

Bebauungsplan Nr. 35
"Unterer Lohsaum"

Präambel

Die Gemeinde Wettstetten beschließt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 35 „Unterer Lohsaum“
als

SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

- A.) Planzeichnung
- B.) Festsetzungen durch Planzeichen
- C.) Hinweise durch Planzeichen
- D.) Festsetzungen durch Text
- E.) Hinweise durch Text
- F.) Verfahrensvermerke

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB samt Anlagen beigelegt.

Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht nach § 2a BauGB vom 30.07.2026 (Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Norbert Einödshofer)

Anlagen:

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Januar 2025 (ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz, Roth)
- Auswirkungsanalyse vom 22.05.2026 (BBE Handelsberatung GmbH)
- Bericht zur Baugrund- und orientierenden abfalltechnischen Untersuchung vom 05.02.2025 (NICKOL & PARTNER AG)
- Verkehrsuntersuchung vom 21.11.2025 mit Ergänzung vom 15.04.2026 (INOVAPLAN GmbH)
- schalltechnische Untersuchung vom 14.11.2025 (Ingenieurbüro Kottermair GmbH)
- Kampfmittelvoruntersuchung vom 19.09.2024 (K.A. Tauber Spezial - Tiefbau GmbH & Co. KG)

B.) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

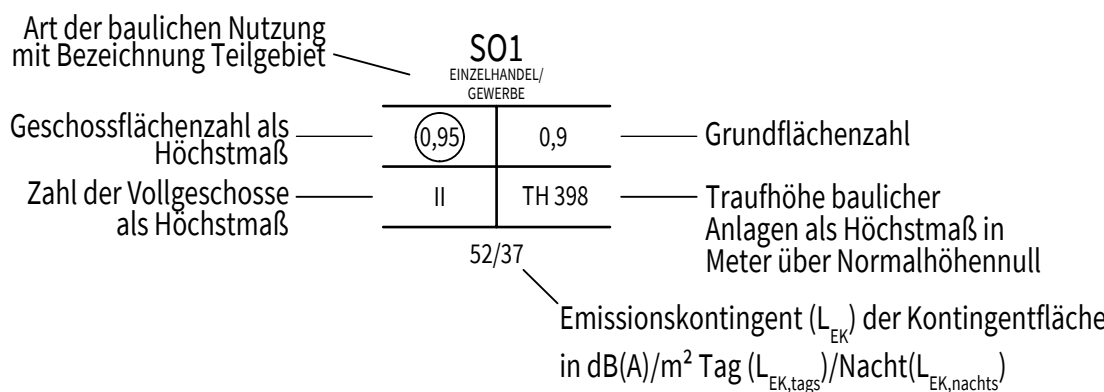
- 1.1  Sonstiges Sondergebiet SO1 "Einzelhandel/Gewerbe" gemäß Festsetzungen durch Text D.1.1
- 1.2  Sonstiges Sondergebiet SO2 "Stellplätze" gemäß Festsetzungen durch Text D.1.2
- 1.3  Sonstiges Sondergebiet SO3 "Feuerwehr" gemäß Festsetzungen durch Text D.1.3

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1  Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- 2.2 z.B. 0,9 Grundflächenzahl (GRZ)
- 2.3 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 2.4 TH 398 Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull

2.5 Nutzungsschablone:

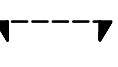
z.B.



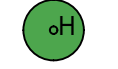
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1  Baugrenze
- 3.2 abw. abweichende Bauweise: Es sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäudelängen bis zu 100 m zulässig.

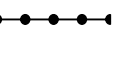
4. Verkehrsflächen

- 4.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 4.2  Straßenbegrenzungslinie
- 4.3  private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Zufahrt Feuerwehr
- 4.4  Einfahrtbereich
- 4.5  Anbauverbotszone gemäß Festsetzungen durch Text D.7.1
- 4.6  Anbaubeschränkungszone gemäß Art. 24 BayStrWG
- 4.7  Sichtflächen (Sichtdreieck) gemäß Festsetzungen durch Text D.7.2

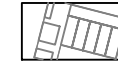
5. Grünflächen, Bäume, Sträucher

- 5.1  Private Grundstücksflächen zur Eingrünung des Baugebietes gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.12.1
- 5.2  Private Grundstücksflächen zur Eingrünung des Baugebietes mit Zulässigkeit von Einrichtungen zur Regenwasserversickerung gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.12.2
- 5.3  Anpflanzung von Einzelbäumen: mit Festsetzung der Art heimische Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.12.3
- 5.4  Anpflanzung von Einzelbäumen: mit Festsetzung der Art an den Klimawandel angepasste Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.12.4
- 5.5  Anpflanzung von Strauchhecken gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.12.5

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 6.2  Abgrenzung von Teilgebieten unterschiedlicher Festsetzungen
- 6.3  Werbeanlage gemäß Festsetzungen durch Text D.8.1
- 6.4  Standort für Fahnenmasten gemäß Festsetzungen durch Text D.8.4
- 6.5 z.B. 52/37 Emissionskontingent (L_EK) der Kontingentfläche in dB(A)/m² Tag (L_EK,Tag) und Nacht (L_EK,Nachts) gemäß Festsetzungen durch Text D.11.1.1
- 6.6 z.B.  Bezugspunkt und Richtungssektor für Zusatzkontingente gemäß Festsetzungen durch Text D.11.1.2
- 6.7  Umgrenzung der Kontingentflächen

C.) Hinweise durch Planzeichen

1.  bestehende Grundstücksgrenzen
2. z.B.  Höhengichtlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
3. z.B. 480/1 Flurstücksnummer
4.  Gebäudevorschlag
5.  Stellplatzvorschlag
6.  bestehendes Gebäude
7.  vorhandener Baum- und Gehölzbestand außerhalb des Plangebietes (schematische lageunscharfe Darstellung)

F.) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat in der Sitzung vom 26.10.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Wettstetten, den _____ (Patrick Schmidt, 1. Bürgermeister)

7. Ausgefertigt

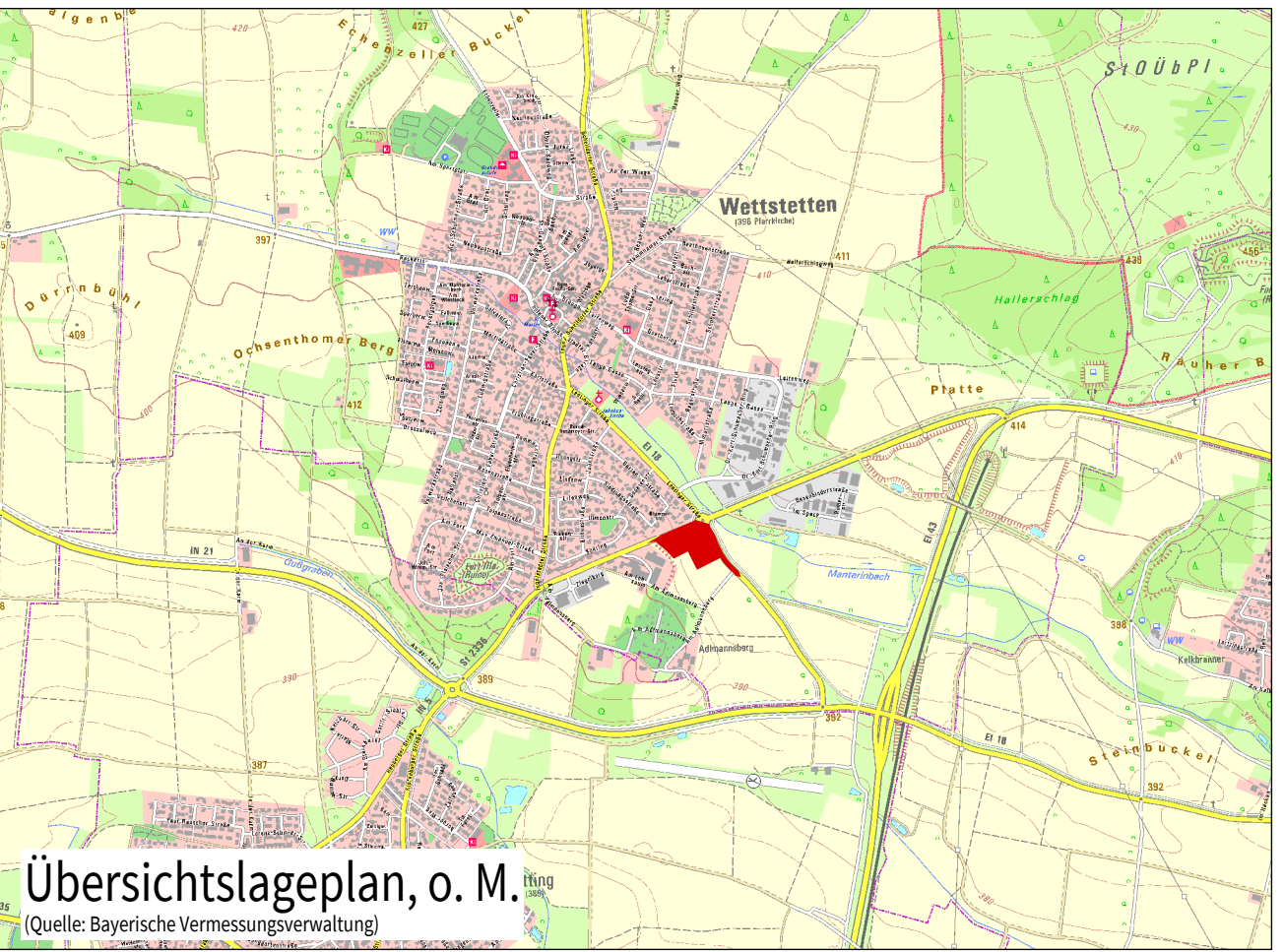
Wettstetten, den _____ (Patrick Schmidt, 1. Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan 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 hingewiesen.

Wettstetten, den _____ (Patrick Schmidt, 1. Bürgermeister)

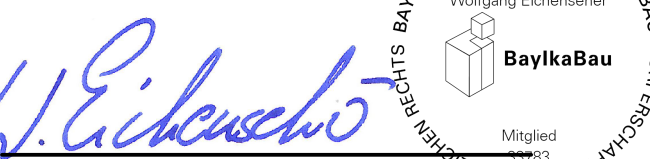


Gemeinde Wettstetten
Bebauungsplan Nr. 35
"Unterer Lohsaum"

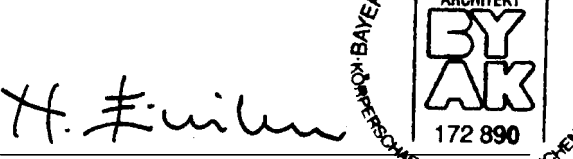


DIE ENTWURFSVERFASSER
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 30.07.2026

BEBAUUNGSPLAN
WOLFGANG EICHENSEHER
EICHENSEHER INGENIEURE GMBH
LUITPOLDSTRASSE 2A
85276 PFAFFENHOFEN A.D. ILM


Wolfgang Eichenseher
Bayka Bau

GRÜNORDNUNGSPLAN
NORBERT EINÖDSHOFER
LANDSCHAFTSARCHITEKT
MARIENSTRASSE 7
85298 SCHEYERN


Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekt
BY AK 172 890

A.) Planzeichnung, M 1:1.000

(Quellen: Bayerische Vermessungsverwaltung;
Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de)

