

PRÄAMBEL

Die 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. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 8), 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. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (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 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Wettsetten – Am Fort IIIa“ für den Bereich zwischen Max-Emanuel-Straße, Am Fort und Ingolstädter Straße als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 29.06.2023 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

- Bebauungsplan mit
 - zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1.000 und
 - Textlichen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten

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

- Räumlicher Geltungsbereich**
- Art der baulichen Nutzung**
 - Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 u. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Baugebietes.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Die Grundflächenzahl beträgt 40 vom 100 (GRZ 0,4).
 - 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 unbaubar 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.
 - Versickerungsfähige Beläge sind z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine oder versickerungsfähige Pflasterdecken. Sie müssen den Anforderungen des FGSV Merkblattes für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen entsprechen.
 - 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.
 - Bei der Berechnung der GRZ und GFZ wird nach den arithmetischen Regeln auf eine Stelle hinter dem Komma gerundet.
 - Für Hauptbaukörper werden mittels Planeintrag traufseitig maximale Wandhöhen (WH) und maximale Firsthöhen (FH) in Metern festgesetzt.
 - 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.
 - 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**
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Satz 6 BauGB wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden je Grundstücksfläche festgesetzt.
 - Die Mindestbaugrundstücksgröße je Wohnung in Wohngebäuden darf folgende Mindestbaugrundstücksgrößen nicht unterschreiten:

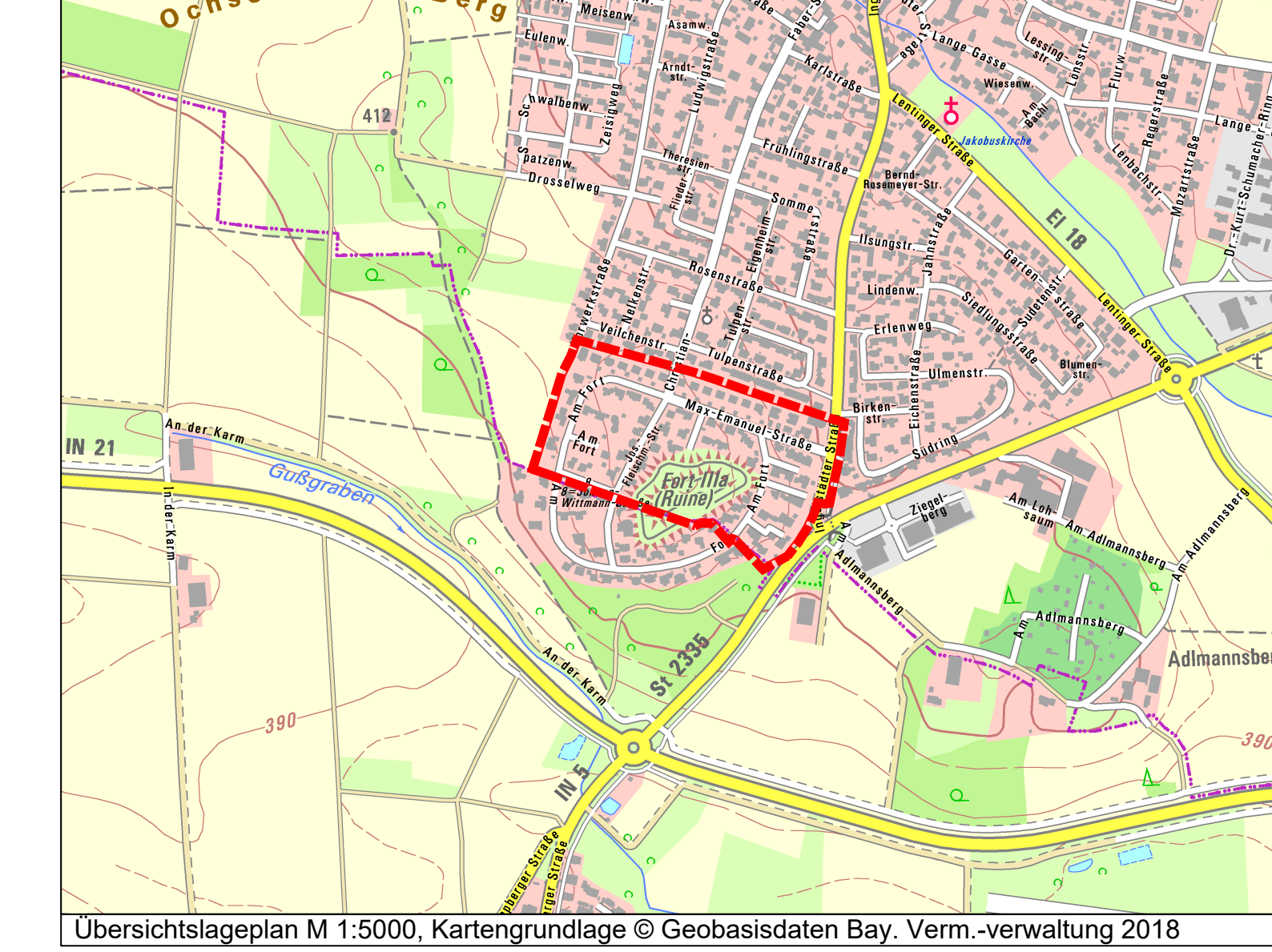
Mindestbaugrundstücksgröße	Wohnungsgröße (Wohnfläche in m²)
100 m²	≤ 45 m²
130 m²	> 45 m² bis ≤ 75 m²
160 m²	> 75 m² bis < 130 m²
200 m²	≥ 130 m²

- Für Baugrundstücke, welche zum Zeitpunkt der Planaufstellung (Änderungsbeschluss: 25.07.2019) die festgesetzten Mindestbaugrundstücksgrößen im Verhältnis zur Zahl und Größe der zulässig errichteten Wohnungen unterschreiten, gilt folgende Regel zum Bestandschutz: Bauliche Änderungen und Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind weiterhin zulässig, sofern weder die Zahl der Wohnungen, noch die Wohnfläche erhöht werden und keine weiteren Festsetzungen entgegenstehen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen für alle neu gebildeten Baugrundstücke.
- 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. Innerhalb der als Nutzungsabgrenzung: Bauweise gekennzeichneten Grundstücke gilt abweichend davon eine zulässige Länge für Gebäudegruppen von 42 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**
 - Dächer
 - 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.
 - 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.
 - Dachgauben sind erst ab 26° Dachneigung zulässig und der Dachfläche unterzuordnen.
 - 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 Geländeveränderungen sind als Böschungen im Verhältnis von maximal 1:3 herzustellen.

- Stellplätze sind in Anzahl und Ausbildung entsprechend der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Wettsetten vorzuzhalten.
- Auf den Baugrundstücken ist der Mutterboden durch Abheben des gesamten belebten Bodens vor der Baumaßnahme zu sichern und vor Verunreinigung zu schützen.
- Im Bauantrag sind die Höhen der Eckpunkte des Baugrundstücks anzugeben. In den Schnitt- und Ansichten ist der natürliche Geländeverlauf darzustellen.
- Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan gemäß § 3 Nr. 7 BauVorV beizulegen.
- Baum- und Heckpflanzen 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. 10 „Wettsetten – Am Fort IIIa“, 8. 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. 10 „Wettsetten – Am Fort IIIa“, 8. 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. 10 „Wettsetten – Am Fort IIIa“, 8. Änderung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10 „Wettsetten – Am Fort IIIa“, 8. 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. 10 „Wettsetten – Am Fort IIIa“, 8. 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 Wettsetten hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan Nr. 10 „Wettsetten – Am Fort IIIa“, 8. Änderung, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
 Wettsetten, den



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - WH z.B. 7,5 m Wandhöhe, als Höchstmaß
 - FH z.B. 9,0 m Firsthöhe, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - private Verkehrsflächen: Eigentümerweg
 - öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg
 - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
 - Flächen für Versorgungsanlagen
 - Elektrizität
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Öffentliche Grünflächen
- Sonstige Planzeichen
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

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)
 - Anbauverbotszone (15 m zu äußerem Rand der Fahrbahndecke von Staatsstraße St 2335 und zur Kreisstraße El 11)

PLANGRUNDLAGE

- Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
- Nebengebäude
- Hauptgebäude mit Hausnummer
- Höhenlinien in Metern ü. NHN
- Maßzahl in Metern

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

- Maßzahl in Metern

Gemeinde Wettsetten
 Kirchplatz 10
 85139 Wettsetten

Endfassung

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
	16.01.2025	30.01.2025	1060-1
TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt Matthias Fiedlerbauer, Stadtplaner Adrian Manders, Stadtplaner		Planfassung: Unterschrift des Planers: 	
Pflanzereuter Str. 34 90459 Nürnberg Amtsgericht Nürnberg PR 298 USt-IdNr.: DE315889497		Tel.: (0911) 999876-0 Fax: (0911) 999876-54 info@tb-markert.de http://www.tb-markert.de	

TB MARKERT
 Stadtplaner * Landschaftsarchitekten