

### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, § 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)  
WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
WH z.B. 7,5m Wandhöhe, als Höchstmaß  
FH z.B. 9,0m Firsthöhe, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)  
Baugrenze
- Verkehrsrflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
öffentliche Straßenverkehrsflächen  
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Gehweg  
Landwirtschaftlicher Verkehr  
Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Öffentliche Grünflächen: Ortsrandeingrünung

**15. Sonstige Planzeichen**

- Private Grünflächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung in Art und Maß (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

**PLANGRUNDLAGE**

- Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern (z.B. 1417/5)
- Nebengebäude
- Hauptgebäude mit Hausnummer
- Höhenlinien in Metern ü. NHN (z.B. 393,00)

**DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS**

- Maßzahl in Metern (z.B. 10)

### 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 - 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 die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Wettsetten – Ost II“ für den Bereich beidseits der Schubertstraße als Satzung.

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 30.01.2025 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.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Räumlicher Geltungsbereich**  
Die Änderung des Bebauungsplan Nr. 21 „Wettsetten – Ost II“ ersetzt in ihrem räumlichen Geltungsbereich alle rechtsverbindlichen Bebauungs- und Baulinienpläne.
- Art der baulichen Nutzung**  
Festgesetzt wird ein Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO. Nach § 1 Abs. 10 BauNVO werden Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen von im Reinen Wohngebiet unzulässigen, aber rechtmäßig zum Zeitpunkt der Planaufstellung (Änderungsbeschluss 25.07.2019) vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen, die auf absehbare Zeit nicht aufgegeben werden, als zulässig festgesetzt, sofern sie die nach § 3 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen des Reinen Wohngebietes nicht beeinträchtigen.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 3.1 Die Grundflächenzahl beträgt 40 vom 100 (GRZ 0,4).
  - 3.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden; abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO werden bei der Berechnung der gesamten zulässigen Grundfläche die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen nur mit dem halben Wert angerechnet, wenn diese mit versickerungsfähigen Belägen versehen werden.
  - 3.3 Versickerungsfähige Beläge sind z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine oder versickerungsfähige Pflasterdecken. Sie müssen den Anforderungen des FGSV Merkblattes für wasserdrurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen entsprechen.
  - 3.4 Die Geschossflächenzahl beträgt 50 vom Hundert (GFZ 0,5). Die Geschossflächenzahl wird nach § 20 BauNVO ermittelt. Flächen von Aufenthaltsräumen oder möglichen Aufenthaltsräumen im Sinne von Art. 45 BayBO in anderen Geschossen werden einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz auf die GFZ angerechnet.
  - 3.5 Bei der Berechnung der GRZ und GFZ wird nach den arithmetischen Regeln auf eine Stelle hinter dem Komma gerundet.
  - 3.6 Für Hauptbaukörper werden mittels Planeintrag traufseitig maximale Wandhöhen (WH) und maximale Firsthöhen (FH) in Metern festgesetzt.
  - 3.7 Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Wand- und Firsthöhe ist der tiefste Schnittpunkt der Gebäudeumfassungsmauer (roh) mit der natürlichen Geländeoberfläche. Die Wandhöhe (WH) wird senkrecht an der Außenseite der Umfassungsmauer (roh) vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut gemessen. Die Firsthöhe (FH) ist in der Vertikalen zu messen vom unteren Bezugspunkt bis zur Höhe der Oberkante des Firstes oder des Gebäudes an der höchsten Stelle. Untergeordnete Bauteile, die diese Höhe überschreiten, sind zulässig.
  - 3.8 Die mittlere Wandhöhe (WH) von Garagen, überdachten Stellplätzen und Zubehöranlagen (Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO entsprechend) darf eine Höhe von 3,0 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, nicht überschreiten.
- Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude, Mindestbaugrundstücksgröße**
  - 4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Satz 6 BauGB wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden je Grundstücksfläche festgesetzt.
  - 4.2 Die Mindestbaugrundstücksgröße je Wohnung in Wohngebäuden darf folgende Mindestbaugrundstücksgrößen nicht unterschreiten:

Mindestbaugrundstücksgröße	Wohnungsgröße (Wohnfläche in m²)
100 m²	≤ 45 m²
130 m²	> 45 m² bis ≤ 75 m²
160 m²	> 75 m² bis < 130 m²
200 m²	≥ 130 m²

- Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**  
Gemäß § 22 Abs. 4 S. 1 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt; zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Häusergruppen mit einer Länge von bis zu 30 m.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen und Anlagen, die i.S.d. BayBO innerhalb von Abstandsflächen zulässig sind, mit einer Gesamtgrundfläche von max. 40 m² zulässig. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten; Art. 6 Abs. 5 Satz 2 findet keine Anwendung.
- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**
  - 6.1 Dächer
    - 6.1.1 Dächer von Hauptbaukörpern sind als symmetrische Dächer mit einer Neigung von 22° bis 42° oder einseitig geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 22° oder als Flachdächer auszubilden.
    - 6.1.2 Dächer von Nebengebäuden sind als Satteldach mit einer Neigung von 10° bis 42°, als angelehntes Pultdach mit einer Neigung bis 22° oder als begrüntes Flachdach 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.

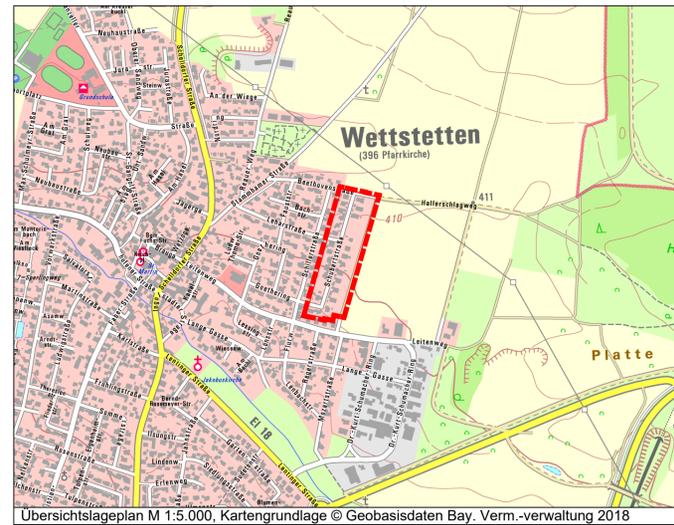
- Veränderung der Geländeoberfläche
- Stützmauern (auch grenzständig) sind bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig. Weitere Geländeänderungen sind als Böschungen im Verhältnis von maximal 1:3 herzustellen. Ausnahmeweise können höhere Stützmauern zugelassen werden, wenn sonst unbillige Härten bei der Nutzung des Grundstücks entstehen (z.B. bei der Errichtung von Zufahrten von Grenzgaragen).
- 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.
- Lichtgräben sind bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m ab Oberkante Fußboden im Erdgeschoss zulässig.
- Werbeanlagen
  - 5.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Geschäftstätigkeit zulässig. Gebäudeunabhängige Werbeanlagen sind unzulässig.
  - 5.2 Werbeanlagen dürfen eine Fläche von 1 m² nicht überschreiten.
  - 5.3 Werbeanlagen als Wechsellichtanlagen sind unzulässig.
- Wasserhaushalt**
  - 7.1 Unverschmutztes 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 Lichtgräben dürfen nicht an die Abwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.
- Grünordnung**  
Flachdächer von Garagen und Nebengebäuden sind mit einer mindestens 8 cm hohen durchwurzelbaren Substratschicht zu bedecken und zu begrünen.
- 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 reinen Wohngebiet Beurteilungspegel 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 Schalldämmkissen und Schalldämmern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämmern keine Tonhaltigkeit und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

### HINWEISE

- Innerhalb des Plangebietes sind Bodendenkmäler bekannt. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich nördlich der Rosenstraße und westlich der Christian-Faber-Str., sowie südlich der Ulmenstraße und östlich der Ingolstädter Straße und auf den Fl.Nr. 1278/5; 1424/5; 1361; 1361/1; 1361/3; 1361/4; 1361/5; 1361/6; 1361/7; 1363/2; 1365/7; 1365/1; 1365; 1367/3 sowie 1367/4 ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im übrigen Plangebiet gelten die Bestimmungen nach Art. 8 BayDSchG.
- Sofern bei Geländeänderungen, Bau- bzw. Renovierungsarbeiten sowie bei Baum- bzw. Gehölzfallarbeiten 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.
- Im Geltungsbereich sind Bestandsleitungen der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH vorhanden. Zur Sicherstellung der Gasversorgung sind innerhalb der öffentlichen Verkehrswege Flächen für Gasversorgungsleitungen freizuhalten. Die erforderliche Fläche richtet sich nach dem DVGW-Regelwerk.
- Im Geltungsbereich liegen Versorgungseinrichtungen der Bayernwerke Netz GmbH. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, um die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit nicht einzuschränken. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerke Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 wird hingewiesen.
- Wasser darf nicht von den Privatgrundstücken auf öffentliche Flächen fließen.
- Die Versiegelung von Bodenflächen ist zu vermeiden.
- Stellplätze sind in Anzahl und Ausbildung entsprechend der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Wettsetten vorzuhalten.
- Auf den Baugrundstücken ist der Mutterboden durch Abheben des gesamten belebten Bodens vor der Baumaßnahme zu sichern und vor Vernichtung zu schützen.
- Im Bauantrag sind die Höhen der Eckpunkte des Baugrundstücks anzugeben. In den Schnitten und Ansichten ist der natürliche Geländeverlauf darzustellen.
- Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan gemäß § 3 Nr. 7 BauVorIV beizulegen.
- Baum- und Heckenpflanzen 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.

### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Wettsetten hat in der Sitzung vom 25.07.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 „Wettsetten – Ost II“, 4. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.07.2024 ortsüblich bekanntgemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 21 „Wettsetten – Ost II“, 4. Änderung in der Fassung vom 29.05.2024 hat in der Zeit vom 08.07.2024 bis 12.08.2024 stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 21 „Wettsetten – Ost II“, 4. Änderung in der Fassung vom 29.05.2024 hat in der Zeit vom 08.07.2024 bis 12.08.2024 stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 21 „Wettsetten – Ost II“, 4. Änderung in der Fassung vom 24.10.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.11.2024 bis 07.01.2025 öffentlich ausgelegt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 21 „Wettsetten – Ost II“, 4. Änderung in der Fassung vom 24.10.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.11.2024 bis 07.01.2025 öffentlich ausgelegt.
  - Der Gemeinderat der Gemeinde Wettsetten hat mit Beschluss vom 30.01.2025 den Bebauungsplan Nr. 21 „Wettsetten – Ost II“, 4. Änderung, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.01.2025 als Satzung beschlossen.
- Wettsetten, den .....
- (Siegel) .....
- (Erster Bürgermeister)
- 7) Ausgefertigt
- Wettsetten, den .....
- (Siegel) .....
- (Erster Bürgermeister)
- 8) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 21 „Wettsetten – Ost II“, 4. Änderung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 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 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Wettsetten, den .....
- (Siegel) .....
- (Erster Bürgermeister)



**Gemeinde Wettsetten**  
Kirchplatz 10  
85139 Wettsetten

**Bebauungsplan Nr. 21**  
**Wettsetten - Ost II**  
**4. Änderung**

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A1	16.01.2025	30.01.2025	1051-21-3

TB MARKERT Stadtplaner\* Landschaftsarchitekt PartG mbH  
Brahm, Fleischhauer, Merdes  
Bearbeitung:  
Lena Linschadt  
Matthias Braun  
Axel Reinguber

**Rechtsverbindliche Fassung**

Unterschrift des Planers:

Pillnerreuther Str. 34  
90459 Nürnberg  
USK-IDNr. DE315889497

Tel. (0911) 999876-0  
Fax (0911) 999876-54  
info@tb-markert.de  
https://www.tb-markert.de

**TB MARKERT**  
Stadtplaner • Landschaftsarchitekten