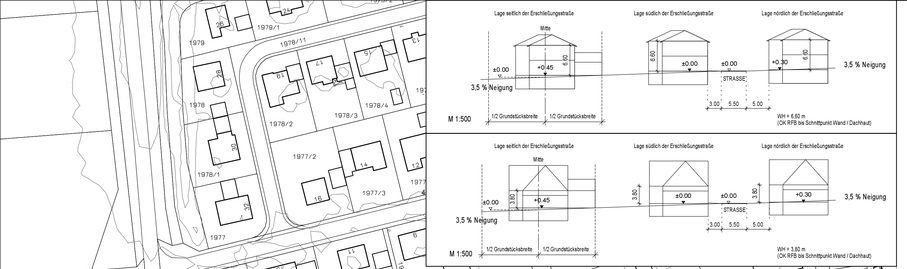
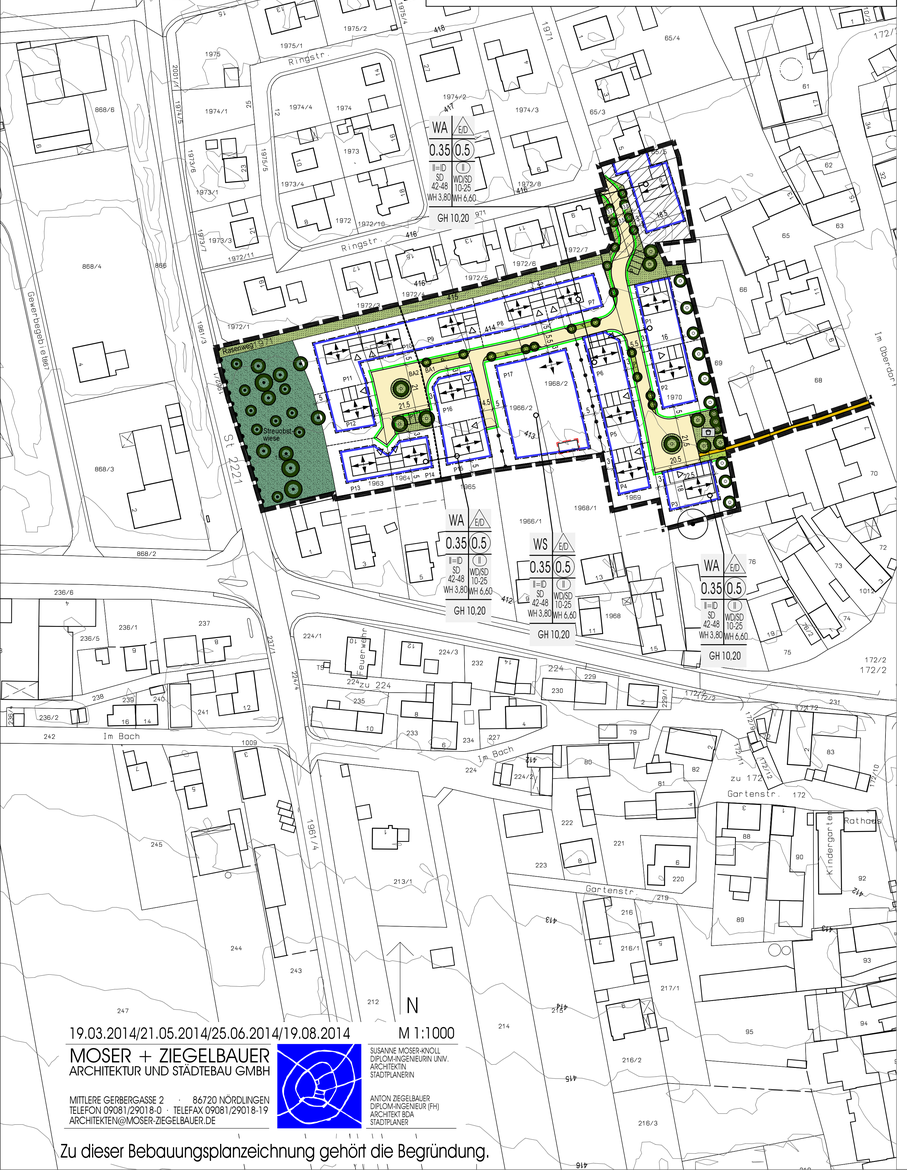




19.03.2014/21.05.2014/25.06.2014/19.08.2014

M 1:1000

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 Bebauungsplanzeichnung gehört die Begründung.

GEMEINDE WECHINGEN ORTSTEIL WECHINGEN
LANDKREIS DONAU-RIES
BEBAUUNGSPLAN "IM OBERDORF"

Festsetzungen

gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013.

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. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen nach §4, Abs. 3 sind ausgeschlossen.
Je Gebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

WS — Kleinsiedlungsgebiet (§2 BauNVO)
Ausnahmen nach §2 Abs. 3 Nr. 1 und 2 werden zugelassen.
Ausnahmen nach §2 Abs. 3 Nr. 3 und 4 sind ausgeschlossen.

Landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe sind ausgeschlossen.
Die Tierhaltung wird folgendermaßen eingeschränkt:
max. 25 Hühner + 1 Hahn
max. 5 Schafe oder Ziegen.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

oder

II — 2 Vollgeschosse zwingend

Untergeschosse sind so zu gestalten, dass sie nicht als Vollgeschosse zählen.
Auf Art. 83 Abs. 7 BayBO wird verwiesen:

"Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung der BayBO fort."
Dort steht:
"Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche."

Im Kleinsiedlungsgebiet WS sind Kleintierställe bis 180 m³ Bruttorauminhalt zugelassen.

0.35 — Grundflächenzahl 0,35

0.5 — Geschossflächenzahl 0,5

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

E/D — offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
(§ 22, Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze

Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Untergeordnete Nebenanlagen bis zu 75 m³ Bruttorauminhalt können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Die Regelabstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO sind anzuwenden.

Umgrenzung von Flächen für Kleintierställe (Bestand)

4. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen (Art. 81 BayBO)

4.1 Gestaltung der Dächer

Hauptfirstrichtung zwingend parallel oder senkrecht zur Erschließungsstraße

Für die Festsetzung II = ID gilt Folgendes:

Satteldach, Dachneigung 42-48 Grad, zwingend

SD 42-48

Für alle Gebäude einschließlich der Garagen und Nebenanlagen wird festgesetzt:

naturrote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Schuppendeckung

max. Dachüberstand an der Traufe:
0,5 m incl. Dachrinne
max. Dachüberstand am Ortgang: 0,3 m

Dachaufbauten in der Form von Schleppgauben, Giebelgauben, Zwerchgiebeln oder Zwerchhäusern sind zugelassen; ihre Gesamtbreite darf ein Drittel der Gesamttrauflänge je Dachseite nicht überschreiten.

Der Firstansatz der Dachaufbauten muss mind. 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen.

Zwerchhäuser dürfen maximal 1,5 m vor die traufseitige Außenwand vortreten.

Bei allen Dachaufbauten mit Satteldach ist die Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert sind. Solaranlagen bzw. Fotovoltaikanlagen dürfen bis zu einem Abstand von 20cm parallel zur Dachhaut errichtet werden.

Bei untergeordneten Nebenanlagen bis 75 m³ Bruttorauminhalt sind auch andere Dachformen, -neigungen und -deckungsarten zulässig.
Bei Kleintierställen im WS sind auch Pultdächer zugelassen.

Für die Festsetzung II gilt Folgendes:

WD/SD 10-25 — Walmdach und Satteldach zulässig
Dachneigung 10-25 Grad,
naturrote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Schuppendeckung
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.
Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert sind.
Solaranlagen bzw. Fotovoltaikanlagen dürfen bis zu einem Abstand von 20cm parallel zur Dachhaut errichtet werden.

Bei Garagen, Nebenanlagen und untergeordneten Nebenanlagen bis 75 m³ Bruttorauminhalt sind auch andere Dachformen, -neigungen und -deckungsarten zulässig.

Bei Kleintierställen im WS sind auch Pultdächer zugelassen.

4.2 Höhenlage
Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

WH 3,80 — Wandhöhe Hauptgebäude: 3,80 m bei Festsetzung II = ID

Die Wandhöhe des Hauptgebäudes an der Traufseite darf höchstens 3,80 m betragen, gemessen von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

WH 6,60 — Wandhöhe Hauptgebäude: 6,60 m bei Festsetzung II

Die Wandhöhe des Hauptgebäudes darf höchstens 6,60 m betragen, gemessen von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Wandhöhe sämtliche Nebengebäude
(Garagen und Nebenanlagen) im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Die Wandhöhe der Nebengebäude an der Traufseite darf höchstens 3,20 m betragen, gemessen von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

GH 10,20 — Die Gebäudehöhe der Hauptgebäude darf höchstens 10,20 m betragen, gemessen von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß bis zum Dachfirst.

Die Oberkante des Rohfußbodens Erdgeschoß darf folgendermaßen über der Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße liegen, von der aus die Garage erschlossen wird, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze:

- Gebäude und Garagenzufahrt südlich der Erschließungsstraße (talseitig): 0,00 m
- Gebäude und Garagenzufahrt nördlich der Erschließungsstraße (bergseitig): 0,30 m
- Gebäude und Garagenzufahrt seitlich der Erschließungsstraße (westlich oder östlich): 0,45 m

Alle Gebäude sind mit Außenputz oder mit einer Holzfassade in hellem Farbton auszuführen. Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig. Die Holzschalung ist in waagrechter oder senkrechter Struktur auszuführen. Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton sowie partielle Farbakzente zugelassen.

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

Gebäude in Blockbohlenbauweise sind nicht zulässig.

Die Hauptgebäude müssen in Firstrichtung längsrechteckig sein.

4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen

Die Grundstücke können, mit Ausnahme der Garagenzufahrten, entlang den Straßenbegrenzungslinien und zwischen den Grundstücken durch hinterpflanzte Zäune abgegrenzt werden.

Zäune zur Straße hin sind im allgemeinen Wohngebiet als senkrechte Holzlattenzäune oder Metallgitterzäune herzustellen: Zaunhöhe incl. Sockel 1,0 - 1,20 m, maximale Sockelhöhe 5 cm. Einfriedungsmauern sind generell nicht zugelassen.
Bei seitlichen und rückwartigen Zäunen darf eine Gesamthöhe von 1,40 m nicht überschritten werden.

Zäune zur Straße hin sowie seitliche und rückwärtige Zäune sind im Kleinsiedlungsgebiet als Maschendrahtzäune herzustellen: Zaunhöhe incl. Sockel 1,40 m, maximale Sockelhöhe 5 cm.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind in einer Tiefe von mindestens 5,0 m ab Straßenbegrenzungslinie offen zu halten.

Stellplätze, Garagenzufahrten sowie Wege sind mit wasserdurchlässigen, offenporigen Belägen (z.B. eingeschlämmte Schotterdecke, in Sandbett verlegtes Pflaster mit Fugen o. ä.) herzustellen, um eine Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen. Die Verwendung von Asphalt, Beton oder Verbundpflaster mit Fugenbreiten kleiner 0,5 cm o. ä. sind aufgrund ihrer versiegelnden Wirkung unzulässig.

Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Dies gilt auch für das Gelände an den Grundstücksgrenzen. Eventuell notwendige Geländeveränderungen können nur im Einvernehmen mit der Gemeinde vorgenommen werden.
Lediglich in den Terrassenbereichen darf bis zu 1m aufgefüllt werden.

5. Verkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen (Mischverkehr)

Unmittelbare Zufahrten und Zugänge von den Grundstücken zur Staatsstraße 2221 sind nicht zulässig.

6. Versorgungsanlagen, Anlagen der Abwasserbeseitigung

Das Dachflächenwasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern. Zusätzlich kann es in Zisternen gesammelt und zur Regenwassernutzung auch im Gebäude verwendet werden. Dazu bedarf es der Genehmigung der Gemeinde. Es ist zulässig, etwa anfallendes Überwasser in den öffentlichen Kanal zu leiten.
Niederschlagswasser von Hofflächen, Stellplätzen usw. ist über durchlässige Gestaltung der Flächen oder breitflächig zu versickern.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Die Energie- und Fernmeldeversorgung darf nur über Erdleitungen erfolgen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 3,0 m Entfernung von den Anlagen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

7. Grünflächen

Baumbestand zu erhalten, bei Ausfall Ersatz durch Nachpflanzungen

Straßenbegleitgrün

öffentliche Grünfläche

Kinderspielplatz

private Grünfläche

Pflanzgebot
Bäume und Sträucher der standortheimischen Vegetation zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Bäume: z.B. Stieleiche, Rotbuche, Bergahorn, Esche, Eberesche, Mehlbeere, Vogelbeere, Eiche, Hainbuche, Spitzahorn, Obstbäume

Sträucher: z.B. Hasel, Feldahorn, Schneeball, Kornelkirsche, Hartriegel, Pfaffenhütchen

In den Parzellen P1, P2 und P3 sind an der östlichen Grundstücksgrenze jeweils 3 Bäume zu pflanzen; deren Lage ist variabel. Diese Bäume können bei der Anzahl der gemäß Grundstücksgröße zu pflanzenden Bäume in Ansatz gebracht werden.

Fremdländische Gehölze und Koniferen sind nicht zugelassen.

8. Schallschutz

Aufgrund der einwirkenden Verkehrslärmimmissionen durch die Staatsstraße 2221 und die Kreisstraße DON 5 ist zur Schaffung wohnverträglicher Verhältnisse bei den Baufeldern P11, P12 und P13 zumindest ein Fenster von nachts schutzbedürftigen Räumen (Schlaf-, Kinder- und Ruhezimmer) von der westlichen, zur St 2221 hin gerichteten und von Grenzwert-Überschreitungen betroffenen Fassadenseite weg zu orientieren.

Wenn eine Grundrissorientierung von Fenstern zu den Lärm abgewandten Seiten nicht für alle betroffenen schutzbedürftigen Räume möglich ist, sind den Fenstern zur schalltechnisch verträglichen Raumdurchlüftung Glasvorbauten (Wintergarten etc.) vorzusetzen oder müssen technische Hilfsmittel (z.B. mechanische Lüftungseinrichtungen, kontrollierte Wohnraumlüftung) eine ausreichende Belüftung der Räume sicherstellen.

Die schalltechnische Dimensionierung der Wohngebäude (Fenster, Wandaufbau, Dachaufbau und mögliche Vorbauten) muss den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" vom November 1989 genügen.

9. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

z.B. 16 5 — Maßzahlen in Meter

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

bestehende Grundstücksgrenzen

z.B. 1968/2 — Flurstücksnummern

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Gebäude bestehend

Vorschlag für zu errichtende Gebäude

Anliegerstraße
Unterteilung der Verkehrsflächen:
- Mischverkehrsfläche
- Grünstreifen mit Parkplätzen

Anliegerstraße
Mischverkehrsfläche

Fußweg

Fußweg mit Begleitgrünstreifen

Parkplätze

Eiche, Bestand

415 — Höhenlinien, Angabe der Höhe über N.N.

BA 1 / BA 2 — Trennung der Bauabschnitte BA 1 und BA 2

P1 - P17 — Parzellennummerierung

Empfehlung für Garagenzufahrt

Bereich der Bebauungsplanänderung

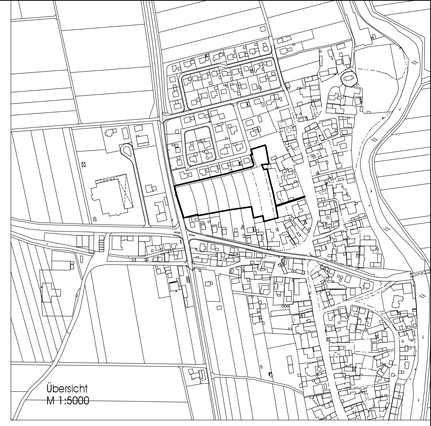
Durch die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist zeitweilig mit Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen zu rechnen; sie sind zu dulden.

Von der Staatsstraße können Staub- und Abgasimmissionen ausgehen. Sie sind zu dulden.

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 und dss § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11.06.2013,
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 "Im Oberdorf" als Satzung.

Satzung

§ 1

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der von MOSER + ZIEGELBAUER, Architektur und Städtebau Mittlere Gerbergasse 2, 86720 Nördlingen, vom ..... ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom .....
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 Wechingen Nord in den Teilen, in denen er durch den vorliegenden Bebauungsplan überdeckt wird, seine Rechtsgültigkeit.

VERFAHREN

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.03.2014/21.05.2014/25.06.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3, Abs. 2 Bau GB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.06.2014 hat in der Zeit vom 09.07.2014 bis 11.08.2014 stattgefunden.

c) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.06.2014 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.07.2014 bis 11.08.2014 beteiligt.

d) Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 10.09.2014 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.08.2014 als Satzung beschlossen.

Wechingen, den 12. Sep. 2014

Klaus Schmidt, 1. Bürgermeister

e) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 13.09.2014 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Wechingen, den 19. Sep. 2014

Klaus Schmidt, 1. Bürgermeister

GEMEINDE WECHINGEN ORTSTEIL WECHINGEN
LANDKREIS DONAU-RIES
BEBAUUNGSPLAN "IM OBERDORF"

H/B = 630 / 1135 (0.72m²)

Allplan 2014