



Bebauungsplan Nr. 19 - 5. Änderung
Wochenendhausgebiet "Am Adlmannsb"

Die Gemeinde Wettstetten im Landkreis Eichstätt erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)


in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 Wochenendhausgebiet "Am Adlmannsb" als Satzung.

Bestandteile der Satzung:


- Bebauungsplan Nr. 19 - 5. Änderung - Wochenendhausgebiet "Am Adlmannsb" in der Fassung vom 11.12.2024
- die Begründung in der Fassung vom 11.12.2024.

A: Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

 Sondergebiet, Wochenendhausgebiet nach § 10 Abs. 3, BauNVO
Die in § 10 Abs. 4 und 5 BauNVO aufgelisteten Gebiete sind nicht zulässig.
Die Nutzung der Wochenendhäuser zum ständigen Wohnaufenthalt ist unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

 Höchstmaß der Vollgeschosse


3. Bauweise, Baugrenze

 Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig

 Offene Bauweise

 Baugrenze

4. Äußere Gestaltung:


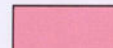


 Vorgeschriebene Firstrichtung



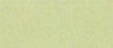
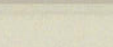
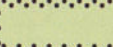

Bauweise:
Wandhöhe:
Firsthöhe:
Dachform:
Dachneigung:
Dachdeckung:
Kniestock:
Keller:
Sockelhöhe:
Einfriedung:

Holzgerippe oder Tafelbau oder Massivbauweise mit Holzverkleidung
max. 3 m (traufseitig)
max. 4 m von der natürlichen Geländeoberfläche
Satteldach
max. 18°
Satteldach: rot, hellgrau und alle Grautöne bis schwarz;
alle Dächer: extensive Begrünung zulässig;
Blechdach und beschichtetes Metalldach unzulässig
Unzulässig
Unzulässig
25 cm im Mittel (= max. 50 cm)
Zaun oder Hecke, max. 2 m hoch;
Mauern unzulässig


5. Verkehrsflächen


-  Straßenbegrenzungslinie
-  Eigentümerweg gem. Art. 53c BayStrWG, asphaltiert
-  Eigentümerweg gem. Art. 53c BayStrWG, Wassergebundene Kiesschotterdecke
-  Öffentliche Verkehrsfläche

6. Grünordnung

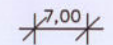

-  Öffentliche Grünfläche, die zu erhalten ist
-  Private Grünfläche, die zu erhalten oder neu anzulegen ist (Bäume bodenständiger Art)
-  Bolzplatz
-  Spielplatz

7. Sonstige Festsetzungen

 Freizuhaltenes Sichtdreieck
Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 1,00 m Höhe ab OK Straße freizuhalten.

 Stellplätze

8. Sonstige Planzeichen

-  Maßangaben in Meter
-  Zufahrt zu dem Baugrundstück

B: Festsetzungen durch Text

1. Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sind Wochenendhäuser als Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.
Zulässig sind nur Wochenendhäuser mit einem Vollgeschoss, PKW-Abstellplätze - auch mit Überdachung - und Schwimmbäder. Die PKW-Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Überdachte Stellplätze sind unmittelbar neben dem Wochenendhaus zu errichten und müssen mit diesem ein gemeinsames Dach mit einer gemeinsamen Dachfläche bilden.

2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Grundfläche für ein Wochenendhaus beträgt max. 50 m² (Baukörperaußenmaß ohne Dachüberstände). Die vom Dach des Wochenendhauses überdeckte Grundfläche beträgt maximal 115 m², im Falle eines begrünten Daches maximal 130 m², womit in diese Fläche auch ein Carport und/oder eine Terrasse integriert werden kann.

Übrige bauliche Anlagen, wie Stellplätze oder Zufahrten, sind nicht zur Grundfläche anzurechnen, aber bei der Berechnung der GRZ voll umfänglich zu berücksichtigen.

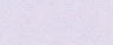




Weitergehende Einhausungen von überdachten Stellplätzen und/oder Terrassen sind nicht zulässig.

Zusätzlich zur Grundfläche bzw. die vom Dach überdeckte Grundfläche sind Nebengebäude mit einer Grundfläche von max. 6 m² und ein Gewächshaus zur Pflanznutzung mit einer max. Grundfläche von 8 m² innerhalb der Baugrenzen zulässig (siehe VGH München, 12.7.2010, 15 ZB 09.3214).

Die Summe der vorgenannten Grundflächen darf eine GRZ von 0,2 nicht überschreiben (siehe § 17 I BauNVO).

Die Abstandsflächen zwischen den benachbarten Grundstücken richten sich nach Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung. Ausnahmen und Befreiungen sind unzulässig.

C: Hinweise / Darstellungen

-  Vorhandene Bebauung
-  Vorhandene Grundstücksbegrenzung
-  Vorhandene Flurstücksnummer
-  Vorhandene Trafostation
-  Vorschlag Grundstücksnummerierung

D: Hinweise durch Text




Bodendenkmäler

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Oberflächenwasser

Bei Versickerung von Oberflächenwasser sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TREGNGW) eigenverantwortlich von den Grundstücksbesitzern zu beachten.

E: Verfahrensvermerke

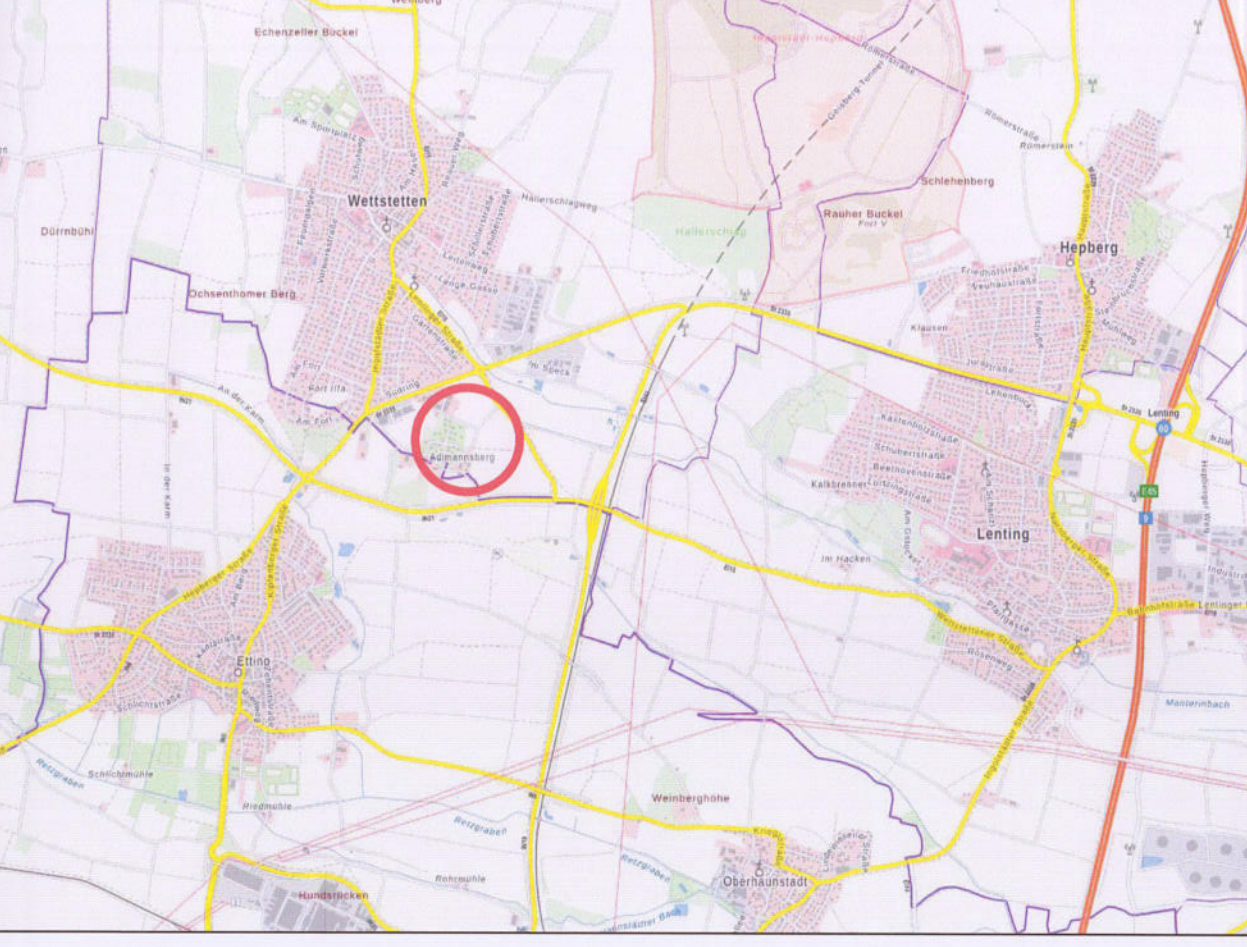
- Der Gemeinderat der Gemeinde Wettstetten hat in der Sitzung vom 30.03.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 Wochenendhausgebiet "Am Adlmannsb", 5. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 19 Wochenendhausgebiet "Am Adlmannsb", 5. Änderung in der Fassung vom 29.02.2024 hat in der Zeit vom 12.03.2024 bis 12.04.2024 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 19 Wochenendhausgebiet "Am Adlmannsb", 5. Änderung in der Fassung vom 29.02.2024 hat in der Zeit vom 12.03.2024 bis 12.04.2024 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 19 Wochenendhausgebiet "Am Adlmannsb", 5. Änderung in der Fassung vom 25.07.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.08.2024 bis 23.09.2024 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 19 Wochenendhausgebiet "Am Adlmannsb", 5. Änderung in der Fassung vom 25.07.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.08.2024 bis 23.09.2024 öffentlich ausgelegt.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 19 Wochenendhausgebiet "Am Adlmannsb", 5. Änderung in der Fassung vom 24.10.2024 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 05.11.2024 bis 21.11.2024 erneut beteiligt.
 - Der Gemeinderat der Gemeinde Wettstetten hat mit Beschluss vom 11.12.2024 den Bebauungsplan Nr. 19 Wochenendhausgebiet "Am Adlmannsb", 5. Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.12.2024 als Satzung beschlossen.
- Wettstetten,  7. 02. 2025 (Erster Bürgermeister)
- Wettstetten,  7. 02. 2025 (Erster Bürgermeister)
- Wettstetten,  10. 02. 2025 (Erster Bürgermeister)

GEMEINDE WETTSTETTEN
Landkreis Eichstätt



Bebauungsplan Nr. 19 - 5. Änderung
Wochenendhausgebiet "Am Adlmannsb"
M=1:1.000

Stand: 11.12.2024



Planverfasser:



Ingenieurbüro Goldbrunner
Ingenieurwesen
Planung und Bauwesen
Landkreis Eichstätt
92604 Markt Erlangen
Tel. 09181 9200-0
Fax 09181 9200-1
E-Mail: info@goldbrunner.de
Web: www.goldbrunner.de

