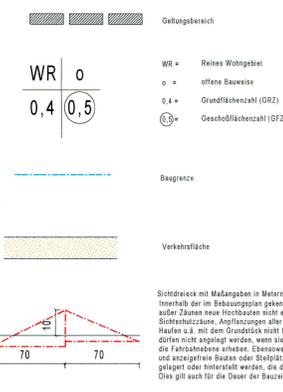
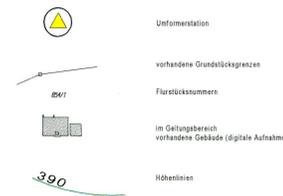


FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

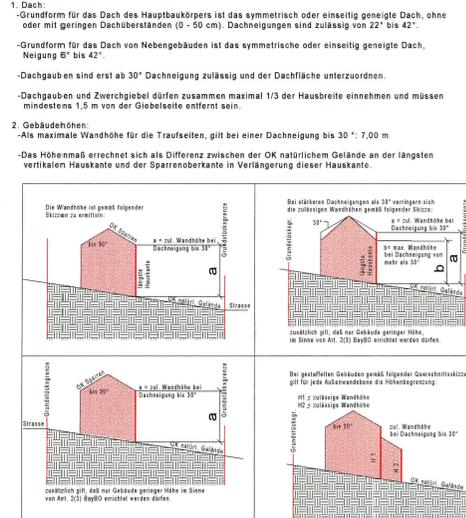
Alle Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans (Text und Plan) werden aufgehoben und durch die folgenden ersetzt. Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz. Änderungen an bestehenden Gebäuden sind nur innerhalb der Festsetzungen zulässig.

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.

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 GRUNDSTÜCKSFÄCHEN:
Die überbaubaren Flächen ergeben sich aus der Planzeichnung. Die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten.

E) GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN:



-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.



3. Geländehöhen: -Die natürliche Geländehöhe ist gemäß folgendem Beispiel definiert:
a) Die Höhenlage der Eckpunkte des Grundstücks sind gegeben und dürfen nicht verändert werden.

F) FREIFLÄCHEN:
Pro 400 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Großbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Eine Versiegelung von Bodenflächen ist soweit wie möglich zu vermeiden.

G) SONSTIGES:
-Das Baugelände ist bereits überwiegend bebaut. Wären vorhandene bauliche und sonstige Anlagen bei Neuanrichtung und Zulassung, 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.

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.

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

Das Grundstück:
Aufteilungen und Abtragungen 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:
-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.

Stromversorgung:
-Die gesamten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der ISAR-AMPERWERKE angeschlossen. Die Hausanschlüsse enden in Aufputz-Hausanschlußkästen (im Kellerraum) oder in Wandbüchsen (Aussenwand) an der Straßenseite zugewandten Hausfront.

8. U m s e t z u n g
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.

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 und eine Anpassung an die Satzungs Vorschriften gefordert werden.

Architekturbüro Lüling
Dietmar Lüling, Dipl.Ing.Architekt
Oberwalling 10, 94339 Leiblfing
Tel.: 08427902001 Fax: 902002

Planung:
Architekturbüro Lüling
Dietmar Lüling, Dipl.Ing.Architekt
Lüling, Dipl.Ing.Architekt

Table with columns for date and action: 14.06.02 1. Entwurf, 12.10.02 1. Änderung

Leiblfing, den 12.10.2002



VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeinde Wettsetten erläßt aufgrund der § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 91 Abs. 1 bis 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 08.12.1996 und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauelemente sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) die Änderung dieses Bebauungsplanes als

S A T Z U N G

Der Gemeinderat der Gemeinde Wettsetten hat in der Sitzung am 21.10.02 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluß wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB bekanntgemacht.

Gemeinde Wettsetten, den - 3. Feb. 2003
1. Bürgermeister Modl - 1. Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§2 Abs. 1 Satz 2 BauGB) ist durch Aushang vom 31.10.02 bis 06.11.02 erfolgt.

Gemeinde Wettsetten, den - 3. Feb. 2003
1. Bürgermeister Modl - 1. Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 27.02.2002 durchgeführt worden.

Gemeinde Wettsetten, den - 3. Feb. 2003
1. Bürgermeister Modl - 1. Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind mit Schreiben vom 07.01.02 am Verfahren beteiligt worden.

Gemeinde Wettsetten, den - 3. Feb. 2003
1. Bürgermeister Modl - 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 26.02.02 den Änderungsentwurf des Bebauungsplans "Wettsetten Süd-West" des Planfertigers in der Fassung vom 16.02.2002 samt Begründung in der Fassung vom 16.02.02 gebilligt und beschlossen, diesen Änderungsentwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Gemeinde Wettsetten, den - 3. Feb. 2003
1. Bürgermeister Modl - 1. Bürgermeister

Der Entwurf des geänderten Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom 18.10.02 bis 25.11.02 öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 10.10.02, mit dem Hinweis, daß Antragen 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 Wettsetten, den - 3. Feb. 2003
1. Bürgermeister Modl - 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 16.02.02 den geänderten Bebauungsplan des Planfertigers in der Planfassung vom 16.02.02 samt Begründung in der Fassung vom 16.02.02 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Wettsetten, den - 3. Feb. 2003
1. Bürgermeister Modl - 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluß des Gemeinderates Wettsetten vom 16.02.02 ist am 31.01.2003 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. Mit der Bekanntmachung tritt der geänderte Bebauungsplan samt Begründung in Kraft und ist rechtsverbindlich (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Gemeinde Wettsetten, den - 3. Feb. 2003
1. Bürgermeister Modl - 1. Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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. 486)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauelemente und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanZV) 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, 1998 S. 270, BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch § 9 des Gesetzes vom 27. Dezember 1999 (GVBl. S. 552)
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 781-1-U), geändert durch § 5 des Gesetzes vom 27. Dezember 1999 (GVBl. S. 532, 538).