



Gemeinde Wettstetten
Landkreis Eichstätt

**Bebauungsplan Nr. 1 Wettstetten Süd“,
4. Änderung**

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Entwurf vom 27.04.2023

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Gemeinde Wettstetten
vertreten durch
den 1. Bürgermeister Gerd Risch

Kirchplatz 10
85139 Wettstetten

Planverfasser: **TB | MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: Martina Häring
M.Sc. Humangeographie – Stadt- und Regionalforschung

Matthias Fleischhauer
Stadtplaner

Planstand: 27.04.2023

Nürnberg, 27.04.2023
TB|MARKERT

Wettstetten, _____
Gemeinde Wettstetten

MATTHIAS FLEISCHHAUER

BÜRGERMEISTER GERD RISCH

A. SATZUNG

Die Gemeinde Wettstetten erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. 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. 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 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Wettstetten „Süd“ als Satzung.

§ 1 – Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gilt der in Anlage 1 dargestellte Planungsumgriff und umfasst dabei den Bebauungsplan Nr. 1 Wettstetten „Süd“ in seinen Geltungsbereichsgrenzen.

§ 2 – Bestandteile dieser Satzung

Lageplan mit Umgriff (Anlage 1)

§ 3 – Festsetzungen

Die Textliche Festsetzung 5.2 des Bebauungsplans wird wie folgt neu gefasst bzw. ergänzt:

- 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 BayBO findet keine Anwendung.

§ 4 – Inkrafttreten

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

Anlage1: Lageplan mit Umgriff, o. Maßstab.

B. Begründung

Im Bebauungsplan Nr. 1 „Wettstetten-Süd“, 3. Änderung wurden u. a. die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Hierbei sollten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten sein und Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO keine Anwendung finden.

Nach Inkrafttreten der 3. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Süd“ der Gemeinde Wettstetten zeigte sich bei Bauherren Unklarheit, ob durch die Festsetzung eine Errichtung von Garagen und Stellplätzen auch außerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Baugrenzen zulässig sind.

Im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan wurde die Zulässigkeit solcher Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Gemeinderat thematisiert. So wurde in der Gemeinderatssitzung vom 20.03.2021 beschlossen, dass Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem bestimmten Maß je Grundstück ermöglicht werden sollten. Diese Absicht wurde jedoch nicht in den getroffenen Festsetzungen verankert.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Zur Vermeidung von Unsicherheiten bei der Beurteilung von Bauvorhaben sowie zur Klarstellung des planerischen Willens der Gemeinde, erachtete der Gemeinderat eine Änderung des Bebauungsplans als erforderlich. Die textliche Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen soll so ergänzt werden, dass künftig Nebenanlagen bzw. Garagen oder Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in einem maximalen Ausmaß von insgesamt 40 m² Grundfläche je Baugrundstück ausgeführt werden können.

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Wettstetten „Süd“ berührt die Grundzüge der Planung nicht, da allein das Ziel einer Klarstellung des planerischen Willens der Gemeinde verfolgt wird. Die Änderung des Bebauungsplans kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

C. **Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Wettstetten hat in der Sitzung vom **27.04.2023** die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Wettstetten „Süd“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde amortsüblich bekanntgemacht.
2. Zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Wettstetten „Süd“ in der Fassung vom **27.04.2023** wurde den berührten Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vombisgemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 A 1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
3. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vombisGelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Wettstetten „Süd“ gegeben.
4. Die Gemeinde Wettstetten hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Wettstetten „Süd“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Wettstetten, den

(Siegel)

.....
(1. Bürgermeister)

Ausgefertigt

Wettstetten, den

(Siegel)

.....
(1. Bürgermeister)

5. Der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Wettstetten „Süd“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Wettstetten, den

(Siegel)

.....
(1. Bürgermeister)

D. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung 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)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.07.2022 (GVBl. S. 374)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)