für den gesamten Geltungsbereich:

II = ID SD 42° - 48°

II SD/WD 10° - 30°

1. Änderung mit Beschluß vom 04.11.1980
BPL "An der langen Hecke" 1. Änderung - mit Schreiben vom 05.12.1980 genehmigt.

Genehmigung - BPL "An der langen Hecke" - 1973

194

Genehmigt gemäß § 11 Bundesbaugesetz mit Verfügung vom 25.9.1973 Nr. II/7-3226/II/1
Nördlingen, den 25.9.1973
LANDRATSAMT

193

(Dr. Popp)
Landrat

2. Änderung
23.11.2016 / 18.01.2017 / 06.04.2017

MOSER + ZIEGELBAUER
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU GMBH

MITTLERE GERBERGASSE 2 86720 NÖRDLINGEN
TELEFON 09081/29018-0 TELEFAX 09081/29018-19
ARCHITEKTEN@MOSER-ZIEGELBAUER.DE

SUSANNE MOSER-KNOLL
DIPLOM-INGENIEURIN UNIV.
ARCHITEKTIN
STADTPLANERIN

ANTON ZIEGELBAUER
DIPLOM-INGENIEUR (FH)
ARCHITEKT BDA
STADTPLANER

ZU DIESER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG GEHÖRT DIE BEGRÜNDUNG, DIE SATZUNG UND DAS VERFAHREN VOM 23.11.2016 / 18.01.2017

ZEICHENERKLÄRUNG

A) Für die Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Zu- und Ausfahrtsverbot
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Geplante Wohngebäude mit Firstrichtung
- Sichtdreiecke
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MI — Mischgebiet
- Straßenverkehrsfläche
- St — Stellflächen für PKW und Garagenzufahrten
- Ga — Flächen für Doppelgaragen
- Öffentliche Grünfläche (bepflanzte Schallkulisse)
- Trafostation (Umformstation)

~~(E) = Zahl der Vollgeschosse zwingend - geändert by Bestätigung v. 4.4.80 auf 1 Vollgeschoß zwingend~~

~~(Z) = II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze - 23.3.77 (ab Änderung v. 5.12.80)~~

(GRZ) = Grundflächenzahl für (WA) u. (MI) = 0,4

(GFZ) = Geschoßflächenzahl für (WA) u. (MI) = 0,7

II=ID	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze davon 1 Vollgeschoss bis zur Traufe 1 Vollgeschoss im Dachraum
I	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

B) Für die Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 92 A — Flurstücksnummern
- Geplante Grundstücksgrenzen
- 19,0 — Maßzahl
- Hauptabwasserkanal
- Vorhandene Hauptgebäude
- Vorhandene Nebengebäude
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 16 Abs. 4 BauNvo.)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Staatsstraße

GEMEINDE WECHINGEN
ORTSTEIL FESSENHEIM
LANDKREIS DONAU-RIES
BEBAUUNGSPLAN "AN DER LANGEN HECKE"
2. ÄNDERUNG

Festsetzungen
gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert am 20.10.2015.

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, geändert am 22.07.2011 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 11.06.2013

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des festgesetzten Geltungsbereichs gilt die von Architekt Saulich ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom August 1971, in der geänderten Fassung vom 8.3.1972 sowie der Änderung vom Januar 2017, ausgearbeitet vom Büro Moser + Ziegelbauer, Architektur und Städtebau GmbH, Nördlingen, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 und zum Teil als Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung i. d. Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237) nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

Die in § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung angegebenen Höchstwerte für Grundflächenzahlen, Geschossflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden.

§ 4

Mindestgröße der Baugrundstücke

Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 500 qm aufweisen.

§ 5

Zahl der Vollgeschosse

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Vollgeschosse sind nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt.

§ 6

Bauweise

1) Im Planbereich gilt die offene Bauweise. Garagen und Nebenanlagen können an der Grundstücksgrenze errichtet werden.
2) Bei beiderseitiger Grenzbebauung sind Garagen und Nebenanlagen einheitlich zu gestalten und haben eine gemeinsame Baufluchtaufzuweisen.
3) Ausnahmsweise können Garagen und Nebenanlagen unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen an anderer Stelle errichtet werden, wenn dadurch Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird.

§ 7.1

Gestaltung der Gebäude

1) Für Hauptgebäude sind bei der Festsetzung II = ID Satteldächer mit einer Dachneigung von 42 -48° zulässig, bei der Festsetzung II Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 10° - 30°.
Die im Bebauungsplan eingetragene Firstrichtung, welche nur für Wohngebäude gilt, ist einzuhalten.
Naturrote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Schuppendeckung ist zwingend vorgeschrieben.
2) Untergeordnete Nebengebäude und Garagen können als Flachdächer bei zweckentsprechender Eindeckung ausgeführt werden.
3) Bei Hauptgebäuden sind bei der Festsetzung II = ID
Kniestöcke bis zu einer Höhe von 75 cm, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Mauraußenkante zulässig.
Bei der Festsetzung II sind keine Kniestöcke zulässig.
Bei Garagen und Nebengebäuden sind keine Kniestöcke zulässig.

~~4) Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf nicht mehr als 0,50 m über der höchstgelegenen Stelle des natürlichen Geländes liegen.~~

4) Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallende und grobkörnige Putzarten (z.B. Spritzputz) sind nicht zulässig. Die Verwendung von grellwirkenden oder stark kontrastierenden Farben ist nicht zulässig.

Dachvorsprünge dürfen an der Traufseite 0,75 m (incl. Rinnen) und an der Giebelseite 0,30m überstehen. Bei der Festsetzung II = ID dürfen Dachaufbauten oder die Summe der Dachaufbauten 1/2 der Dachlänge und die Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
Bei der Festsetzung II sind Dachaufbauten nicht zulässig.

§ 7.2

Höhenlage

WH 4,50 Wandhöhe Hauptgebäude: 4,50 m bei Festsetzung II = ID

Die Wandhöhe des Hauptgebäudes an der Traufseite darf höchstens 4,50 m betragen, gemessen von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

WH 6,75 Wandhöhe Hauptgebäude: 6,75 m bei Festsetzung II

Die Wandhöhe des Hauptgebäudes an der Traufseite darf höchstens 6,75 m betragen, gemessen von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Die Oberkante des Rohfußbodens Erdgeschoß darf 0,30 m über der Gehwegoberkante der Erschließungsstraße liegen, von der aus die Garage erschlossen wird, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

§ 8

Einfriedungen

1) Für das Gebiet innerhalb des festgesetzten Geltungsbereiches der Bebauungsplanzeichnung darf die Gesamthöhe der Einfriedung 0,90 m gemessen von OK. Gehweg oder Straße nicht überschreiten.
2) Als Einfriedung ist ein 20 cm hoher Sockel im Anschluß an die Gehwegbegrenzung bzw. Straße zu erstellen, dahinter kann eine Hecke gepflanzt werden die jedoch die in Abs. 1 geforderte Höhe nicht überschreiten darf. Zum Schutze der Hecke kann ein Maschendrahtzaun in der gleichen Höhe angebracht werden. Massive Torpfeiler dürfen einen Querschnitt von 0,50 m nicht überschreiten.
3) Eingangs- und Einfahrtstore müssen in der gleichen Höhe wie in Abs. 1 festgesetzt, hergestellt werden.
§ 8 Abs. 1 - 3 gilt nur an öffentlichen Straßen und Wegen, nicht an sonstigen Grundstücksgrenzen.
4) Eintriedungen vor Stellflächen entlang der Straßenbegrenzungslinien sind nicht gestattet.
5) Die Baugrundstücke entlang der Staatsstraße sind ohne Tür und Tor einzufrieden.

§ 9

Terrassen, Böschungsmauern und Anböschungen sind mit besonderer Sorgfalt und evtl. unter Heranziehung eines Landschaftsgestalters anzulegen. Bepflanzungen innerhalb der Sichtdreiecke, die über die in § 8 Abs. 1 festgesetzte Einfriedung ragen, sind nicht gestattet.

§ 10

Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke an der Einmündung der Erschließungsstraße bei km 48,660 links u. an sonstigen Sichtdreiecken dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 0,90 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben würden.

§ 11

Der Staatsstraße 2221 dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.

Werbeanlagen dürfen nur bis auf Traufhöhe ausgeführt werden.
Die bedürfen der vorherigen Prüfung und Genehmigung durch das staatliche Bauamt Augsburg.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen von der Staatsstraße 2221 können keine Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden.

- Bodendenkmal mit Nummerierung
- D-7-7129-0508 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung
- D-7-7129-0154 Straße der römischen Kaiserzeit

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, weist darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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 DSchG:
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.

Die Gemeinde Wechingen erlässt aufgrund des § 2. Abs. 1 Satz1, des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 11.06.2013, des Art. 79, Abs. 1, Nr. 1 und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der geltenden Fassung, des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der gültigen Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung den Bebauungsplan "An der langen Hecke" - 2. Änderung als Satzung.

Satzung

§ 1

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der von Arch. Ing. Leo Saulich, Nördlingen, 1973 ausgearbeitete Bebauungsplan,
die 2. Änderung durch MOSER + ZIEGELBAUER, Architektur und Städtebau GmbH
Mittlere Gerbergasse 2, 86720 Nördlingen,
in der Fassung vom 18.01.2017
und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.

Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen sowie der Begründung.

§ 2

Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.
Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan "An der langen Hecke", sowie der Bebauungsplan "An der langen Hecke" 1. Änderung durch den vorliegenden Bebauungsplan seine Rechtsgültigkeit.

VERFAHREN

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.11.2016 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.12.2016 bis 10.01.2017 beteiligt.

c) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.11.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.12.2016 bis 10.01.2017 öffentlich ausgelegt.

d) Mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.01.2017 wurde der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.01.2017 mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in einer verkürzten Auslegungsdauer vom 13.02.2017 bis 06.03.2017 öffentlich ausgelegt und es wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

e) Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 06.04.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.04.2017 als Satzung beschlossen.

Wechingen, den 07.04.17

Klaus Schmidt, 1. Bürgermeister

f) Ausgefertigt

Wechingen, den 07.04.17

Klaus Schmidt, 1. Bürgermeister

g) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 20.03.2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Wechingen, den 07.05.17

Klaus Schmidt, 1. Bürgermeister

GEMEINDE WECHINGEN
ORTSTEIL FESSENHEIM
LANDKREIS DONAU-RIES
BEBAUUNGSPLAN "AN DER LANGEN HECKE"
2. ÄNDERUNG