



Gemeinde Wettstetten
Landkreis Eichstätt

Bebauungsplan Nr. 7 „Wettstetten - Ost“ 8. Änderung

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Änderungsinhalt:

Neuregelung der Stellplatzfestsetzungen im Rahmen der BayBO-Novelle
10/2025 Neuregelung der Gestaltung von Dächern

Entwurf vom 31.07.2025

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: Matthias Braun
LL.M., Dipl. Verwaltungswirt

Matthias Fleischhauer
Stadtplaner

Planstand: 31.07.2025

Nürnberg, 31.07.2025
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 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), 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 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), des Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619 und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573), die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Wettstetten - Ost“ als Satzung.

§ 1 – Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gilt der in Anlage 1 dargestellte Planungsumgriff und umfasst dabei den Bebauungsplan Nr. 8 „Wettstetten - Ost“ in seinen Geltungsbereichsgrenzen.

§ 2 – Bestandteile dieser Satzung

Lageplan mit Umgriff (Anlage 1)

§ 3 – Festsetzungen

- 1) Aus der textlichen Festsetzung F) Freiflächen wird der Satz:

„Stellplätze sind wassergebunden mit Rasengittersteinen oder durch Pflaster mit Rasenfugen zu gestalten“

ersetzt durch:

„Bei Nutzungsänderungen und Aufstockungen von Wohngebäuden ist je zusätzlicher Wohneinheit folgende Anzahl an Stellplätzen zusätzlich herzustellen:

- bis zu 45 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz*
- 45 bis 75 m² Wohnfläche: 1,5 Stellplätze*
- ab 75 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze“*

- 2) Folgender Hinweis durch Text wird ergänzt:

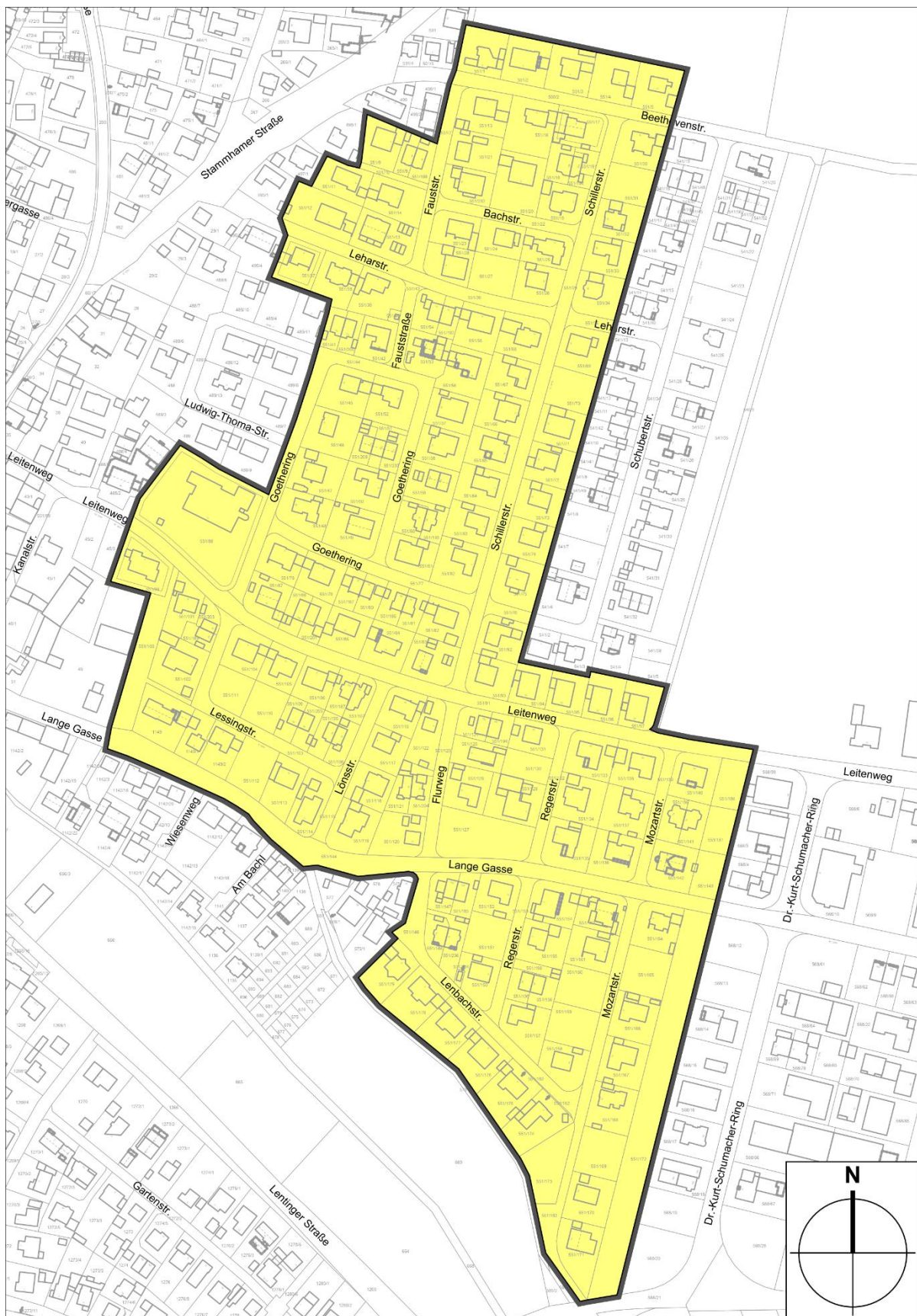
„Stellplätze:

Die Regelungen der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Wettstetten sind einzuhalten.“

§ 4 – Inkrafttreten

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

Anlage 1: Lageplan mit Umgriff, o. Maßstab.



B. Begründung

Am 10.12.2024 hat der Bayerische Landtag das Erste und das Zweite Baulandmodernisierungsgesetz Bayern beschlossen. Beide Gesetze enthalten Änderungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Die zum 01.01.2025 in Kraft getretenen Änderungen durch das Erste Modernisierungsgesetz enthalten Änderungen im Stellplatzrecht, Spielplatzrecht sowie hinsichtlich des gemeindlichen Satzungsrechts, die zum 01.10.2025 in Kraft treten werden. Die neunmonatige Übergangsphase soll den Gemeinden ermöglichen, ihre Satzungen entsprechend anzupassen bzw. wenn noch keine Stellplatzsatzung existiert, eine solche bis spätestens 01.10.2025 zu erlassen.

Nach der neuen Rechtslage besteht eine Stellplatzpflicht nur dann, wenn die Gemeinde dies ausdrücklich in einer Satzung regelt. Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze darf dabei die Regelungen der ebenfalls geänderten Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) künftig nicht mehr überschreiten. Darüber hinaus können keine Regelungen zur Ausgestaltung der Stellplätze mehr getroffen werden.

Damit die Stellplatzregelungen der Gemeinde Wettstetten weiterhin gelten, wird eine neue Stellplatzsatzung erlassen.

Aus Gründen der Rechtsklarheit werden im Zuge des Erlasses dieser Stellplatzsatzung die stellplatzbezogenen Regelungen in allen Bebauungsplänen an die neue Rechtslage angepasst. Planungswille der Gemeinde ist es dabei, dass zusätzlich zu den Regelungen der ab 01.10.2025 geltenden neu gefassten Stellplatzsatzung eine zusätzliche Stellplatzpflicht für Nutzungsänderungen und Gebäudeaufstockungen besteht, was der bisherigen Rechtslage durch die Stellplatzsatzung entsprach. Dies gilt nicht, soweit es sich um den Ausbau von Dachgeschossen handelt

Das Bauleitplanverfahren gemäß §§ 2 ff. BauGB ist nach § 1 Abs. 8 BauGB neben der Aufstellung auch bei Änderungen von Bebauungsplänen anzuwenden.

Dies geschieht vorliegend durch textliche Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Durch den Entfall der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger Öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB) sowie den Verzicht auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht (§ 2 Abs. 4, § 2a BauGB) kann das Änderungsverfahren entsprechend verkürzt werden, sodass die vorliegende Änderung bis spätestens zum 30.09.2025 in Kraft treten kann.

C. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Wettstetten hat in der Sitzung vom 22.05.2025 die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Wettstetten - Ost“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am XX.XX.2025 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Zum Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Wettstetten - Ost“ in der Fassung vom XX.XX.2025 wurde den berührten Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom XX.XX.2025 bis XX.XX.2025 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
3. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.2025 bis XX.XX.2025 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Wettstetten - Ost“ gegeben.
4. Die Gemeinde Wettstetten hat mit Beschluss des Gemeinderates vom XX.XX.2025 die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Wettstetten - Ost“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 31.07.2025 als Satzung beschlossen.

Wettstetten, den

(Siegel)

.....
(1. Bürgermeister)

Ausgefertigt

Wettstetten, den

(Siegel)

.....
(1. Bürgermeister)

5. Der Satzungsbeschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Wettstetten - Ost“ 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 Art. 2 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 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) Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573)