

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. 3834), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 6), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung - 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. 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. 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 wurden 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 ausgestellt.
- 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. Wettstetten, den

(Siegel)
 (Erster Bürgermeister)

7) Ausgefertigt
 Wettstetten, den

(Siegel)
 (Erster Bürgermeister)

8) Der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Gewerbegebiet Wettstetten“, 4. Änderung wurde am gemäß § 13 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. 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. 1 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 134 und 135 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Wettstetten, den

(Siegel)
 (Erster Bürgermeister)

5.3 Veränderung der Geländeoberfläche
 Auffüllungen und Abgrabungen sind den Nachbargrundstücken bzw. der Straßenhöheangleich anzugleichen.

5.4 Werbeanlagen

5.4.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Geschäftstätigkeit zulässig. Je Gewerbebetrieb ist eine gebäudeunabhängige Werbeanlage (Fahnenmasten, Werbepylone) auf dem Betriebsgrundstück zulässig.

5.4.2 Werbeanlagen über den Dächern der Gebäude sowie Werbeanlagen als Wechsellichtanlagen sind unzulässig.

6. Wasserhaushalt

6.1 Unverschnitztes Niederschlagswasser von Dächern, Grundstücksfahrten 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 dürfen nicht an die Abwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

7. Immissionsschutz
 Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt!

8. 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 zu pflanzen und zu erhalten.

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 Heckenpflanzungen) 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 Nutzungsart sind wasserdurchlässige Betonpflastersteine, Pflaster mit rasengrünen oder Schotterterrassen geeignet.

8.6 befestigte Betriebsflächen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

8.7 Nicht zwingend zu fallende Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

8.8 Im Zuge der Baumaßnahmen ist der Oberboden zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden.

HINWEISE

1. Innerhalb des Plangebietes sind Bodendenkmäler bekannt. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der Bodendenkmäler (Fl.-Nr. 568/28, 568/29, 568/36, 568/45, 568/46, 568/47, 568/48, 568/49, 568/50, 568/51, 568/53, 568/54, 568/72, 568/73, 568/82, Gmirk, Wettstetten) ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. In allen anderen Bereichen des Bebauungsplans gelten die Bestimmungen nach Art. 8 BayDSchG.

Meldpflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG:
 Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet ist auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Sofern bei Geländeveränderungen, Bau- bzw. Renovierungsarbeiten sowie bei Baum- bzw. Gebäudewartungsarbeiten Tiere oder Lebewesen geschützter Arten (z.B. Fledermause, Vogel, 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.

3. Pflanzliste

Bäume
 Acer campestre – Feldahorn
 Acer pseudoplatanus – Bergahorn
 Betula verrucosa – Weißbirke
 Fraxinus excelsior – Esche
 Populus tremula – Zitterpappel
 Prunus padus – Traubenkirsche
 Robinia pseudoacacia – Robinie
 Tilia cordata – Winterlinde
 Carpinus betulus – Hainbuche

Straucher
 Acer campestre – Feldahorn
 Prunus spinosa – Schlehdorn
 Carpinus betulus – Hainbuche
 Cornus sanguinea – Hartriegel
 Cornus 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

Folgende Mindestqualitäten sind einzuhalten:
 Hochstämme Stammumfang 18 – 20 cm, Höhe 300 – 400 cm
 Stammbüsche Höhe 200 – 300 cm
 Heister Höhe 150 – 200 cm
 Sträucher Höhe 80 – 100 cm, 2 x v.

4. Wasser darf nicht von den Privatgrundstücken auf öffentliche Flächen fließen

5. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser ins Grundwasser (TREGW) zu beachten.

6. Die DWA-Merkblätter M-153, A-117 und A-138 sind zu beachten.

7. Anforderungen an den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen insbesondere nach den Bestimmungen des § 82 WHG und der AusSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) richten. Die Einhaltung dieser Anforderungen ist eigenverantwortlich durch den Betreiber sicherzustellen.

8. Die Versiegelung von Bodenflächen ist zu vermeiden.

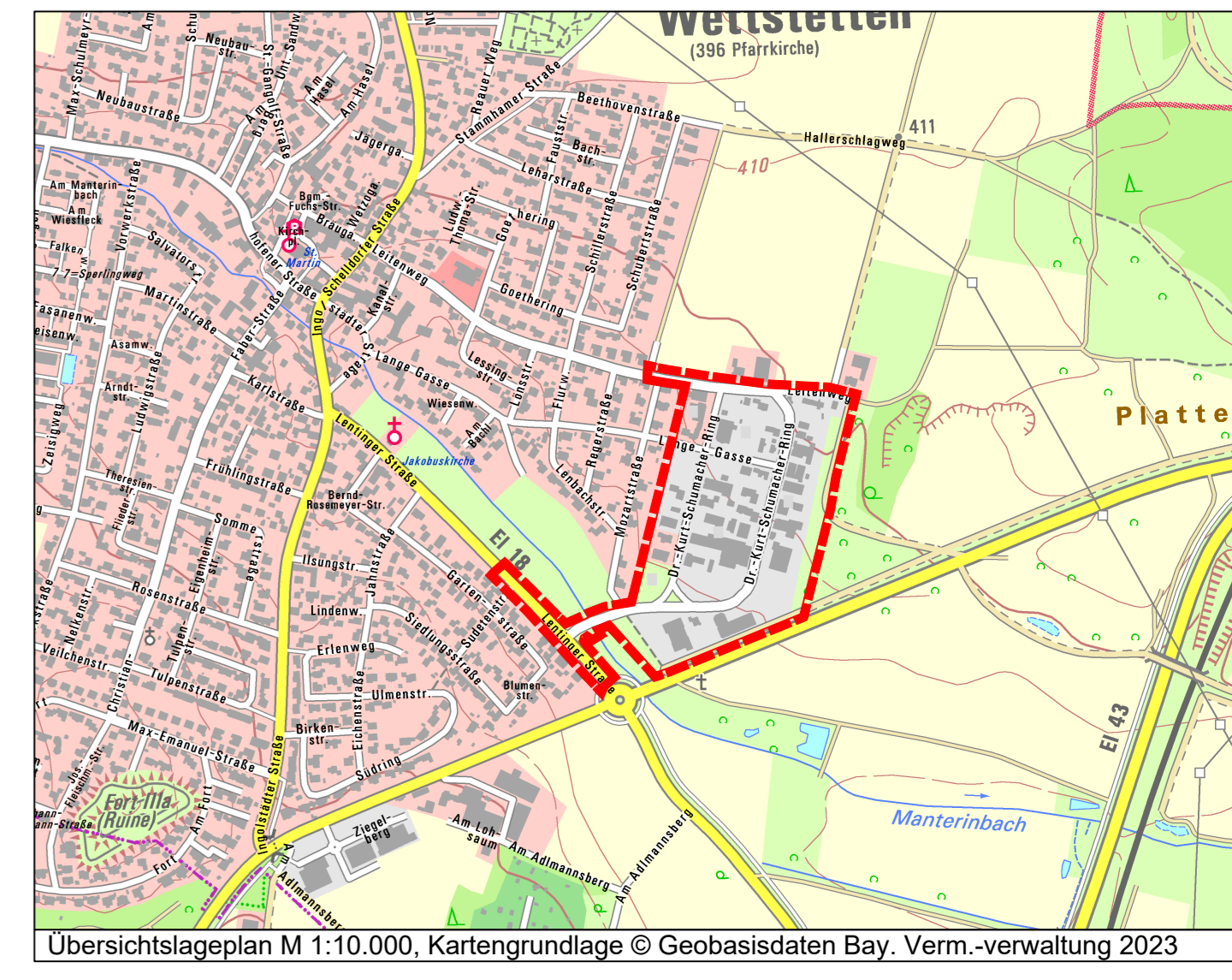
9. Stellplätze sind in Anzahl und Ausbildung entsprechend der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Wettstetten vorzuzhalten.

10. Auf den Baugrundstücken ist der Mutterboden durch Abheben des gesamten belebten Bodens vor der Baumaßnahme zu sichern und vor Verunreinigung zu schützen.

11. Im Bauantrag sind die Höhen der Eckpunkte des Baugrundstücks anzugeben. In den Schnitten und Ansichten ist der natürliche Geländeverlauf darzustellen.

12. Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan gemäß § 3 Nr. 7 BauVorV beizulegen.

13. 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 einzusehen.



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

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

0,8 Grundflächenzahl
12 Geschosflächenzahl, als Höchstmaß
OK 12m Oberkante, als Höchstmaß

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

Verkehrsfächen (§ 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

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

PLANGRUNDLAGE

DARSTELLUNGEN ALS HINWEISE

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

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

Art der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung

PLANGRUNDLAGE

DARSTELLUNGEN ALS HINWEISE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich
 Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Wettstetten – Gewerbegebiet“ ersetzt in ihrem räumlichen Geltungsbereich alle rechtsverbindlichen Bebauungs- und Baulinienpläne.

2. Art der baulichen Nutzung

3. Maß der baulichen Nutzung

4. Überbaubare Grundstücksfläche

5. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

6. Dächer

7. Dachaufbauten

8. Dachgauben und Zwerchgiebel

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Anbauverbotszone Staatsstraße
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich die Bauverbotszone der Staatsstraße SZ335. Gemäß Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayStWW dürfen außerhalb der zur Erschließung der angrenzenden 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.

Gemeinde Wettstetten
 Kirchplatz 10
 85139 Wettstetten

Bebauungsplan Nr. 13
Gewerbegebiet Wettstetten
4. Änderung mit Teilaufhebung

Format: DIN A1 ÜL
 letzte Änderung: 26.06.2024
 Datum der Planfassung: 29.05.2024
 Plan Nr.: 1063 - 1

Planung: TB MARKERT Stadtplaner · Landschaftsarchitekten
 Team: Lena Lindner, Mathias Brand, Matthias Felschnauer
 Planstellung: Vorentwurf
 Unterschrift des Planers:

Planmutter Str. 34
 90504 Nürnberg
 Amtsgericht Nürnberg PR 276
 USt-IdNr. DE315889497

Tel: (0911) 99878-0
 Fax: (0911) 99878-54
 info@tb-markert.de
 https://www.tb-markert.de

TB MARKERT
 Stadtplaner · Landschaftsarchitekten