



Die Gemeinde Wettstetten, Landkreis Eichstätt, erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 107 Abs. 1 i.V. mit Art. 7 Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl. S. 161) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerordnung) vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21) diesen Bebauungsplan als

**SATZUNG**

- 1.00 Festsetzungen zu dem Bebauungsplan**
- 1.10 Geltungsbereich: Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücks-Nummern 551, 551/1, 555, 556, 587, 588, 569/1 und Teilflächen der Flurstücks-Nummern 588, 589, 630, 631, 632, 586, 585/1, 551/91, 553/1, 539/3, 587/1, 574/2, 578, 551/172, 551/163, 669, 551/172 GEMEINDE WETTSTETTEN.
- 1.12 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 1.20 Art der baulichen Nutzung: Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNutzungsverordnung festgesetzt.
- 1.22 Ausnahmebestimmungen: Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- 1.30 Maß der baulichen Nutzung: Bauabschnitt Grundflächenzahl Geschosflächenzahl Baumannszahl
- |          |     |     |     |
|----------|-----|-----|-----|
| I bis VI | 0,4 | 0,8 | 3,0 |
|----------|-----|-----|-----|
- 1.32 Bei Geschosbauten ist die festgesetzte Geschosflächenzahl bindend, bei Hallenbauten die Baumannszahl.
- 1.33 GRZ = Grundflächenzahl  
GFZ = Geschosflächenzahl  
BMZ = Baumannszahl
- 1.34 Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt. II = Zwei Vollgeschosse, als Höchstgrenze festgesetzt.
- 1.35 Die Errichtung von Erdgeschossbauten ist zugelassen.
- 1.36 Die Wandhöhe wird als Höchstgrenze festgesetzt. Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen max. 7,0m (ebenso bei BMZ = 3,0)
- 1.37 WH = Wandhöhe mit Meterangabe.
- 1.40 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen: Die Bauweise wird nicht festgesetzt.
- 1.42 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
- 1.43 Die Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten.
- 1.44 Die Abstandsflächen beziehen sich auf die Grenzen der Nachbargrundstücke. Auf eigenem Grund (z.B. bei Zusammenlegung mehrerer Teilgrundstücke) sind die Bestimmungen nach Art. 6 und 7 BayBO nicht einzuhalten.
- 1.45 Die Grenzabstände dürfen nicht unterschritten werden, auch wenn nach Ziff. 1.31 dieser Festsetzungen eine umfangreichere Nutzung möglich wäre.
- 1.46 Garagen (Ga) und Gemeinschaftsgaragen (GGA) müssen auf den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, auch bei Anwendung von Art. 7(5) BayBO.
- 1.47 Unterflurgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.48 PKW- und LKW-Stellplätze sind in ausreichender Größe und Anzahl auf eigenem Grund zu errichten. Auszugehen ist von der Art und Zahl der vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher der Anlage.
- 1.49 Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind als Ausnahme zugelassen, auch soweit sie im Bebauungsplan nicht besonders festgesetzt sind.
- 1.50 Verkehrs- und Versorgungsflächen:
- 1.51 Straßenbegrenzungslinie
  - 1.52 Öffentliche Verkehrsfläche mit Profilangabe
  - 1.53 Private Verkehrsfläche
  - 1.54 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen in Metern. Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 1,0m, gemessen ab OK, Handstein, freizuhalten. AUSGENOMMEN SIND BÄUME MIT 3,0m KRONENANSATZ.
  - 1.55 Begrenzung der Anbauverbotszone
  - 1.56 Zwingende Einfahrt zu den Baugrundstücken mit Handsteinabkantung
  - 1.57 Abwasserkanal
  - 1.58 Wasserleitung
  - 1.59 Elektricitätsleitung
  - 1.60 Fernmeldeleitung
  - 1.61 Fußgängerunterführung
  - 1.62 Trafostation
  - 1.63 Begrenzung der Vorbehaltsflächen für künftige Straßenbaumaßnahmen
- 1.60 Äußere Gestaltung: Die äußere Gestaltung wird nicht festgesetzt. Die Gebäude haben sich der landschaftlichen Umgebung nichtstörend einzufügen. Grelle Fassadenfarben sind unzulässig. Werbeanlagen über den Dächern der Gebäude sowie Werbeanlagen mit Lichtunterbrechung sind unzulässig. FÜR WOHNBÄUDE SIND SATTEL- UND WALMDÄCHER, FÜR BETRIEBSBÄUDE AUCH FLACHDÄCHER ZUGELASSEN.
- 1.70 Einfriedungen: ENTLANG DER STRASSE MASCHENDRAHTZAUN MIT 30cm HOHEN BETONSOCKEL. GESAMTHÖHE 1,20m AB OK RANDSTEIN.
- 1.80 Sonstige Festsetzungen:
- 1.81 Öffentliche Grünfläche
  - 1.82 Abgrenzung verschiedener Bauabschnitte
  - 1.83 Maßangabe in Metern
- 2.00 Hinweise zu dem Bebauungsplan
- 2.01 Grundstücksgrenze mit Grenzstein
  - 2.02 Aufgehobene alte Grundstücksgrenze (Vorschlag)
  - 2.03 Vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze
  - 2.04 569/1 Flurstücks-Nummer
  - 2.05 (R) Vorläufige Teilgrundstücks-Nummer
  - 2.06 Radius (Straßenachse)
  - 2.07 Höhenrichtlinie (Meterlinie) NN
  - 2.08 Zone 3 der Wehrbereichsverwaltung VI
  - 2.09 Dam (Vorplanung)
- 3.00 Nachrichtlich übernommene Hinweise
- 3.01 Die einzelnen Gebäude sind vor Bezugsmöglichkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage, Abwasserbeseitigungsanlage und an das Stromversorgungsnetz anzuschließen.

- 1.00 Grünordnung
- 4.10 Art der Nutzung:
- 4.11 Bepflanzung als Schutz- und Deckpflanzung. Im Übergangsbereich zur freien Landschaft sind zur optischen Einbindung Schutz- und Deckpflanzungen anzuordnen.
- 4.12 Bepflanzung entlang der Verkehrsflächen. Entlang der Verkehrsflächen sind die im Plan ausgewiesenen raumbildenden Pflanzungen in LOKEREN GRUPPEN AUS BÄUMEN UND STRÄUCHERN DURCHFÜHREN. SOFERN NICHT AUSDRÜCKLICH EINE REIHENBEPFLANZUNG DARGESTELLT IST GEM. ZIFF. 4.31.
- 4.20 Maß der Nutzung:
- 4.21 Die mit einer Bepflanzungsaufgabe versehenen Flächen sind nach Plan zu begrünen.
- 4.22 Für Parzellen ohne Pflanzauflagen ist zusammen mit dem Bauantrag ein Bepflanzungsplan zur Genehmigung durch das Landratsamt Eichstätt einzureichen.
- 4.23 Für Parzellen mit Pflanzauflagen ist nur dann ein Bepflanzungsplan einzureichen, wenn eine zusätzliche Begrünung vorgesehen ist.
- 4.24 Die Bepflanzung ist spätestens zwei Jahre nach Bezugsmöglichkeit vorzunehmen.
- 4.25 Die Standorte der im Plan dargestellten Bäume können nach allen Seiten hin bis 1,50m abweichen.
- 4.30 Pflanzenformationen:
- 4.31 Reihenbepflanzung entlang der Verkehrsflächen (Ziff. 4.40). Der Pflanzabstand beträgt 8,00m, der seitliche Abstand zur Straße = 2,00m. BESEITIGUN
- 4.32 Neupflanzung von Einzelbäumen gem. Ziff. 4.40 MIT ODER OHNE ARTANGABE
- 4.33 Deck- und Schutzpflanzung mit Solitärgehölzen und raumbildender Unterpflanzung GEM. ZIFF. 4.53.
- 4.40 Pflanzbindung:
- 4.41 Zu Ziff. 4.31 (Artenauswahl):
- |                      |                     |               |
|----------------------|---------------------|---------------|
| Gruppe A             | Tilia cordata       | - Winterlinde |
| Gruppe B             | Acer campestre      | - Feldahorn   |
| Ziff. 4.32: Gruppe C | Acer pseudoplatanus | - Bergahorn   |
- 4.42 Artenauswahl für die Bepflanzungspläne: (gem. Ziff. 4.22, 4.23 und 4.33)
- |            |                      |                |
|------------|----------------------|----------------|
| Bäume:     | Acer campestre       | Feldahorn      |
|            | Acer pseudoplatanus  | Bergahorn      |
|            | Betula verrucosa     | Weißbirke      |
|            | Fraxinus excelsior   | Eiche          |
|            | Populus tremula      | Zitterpappel   |
|            | Prunus padus         | Traubenkirsche |
|            | Robinia pseudoacacia | Robinie        |
|            | Tilia cordata        | Winterlinde    |
|            | Carpinus betulus     | Hainbuche      |
| Sträucher: | Acer campestre       | Feldahorn      |
|            | Prunus spinosa       | Schlehdorn     |
|            | Carpinus betulus     | Hainbuche      |
|            | Cornus sanguinea     | Hortenzia      |
|            | Cornus mas           | Hartriegel     |
|            | Ligustrum vulgare    | Liguster       |
|            | Euonymus europaeus   | Pfaffenhütchen |
|            | Viburnum-Arten       | Schneeball     |
|            | Salix-Arten          | Weiden         |
- 4.43 Die Anpflanzung nachstehender Gehölze ist unzulässig:
- |                   |            |
|-------------------|------------|
| Berberis vulgaris | Berberitze |
| Crataegus i.S.    | Weißdorn   |
- 4.44 Folgende Mindestqualitäten sind einzuhalten:
- |             |  |
|-------------|--|
| Hochstämme  | Stammumfang 18 - 20 cm, Höhe 300 bis 400 cm. |
| Stammbüsche | Höhe 200 bis 300 cm                          |
| Heister     | Höhe 150 bis 200 cm                          |
| Sträucher   | Höhe 80 bis 100 cm, 2 x v.                   |
- 4.50 Schutz des Mutterbodens (§ 39 BBauG): Der Mutterboden ist durch Abheben des gesamten belebten Bodens auf den Baugrundstücken vor Beginn der Baumaßnahmen zu sichern, zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.
- Überdeckungsstärken:  
Pflanzflächen 40cm  
Rasenflächen 20cm
- 4.51 JE ANGEFANGENE 350cm<sup>2</sup> ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFÄCHE - AUSGENOMMEN VERKEHRS- UND LADEFLÄCHEN, IST EIN BAUM ZU PFLANZEN UND ZU ERHALTEN.
- 4.52 Wiese
- 4.53 DER DURCHGEHENDE SCHUTZSTREIFEN IM OSTEN DES BAUGEBIETES IST PARKARTIG UND AUFGELÖCKERT ZU BEPFLANZEN. IN JEDER LÜCKE MUSS EINE DAHINTERSTEHENDE ABBÜCKUNG DAGEGENSTEHEN, UM DIE EINBINDUNG IN DIE FREIE LANDSCHAFT ZU FÖRDERN. MINDESTBREITE DER PFLANZSTREIFEN 3,0m. GEHÖLZE IN UNREIFELICHEN GRUPPEN VON 3-5 STÜCK EINER ART. PFLANZABSTAND 1,0 x 1,0m. IS 10cm PFLANZFLÄCHE IST EIN BAUM NACH ZIFF. 4.42 ZU PFLANZEN UND ZU ERHALTEN.
- 4.54 DER DAMM DER BEPLANTEN ÜBERFÜHRUNG BEI DER EINFÜHRUNG IST DURCH DEN BAULASTTRÄGER MIT STANDORTKEMMEN UND EINHEIMISCHEN GEHÖLZEN EINZUGRÜNEN.

- 5.00 Vermerke
- 5.01 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 2 (6) BBauG vom 23.6.1960 bis ... 23.6.79... im Rathaus der Gemeinde Wettstetten öffentlich ausgestellt. Wettstetten, den 02. APR. 1980
- 5.02 Die Gemeinde Wettstetten hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 28. FEB. 1980 ... den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen. Wettstetten, den 02. APR. 1980
- 5.03 Das Landratsamt Eichstätt hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 04. 03. 1980 ... GEM. § 11 BBauG EIN VERBUNDUNG MIT § 3 DER DELEGATIONSVERORDNUNG I.d.F. FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 4.7.78 - GVBl. S. 432 - GENEHMIGT. WETTSTETTEN, den 14.09.1980
- 5.04 DER GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT SPÄTESTENS AB ORTSÜBLICHER VERÖFFENTLICHUNG SEINER BEKANNTMACHUNG IN DER GEMEINDEKANZLEI WETTSTETTEN ... WÄHREND DER ALLGEMEINEN DIENSTSTUNDEN ÖFFENTLICH AUS. DER BEBAUUNGSPLAN WIRD MIT SEINER BEKANNTMACHUNG GEM. § 12 BBauG RECHTSVERBINDLICH. Wettstetten, den 19.09.1980

**62899.137**

GEMEINDE WETTSTETTEN  
eingegangen am  
26. März 1980  
Sp. Az.

**BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS  
GEWERBEGEBIET WETTSTETTEN**  
GEMEINDE WETTSTETTEN - LANDKREIS EICHSTÄTT

**13**  
BER-PL.NR.

13  
Aufstellung Änderung  
genehmigt mit Verfügung  
vom 02.08.80 Nr. 34 (P. 6. b)  
Landratsamt Eichstätt  
Dipl.-Ing. Pöhlmann  
(Pöhlmann)

ÜBERSICHTSPLAN 1:25.000

GRÜNDUNG NACH DEM ENTWURF VON  
ING. GRAD. JÜRGEN MIRWALDT  
Jürgen Mirwaldt  
MÜNCHEN, DEN 1.2.1978 - A. 6.4.78 - 3.5.79  
DES ENTWURFSVERFASSERS

GÖNTHER-JOACHIM  
HERMANN  
DPL.-ING.-ARCHITEKT BDA  
8 MÜNCHEN 80 T. 0817470-002  
RICHARD-STRAUSS-STRASSE 91

22.268