



## 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

1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1.000 und
2. Textlichen Festsetzungen

### § 3 Inkrafttreten

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

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Räumlicher Geltungsbereich**  
Die Änderung des Bebauungsplan Nr. 10 „Wettsetten – Am Fort IIIa“ ersetzt in ihrem räumlichen Geltungsbereich alle rechtsverbindlichen Bebauungs- und Baulinienpläne.
2. **Art der baulichen Nutzung**  
2.1 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.
3. **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 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.  
3.3 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.  
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.
4. **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

- 4.3 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.
5. **Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**  
5.1 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.  
5.2 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.
6. **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.  
6.3 Veränderung der Geländeoberfläche  
6.3.1 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.

- 6.4 Lichtgräben 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. Gebäudeunabhängige Werbeanlagen sind unzulässig.  
6.5.2 Werbeanlagen dürfen eine Fläche von 1 m² nicht überschreiten.  
6.5.3 Werbeanlagen als Wechselschichten sind unzulässig.
7. **Geh-, Fahr und Leitungsrechte**  
7.1 Innerhalb der als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastend festgesetzten privaten Verkehrsfläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1425/88 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Grundstücks Fl.-Nr. 1425/82, 1425/83, 1425/177 und 1425/84 sowie künftiger Teilflächen festgesetzt.  
7.2 Innerhalb der als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastend festgesetzten privaten Verkehrsfläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1425/80 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke Fl.-Nr. 1425/78, 1425/79, 1425/81, 1425/172, 1425/173 und 1425/174 sowie künftiger Teilflächen festgesetzt.  
7.3 Innerhalb der als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastend festgesetzten privaten Verkehrsfläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1425/104 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke Fl.-Nr. 1425/105 und 1425/106 sowie künftiger Teilflächen festgesetzt.  
7.4 Innerhalb der als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastend festgesetzten privaten Verkehrsfläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1425/124 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke Fl.-Nr. 1425/122, 1425/123 und 1425/127 sowie künftiger Teilflächen festgesetzt.  
7.5 Innerhalb der als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastend festgesetzten privaten Verkehrsfläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1425/121 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke Fl.-Nr. 1425/120, 1425/128, 1425/152, 1425/153, 1425/154, 1425/155, 1425/153 und 1425/157 sowie künftiger Teilflächen festgesetzt.  
7.6 Innerhalb der als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastend festgesetzten privaten Verkehrsfläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1425/153 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke Fl.-Nr. 1425/128, 1425/152, 1425/154, 1425/155, 1425/153 und 1425/157 sowie künftiger Teilflächen festgesetzt.  
7.7 Innerhalb der als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastend festgesetzten privaten Verkehrsfläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1425/119 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke Fl.-Nr. 1425/118, 1425/129, 1425/141, 1425/142 und 1425/143 sowie künftiger Teilflächen festgesetzt.  
7.8 Innerhalb der als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastend festgesetzten privaten Verkehrsfläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1425/117 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke Fl.-Nr. 1425/116, 1425/130, 1425/159, 1425/160, 1425/161, 1425/162 und 1425/163 sowie künftiger Teilflächen festgesetzt.  
7.9 Innerhalb der als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastend festgesetzten privaten Verkehrsfläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1425/159 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke Fl.-Nr. 1425/130, 1425/160, 1425/161, 1425/162 und 1425/163 sowie künftiger Teilflächen festgesetzt.
8. **Wasserhaushalt**  
8.1 Unverschlusstes 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.  
8.2 Hausdrainagen, Lichtschächte und Lichtgräben dürfen nicht an die Abwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.
9. **Grünordnung**  
9.1 Flachdächer von Garagen und Nebengebäuden sind mit einer mindestens 8 cm hohen durchwurzelbaren Substratschicht zu bedecken und zu begrünen.
10. **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 (Bauabstand) von 7 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 Schalldämmulisen 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.

## HINWEISE

1. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im folgenden Teilbereich der Bebauungsplanänderung: südlich der Max-Emanuel-Straße, sowie östlich der Josef-Fleischmann-Straße, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 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.
2. 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.
3. 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. Insbesondere ist die DIN 1989 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Verkehrsflächen - Richtlinien für die Planung“ zu beachten. Auf das DVGW-Merkblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, welches einen Mindestabstand von 2,50 Meter zwischen Leitung und Baummitte, vorschreibt, wird verwiesen. Im Geltungsbereich liegen Versorgungseinrichtungen der Bayerwerke 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 Bayerwerke 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.
4. Wasser darf nicht von den Privatgrundstücken auf öffentliche Flächen fließen.
5. Die Versiegelung von Bodenflächen ist zu vermeiden.
6. Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Bausträger der Staatsstraße übernommen.
- 7.

8. Stellplätze sind in Anzahl und Ausbildung entsprechend der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Wettsetten vorzuhalten.
9. Auf den Baugrundstücken ist der Mutterboden durch Abheben des gesamten belebten Bodens vor der Baumaßnahme zu sichern und vor Verunreinigung zu schützen.
10. Im Bauantrag sind die Höhen der Eckpunkte des Baugrundstücks anzugeben. In den Schnitt- und Ansichten ist der natürliche Geländeverlauf darzustellen.
11. Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan gemäß § 3 Nr. 7 BauVorV beizulegen.
12. 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.
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 Wettsetten, Kirchplatz 10, 85139 Wettsetten während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

## VERFAHRENSVERMERKE

- 1) 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.
  - 2) 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.
  - 3) 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.
  - 4) 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.
  - 5) 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.
  - 6) 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 .....
- (Siegel) .....
- (Erster Bürgermeister Gerd Risch)
- 7) Ausgefertigt  
Wettsetten, den .....
- (Siegel) .....
- (Erster Bürgermeister Gerd Risch)
- 8) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 10 „Wettsetten – Am Fort IIIa“, 8. Änderung wurde am ..... gemäß § 10 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) .....
- (Erster Bürgermeister Gerd Risch)



## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
----	-------------------------------------
2. 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
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
5. Baugrenze
6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

[Gelbes Quadrat]	Flächen für Versorgungsanlagen
[Kreis mit Blitzsymbol]	Elektrizität
7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

[Grünes Quadrat]	Öffentliche Grünflächen
------------------	-------------------------
15. Sonstige Planzeichen

[Doppelstrich]	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
[X-Markierung]	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
[Dotted Line]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
[Dotted Line]	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

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)
  - 14.3. Umgrenzung von Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

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

## PLANGRUNDLAGE

- |               |   |
|---------------|---|
| [Dotted Line] | Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern |
| [Dotted Line] | Nebengebäude                            |
| [Dotted Line] | Hauptgebäude mit Hausnummer             |
| [Dotted Line] | Höhenlinien in Metern ü. NHN            |

## DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

- |               |                   |
|---------------|-------------------|
| [Dotted Line] | Maßzahl in Metern |
|---------------|-------------------|

**Gemeinde Wettsetten**  
Kirchplatz 10  
85139 Wettsetten

**Endfassung**

Format	letzte Änderung: 16.01.2025	Datum der Planfassung: 30.01.2025
Plan-Nr.:	1060-1	
TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt Matthias Fleischer, Stadtplaner Adrian Manders, Stadtplaner		
Bearbeiter: Lena Lindstedt Matthias Braun Axel Reingruber		
Pflanzereue Str. 34 90459 Nürnberg Angeregen 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