angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Aufputz-Hausanschlusskästen (im Kellerraum) und in Wandschächten (Außenwand) an der Straßenseite zugewandten Hausfront.
-Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert; s.d. auf Privatgrund gestellt.

8. Umsetzung
Ausnahmen und Befreiungen:
Aus staatsrechtlichen 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. 69 BayBO. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.
Wiederherstellung eines früheren Zustandes:
Sind Bauwerke oder Bauteile unter Verletzung der Vorschriften dieser Satzung errichtet, verändert oder beseitigt worden, kann die Wiederherstellung des früheren Zustandes oder eine Anpassung an die Satzungsbestimmungen gefordert werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Gemeinde Wettstetten hat in der Sitzung am 29.10.2004 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluß wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB bekanntgemacht.

Gemeinde Wettstetten, den 29. Okt. 2004
1. Bürgermeister: Mädl-1, Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§2 Abs. 1 Satz 2 BauGB) ist durch Aushang vom 26.04. bis 27.04. erfolgt.

Gemeinde Wettstetten, den 28. Okt. 2004
1. Bürgermeister: Mädl-1, Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 04.06.04 - 04.07.04 durchgeführt worden.

Gemeinde Wettstetten, den 28. Okt. 2004
1. Bürgermeister: Mädl-1, Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind mit Schreiben vom 28.05.04 am Verfahren beteiligt worden.

Gemeinde Wettstetten, den 28. Okt. 2004
1. Bürgermeister: Mädl-1, Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 28.7.04 den Änderungsentwurf dieses Bebauungsplans in der Fassung vom 06.07.2004 samt Begründung in der Fassung vom 07.07.2004 gebilligt und beschlossen, diesen Änderungsentwurf gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich auszulegen.

Gemeinde Wettstetten, den 29. Okt. 2004
1. Bürgermeister: Mädl-1, Bürgermeister

Der Entwurf des geänderten Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom 26.07. bis 27.09.04 öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 18.08.04... mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Gemeinde Wettstetten, den 29. Okt. 2004
1. Bürgermeister: Mädl-1, Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 30.09.04 den geänderten Bebauungsplan des Planfertigers in der Planfassung vom 30.09.04... samt Begründung in der Fassung vom 30.09.04 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Wettstetten, den 29. Okt. 2004
1. Bürgermeister: Mädl-1, Bürgermeister

Der Satzungsbeschluß des Gemeinderates Wettstetten vom 30.09.04 ist am 15.10.04 durch Anschlag ortsüblich bekanntgemacht und liegt mit der Begründung 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 in Kraft und ist rechtsverbindlich (10 Abs. 3 BauGB).

Gemeinde Wettstetten, den 29. Okt. 2004
1. Bürgermeister: Mädl-1, Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 (I S. 137), geändert durch Gesetze vom 15. Dez. 1997 (BGBl. I S. 2802), vom 17. Dez. 1997 (BGBl. I S. 3108), vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149), vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950), vom 13. Sept. 2001 (BGBl. I S. 2376), durch Verordnung vom 29. Okt. 2001 (BGBl. I S. 2785), durch Gesetze vom 26. Nov. 2001 (BGBl. I S. 3138), vom 15. Dez. 2001 (BGBl. I S. 3762), durch Verordnung vom 5. April 2002 (BGBl. I S. 1250), durch Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850).

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung-PlanZV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

4. Bayerische Bauordnung - (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), geändert durch Gesetze vom 10. Juli 1998 (GVBl. S. 389), vom 24. Juli 1998 (GVBl. S. 439), vom 16. Dezember 1999 (GVBl. S. 621), zuletzt geändert durch Gesetze vom 27. Dezember 1999 (GVBl. S. 532) und vom 24. Dezember 2002 (GVBl. S. 962) (FN BayRS 2132-1-1).

Den Festsetzungen dieses Bebauungsplans liegt auch Art. 91 BayBO zugrunde. Für die baurechtliche Bearbeitung einzelner Bauanträge gilt die BayBO in ihrer jeweiligen Fassung zum Zeitpunkt eines Baugenehmigungsverfahrens.

5. Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern.

6. 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. 593), geändert durch Gesetze vom 27. Dezember 1999 (GVBl. S. 922), vom 24. April 2001 (GVBl. S. 140) und vom 24. Dezember 2002 (GVBl. S. 975) (FN BayRS 751-1-U).

Gemeinde Wettstetten, Landkreis Eichstätt
Änderung des rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 12

"WETTSTETTEN - NORD II"
M 1 : 1000

Planung:
Architekturbüro Luling
Dietmar Luling, Dipl.-Ing. Architekt
Oberwalling 10, 84339 Leifling
Tel.: 08427/902001 Fax: 902002

Luling, Dipl.-Ing. Architekt

08.04.04	1. Entwurf
06.07.04	1. Änderung
30.09.04	2. Änderung

Leifling, den 30.09.2004