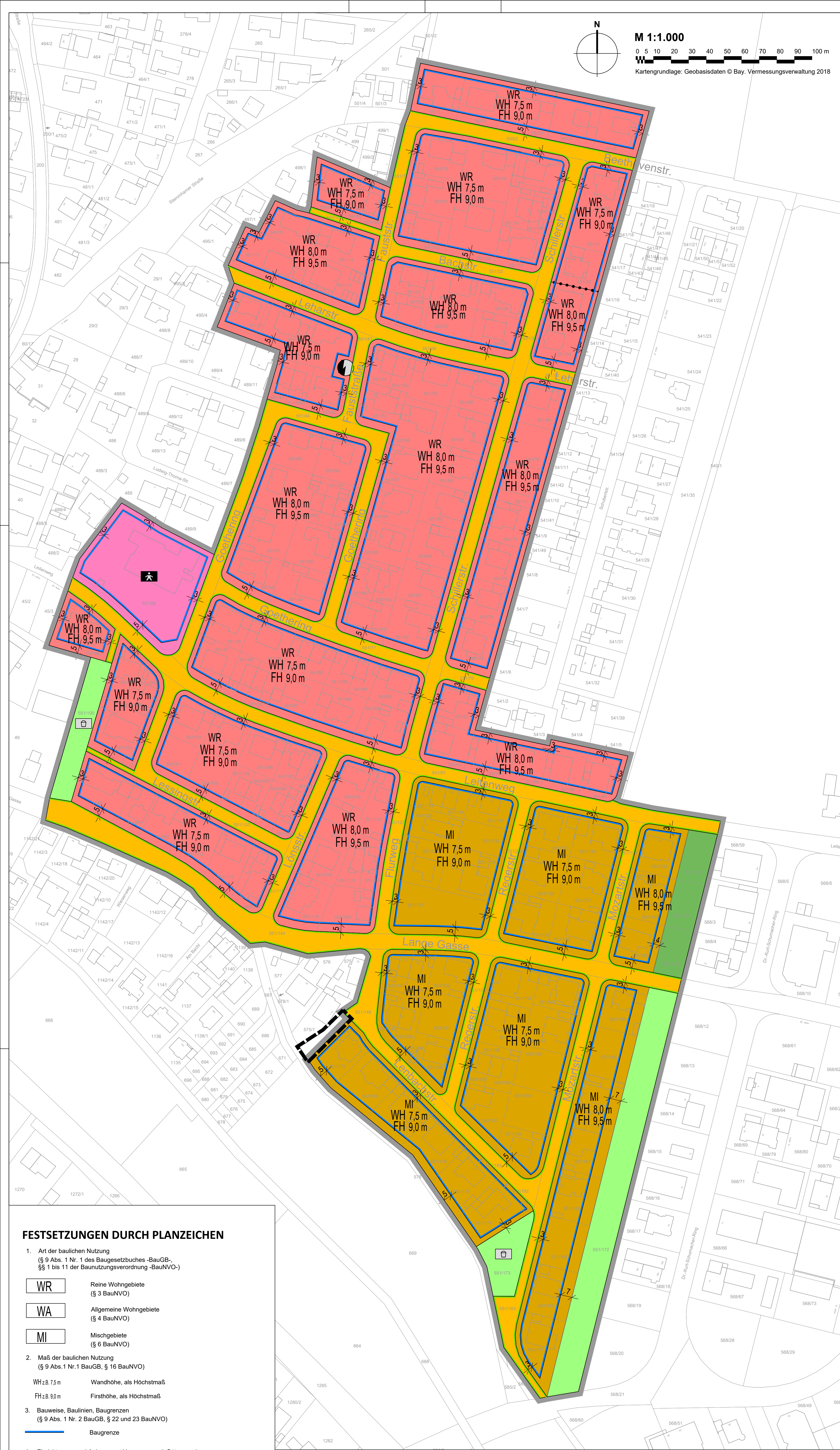




5. **Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**
- 5.1 Gemäß § 22 Abs. 4 S. 1 BauNOV wird eine abweichende Bauweise festgesetzt; zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Häusergruppen mit einer Länge von bis zu 30 m.
- 5.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNOV festgesetzt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen und Anlagen, die S. d. BayBO innerhalb von Abstandflächen zulässig sind, mit einer Gesamtgrundfläche von max. 40 m² zulässig. Die Abstandflächen 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 mit einer Neigung von 22° bis 42° oder als Flachdächer auszubilden.
- 6.1.2 Dächer von Nebengebäuden sind mit einer Neigung von 10° bis 42° oder als begrünte Flachdächer 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.
- 6.3 Veränderung der Geländeoberfläche
- 6.3.1 Stützmauern (auch grenzübergreifend) sind bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig. Weitere Geländeänderungen sind als Böschungen im Verhältnis von maximal 1:3 herzustellen. Ausnahmeweise 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 Lichtgraben 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. Gebäudeabhängige Werbeanlagen sind unzulässig.
- 6.5.2 Werbeanlagen dürfen eine Fläche von 1 m² nicht überschreiten.
- 6.5.3 Werbeanlagen als Wechsellichtanlagen sind unzulässig.
7. **Wasserhaushalt**
- 7.1 Unverschnittes 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, Lichtschächte und Lichtgraben dürfen nicht an die Abwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.
8. **Grünordnung**
- Flachdächer von Garagen und Nebengebäuden sind mit einer mindestens 8 cm hohen durchwurzelbaren Substratschicht zu bedecken und zu begrünen.
9. **Sonstiges**
- Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet Beurteilungspegel von 37 dB(A), im reinen Wohngebiet von 32 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 Schalldämmulsen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfern keine Tonalität und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

HINWEISE

- In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich das Bodendenkmal D-1-7134-0335 „Siedlung der Hallstattzeit“. Für Bodeneingriffe jeglicher Art in der Teilfläche des Bebauungsplans südlich der Langen Gasse ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Für alle weiteren Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird auf die Meldepflicht von Bodendenkmälern nach Art. 8 BayDSchG verwiesen.
- 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.
- Wasser darf nicht von den Privatgrundstücken auf öffentliche Flächen fließen.
- Die Versiegelung von Bodenflächen ist zu vermeiden.
- Die Regelungen der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Wettsetten sind einzuhalten.
- Auf den Baugrundstücken ist der Mutterboden durch Abheben des gesamten belebten Bodens vor der Baumaßnahme zu sichern und vor Vernichtung zu schützen.
- Im Buantrag sind die Höhen der Eckpunkte des Baugrundstücks anzugeben. In den Schnitten und Ansichten ist der natürliche Geländeverlauf darzustellen.
- Dem Buantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan gemäß § 3 Nr. 7 BauVorV beizulegen.
- Baum- und Heckpflanzungen sind in ihrem Bestand zu pflegen und zu erhalten. Nicht überbaubare Flächen der privaten Grundstücksfläche sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Pflanzflächen zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten.
- 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 Wettsetten, Kirchplatz 10, 85139 Wettsetten während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Wettsetten 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 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 6), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNOV) 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. 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 den Bebauungsplan Nr. 7 „Wettsetten - Ost“ für den Bereich als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

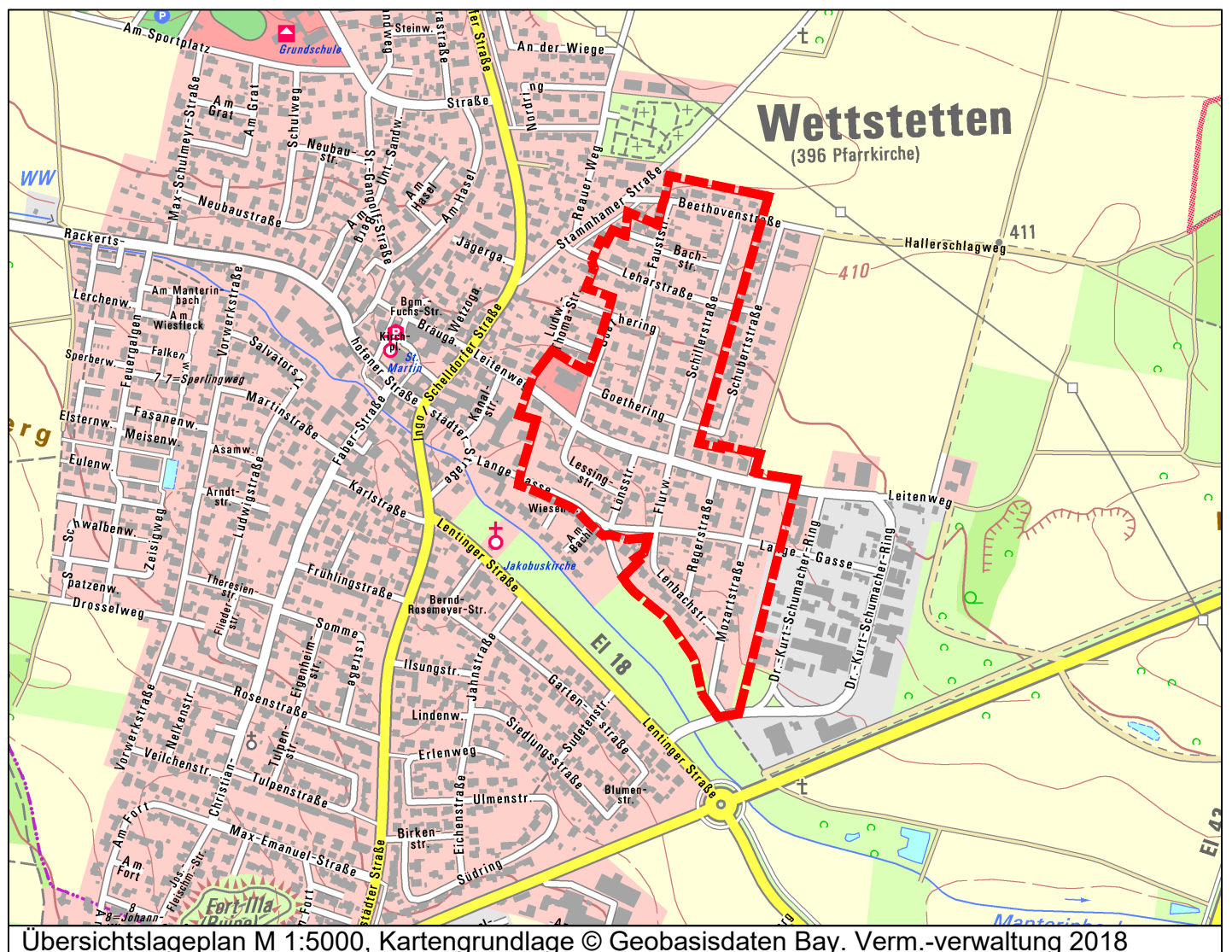
- Bebauungsplan mit
- zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und
- Textlichen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten

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

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Wettsetten hat in der Sitzung vom 25.07.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 „Wettsetten - Ost“, X. 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. 7 „Wettsetten - Ost“, X. 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. 7 „Wettsetten - Ost“, X. Änderung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7 „Wettsetten - Ost“, X. Änderung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7 „Wettsetten - Ost“, X. Änderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
 - Der Gemeinderat der Gemeinde Wettsetten hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan Nr. 7 „Wettsetten - Ost“, X. Änderung, gemäß § 7 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Wettsetten, den
- (Siegel)
- (1. Bürgermeister)
- Wettsetten, den
- (Siegel)
- (1. Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss zur 6. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wettsetten - Ost“, X. Änderung wurde am gemäß § 7 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 §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Wettsetten, den
- (Siegel)
- (1. Bürgermeister)



Gemeinde Wettsetten Kirchplatz 10 85139 Wettsetten			
Bebauungsplan Nr. 7 Wettsetten - Ost 9. Änderung mit Teilaufhebung			
Format	letzte Änderung	Datum der Planfassung	Plan-Nr.
	14.09.2026	24.09.2026	1051 - Nr. 7
TB MARKERT Stadtplaner + Landschaftsarchitekten Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt Berthold Peter Markert, Stadtplaner Adrian Meeres, Stadtplaner		Planfassung:	
Bearbeitung: Lena Lindstedt Astrid Rindig Sophie Schindler		Unterschrift des Planers:	
Planmutter Str. 34 90469 Nürnberg Anrufnummer: 0911 98970-0 USt-IdNr. DE31886697		Entwurf	
Tel. (0911) 98970-0 Fax (0911) 98970-54 https://www.tb-markert.de		TB MARKERT Stadtplaner + Landschaftsarchitekten	