

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Wettstetten erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wettstetten - Blumenstraße“ für den Bereich zwischen Blumenstraße, Staatsstraße 2335 und Lentinger Straße als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 29.06.2023 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

- Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1.000 und
 2. Textlichen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Wettstetten – Blumenstraße“, 3. Änderung ersetzt in seinem räumlichen Geltungsbereich alle rechtsverbindlichen Bebauungs- und Baulinienpläne.

2. Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 u. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Baugebietes.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Die Grundflächenzahl beträgt 40 vom 100 (GRZ 0,4).

3.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden; abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO werden bei der Berechnung der gesamten zulässigen Grundfläche die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen nur mit dem halben Wert angerechnet, wenn diese mit versickerungsfähigen Belägen versehen werden.

3.3 Versickerungsfähige Beläge sind z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine oder versickerungsfähige Pflasterdecken. Sie müssen den Anforderungen des FGSV Merkblattes für wasserundurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen entsprechen.

3.4 Die Geschossflächenzahl beträgt 50 vom Hundert (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 einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz auf die GFZ angerechnet.

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

3.6 Für Hauptbaukörper werden mittels Planeintrag traufseitig maximale Wandhöhen (WH) und maximale Firsthöhen (FH) in Metern festgesetzt.

3.7 Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Wand- und Firsthöhe ist der tiefste Schnittpunkt der Gebäudeumfassungsmauer (roh) mit der natürlichen Geländeoberfläche. Die Wandhöhe (WH) wird senkrecht an der Außenseite der Umfassungsmauer (roh) vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut gemessen. Die Firsthöhe (FH) ist in der Vertikalen zu messen vom unteren Bezugspunkt bis zur Höhe der Oberkante des Firstes oder des Gebäudes an der höchsten Stelle. Untergeordnete Bauteile, die diese Höhe überschreiten, sind zulässig.

3.8 Die mittlere Wandhöhe (WH) von Garagen, überdachten Stellplätzen und Zubehöranlagen (Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO entsprechend) darf eine Höhe von 3,0 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, nicht überschreiten.

4. Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude, Mindestbaugrundstücksgröße

4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Satz 6 BauGB wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden je Grundstücksfläche festgesetzt.

4.2 Die Mindestbaugrundstücksgröße je Wohnung in Wohngebäuden darf folgende Mindestbaugrundstücksgrößen nicht unterschreiten:

Mindestbaugrundstücksgröße (in m ²)	Wohnungsgröße (Wohnfläche in m ²)
100 m ²	≤ 45 m ²
130 m ²	> 45 m ² bis ≤ 75 m ²
160 m ²	< 75 m ² bis < 130 m ²
200 m ²	≥ 130 m ²

4.3 Für Baugrundstücke, welche zum Zeitpunkt der Planaufstellung (Änderungsbeschluss: 25.07.2019) die festgesetzten Mindestbaugrundstücksgrößen im Verhältnis zur Zahl und Größe der zulässig errichteten Wohnungen unterschreiten, gilt folgende Regel zum Bestandsschutz:

Bauliche Änderungen und Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind weiterhin zulässig, sofern weder die Zahl der Wohnungen, noch die Wohnfläche erhöht werden und keine weiteren Festsetzungen entgegenstehen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen für alle neu gebildeten Baugrundstücke.

5. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

5.1 Gemäß § 22 Abs. 4 S. 1 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt; zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Häusergruppen mit einer Länge von bis zu 30 m.

5.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen und Anlagen, die i.S.d. BayBO innerhalb von Abstandsflächen zulässig sind, mit einer Gesamtgrundfläche von max. 40 m² zulässig. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten; Art. 6 Abs. 5 Satz 2 findet keine Anwendung.

6. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

6.1 Dächer

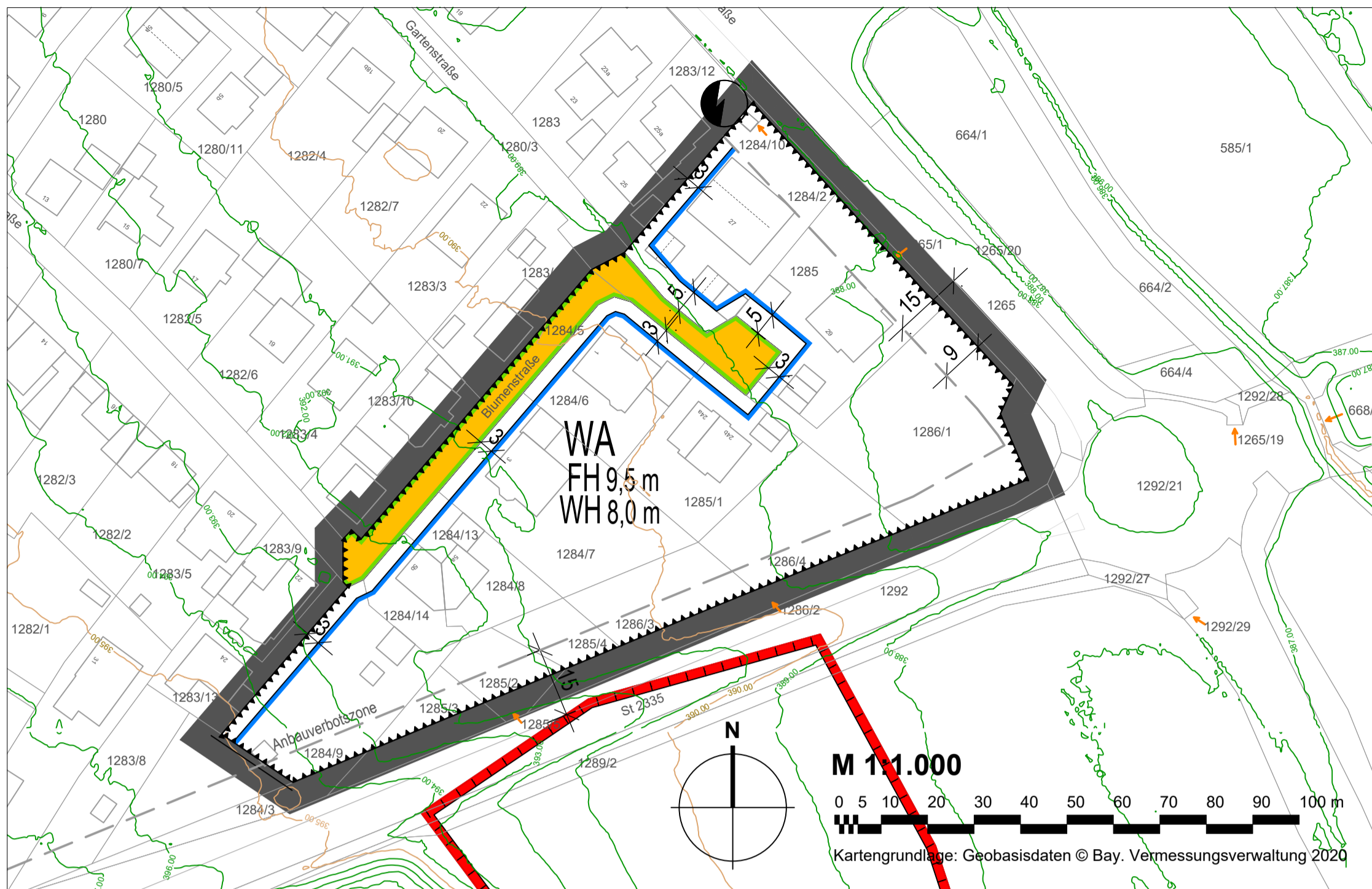
6.1.1 Dächer von Hauptbaukörpern sind als symmetrische Dächer mit einer Neigung von 22° bis 42° oder einseitig geneigte Dächer mit einer Neigung bis 22° oder als Flachdächer auszubilden.

6.1.2 Dächer von Nebengebäuden sind als Satteldach mit einer Neigung von 10° bis 42°, als angelehntes Pultdach mit einer Neigung bis 22° oder als begrüntes Flachdach auszubilden

6.2 Dachaufbauten

6.2.1 Dachgauben sind erst ab 26° Dachneigung zulässig und der Dachfläche unterzuordnen.

6.2.2 Dachgauben und Zwerchgiebel dürfen je Fassadenseite in der Summe maximal 2/3 der Hausbreite einnehmen.



PLANGRUNDLAGE



DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

z.B. 0 → Maßzahl in Metern

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



6.3 Veränderungen der Geländeoberfläche

6.3.1 Stützmauern (auch grenztändig) sind bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig. Weitere Geländeänderungen sind als Böschungen im Verhältnis von maximal 1:3 herzustellen. Ausnahmsweise können höhere Stützmauern zugelassen werden, wenn sonst unbillige Härten bei der Nutzung des Grundstücks entstehen (z.B. bei der Errichtung von Zufahrten von Grenzgaragen).

6.3.2 Bei Stützmauern, die höher als 0,90 m sind, ist eine Absturzsicherung anzubringen. Es muss eine Planung des Geländes vorgelegt werden, aus der sowohl die Notwendigkeit als auch die städtebaulich gestalterische Auswirkung deutlich hervorgeht.

6.4 Lichtgräben sind bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m ab Oberkante Fußboden im Erdgeschoss zulässig.

6.5 Werbeanlagen

6.5.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Geschäftstätigkeit zulässig. Gebäudeunabhängige Werbeanlagen sind unzulässig.

6.5.2 Werbeanlagen dürfen eine Fläche von 1 m² nicht überschreiten.

6.5.3 Werbeanlagen als Wechsellichtanlagen sind unzulässig.

7. Immissionsschutz

Bei Bauvorhaben sind die Anforderungen der DIN 4109 einzuhalten und auf Anforderung der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

Die folgenden Festsetzungen zum Immissionsschutz basieren auf der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Goritzka akustik, Leipzig, Projekt 6399 vom 09.02.2023.

7.1 Für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude zu treffen. Für die Mindest-Dimensionierung ist das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R_{w,ges} der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach der o.g. Norm unter Anwendung des in Nebenkarte Immissionsschutz für den entsprechenden Fassadenabschnitt eingetragenen resultierenden Außenlärmpegels L_{a,res} zu bestimmen.

7.2 Zum Schutz vor Außenlärm gemäß DIN 4109-1 ist mindestens ein schutzbedürftiger Raum in Wohnungen (bei Wohnungen mit bis zu zwei schutzbedürftigen Räumen) bzw. mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Räume (bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Räumen) mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite auszurichten. Zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind solche Außenwände, deren Fassade nicht zur ST 2335 ausgerichtet sind.

Alternativ besteht die Möglichkeit, dass vor dem öffnenden Fenster des schutzbedürftigen Raumes bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (z. B. Prallscheiben, verglaste Loggien, Laubengänge, Schiebeläden, kalte Wintergärten) oder besondere Fensterkonstruktionen vorgesehen werden oder der schutzbedürftige Raum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z. B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, ...) erhält.

7.3 Für Wohnungen gilt: Schutzbedürftige Räume, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung von > 50 dB(A) – herrührend vom Verkehrslärm – nachts besitzen, sind gemäß der Richtlinie VDI 2719 mit schalldämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

8. Wasserhaushalt

8.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern, Grundstückszufahrten und Wohnstraßen ist breitflächig auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen und darüber hinaus in den Regenwasserkanal einzuleiten.

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

9. Grünordnung

9.1 Flachdächer von Garagen und Nebengebäuden sind mit einer mindestens 8 cm hohen durchwurzelbaren Substratschicht zu bedecken und zu begrünen.

9.2 Die Bepflanzung innerhalb der Anbauverbotszone ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

10. Sonstiges

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

Anlagen für Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind zulässig. Der Betreiber der jeweiligen Anlage muss einen Nachweis erbringen, dass die Anlage im Vollbetrieb einen Wert von 30 dB(A) an den nächst gelegenen Wohngebäuden bzw. an der Baugrenze des Nachbargrundstücks nicht überschreiten. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)

WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

WH 8,0 m 2.8. Wandhöhe, als Höchstmaß
FH 9,5 m 2.8. Firsthöhe, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

— 3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

■ 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
— 6.2. Straßenbegrenzungslinie

7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

⦿ Elektrizität

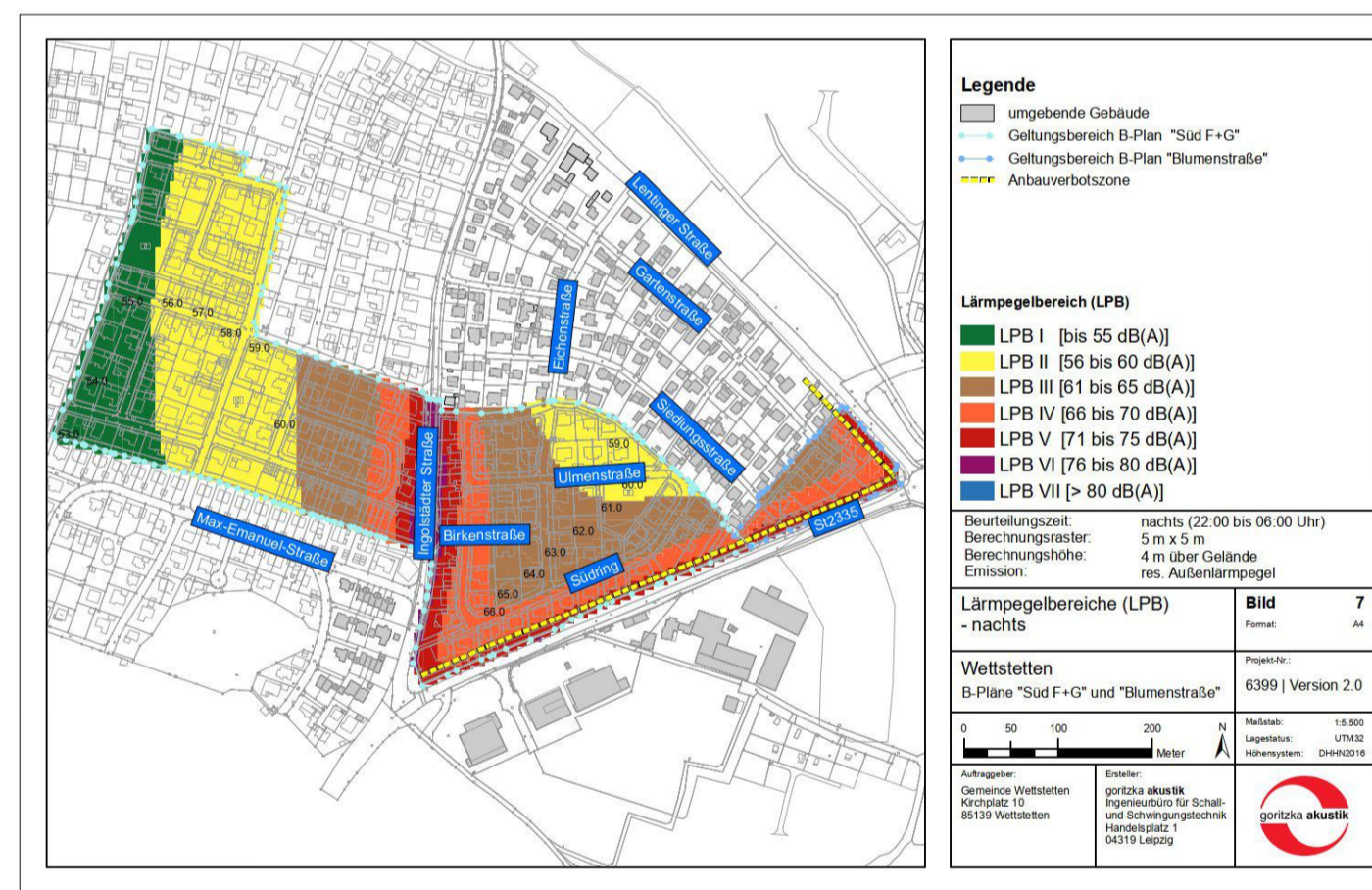
15. Sonstige Planzeichen

□ 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

□ 15.6. Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)

NEBENKARTE IMMISSIONSSCHUTZ

i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 7
Grundlage: Schalltechnischen Untersuchung Nr. 6399, Goritzka Akustik vom 09.02.2023.



HINWEISE

1. Denkmalschutz: Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2. Sofern bei Bau- bzw. Renovierungsarbeiten sowie bei Baum- bzw. Gehölzfällarbeiten Tiere oder Lebensstätten geschützter Arten (z.B. Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Amphibien) festgestellt werden, sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG die Arbeiten sofort zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Eichstätt abzustimmen.

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

4. Die Versiegelung von Bodenflächen ist zu vermeiden.

5. Stellplätze sind in Anzahl und Ausbildung entsprechend der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Wettstetten vorzuhalten.

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

7. Im Bauantrag sind die Höhen der Eckpunkte des Baugrundstücks anzugeben. In den Schnitten und Ansichten ist der natürliche Geländeverlauf darzustellen.

8. Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan gemäß § 3 Nr. 7 BauVorV beizulegen.

9. Baum- und Heckenpflanzen sind in ihrem Bestand zu pflegen und zu erhalten. Nicht überbaubare Flächen der privaten Grundstücksfläche sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Pflanzflächen zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten.

10. Die DIN-Vorschriften, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sowie anderweitig im Bebauungsplan erwähnte Normen, Richtlinien, Regelwerke etc. sind bei der Gemeinde Wettstetten, Kirchplatz 10, 85139 Wettstetten während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Der Gemeinderat der Gemeinde Wettstetten hat in der Sitzung vom 25.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 „Wettstetten - Blumenstraße“, 3. Änderung und Erweiterung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.02.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
- 2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 11 „Wettstetten - Blumenstraße“, 3. Änderung und Erweiterung in der Fassung vom 27.01.2022 hat in der Zeit vom 11.03.2022 bis 12.04.2022 stattgefunden.
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 11 „Wettstetten - Blumenstraße“, 3. Änderung und Erweiterung in der Fassung vom 27.01.2022 hat in der Zeit vom 08.02.2022 bis 11.03.2022 stattgefunden.
- 4) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11 „Wettstetten - Blumenstraße“, 3. Änderung und Erweiterung in der Fassung vom 27.10.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.11.2022 bis 23.12.2022 beteiligt.
- 5) Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11 „Wettstetten - Blumenstraße“, 3. Änderung und Erweiterung in der Fassung vom 27.10.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2022 bis 23.12.2022 öffentlich ausgelegt.
- 6) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11 „Wettstetten - Blumenstraße“, 3. Änderung und Erweiterung in der Fassung vom 27.04.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 10.05.2023 bis 26.05.2023 erneut beteiligt.
- 7) Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11 „Wettstetten - Blumenstraße“, 3. Änderung und Erweiterung in der Fassung vom 27.04.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 10.05.2023 bis 26.05.2023 erneut öffentlich ausgelegt.
- 8) Der Gemeinderat der Gemeinde Wettstetten hat mit Beschluss vom 29.06.2023 den Bebauungsplan Nr. 11 „Wettstetten - Blumenstraße“, 3. Änderung und Erweiterung, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.06.2023 als Satzung beschlossen.

(Siegel)
(1. Bürgermeister)

9) Ausgefertigt Wettstetten, den
(Siegel)

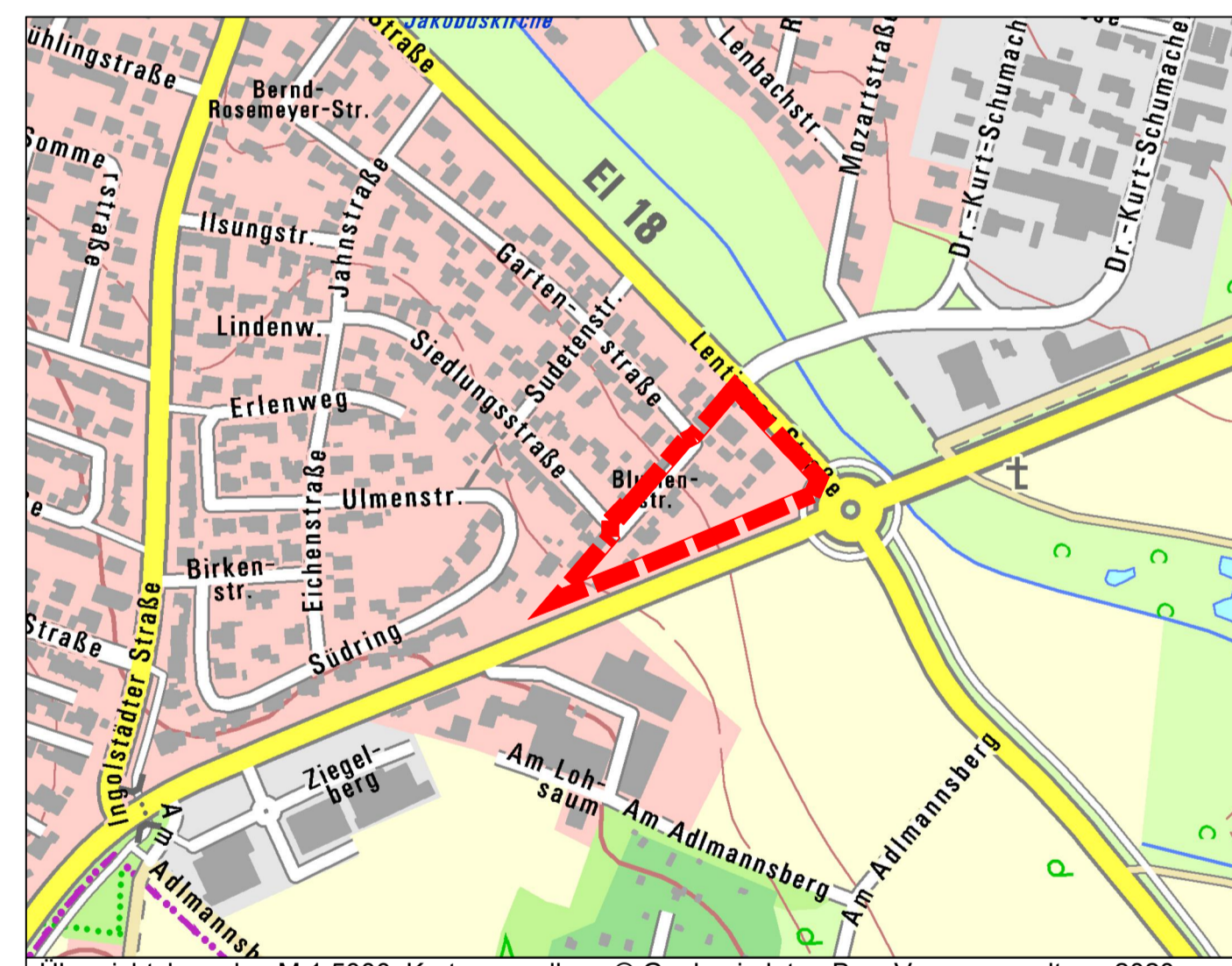
(1. Bürgermeister)

(Siegel)
(1. Bürgermeister)

10) Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wettstetten - Blumenstraße“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Wettstetten, den
(Siegel)

(1. Bürgermeister)



Gemeinde Wettstetten
Kirchplatz 10
85139 Wettstetten

Bebauungsplan Nr. 11 "Wettstetten - Blumenstraße", 3. Änderung und Erweiterung

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A1	28.06.2023	29.06.2023	1061

Planfassung: **Satzung**

Unterschrift des Planers:

TB MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Pillenerth Str. 34
90459 Nürnberg
Tel. (0911) 99876-0
Fax (0911) 99876-54
info@tb-markert.de
https://www.tb-markert.de