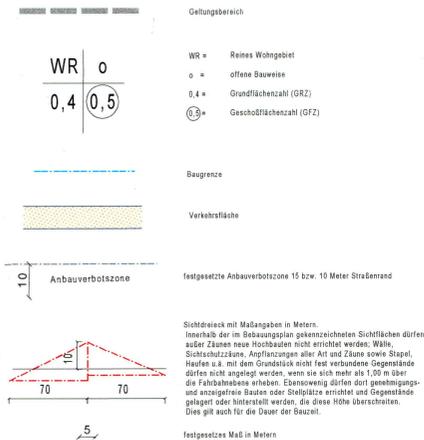
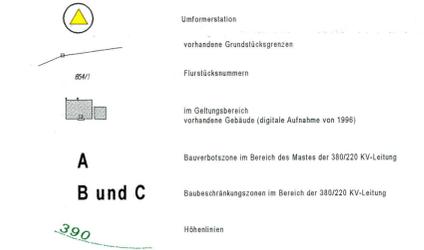


# FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



## 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**

- 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.
- 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 Nettoumfassungen mit den Nettoumfassungen verglichen. Letztere müssen mehr als 50 % betragen.

- 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 arithmetisch herzustellen.
- 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 Treppenträume 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.

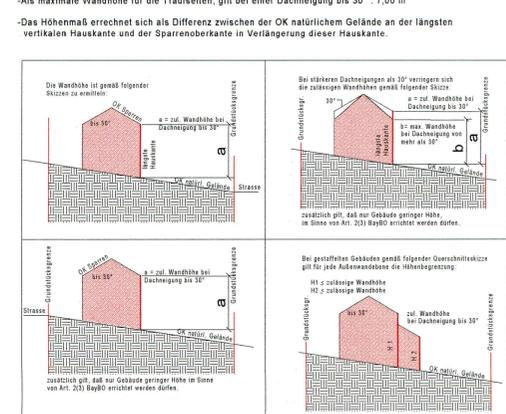
**C. BAUWEISE**  
Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt, jedoch mit einer maximalen Länge der Gebäude von 30 m.

**D) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN:**  
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 Garagenräumen ist ein Stauraum von mindestens 5 m erforderlich.

**E) GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN:**

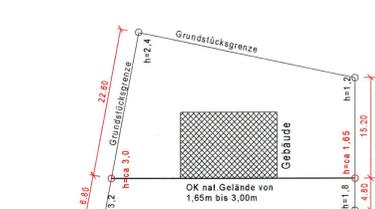
- Dach:  
- Grundform für das Dach des Hauptbaukörpers ist das symmetrisch oder einseitig geneigte Dach, ohne oder mit geringen Dachüberständen (0 - 50 cm). Dachneigungen sind zulässig von 22° bis 42°.  
- Grundform für das Dach von Nebengebäuden und Anbauten ist das symmetrische oder einseitig geneigte 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, gilt bei einer Dachneigung bis 30° 7,00 m  
- Das Höhenmaß errechnet sich als Differenz zwischen der OK natürlicher 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 Baugrundstückes anzugeben. In den Schnitten und Ansichten ist der natürliche Geländeverlauf gemäß Festsetzung E) 2) und E) 3) darzustellen.

3. Geländehöhe:  
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 Verriegelung von Bodenflächen ist soweit möglich zu vermeiden. Sofern im Bereich des Bebauungsplans ausreichend sicherfühiger Untergrund vorhanden ist, ist ungeschütztes Niederschlagswasser von Dächern, Grundstücksflächen 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 Mutterbodens:  
Auf den Baugrundstücken ist der Mutterboden durch Abheben des gesamten belebten Bodens vor der Baumaßnahme zu sichern und vor Verwitterung 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 in die Abwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

## HINWEISE DURCH TEXT

Allgemeine Grundsätze:  
Bauliche Anlagen sollen 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 Gliederungselemente sollen nicht vorgesehen werden.  
- Dachschmittlinien ("Negativgauben") sollen nicht vorgesehen werden.  
- Kaminzüge sollen verputzt werden oder mit Blech wie bei Dachschlüsseln verteidigt werden.  
- Reihenhäuser sollen eine durchgehende Firstlinie erhalten.  
- Flachdächer 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 Verstellern verschalt werden. Gemauerte, dekorative Putzarten sollen nicht verwendet werden. Außenwände sollen ohne Unterbrechung bis zum Boden zu verputzt werden. Für verputzte Außenwände sollen nur weiße oder gebrochene Weißtöne verwendet werden, für andere, flächige Bauteile helle, gedeckte Farböne.

### Der Umriff:

- 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 Wachstumsklasse I
- Tilia cordata - Winterlinde
  - Ulmus glabra - Ulme
  - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
  - Acer platanoides - Spitzahorn
  - Fraxinus excelsior - Esche
  - Populus tremula - Weidenpappel
  - Juglans regia - Walnuß
  - Fagus sylvatica - Rotbuche
  - Quercus robur - Stieleiche

- Bäume Wachstumsklasse 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 - Hartrieel
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Eunonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Viburnum-Arten - Schneeball

### 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. 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 Oberflächenstrukturen und abgesetzte Sockel sollen vermieden werden. Nebengebäude können in Mauern integriert werden.  
Tür- und Torposten 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 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 verschalt werden.  
- Das Baugebiet liegt in einer Senke. Bedingt durch die Hanglage und durch das umliegende Einzugsgebiet sind kurzfristige Überschwemmungen bei Starkregen nicht auszuschließen. Ebenso muss mit Schichtwasserströmen gerechnet werden.  
- Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserersenkungen 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 aus 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 Verickelung von Niederschlagswasser kann eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich sein. Keller sollen wasserdicht ausgeführt werden.  
- Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundkontaminationen bekannt sein oder bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.

### Stromversorgung:

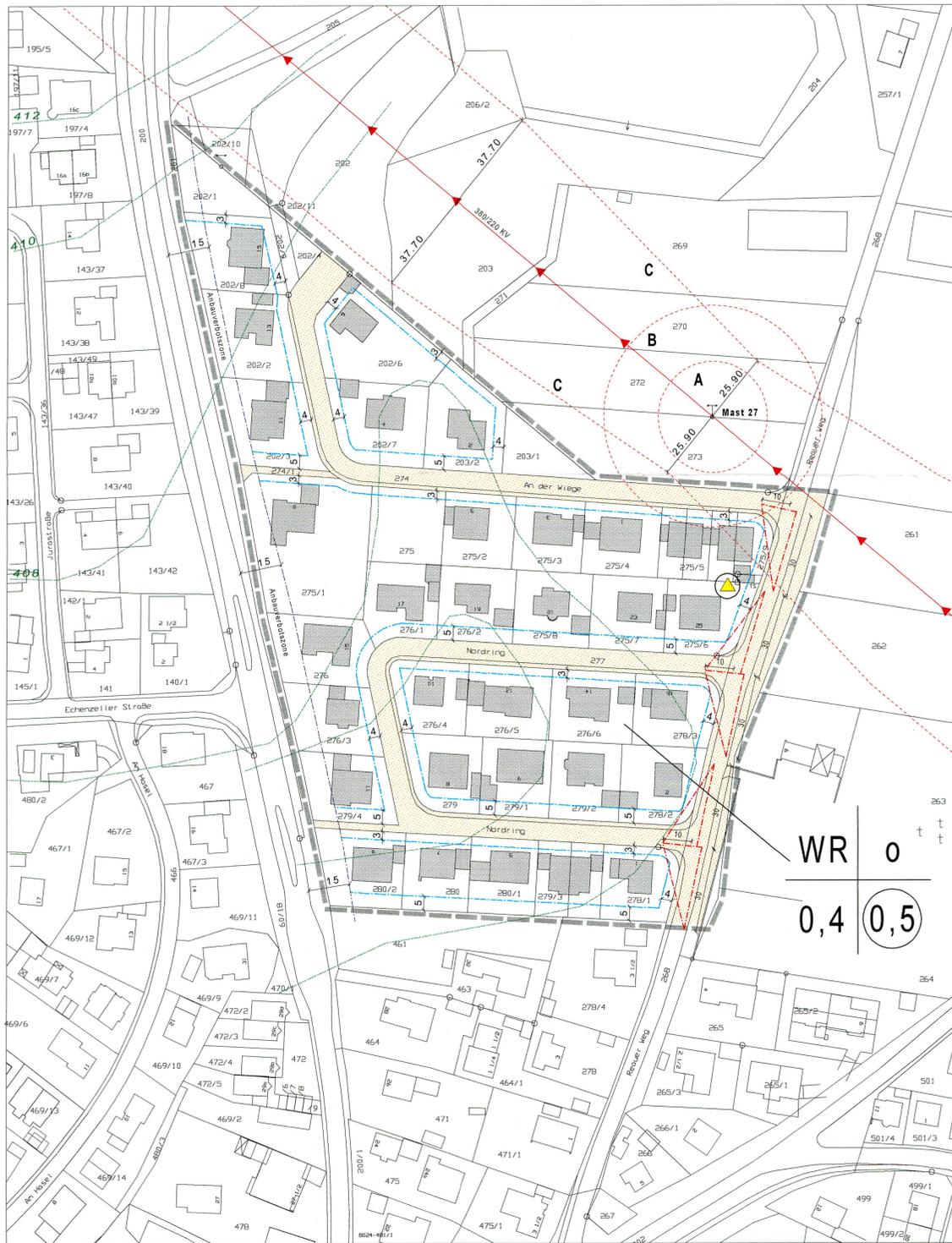
- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschranke an das Versorgungsnetz der ISAR-AMPERWERKE angeschlossen. Die Hausanschlusskabel sollen in Aufputz-Hausanschlusskästen (im Kellerraum) oder in Wandnischen (Außenwand) an der der Straßenseite zugewandten Hausfront.  
- Die Verteilerschranke 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 Sinne 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 Satzungsbestimmungen gefordert werden.



## VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Gemeinde Wettstetten hat in der Sitzung am 5.6.03 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluß wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB bekanntgemacht.

Gemeinde Wettstetten, den 3. März 2004  
1. Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB) ist durch Aushang vom 27.06.03 bis 1.08.03 erfolgt.

Gemeinde Wettstetten, den 3. März 2004  
1. Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 26.06.03 durchgeführt worden.

Gemeinde Wettstetten, den 3. März 2004  
1. Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind mit Schreiben vom 26.06.03 am Verfahren beteiligt worden.

Gemeinde Wettstetten, den 3. März 2004  
1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 25.03.03 den Änderungsentwurf dieses Bebauungsplans in der Fassung vom 25.4.03 samt Begründung in der Fassung vom 25.4.03 gebilligt und beschlossen, diesen Änderungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Gemeinde Wettstetten, den 3. März 2004  
1. Bürgermeister

Der Entwurf des geänderten Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom 25.03.03 bis 29.04.03 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 18.07.03 mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsrunde 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 3. März 2004  
1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 29.1.04 den geänderten Bebauungsplan des Planfertigers in der Planfassung vom 14.06.03 samt Begründung in der Fassung vom 14.06.03 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Wettstetten, den 3. März 2004  
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluß des Gemeinderates Wettstetten vom 29.1.04 ist am 12.02.04 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 Wettstetten, den 3. März 2004  
1. Bürgermeister

## RECHTSGRUNDLAGEN

- 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. 2902), 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 Gesetz vom 26. Nov. 2001 (BGBl. I S. 3138), vom 15. Dez. 2001 (BGBl. I S. 3782), durch Verordnung vom 5. April 2002 (BGBl. I S. 1250), durch Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850).
- 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. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Bayerische Bauordnung - (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270, BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch § 7 des Gesetzes vom 27. Dezember 1999 (GVBl. S. 532). 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.
- Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern.
- 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, geändert durch Gesetz vom 27. Dezember 1999 (GVBl. S. 532), vom 24. April 2001 (GVBl. S. 140) (FN BayRS 791-1-1).

## Gemeinde Wettstetten, Landkreis Eichstätt

### Änderung des rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 6 "WETTSTETTEN-NORD / Erweiterung"

M 1 : 1000

### Planung:

Architekturbüro Lülting  
Dietmar Lülting, Dipl.-Ingenieur Architekt  
Oberwalling 10, 94339 Leiblfing  
Tel: 09427/902001 Fax: 902002

Lülting, Dipl.-Ing. Architekt

03.05.03	1. Entwurf
14.10.03	1. Änderung

Leiblfing, den 14.10.2003