

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Wettstetten erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung 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. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), 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 Bebauungsplanes Nr. 1 „Wettstetten – Süd“ für den Bereich zwischen Christian-Faber-Straße, Frühlingstraße, Ingolstädter Straße und Rosenstraße als Satzung.

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ 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

### 1. 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.

### 2. 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.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Die Grundflächenzahl beträgt 40 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 Rasenfugen, Rasengittersteine oder versickerungsfähige Pflasterdecken. Sie müssen den Anforderungen des FGSV Merkblattes 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) darf eine Höhe von 3,0 m, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, nicht überschreiten.

### 4. 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:

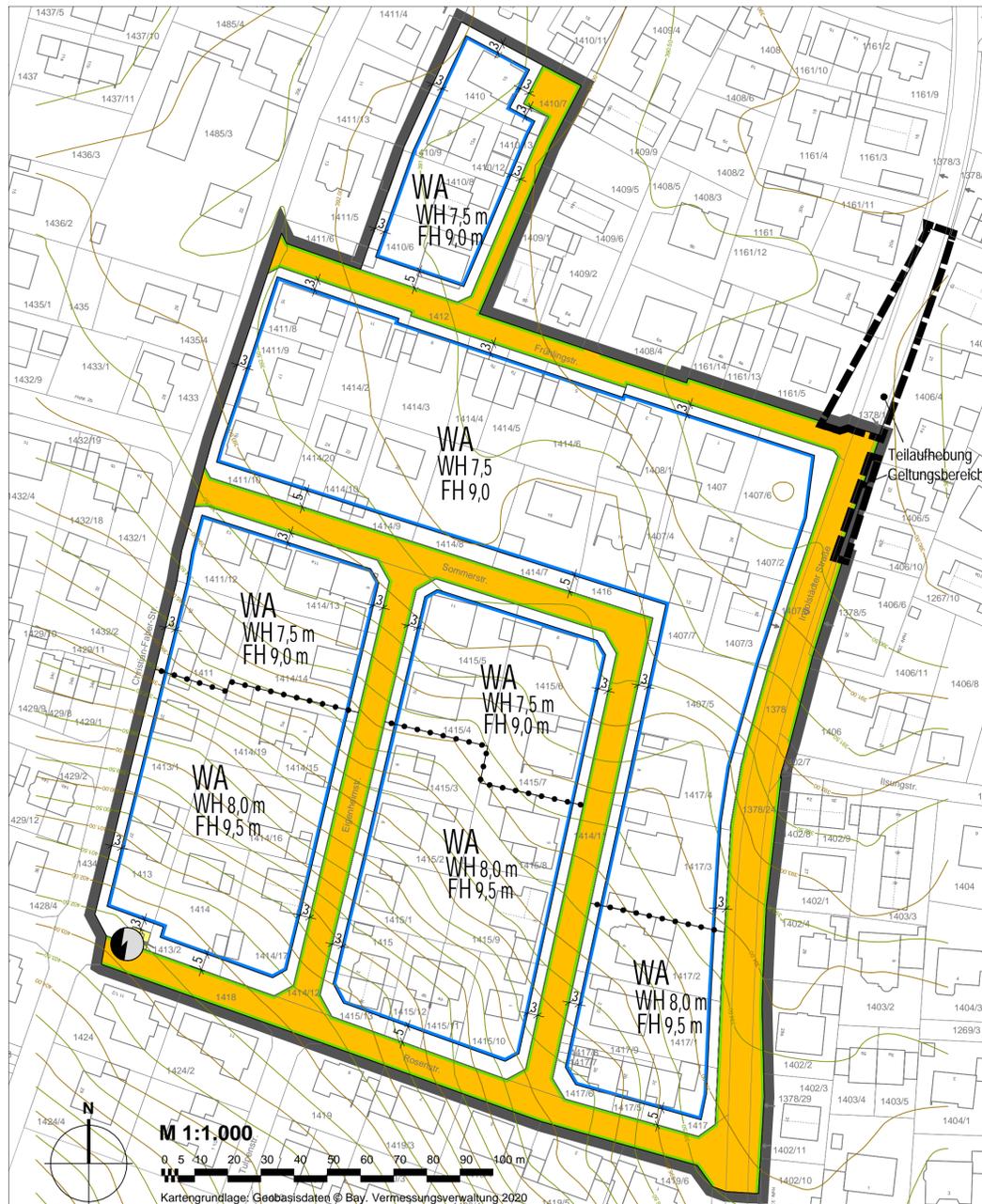
Mindestbaugrundstücksgröße (in m <sup>2</sup> )	Wohnungsgröße (Wohnfläche in m <sup>2</sup> )
100 m <sup>2</sup>	≤ 45 m <sup>2</sup>
130 m <sup>2</sup>	> 45 m <sup>2</sup> bis ≤ 75 m <sup>2</sup>
160 m <sup>2</sup>	< 75 m <sup>2</sup> bis < 130 m <sup>2</sup>
200 m <sup>2</sup>	≥ 130 m <sup>2</sup>

4.3 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.

### 5. 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. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen und Anlagen, die i.S.d. BayBO innerhalb von Abstandsflächen zulässig sind, mit einer Gesamtgrundfläche von max. 40 m<sup>2</sup> zulässig. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten; Art. 6 Abs. 5 Satz 2 findet keine Anwendung.
6. **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.



## HINWEISE

- 6.3 Veränderungen der Geländeoberfläche
  - 6.3.1 Stützmauern (auch grenztändig) sind bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig. Weitere Geländeoberflächenveränderungen 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.
- 6.4 Lichtgräben sind bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m ab Oberkante Fußboden im Erdgeschoss zulässig.
- 6.5 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 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
  - 6.5.3 Werbeanlagen als Wechsellichtanlagen sind unzulässig.
7. **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.
8. **Grünordnung**
  - 8.1 Flachdächer von Garagen und Nebengebäuden sind mit einer mindestens 8 cm hohen durchwurzelbaren Substratschicht zu bedecken und zu begrünen.
9. **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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)  
 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. 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

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)  
 3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen  
 6.2. Straßenbegrenzungslinie

7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)  
 Flächen für Versorgungsanlagen

- Elektrizität

### 15. 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 Bebauungsplanes, 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

## DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

- z.B. 10 Maßzahl in Metern

## VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Der Gemeinderat der Gemeinde Wettstetten hat in der Sitzung vom 27.04.2023 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Wettstetten – Süd“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 02.03.2023 ortsüblich bekanntgemacht.
- 2) Zum Entwurf 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.
- 3) Der Entwurf 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.
- 4) Die Gemeinde Wettstetten hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan Nr. 1 „Wettstetten – Süd“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Wettstetten, den \_\_\_\_\_

(Siegel)

(1. Bürgermeister)

5) Ausgefertigt

Wettstetten, den \_\_\_\_\_

(Siegel)

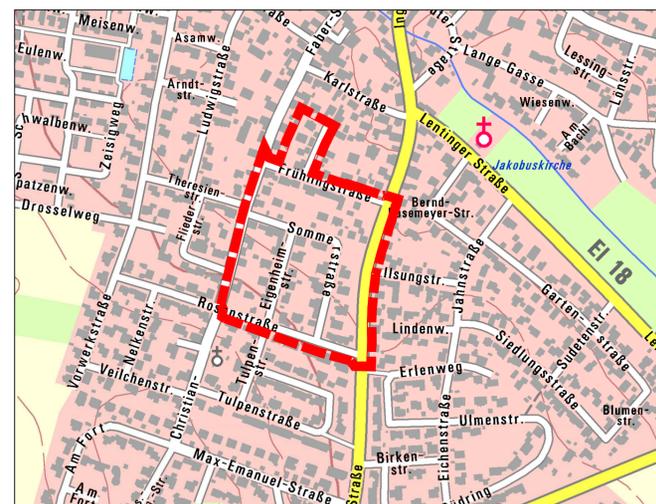
(1. Bürgermeister)

- 6) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan 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 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Wettstetten, den \_\_\_\_\_

(Siegel)

(1. Bürgermeister)



Übersichtslageplan M 1:5000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2020



Gemeinde Wettstetten  
Kirchplatz 10  
85139 Wettstetten

## Bebauungsplan Nr. 1 "Wettstetten - Süd", 4. Änderung

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A1		27.04.2023	1051
TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PlanG mbB Brahm, Fieschauer, Markt, Merdes		Planfassung:	Entwurf
Bearbeitung: Matthias Fieschauer Martina Häng		Unterschrift des Planers:	
Pillereuther Str. 34 90459 Nürnberg Amtsgericht Nürnberg PR 286 US-ID/Nr. DE31589497		Tel. (0911) 999876-0 Fax (0911) 999876-54 info@tb-markert.de https://www.tb-markert.de	

**TB MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten