FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Geltungsbereich

MD = Dorfgebiet
o = offene Bauweise
0,4 = Grundflächenzahl (GRZ)
(0,5) = Geschoßflächenzahl (GFZ)

Baugrenze (s. a. Festsetzungen durch Text: D)

öffentliche Verkehrsfläche

F + R — Fuss- und Radweg

verkehrsberuhigende Maßnahmen

z.B. 10 / 70 / 70 — 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 Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 1,00 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebensowenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

15 Anbauverbotszone — festgesetzte Anbauverbotszone ab Straßenrand mit Maßangabe in Metern

z.B. 5 — festgesetzes Maß in Metern

öffentliche Grünfläche mit Baum- und Strauchpflanzung

private Grünfläche

F — Feuerwehrgerätehaus

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

vorhandene Grundstücksgrenzen

854/1 — Flurstücksnummern

im Geltungsbereich vorhandene Gebäude (digitale Aufnahme von 1996)

Bebauungsvorschlag

Ga — Bebauungsvorschlag für Garagenstandort mit Zufahrt

724 qm — Grundstücksgröße, ca.-qm

450 — Höhenlinien

unterird. Abwasserleitung

Elektr. Freileitung / Elektrokabel unterirdisch

Ortsdurchfahrtsgrenze

keine Ausfahrt in die Ei 18 zugelassen

Gewässer mit Schutzstreifen

D — Denkmalschutz gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Trafostation

R — Regenrückhaltebecken

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

Dorfgebiet nach § 5 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 250 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 Nettonutzflächen mit den Nettowohnflächen 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. Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,5
Die Geschoßflächenzahl 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 Treppenräume 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.
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 Garagentoren 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°.

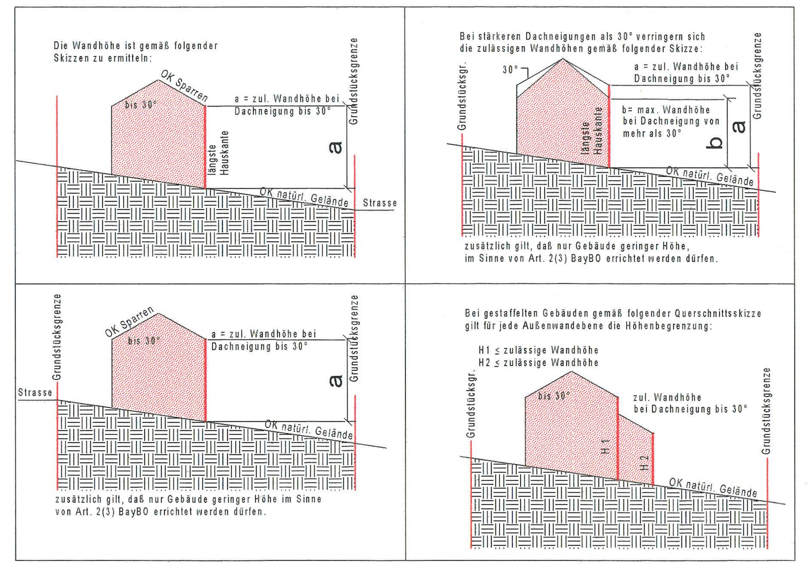
-Grundform für das Dach von Nebengebäuden und Anbauten ist das symmetrische oder einseitig geneigte Dach, Neigung 6° bis 42°.

-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.

2. Gebäudehöhen:
-Als maximale Wandhöhe für die Traufseiten gelten:
a) bei Gebäuden, die auf Grundstücken an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze liegen: 4,8 m
b) bei allen anderen mit einer Dachneigung bis 30°: 7,00 m,
c) bei allen anderen mit einer Dachneigungen > 30°: siehe nachfolgende Berechnungsskizze.

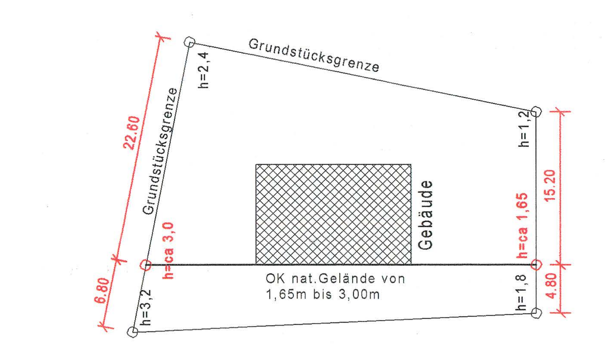
-Das Höhenmaß errechnet sich als Differenz zwischen der OK natürlichem Gelände an der längsten vertikalen Hauskante und der Sparrenoberkante in Verlängerung dieser Hauskante.



-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 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.

3. Geländehöhen:
-Die natürliche Geländehöhe ist gemäß folgendem Beispiel definiert:



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 geschnitten mit den Wandebenen des Gebäudes.
c) Die Verbindungslinien der Schnittpunkte ergeben für die jeweilige Wand eine Gerade als natürliche Geländehöhe.

F) FREIFLÄCHEN:

Pro 400 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Großbaum oder Obstbaum zu pflanzen.
Eine Versiegelung von Bodenflächen ist soweit wie möglich zu vermeiden. Sofern im Bereich des Bebauungsplanes ausreichend sickerfähiger Untergrund vorhanden ist, ist unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern, Grundstückszufahrten und Wohnstraßen möglichst flächig zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen.

Stellplätze sind
- wassergebunden
- mit Rasengittersteinen oder
- durch Pflaster mit Rasenfuge zu gestalten.

Schutz des Mutterboden:
Auf den Baugrundstücken ist der Mutterboden durch Abheben des gesamten belebten Bodens vor der Baumaßnahme zu sichern und vor Vernichtung zu schützen.

Überdeckungsstärken: Pflanzflächen 40 cm, Rasenflächen 20 cm.

G) SONSTIGES

-Das Baugebiet ist bereits überwiegend bebaut. Wären 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 Bebauungsplanes entsprechen.

-Wasser darf nicht von den Privatgrundstücken auf öffentliche Flächen fließen.

-Hausdrainagen dürfen nicht an die Abwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

-An den neuen Gebäuden sind geeignete Nist- bzw. Aufenthaltsmöglichkeiten für Tierarten (Fledermäuse, Vögel) vorzusehen.

-Der Abriss von ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden hat im Winterhalbjahr zu erfolgen.

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 Freianlagen. 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.
-Dacheinschnitte ("Negativgauben") sollen nicht vorgesehen werden.
-Kaminköpfe sollen verputzt werden oder mit Blech wie bei Dachanschlüssen verkleidet werden.
-Reihenhäuser sollen eine durchgehende Firstlinie erhalten.
-Flachdächer 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 verschalt werden. Gemusterte, dekorative Putzarten 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 Farbtöne.

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 platonoides - Spitzahorn
Fraxinus excelsior - Esche
Populus tremula - Zitterpappel
Juglans regia - Walnuß
Fogus sylvatica - Rotbuche
Quercus robur - Stieleiche

Bäume Wuchsklasse II
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Betula verrucosa - Birke

Sträucher
Rosa canina / rubiginosa - Wildrosen
Acer campestre - Feldahorn
Prunus spinosa - Schlehdorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Hartriegel
Ligustrum vulgare - Liguster
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Viburnum-Arten - Schneeball

Einfriedungen:

Entlang der Verkehrsflächen sollen die Einfriedungen als senkrechte Lattenzäune ohne Verzierungen ausgebildet werden.
Mauern sollen nur in Bereichen errichtet werden, in denen überwiegend bereits gemauerte Einfriedungen 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 Tönen gestrichen werden, auffällige Oberflächenstukturen und abgesetzte Sockel sollen vermieden werden.
Nebengebäude können in Mauern integriert werden.
Tür- und Torpfosten können massiv sein. Für sie gilt das über Einfriedungsmauern Gesagte.

Das Grundstück:

Auffüllungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes sollen nur in untergeordnetem Maße vorgesehen werden.

Werbeanlagen:

Werbeanlagen sollen sich grundsätzlich der Architekturgestaltung und der Fassadengliederung unterordnen.
Sie sollen durch Farbe, Material und elektrische Beleuchtung die Umgebung nicht beeinträchtigen.

Wasserwirtschaft:
-Das Baugebiet ist an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.
-Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.
-Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in 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, Versickerungseinrichtungen zu schaffen.
-Das von Dachflächen 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.
-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.

Stromversorgung:
-Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der EON-AG angeschlossen. Die Hausanschlußkabel enden in Aufputz-Hausanschlußkästen (im Kellerraum) oder in Wandnischen (Aussenwand) an der der Straßenseite zugewandten Hausfront.
-Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert; d.h. auf Privatgrund gestellt.

8. Umsetzung

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 Sinn von Art. 89 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 Satzungsvorschriften gefordert werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Gemeinde Wettstetten hat in der Sitzung am 29.06.2006 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluß wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB bekanntgemacht.

Gemeinde Wettstetten, 13. Nov. 2007

1. Bürgermeister Mödl -1. Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§2 Abs. 1 Satz 2 BauGB) ist durch Aushang vom 14.07.06 bis 18.08.06 erfolgt.

Gemeinde Wettstetten, den 13. Nov. 2007

1. Bürgermeister Mödl -1. Bürgermeister

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 29.12.06 durch .... durchgeführt worden.

Gemeinde Wettstetten, den 13. Nov. 2007

1. Bürgermeister Mödl -1. Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind mit Schreiben vom 29.12.06 am Verfahren beteiligt worden.

Gemeinde Wettstetten, den 13. Nov. 2007

1. Bürgermeister Mödl -1. Bürgermeister

Der Planentwurf mit Begründung nach § 2a BauGB wurde den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 zur Stellungnahme mit Schreiben vom 31.01.07 zugeleitet.

Gemeinde Wettstetten, den 13. Nov. 2007

1. Bürgermeister Mödl -1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 25.01.07 den Änderungsentwurf dieses Bebauungsplans in der Fassung vom 25.01.07 samt Begründung in der Fassung vom 25.01.07 gebilligt und beschlossen, diesen Änderungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich auszulegen.

Gemeinde Wettstetten, den 13. Nov. 2007

1. Bürgermeister Mödl -1. Bürgermeister

Der Entwurf des geänderten Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom 31.01.07 bis 09.03.07 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 31.01.07 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 13. Nov. 2007

1. Bürgermeister Mödl -1. Bürgermeister

Nach Änderung und Ergänzung des Entwurfs des Bauleitplans wurde das Landratsamt Eichstätt mit Schreiben vom 13.08.07 um Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB gebeten, da die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berühren. Weitere Anregungen und Bedenken waren im Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 2 BauGB nicht eingegangen.

Gemeinde Wettstetten, den 13. Nov. 2007

1. Bürgermeister Mödl -1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 27.09.07 den geänderten Bebauungsplan des Planfertigers in der Planfassung vom 06.08.07 samt Begründung in der Fassung vom 06.08.07 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Wettstetten, den 13. Nov. 2007

1. Bürgermeister Mödl -1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluß des Gemeinderates Wettstetten vom 27.09.07 ist am 17.10.07 durch Anschlag ortsüblich bekanntgemacht worden und liegt mit der Begründung zu jedermanns Einsicht in der Gemeindekanzlei während der Dienststunden bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der geänderte Bebauungsplan samt Begründung in Kraft und ist rechtsverbindlich (10 Abs. 3 BauGB).

Gemeinde Wettstetten, den 13. Nov. 2007

1. Bürgermeister Mödl -1. Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).

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 Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-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, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 58 des Gesetzes vom 07.August 2003 (GVBl S. 497).
Den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes 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, BayRS 791-1-U), geändert durch § 64 des Gesetzes vom 2. April 2001 (GVBl S. 140).

Gemeinde Wettstetten, Landkreis Eichstätt

3. Änderung des rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 24

"Echenzell Süd-West"

M 1 : 1000

Planung:
Architekturbüro Lüling
Dietmar Lüling, Dipl.Ing.Architekt
und Stadtplaner
Oberwalting 10, 94339 Leiblfing
Tel: 09427/902001 Fax: 902002
email: Dietmar.Lueling@o-10.de

Lüling, Dipl.Ing.Architekt

29.12.2006	1. Entwurf
25.01.2007	1. Änderung
06.08.2007	2. Änderung

Leiblfing, den 06.08.2007