

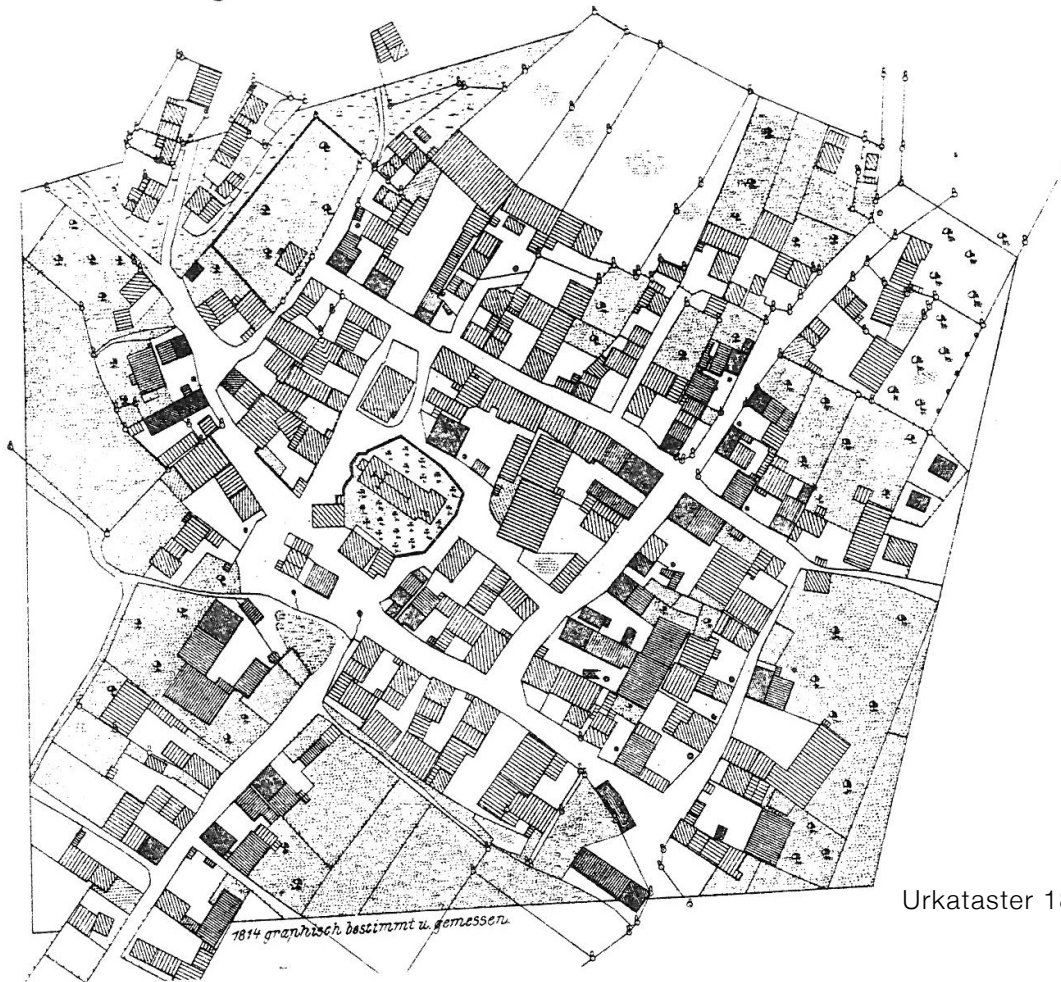
Bebauungsplan Nr. 26, „Ortskern Wettstetten“  
4. Änderung

# Wettstetten

GmkG. Wettstetten

Beilage zu N. W. XXXIII. 5 und 6

1 : 2500



Urkataster 1814

Urfassung Satzung:	10.06.1996
Änderung:	26.07.2001
2. Änderung:	05.02.2003
3. Änderung:	13.03.2010
4. Änderung Entwurf:	17.03.2016
4. Änderung Entwurf 2:	24.10.2016
4. Änderung Satzung:	23.02.2017

Planfertiger:  
ArchitekturBüro Landbrecht  
Isabellastraße 13, 80798 München

München, den 23. Februar 2017



Bernhard Landbrecht  
Architekt · Stadtplaner BDA

## INHALT

- A     Rechtsgrundlagen
  
- B     Bebauungsplanzeichnung
  
- C     Festsetzungen durch Planzeichen (auf Bebauungsplanzeichnung)
  
- D     Festsetzungen durch Text
  
- E     Hinweise durch Planzeichen (auf Bebauungsplanzeichnung)
  
- F     Hinweise durch Text
  
- G     Verfahrensvermerke
  
- H     Begründung und Erläuterung
  
- I     Anhang: Erläuterungen, Beispiele, Empfehlungen, Auszug aus der Denkmalliste

# Bebauungsplan „Ortskern Wettstetten“

## A RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl.I S.1748)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. S. 1548).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung -PlanzV-) in der Fassung v. 18.12.1990 (BGBl.1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. S. 1509).
4. Bayerische Bauordnung – BayBO –  
Den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 81 liegt die BayBO in der Fassung vom 14.08.2007 (geändert durch § 1 Gesetz vom 17.11.2014, GVBl. 2014 S.478) zugrunde.  
Für die baurechtliche Bearbeitung einzelner Bauanträge gilt die BayBO in ihrer jeweiligen Fassung zum Zeitpunkt eines Baugenehmigungsverfahrens.
5. Bayerische Gemeindeordnung – BayGO –.
6. Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG – in der Fassung vom 23.02.2011 (geändert durch Gesetz vom 24.04.2015, GVBl. 2015 S.73)

# D F E S T S E T Z U N G E N D U R C H T E X T

## 1. A R T D E R N U T Z U N G

Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wettstetten entwickelt.

Abweichend von der FNP-Darstellung werden die einzelnen Quartiere als Besonderes Wohngebiet WB, als Allgemeines Wohngebiet WA bzw. als Reines Wohngebiet WR und für landwirtschaftliche Betriebe als Dorfgebiet MD festgesetzt.

## 2. M A S S D E R N U T Z U N G

### 2.1 **Geschoßzahl**

Es sind 2 Vollgeschoße zulässig.

### 2.2 **Geschoßflächenzahl (GFZ)**

Flächen von Aufenthaltsräumen oder möglichen Aufenthaltsräumen im Sinne von Art. 45 BayBO in anderen Geschoßen werden einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig auf die GFZ angerechnet.

Bei der Umnutzung von Wirtschaftsgebäuden und Nebengebäuden bzw. bei deren Ersatz durch Wohngebäude wird die theoretische GFZ des Bestands zum Vergleich zugrunde gelegt, die sich ergeben würde, wenn im Bestand die im Wohnungsbau üblichen Geschoßebenen vorhanden wären.

## Teilbereich R (Rot) Verdichtungsbereich 1

Als Richtgröße gilt eine Geschößflächendichte (quartiersbezogen) von 0,6.  
Gleichzeitig wird berücksichtigt, dass dieser Planbereich aufgrund einer bestehenden Bebauung grundstücksbezogen schon teilweise über dieses Maß hinaus verdichtet ist.

Als Obergrenze wird festgesetzt:

Vollgeschoße	GFZ
-----	
E + D	0,6
E + 1	0,8
E + 1 + D	1,0

zur Erhaltung ortstypischer Baustruktur kann ein davon abweichendes Maß der Nutzung zugelassen werden.

Als Obergrenze für die Gemeinbedarfsfläche Rathaus wird festgesetzt:

- Offene Bauweise
- GRZ: 1,0
- GFZ: 1,0

## Teilbereich O (Orange) Verdichtungsbereich 2

Als Richtgröße gilt eine Geschößflächendichte (quartiersbezogen) von 0,6.  
Dieser Planbereich ist für eine mögliche Nachverdichtung bestimmt.

Als Obergrenze wird festgesetzt:

Vollgeschoße	GFZ
-----	
E + D und E + 1	0,6
E + 1 + D	0,8

Aus städtebaulichen Gründen kann ein davon abweichendes Maß der Nutzung zugelassen werden.

## Teilbereich G (Gelb)

Als Obergrenze wird festgesetzt:

Vollgeschoße	GFZ
-----	
E + D	0,5
E + 1 und E + 1 + D	0,6

Aus städtebaulichen Gründen kann ein davon abweichendes Maß der Nutzung zugelassen werden.

### 2.3 Grundflächenzahl (GRZ)

Teilbereiche	Rot	Orange	Gelb
Überbaute Flächen (Gebäude) gem. § 19(2)	0,6	0,5	0,4
zuzügl. Zufahrten etc. gem. § 19(4)			
gesamt:	0,8	0,8	0,6

Für Hinterliegergrundstücke kann die GRZ abweichend bis zur maximalen Obergrenze von 0,8 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ausgeschöpft werden.

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Nebengebäude, durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, (durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mit Bodenüberdeckung > 0,80m), bzw. durch oberirdische Stellplätze (gem. Ziff. 5.8 wassergebunden, Rasengitterstein, Pflaster mit Rasenfuge) um bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von

§ 19, Abs. 4 BauNVO	0,8	0,8	0,6
---------------------	-----	-----	-----

Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 21 a, Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks gelegenen Gemeinschaftsanlagen im Sinn des § 9 Abs. 1 Nr.22 des BauGB hinzugerechnet, wenn die rechtliche und räumliche Zuordnung zum Objekt gegeben ist.

Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO können bei der Berechnung der gesamten zulässigen Grundfläche die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen mit dem halben Wert angerechnet werden, wenn diese mit versickerungsfähigen Belägen versehen werden. Versickerungsfähige Beläge sind z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine oder versickerungsfähige Pflasterdecken, sofern sie den Anforderungen des FGSV Merkblattes für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen entsprechen.

Bei der Berechnung wird nach den arithmetischen Regeln auf eine Stelle hinter dem Komma gerundet.

### 2.4 Zahl der Wohneinheiten/Grundstücksflächenanteil

- Für die Bereiche Rot und Orange sind je Wohneinheit 130 qm Grundstücksfläche nachzuweisen.
- Für den Bereich Gelb sind je Wohneinheit 160 qm Grundstücksfläche nachzuweisen.
- Es muss für jede Wohneinheit jeweils der volle Flächenanteil nachgewiesen werden. Restflächen werden nicht berücksichtigt.

## Bebauungsplan Ortskern Wettstetten

### 2. MASS DER NUTZUNG - Übersicht (ausführlicher Text s. Festsetzungen)

	Rot	Orange	Gelb
2.1 Geschößzahl am Ortsrand	2 E+D	2 E+D	2 E+D
2.2 GFZ	0,6	0,6	0,5
	bei höherer GFZ des Bestandes und bei guter Einfügung E+D 0,6 E+I 0,8 E+I+D 1,0	bei guter Einfügung E+D 0,6 E+I 0,6 E+I+D 0,8	E+D 0,5 E+I 0,6 E+I+D 0,6
2.3 GRZ	Gebäude + Zufahrten 0,6	Gebäude + Zufahrten 0,5	Gebäude + Zufahrten 0,4
	incl. Garagen und Nebenanl., unterbauter Flächen + Stellplätze 0,8	incl. Garagen und Nebenanl., unterbauter Flächen + Stellplätze 0,8	incl. Garagen und Nebenanl., unterbauter Flächen + Stellplätze 0,6
2.4 Grundstücksflächenanteil pro WE (qm)	130	130	160

5.7 Stellplätze 25% oberird.	bis 45 qm WFI. 1 STP bis 130 qm WFI. 2 STP darüber 3 STP	bis 45 qm WFI. 1 STP bis 130 qm WFI. 2 STP darüber 3 STP	Es gilt die Stellplatzsatzung: – Gebäude mit einer Wohneinheit < 130 qm WFI. 2 STP – Gebäude mit mehreren Wohneinheiten ≤ 70 qm WFI. 1,5 STP > 70 qm WFI. 2 STP > 130 qm WFI. 3 STP
	Gewerbe: je 40 qm Nutzfläche 1 STP	Gewerbe: je 40 qm Nutzfläche 1 STP	Gewerbe: je 40 qm Nutzfläche 1 STP

### 3. B A U W E I S E

#### **Festsetzungen für den Planbereich Rot**

Im Bereich Rot dürfen Ersatzbauten gleicher Form und Größe wieder an gleicher Stelle, also auch an Grenzen errichtet werden. Geringfügige Abweichungen von Form und Größe sind zugelassen, wenn gegenüber dem Zustand vor dem Abriss mindestens die gleiche Gestaltqualität erreicht wird.

Bei Um- und Ersatzbauten im Bereich Rot dürfen auch frühere Bauzustände zur Grundlage der Planung gemacht werden, sofern keine Nachbarrechte verletzt werden oder die Nachbarn zustimmen und eine gute Einfügung erreicht wird.

#### **Festsetzungen für den Planbereich Orange und Gelb**

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

### 4. Ü B E R B A U B A R E G R U N D S T Ü C K S F L Ä C H E N

Werden Gebäude an der Grundstücksgrenze zusammengebaut, so sind sie aufeinander abzustimmen.

Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 m freizuhalten. Der Stauraum kann auf mindestens 3 m gekürzt werden, wenn ein elektrisches Garagentor eingebaut wird.

Abgeschleppte Garagen, das sind in das Dach des Hauptbaukörpers integrierte Garagen, dürfen an den seitlichen Grenzen nicht errichtet werden.

In der Bebauungsplanzeichnung sind Baulinien und Baugrenzen festgesetzt, wo eine von der BayBO abweichende Regelung gilt. Der erforderliche Brandschutz muss in jedem Fall gewährleistet werden.



## 5. GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN

Die Festsetzungen zur Gestaltung gelten für die Errichtung, die Änderung, die Instandsetzung und die Unterhaltung aller nach der BayBO genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen und Werbeanlagen sowie für bauliche Anlagen und Werbeanlagen, die einer Genehmigung nicht bedürfen, soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen oder der Öffentlichkeit zugänglichen Plätzen aus sichtbar sind.

Für die Teilbereiche Rot, Orange und Gelb gelten unterschiedliche Anforderungen.

Allgemeine Hinweise:

Bauliche Anlagen müssen sich in das Ortsbild harmonisch einfügen.

Das betrifft ihre Größe, Form, Material und Stellung aber auch typische Gebäudemerkmale und Freianlagen.

### 5.1 G e b ä u d e:

Maximale Wandhöhen gelten für die Traufseiten bei 1 Vollgeschoß an der niedrigsten Stelle mit 4 m, an der höchsten 6,75 m.

Bei 2 Vollgeschoßen an der niedrigsten Stelle mit 6,0 m, an der höchsten 8,25 m.

Zur Ermittlung der Wandhöhe wird von der OK natürl. Gelände oder von der durch die Genehmigungsbehörde festgelegten OK Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut gem. Art. 6 (4) BayBO gemessen.

Kniestöcke sind zugelassen, wenn durch besondere Maßnahmen gute Proportionen der Wandflächen erreicht werden. Bis max. 1,20 m Kniestockhöhe gilt das Geschoß als Dachgeschoß.

Die Kniestockhöhe wird gemessen von OK Fertigfußboden (FFB DG) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Hauptbaukörper sind auf rechteckigem oder winkelförmigem Grundriss zu errichten. Der Winkel muss zwingend 90° betragen.

Festsetzungen für Anbauten an Hauptbaukörper auf rechteckigem Grundriss:

Anbauten sind bei Hauptbaukörpern zulässig, jedoch nur an einer Längsseite. Die Länge dieser Anbauten darf maximal 1/3 der Länge der jeweiligen Außenwand des Hauptbaukörpers betragen.

Ihre Tiefe darf maximal 1,00 Meter betragen.

Rück- und Vorsprünge sind nicht gleichzeitig zulässig.

Bei erdgeschoßigem Anbau sind ein Pultdach oder ein Flachdach mit Balkonbrüstung zulässig.

Bei zweigeschoßigem Anbau sind ein Zwerchgiebel mit Satteldach oder eine Dachverlängerung zulässig.

Festsetzungen für Anbauten an Hauptbaukörper auf winkelförmigem Grundriss:

Anbauten und/oder Vor- und Rücksprünge sind beim Hauptbaukörper auf winkelförmigem Grundriss nicht zulässig.

Über dem gesamten Baukörper ist ein Satteldach entsprechend den Festsetzungen zu errichten.

Balkone sind als untergeordnete Bauteile zulässig.

Die Länge dieser Balkone darf maximal 1/2 der Länge der jeweiligen Außenwand des Hauptbaukörpers betragen.

Ihre Tiefe darf maximal 1,80 Meter betragen.

Die Abstandsflächen zum Nachbarn sind einzuhalten.

Für funktional zusammengehörige Baugruppen aus rechteckigen Einzelbaukörpern sind untergeordnete Zwischenbauten als Verbindungselemente zulässig.

Vertikale Giebeleinschnitte sind nicht zulässig.

## 5.2 D a c h:

Grundform für das Dach des Hauptbaukörpers ist das Satteldach mit gleicher Neigung beider Dachflächen von 22°– 42° bei E + D, ab E + 1 10° – 35° ohne oder mit geringen Dachüberständen (0 – 50 cm) .

Krüppelwalmdächer und Walmdächer sind für Wohngebäude nicht zugelassen. Grundform für das Dach von Anbauten und Nebengebäuden ist das Satteldach mit gleicher Neigung aller Dachflächen, das angelehnte Pultdach, (Neigung 10° – 42°), oder das begrünte Flachdach (Neigung unter 7°).

Anbauten müssen unterhalb der Traufe des Hauptbaukörpers anschließen.

Untergeordnete Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig (insgesamt max. 1/3 der Breite der Außenwand analog Art. 6 (8) Nr.3 BayBO).

Dacheinschnitte ("Negativgauben") sind nicht zulässig.

Dachgauben müssen mindestens 1,5 m von der Giebelseite entfernt sein. Sie müssen voneinander einen Abstand halten, der deutlich größer als die Breite der Dachgaube ist.

Kaminköpfe dürfen verputzt sein oder mit Blech wie bei Dachanschlüssen verkleidet sein.

Reihenhäuser sind nur mit durchgehender Firstlinie zulässig.

Zwerchgiebel sind zulässig, dürfen jedoch max. 1/3 der Breite der Außenwand einnehmen.

### 5.3 Wand und Öffnung:

Öffnungen in Wänden sind nach Anzahl, Lage und Größe aufeinander abzustimmen.

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verschalen. Gemusterte, dekorative Putzarten und Verkleidungen mit Natursteinplatten, keramischen Platten sowie Wetterschutzverkleidungen aus künstlichen Materialien sind – auch teilweise – nicht zulässig.

Außenwände sind in der Regel ohne Unterbrechung bis zum Boden zu verputzen. Für verputzte Mauerwerksflächen sind nur Weißtöne oder helle Farbtöne (Hellbezugswert >60 % „Pastellton“) zu verwenden.

### 5.4 Der Umgriff:

Bauliche Anlagen im Vorbereich der Gebäude sind so zu gestalten, dass sie die Umgebung nicht nachteilig beeinflussen.

Mülltonnen dürfen nicht frei aufgestellt werden. Für die Ausbildung von Müllhäuschen gilt das über Nebengebäude Gesagte.

### 5.5 Einfriedungen:

Entlang der Verkehrsfläche ist als Einfriedung ein durchsichtiger Zaun ohne große Verzierungen zugelassen. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zugelassen.

Mauern sind nur in Bereichen zulässig, in denen überwiegend bereits gemauerte Einfriedungen vorhanden sind. Sie sind an den Grenzen aufeinander abzustimmen und wie die Gebäude zu verputzen. Die Oberfläche ist in hellen Tönen zu streichen. Auffällige Oberflächenstrukturen und abgesetzte Sockel werden nicht zugelassen. Nebengebäude können in Mauern integriert werden. Tür- und Torpfosten dürfen massiv sein. Für sie gilt das über Einfriedungsmauern Gesagte.

## 5.6 Werbeanlagen:

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

## 5.7 Stellplätze:

Es gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung, in der jeweils gültigen Fassung, welche bei Antragstellung gültig ist.

Die Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück oder nach Art. 47 (3) Nr.2 BayBO auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes herzustellen, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist.

Für die Teilbereiche Rot und Orange gelten folgende Abweichungen von der gemeindlichen Stellplatzsatzung:

– § 2 je Wohneinheit bis 45 qm Wohnfläche 1 Stellplatz, bis 130 qm sind 2 Stellplätze, darüber 3 Stellplätze nachzuweisen.

– § 3, 3. Ausnahmen sind möglich, wenn sie zur Verbesserung der Freiflächen des Baugrundstückes führen. Die Gemeinde kann verlangen, dass statt eines Vorgartens Bäume zwischen Stellplätze gepflanzt werden müssen.

Die Gemeinde kann eine Ablösung von Stellplätzen nach Art. 47 (3) Nr.3 BayBO zulassen.

Je 40 qm Nutzfläche von Büroräumen und Ladengeschäften ist 1 Stellplatz nachzuweisen.

Mindestens ein Viertel der erforderlichen Stellplätze ist oberirdisch herzustellen.

Die erforderlichen Stellplätze sind so auf dem Grundstück unterzubringen, dass gut dimensionierte und günstig gelegene Freiflächen verbleiben.

Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen dürfen bis 3 m Tiefe ab öffentlicher Fläche nicht eingezäunt werden. Sofern Tore und Türen in den offen zu haltenden Bereich schlagen, ist die Tiefe entsprechend zu vergrößern.

## 5.8 Freiflächen:

Pro vier Wohneinheiten ist ein standortgerechter Großbaum (Wuchshöhe 15 m) oder Obstbaum zu pflanzen.

Eine Versiegelung von Bodenflächen ist gemäß Bekanntmachung im MABl Nr. 10/1985 S. 279 "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit" soweit wie möglich zu vermeiden. Sofern im Bereich des Bebauungsplanes ausreichend sickerfähiger Untergrund vorhanden ist, ist unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern, Grundstückszufahrten und Wohnstraßen zu versickern.

Oberirdische Stellplätze sind

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

Tiefgaragen sind mit einer Bodenüberdeckung von min. 0,80 m herzustellen und zu bepflanzen.

Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind nur bis 0,50 m zulässig. An den Grundstücksgrenzen ist das bestehende Gelände durch natürliche Modellierung (max. Böschung 1:1, ohne Stützmauern etc.) wieder zu erreichen.

Die Bepflanzungen sind aus folgender Liste auszuwählen:

Bäume Wuchsklasse I

- Tilia cordata* – Winterlinde
- Ulmus glabra* – Ulme
- Acer pseudoplatanus* – Bergahorn
- Acer platanoides* – Spitzahorn
- Fraxinus excelsior* – Esche
- Populus tremula* – Zitterpappel
- Juglans regia* – Wainuß
- Fagus 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

#### Schutz des Mutterbodens:

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.

#### Unterhaltung Mantarinbach

Der festgesetzte Uferstreifen ist von baulichen Anlagen und Auffüllungen freizuhalten

#### 6.0 Umsetzung:

##### Befreiungen:

Nach §31 Abs. 2 BauGB können Befreiungen von diesen Festsetzungen gemacht werden. Die Befreiung von den Vorschriften des Bebauungsplanes ist vor Beginn einer Maßnahme einzuholen.

#### 7. BAUVORHABEN IM ÜBERSCHWEMMUNGSGEFÄHRDETEN GEBIET (HQ 100)

Für Bauvorhaben, die im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Kategorie HQ 100 liegen werden die materiellen Anforderungen des § 78 Abs. 3 WHG festgesetzt.

Die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen darf die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen.  
Der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum muss zeitgleich ausgeglichen werden.

Die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen darf den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändern.

Die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen darf den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigen.

Die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen muss hochwasserangepasst ausgeführt werden.

## F HINWEISE DURCH TEXT

### Allgemeine Hinweise

- Gesamtgröße ca. 49,7 ha
- Planunterlage: Digitale Kartengrundlage
  
- „Die eingetragenen und nachrichtlich bekannten Bodendenkmäler
  - D-1-7134-0333: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Teile im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Martin
  - D-1-7134-0434: Siedlung des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit sind gemäß Art 1 DSchG in ihrem jetzigen Zustand ungestört vor Ort zu erhalten.“
  
- Im Geltungsbereich lässt sich vermuten, dass mehrere archäologisch relevante Zeugnisse unmittelbar unter der Oberfläche vorzufinden sind. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind (z.B. in der Nähe und in Sichtbeziehung zu den Baudenkmalern von Wettstetten), bedürfen Bodeneingriffe aller Art gemäß Art. 7.1 DSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
  
- Archäologische Bodenfunde unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht nach Art.8 DSchG.
  
- Bauvorhaben in der Nähe und in Sichtbeziehung zu den Baudenkmalern von Wettstetten (s. Anhang I 16) bedürfen der frühzeitigen Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde.
  
- Niederschlagswasser ist, wenn die Möglichkeit dazu besteht ordnungsgemäß auf dem eigenen Grundstück zu versickern.
  
- Nach Möglichkeit ist Niederschlagswasser als Brauchwasser zu nutzen.
  
- Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.
  
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
  
- Keller sind wasserdicht auszuführen.
- Bei der Errichtung einer Hausdrainage darf am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.
  
- Oberflächenwasser aus Fremdeinzugsgebieten ist getrennt vom Abwasserkanalsystem abzuleiten.
  
- Sollte sich im Zuge einer Baumaßnahme eine Grundwasserabsenkung als notwendig erweisen, ist diese in einem wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.



- Es wird empfohlen, den Manterinbach zu renaturieren.  
Um eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Baches als Vorfluter zu gewährleisten, sollen auch bestehende Engstellen durch Verlandung usw. im Ortskernbereich beseitigt werden.
- Unterhaltung Manterinbach  
Um die ordnungsgemäße Unterhaltung des Manterinbachs zu gewährleisten, sind die "Besonderen Pflichten bei der Gewässerunterhaltung" § 41 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten.
- Zur Verkehrsberuhigung und zur Gewinnung öffentlicher Grünflächen wird ein Umbau der vorhandenen Erschließungsstraßen empfohlen.
- Auf die von der Kreisstraße ausgehenden Emissionen wie Lärm, Salz, Abgase usw. wird hingewiesen. Eventuell notwendige Schutzmaßnahmen sind von der Gemeinde oder von den jeweiligen Straßenanliegern auf eigene Kosten zu veranlassen.
- Je nach Windstärke und Windrichtung kann es durch den Standort-Übungsplatz Hepberg und die Sammel-Standort-Schießanlage Stammham zu erhöhten Schallimmissionen im Geltungsbereich des B-Planes kommen.
- Bei Bauvorhaben an den Kreisstraßen EI 11 und EI 18 ist bezüglich der Abstände zu denselben grundsätzlich die Tiefbauverwaltung des Landratsamts Eichstätt rechtzeitig vorher zu hören.
- Bei Neuanlagen bzw. Umgestaltung von bereits vorhandenen Einmündungen an der EI 11 und EI 18 ist die Tiefbauverwaltung des Landratsamtes Eichstätt ebenfalls zu hören. Auf die Einhaltung ausreichender Sichtdreiecke wird besonders hingewiesen.
- Sicherung Gasversorgung  
Zur Sicherung der Gasversorgung ist innerhalb der Straßen und Wege eine Versorgungsfläche für die Trasse der Gasversorgungsleitung zu berücksichtigen. Die benötigte Versorgungsfläche richtet sich nach dem DVGW Regelwerk. Eine frühzeitige Spartenkoordination wird empfohlen.  
Die Überdeckung vorhandener Leitungen darf nicht verändert werden.  
Bei Baumpflanzungen sind die unterirdischen Leitungen durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Insbesondere ist das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten, das einen Mindestabstand von 2,50 m zwischen Leitung und Baummitte fordert.

## Hinweise zur Gestaltung der baul. Anlagen

- Sockel sollen bei gemauerten Wänden farblich nicht abgesetzt sein.
- Balkongeländer sollen einfach gestaltet sein.

Gute gestalterische Lösungen werden erreicht durch:

- Weglassen von Überflüssigem
- einfache, ökonomische Konstruktionen
- Beschränkung auf wenige Materialien
- gute Proportionen
- Ordnungsstrukturen des Bauegefüges
- Ablesbarkeit und Sinnfälligkeit der Gestaltung
- Raumbildung durch Zuordnung von Haupt- und Nebengebäuden
- Aufnehmen ortstypischer Gestaltmerkmale
- Berücksichtigung von Topographie und Umgebung
- zurückhaltende Farbgebung
- Vermeidung von Imitaten

Die Grundsätze ökologischen Bauens sollen beachtet werden.

Auf funktionslose Unterteilung von Fenstern normaler Größe sollte verzichtet werden.

Beispiele für Gebäude im Sinne der Gestaltungsfestsetzungen und Hinweise s. Anhang