



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Elektrizität

Öffentliche Grünflächen

Erhaltung: Bäume

Anpflanzen: Bäume

Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung zwischen Bauschnitten (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, für die der Bebauungsplan Nr. 13 "Wettstetten Gewerbegebiet" einschließlich aller Änderungen talaufgehoben wird.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale),
die dem Denkmalschutz unterliegen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Darstellung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

– Bodendenkmale außerhalb des Geltungsbereichs

Anbauverbotszone Staatsstraße 2335 (20 m ab Fahrbahnrand)

PLANGRUNDLAGE

Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

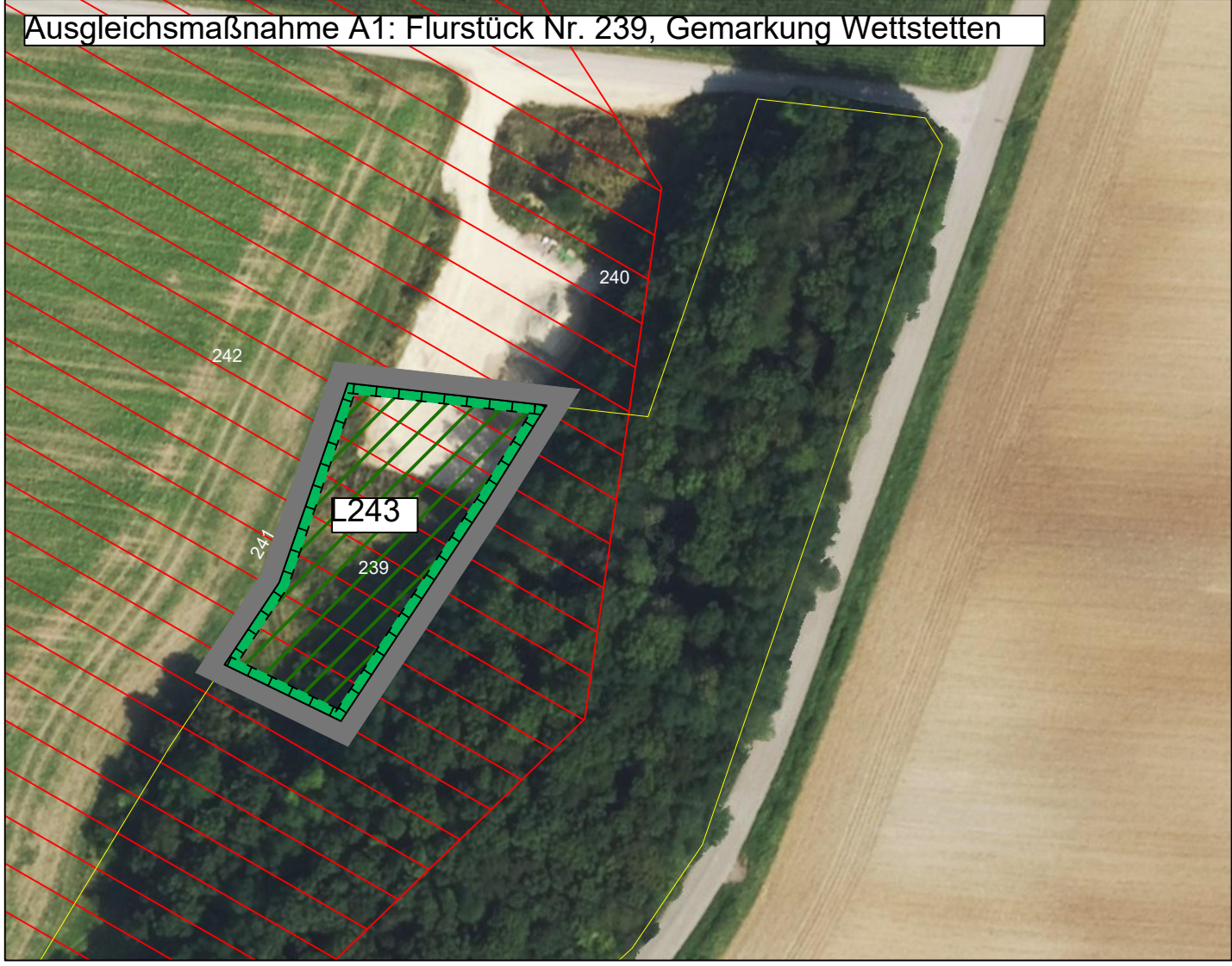
Nebengebäude

Hauptgebäude mit Hausnummer

Höhenlinien in Metern ü. NHN

Maßzahl in Metern

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Räumlicher Geltungsbereich**
Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Wettstetten – Gewerbegebiet“ ersetzt in ihrem räumlichen Geltungsbereich alle rechtsverbindlichen Bebauungs- und Baulinienpläne. Innerhalb der als „Teilaufhebung“ gekennzeichneten Teilflächen wird der Bebauungsplan Nr. 13 „Gewerbegebiet“ mit seinen Änderungen aufgegeben.
- Art der baulichen Nutzung**
2.1 Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.
2.2 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungstätten) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Baugebietes.
- Maß der baulichen Nutzung**
3.1 Die Grundflächenzahl beträgt 80 vom Hundert (GRZ 0,8).
3.2 Die Geschossflächenzahl beträgt 120 vom Hundert (GFZ 1,2).
3.3 Die Baumassenzahl beträgt 360 vom Hundert (BMZ 3,6).
3.4 Bei der Berechnung der GRZ, GFZ und BMZ wird nach den arithmetischen Regeln auf eine Stelle hinter dem Komma gerundet.
3.5 Die Oberkante baulicher Anlagen darf eine Höhe von 12,0 Metern nicht überschreiten. Untergeordnete Bauliste, die diese Höhe überschreiten, sind zulässig.
3.6 Unterer Bezugspunkt für die zulässigen Bauhöhe ist die angrenzende Straßenverkehrsfläche mittig auf der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Die Oberkante (WH) wird senkrecht an der Außenseite der Umfassungsmauer (roh) vom unteren Bezugspunkt bis oberem Abschluss der Wand gemessen.
3.7 Die Oberkante der gemäß Festsetzung 5.4.1 zulässigen gebäudeunabhängigen Werbeanlagen darf eine Höhe von 7 m nicht überschreiten.
- Überbaubare Grundstücksfläche**
4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
4.2 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in ihrer aktuellen Fassung sind einzuhalten; Art. 6 Abs. 5 Satz 2 findet keine Anwendung.
- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**
5.1 Dächer
Dächer dürfen mit einer Dachneigung von bis zu 42° oder als Flachdächer ausgebildet werden.
5.2 Dachaufbauten
5.2.1 Dachgauben sind erst ab 26° Dachneigung zulässig und der Dachfläche unterzuordnen.
5.2.2 Dachgauben und Zwerchgiebel dürfen je Fassadenseite in der Summe maximal 2/3 der Hausbreite einnehmen.

- Veränderung der Geländeoberfläche
Auffüllungen und Abgrabungen sind den Nachbargrundstücken bzw. der Straßenheftanlage anzuzugehen.
- Werbeanlagen
5.4.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Geschäftstätigkeit zulässig. Je Gewerbebetrieb ist eine gebäudeunabhängige Werbeanlagen (Fahnenmasten, Werbepylonen) auf dem dem Grundstück zulässig.
5.4.2 Werbeanlagen über den Dächern der Gebäude sowie Werbeanlagen als Wechselschichtenanlagen sind unzulässig.
- Wasserhaushalt**
6.1 Unversichertes Niederschlagswasser von Dächern, Grundstückszufahrten und Straßen ist breitflächig auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen und darüber hinaus in den Regenwasserkanal einzuleiten.
6.2 Hausdrainagen, offene Lichtgräben sowie Lichtschächte, die hinsichtlich ggf. vorhandenem Schichtwasser wasserdicht auszuführen sind, dürfen nicht an die Abwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.
- Immissionsschutz**
Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt!
- Grünordnung**
8.1 Flachdächer sind mit einer mindestens 8 cm hohen durchwurzelbaren Substratschicht zu bedecken und zu begrünen.
8.2 Je angefangene 250 m² unbebaute Grundstücksfläche – ausgenommen Verkehrs- und Lagerflächen, ist ein Baum gemäß Pflanzliste „Durchgrünung“ zu pflanzen und zu erhalten. Sie müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens folgenden Qualitäten entsprechen: 4x verpfänd mit Drahtballen, Stammumfang (SU) 20–25 cm.
8.3 Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes herzustellen. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Pflanzliste.
8.4 Angepflanzte Gehölze (Baum- und Heckpflanzungen) sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Ausfalls gleichartig zu ersetzen.
8.5 Stellplätze, Grundstückszufahrten, Lagerplätze und sonstige befestigte Betriebsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Je nach Nutzungstyp sind wasserdurchlässige Betonpflastersteine, Pflaster mit raserfugen oder Schotterrasen geeignet.
8.6 Nicht überbaute Flächen sind bis auf Erschließungs-, Stellplätze und Lagerflächen sowie befestigte Betriebsflächen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Absatz 6 BauGB)
9.1 Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist ein naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf in Höhe von 85.851 Wertpunkten zu erbringen. Der Ausgleich erfolgt durch
 - die Ausgleichsmaßnahmen A1 und A3 in der Gemarkung Wettstetten,
 - durch eine zugeordnete Ausgleichsmaßnahme in der Gemarkung Stamham, Gemarkung Neuhaus.9.2 Für die festgesetzten bzw. zugeordneten (Stamham) Aufforstungen werden folgende Ziel-Gesellschaften festgesetzt:
 - „Buchenwald basenreicher Standorte“,
 - „Waldmantel“ W12,
 - „Grünland“ G211 und G214
 - Sowie „mesophile Hecke“ B112.Für die Zusammensetzung der verwendeten Arten und die Pflanzqualitäten sind die jeweiligen Artenlisten im Umweltbericht bindend.
- Sonstiges**
Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):
Lüftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden im Mischgebiet Beurteilungspegel von 45 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.
Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfern keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

- Sofern bei Geländeänderungen, Bau- bzw. Renovierungsarbeiten sowie bei Baum- bzw. Gehölzarbeiten Tiere oder Lebensstätten geschützter Arten (z.B. Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Amphibien) festgestellt werden, sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG die Arbeiten sofort zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Eichstätt abzustimmen.
- Pflanzliste
 - Bäume
 - Acer campestre – Feldahorn
 - Acer pseudoplatanus – Bergahorn
 - Betula verrucosa – Weißdorn
 - Fraxinus excelsior – Esche
 - Populus tremula – Zitterpappel
 - Prunus padus – Traubenkirsche
 - Robinia pseudoacacia – Robinie
 - Tilia cordata – Winterlinde
 - Carpinus betulus – Hainbuche
 - Sträucher
 - Acer campestre – Feldahorn
 - Prunus spinosa – Schlehdorn
 - Carpinus betulus – Hainbuche
 - Cornus sanguinea – Hartrieel
 - Comus mas – Hartriegel
 - Ligustrum vulgare – Liguster
 - euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
 - Viburnum-Arten – Schneeball
 - Salix-Arten – Weiden

Die Anpflanzung nachstehender Gehölze ist unzulässig:
Berberis vulgaris – Berberitze
Crataegus i.S. – Weißdorn

- Wasser darf nicht von den Privatgrundstücken auf öffentliche Flächen fließen
- Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWVffV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser ins Grundwasser (TRENGW) zu beachten.
- Die DWA-Merkblätter M-153, A-117 und A-138 sind zu beachten.
- Anforderungen an den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen insbesondere nach den Bestimmungen des § 62 WHG und der AVSv (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) richten. Die Einhaltung dieser Anforderungen ist eigenverantwortlich durch den Betreiber sicherzustellen.
- Die Versiegelung von Bodenflächen ist zu vermeiden.
- Stellplätze sind in Anzahl und Ausbildung entsprechend der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Wettstetten vorzuziehen.
- Auf den Baugrundstücken ist der Mutterboden durch Abheben des gesamten belebten Bodens vor der Baumaßnahme zu sichern und vor Vermichtung zu schützen.
- Im Bauantrag sind die Höhen der Eckpunkte des Baugrundstücks anzugeben. In den Schnittten und Ansichten ist der natürliche Geländeverlauf darzustellen.
- Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan gemäß § 3 Nr. 7 BauVorV beizulegen.
- Die DIN-Vorschriften, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sowie anderweitig im Bebauungsplan erwähnte Normen, Richtlinien, Regelwerke etc. sind bei der Gemeinde Wettstetten, Kirchplatz 10, 85139 Wettstetten während der allgemeinen Dienststunden einzuholen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Anbauverbotszone Staatsstraße
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich die Bauverbotszone der Staatsstraße St2335. Gemäß Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayStoWG dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bauliche Anlagen an Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden.

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Wettstetten erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.12.2022 (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 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 5), 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 den Bebauungsplan Nr. 13 Gewerbegebiet Wettstetten", 4. Änderung für den Bereich Dr.-Kurt-Schumacher-Ring und Leitenweg 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
Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und
2. Textlichen Festsetzungen

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

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Wettstetten hat in der Sitzung vom 25.07.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 „Gewerbegebiet Wettstetten“, 4. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 13 „Gewerbegebiet Wettstetten“, 4. Änderung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 13 „Gewerbegebiet Wettstetten“, 4. Änderung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 13 „Gewerbegebiet Wettstetten“, 4. Änderung in der Fassung vom wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 13 „Gewerbegebiet Wettstetten“, 4. Änderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Wettstetten hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan Nr. 13 „Gewerbegebiet Wettstetten“, 4. Änderung, gemäß § 13 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

(Siegel)

(Erster Bürgermeister)

7) Ausgefertigt

Wettstetten, den

(Siegel)

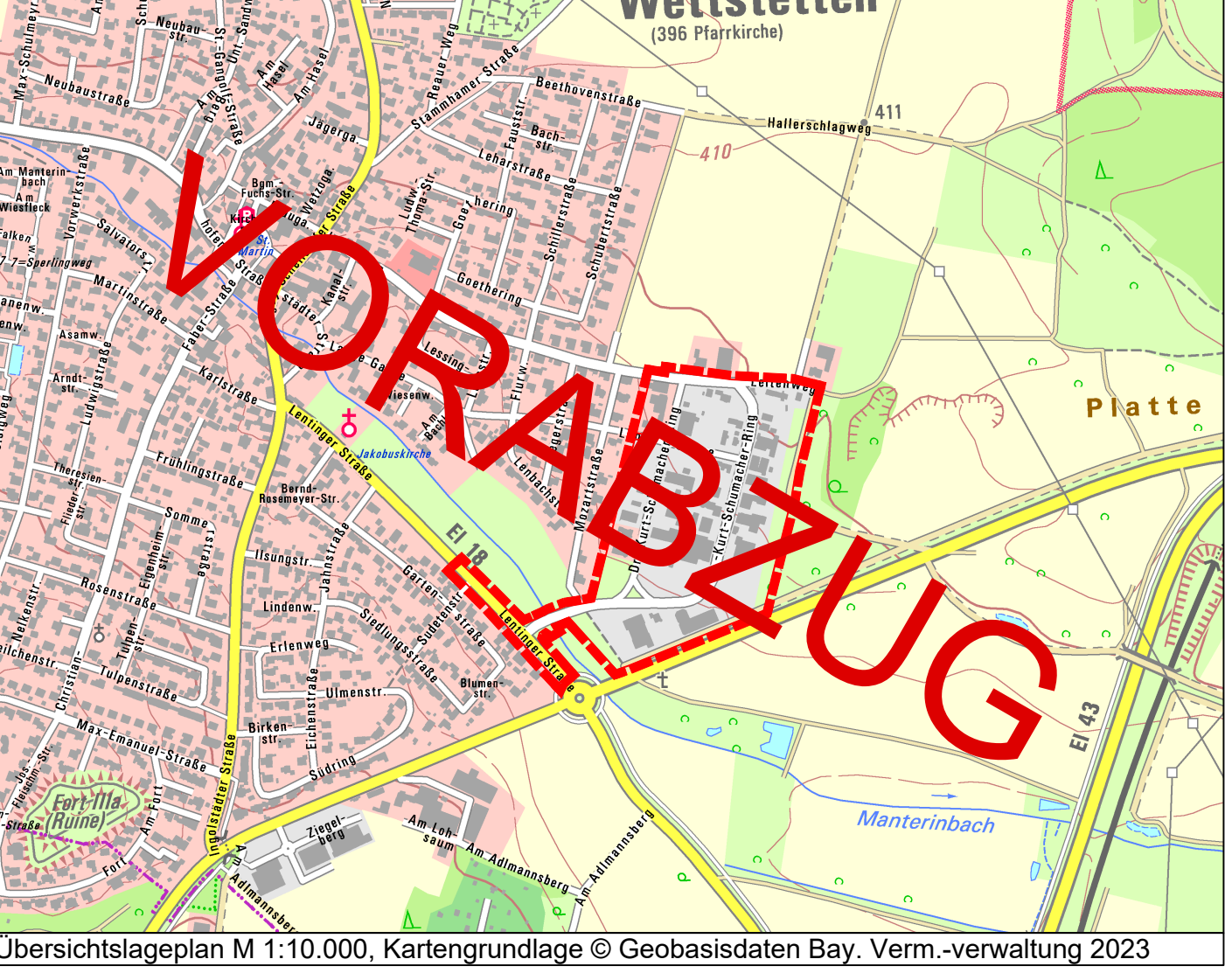
(Erster Bürgermeister)

8) Der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gewerbegebiet Wettstetten“, 4. Änderung wurde am gemäß § 13 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 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 134 und 135 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Wettstetten, den

(Siegel)

(Erster Bürgermeister)



Gemeinde Wettstetten
Kirchplatz 10
85139 Wettstetten

Bebauungsplan Nr. 13
Gewerbegebiet Wettstetten
4. Änderung mit Teilaufhebung

Formal	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A1 ÜL	10.07.2026	30.07.2026	1051_Nr.13

Entwurf

Planummer: 50_34
90439 Nürnberg
Antraggeber: Markert
ÜB: 400-CE31586567

Tel.: 0911/95875-0
Fax: 0911/95875-54
info@tb-markert.de
https://www.tb-markert.de

TB MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten