

## 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. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), 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. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), 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. 1 „Wettstetten - Süd“ für den Bereich zwischen Christian-Faber-Straße, Frühlingstraße, Ingolstädter Straße und Rosenstraße als

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 02.06.2022 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

### § 2 Bestandteile dieser Satzung

1. Zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1.000 und
2. Textlichen Festsetzungen

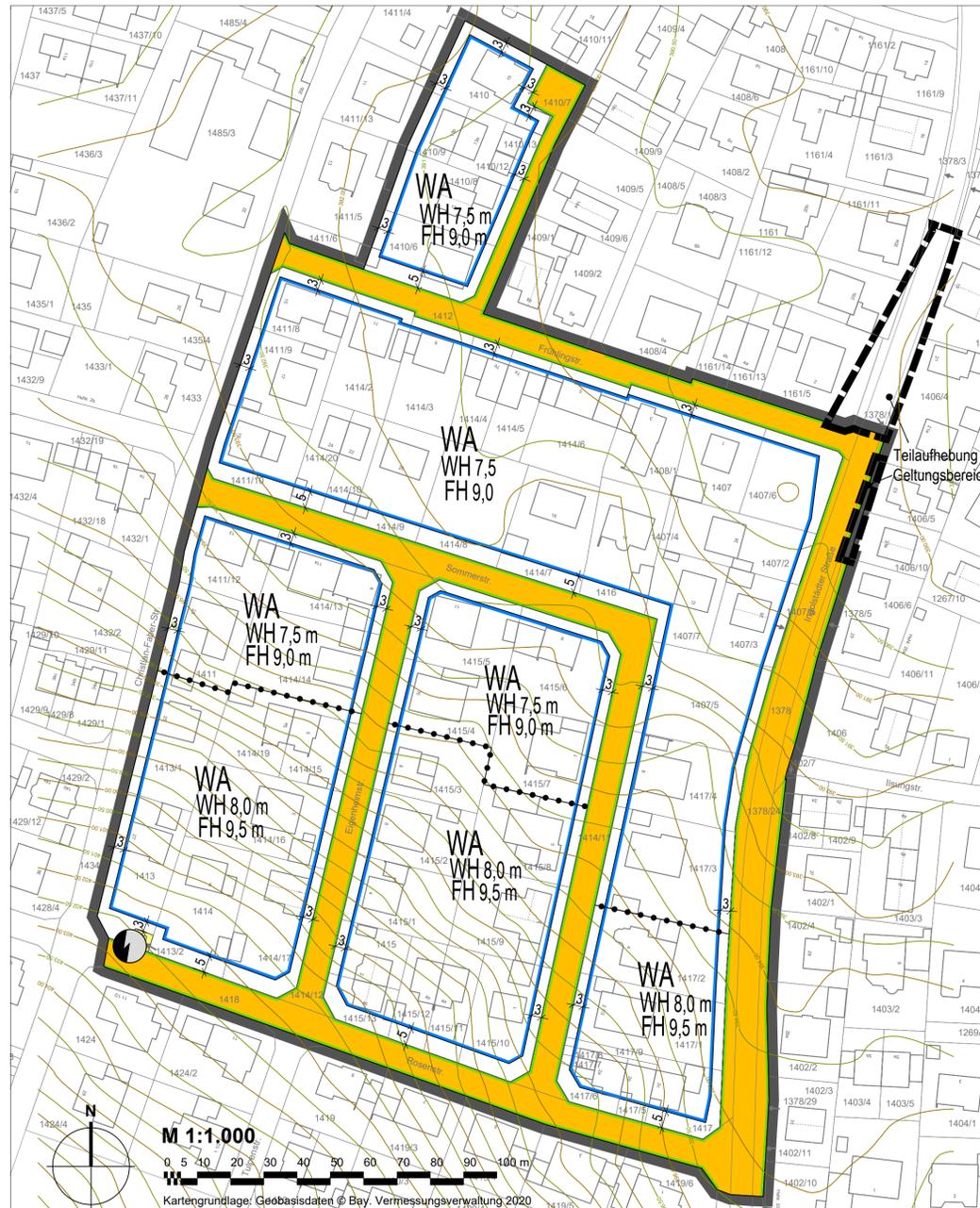
### § 3 Inkrafttreten

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

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Räumlicher Geltungsbereich**  
Der Bebauungsplan Nr. 1 „Wettstetten - Süd“, 3. Änderung ersetzt in seinem räumlichen Geltungsbereich alle rechtsverbindlichen Bebauungs- und Baulinienpläne. Innerhalb der als „Teilaufhebung“ gekennzeichneten Teilfläche wird der Bebauungsplan Nr. 1 „Wettstetten - Süd“ mit seinen Änderungen aufgegeben.
- 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.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 3.1 Die Grundflächenzahl beträgt 140 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 Rastfugen, Rasengittersteine oder versickerungsfähige Pflasterdecken. Sie müssen den Anforderungen des FGSM erklartes für wasserdurchlässige 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. von § 14 BauNVO entsprechend) dürfen eine Höhe von 3,0 m von der Geländeoberfläche, gemessen an der Mitte der Gebäudelänge, bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand nicht überschreiten.
- 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 m²)	Wohnungsgröße (Wohnfläche in m²)
100 m²	≤ 45 m²
130 m²	> 45 m² bis ≤ 75 m²
160 m²	< 75 m² bis ≤ 130 m²
200 m²	≥ 130 m²
- 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.
- 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. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten; Art. 6 Abs. 5 Satz 2 findet keine Anwendung.
- 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 von bis zu 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.



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung 2020

- Veränderungen der Geländeoberfläche**
  - 6.3.1 Stützmauern (auch grenzständig) 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.
- Lichtgräben sind bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m ab Oberkante Fußboden im Erdgeschoss zulässig.**
- 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.
- Wasserhaushalt**
  - 7.1 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.
  - 7.2 Hausdrainagen dürfen nicht an die Abwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.
- Grünordnung**  
Flachdächer von Garagen und Nebengebäuden sind mit einer mindestens 8 cm hohen durchwurzelbaren Substratschicht zu bedecken und zu begrünen.
- Sonstiges**
  - 9.1 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
  - 9.2 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 überschreitet. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen.

## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 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)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - WH z.B. 7,5 m 2.8. Wandhöhe, als Höchstmaß
  - FH z.B. 9,0 m 2.8. Firsthöhe, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - 3.5. Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
  - Flächen für Versorgungsanlagen
  - Elektrizität
- Sonstige Planzeichen
  - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung in Art und Maß (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans, für den der Bebauungsplan Nr. 1 „Wettstetten - Süd“ einschließlich aller Änderungen teilaufgehoben wird.

## PLANGRUNDLAGE

- z.B. 1417/5 Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
- Nebengebäude
- Hauptgebäude mit Hausnummer
- Höhenlinien in Metern ü. NHN
- Maßzahl in Metern

## DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

- z.B. 10

## HINWEISE

- Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG:  
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.  
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung d. Arbeiten gestattet.
- Sofern bei Geländeänderungen, Bau- bzw. Renovierungsarbeiten sowie bei Baum- bzw. Gehölzfallarbeiten 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.
- Wasser darf nicht von den Privatgrundstücken auf öffentliche Flächen fließen.
- Die Versiegelung von Bodenflächen ist zu vermeiden.
- Stellplätze sind in Anzahl und Ausbildung entsprechend der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Wettstetten vorzuhalten.
- Auf den Baugrundstücken ist der Mutterboden durch Abheben des gesamten belebten Bodens vor der Baumaßnahme zu sichern und vor Vernichtung zu schützen.
- Im Bauantrag sind die Höhen der Eckpunkte des Baugrundstücks anzugeben. In den Schnitten und Ansichten ist der natürliche Geländeverlauf darzustellen.
- Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan gemäß § 3 Nr. 7 BauV or/IV beizulegen.
- 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.
- 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

- Der Gemeinderat der Gemeinde Wettstetten hat in der Sitzung vom 25.07.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Wettstetten - Süd“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Wettstetten - Süd“ in der Fassung vom 30.09.2021 hat in der Zeit vom 20.10.2021 bis 22.11.2021 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Wettstetten - Süd“ in der Fassung vom 30.09.2021 hat in der Zeit vom 20.10.2021 bis 22.11.2021 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Wettstetten - Süd“ in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Wettstetten - Süd“ in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Wettstetten hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Wettstetten - Süd“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Wettstetten, den .....

(Siegel) ..... (1. Bürgermeister)

7) Ausgefertigt

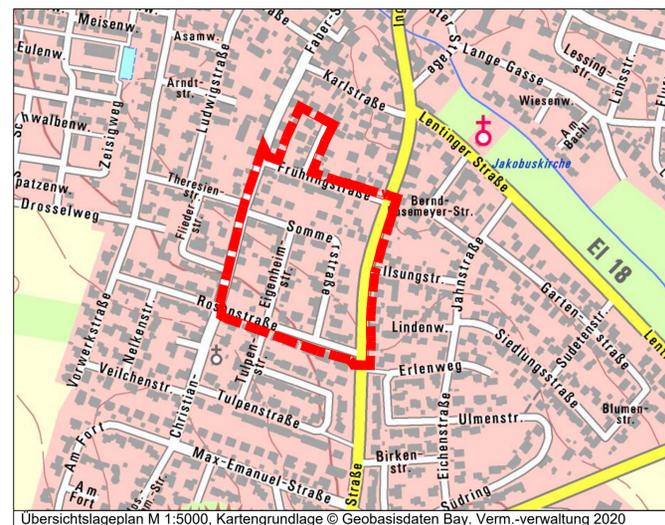
Wettstetten, den .....

(Siegel) ..... (1. Bürgermeister)

8) Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wettstetten - Süd“ 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. 1 "Wettstetten - Süd",  
3. Änderung und Teilaufhebung**

Format DIN A1	letzte Änderung: 02.06.2022	Datum der Planfassung: 02.06.2022	Plan Nr.: 1051-4
TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB Brahm, Fleischhauer, Markt, Merdes Bearbeitung: Matthias Fleischhauer Martina Häring		<b>Endfassung</b>	
Unterschrift des Planers:			
Pillerreuther Str. 34 90459 Nürnberg Amtsgericht Nürnberg PR 286 USt-IdNr.: DE31589497		Tel. (0911) 99876-0 Fax (0911) 99876-54 info@tb-markert.de https://www.tb-markert.de	

**TB MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten