M. ARMBRUSTER-SCHIECK
DIPL.-ING.
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN
JOHANNES-MÜLLER-STRASSE 34
NÖRDLINGEN

1.12.99 / 20.12.1999

MOSER + ROTT ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
MITTLERE GERBERGASSE 2
86720 NÖRDLINGEN
TELEFON 09081/29018-0
TELEFAX 09081/29018-19

M 1:1000

ZU DIESER BEBAUUNGSPLANZEICHNUNG GEHÖRT DIE BEGRÜNDUNG VOM 1.12.1999 / 20.12.1999

GEMEINDE WECHINGEN
LANDKREIS DONAU-RIES

ORTSTEIL FESSENHEIM
"GEWERBEGEBIET WEST"

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
UND AUSGLEICHSBEHANDLUNG

Festsetzungen

gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert am 31.08.2015.

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 Bekannmachung vom 23.Januar 1990, zuletzt geändert am 11.06.2013

1. Art der baulichen Nutzung, Immissionsschutz

GE — Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 8, Abs. 3 Nr. 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

63/48 dB(A)/m 2 — immissionswirksamer, flächenbezogener Schallleistungspegel
tagsüber/nachts: 63/48 dB(A)/m²

Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwertanteile nicht überschritten werden, die sich aus den festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegeln unter Anwendung der VDI-Richtlinie 2714 "Schallausbreitung im Freien" vom Januar 1998 und der VDI-Richtlinie 2720 "Schallschutz durch Abschirmung im Freien" vom März 1997 ergeben. Als Höhe der Flächenschallquellen sind 2,0 m über Geländeoberkante anzusetzen. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen auf den Gewerbeparzellen errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keiner weiteren Einschränkung der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig hinzukommenden Gewerbebetrieben führt.
Es ist deshalb ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (TA Lärm) genannten, um 3 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte nachweist.

2. Mass der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen, Bauweise

0,5 — Grundflächenzahl 0,5(§§ 16 + 17 BauNVO)

3,0 — Baumassenzahl 3,0 (§§ 16 + 17 BauNVO)

WH 6,0 — maximale Aussenwandhöhe 6,0 m

gemessen
- bei Flachdächern an der Aussenkante Aussenwand als Abstand zwischen Oberkante Erdgeschossfussboden und Oberkante Dachkonstruktion
- bei geneigten Dächern an der traufseitigen Aussenkante Aussenwand als Abstand zwischen Oberkante Erdgeschossfussboden und dem Schnittpunkt Aussenkante Aussenwand mit der Oberkante Dachkonstruktion

- Oberkante Erdgeschoßfußboden wird mit 10 cm über Oberkante Erschließungsstraße festgesetzt

1. Änderung

WH 8,0 — maximale Aussenwandhöhe 8,0 m, sonst wie vor

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Baugrenze

O — offene Bauweise (§ 22, Abs. 2 Bau NVO)

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

3. Gestaltung der baulichen Anlagen Freiflächen (Art. 91 BayBO)

3.1 Gestaltung der Dächer

Im Plangebiet sind Satteldächer bis 38°, Pultdächer bis 18°, Flachdächer und Segmenttonnendächer zulässig. Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer sollen als Gründach ausgebildet werden. Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig

3.2 Gestaltung der Gebäude

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben sind an Gebäudeaussenflächen unzulässig.

3.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemässen Errichtung der Gebäude unumgänglich ist. Die Planierung des Geländes muss so erfolgen, dass das Gelände an der Grundstücksgrenze als bepflanzte Böschung mit Ausrundungen entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf gestaltet wird.

3.4 Einfriedungen

1. Änderung

Einfriedungen zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind in Form von Maschendraht- oder Stahlgitterzäunen bis max. 2,00 m Höhe ohne Sockel zulässig.

3.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Traufe angebracht werden. Unzulässig sind Anlagen mit bewegtem Licht.

4. Verkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen

Sichtdreieck mit Maßzahlen
Innerhalb des Sichtdreiecks dürfen außer Zäunen Hochbauten nicht errichtert werden; Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht festverbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 80 cm über eine durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.
Die Pflanzung von Bäumen mit Hochstämmen ist zulässig.

5. Flächen für Abwasserbeseitigung, Energieversorgung

RRB — Fläche für Abwasserbeseitigung, Regenrückhaltebecken

Sämtliche Leitungen der Elektroversorgung sind als Erdkabel auszuführen.

6. Grünordnung

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

Baum zu erhalten

Pflanzgebot entlang den Straßen
Acer planatoides - (Spitzahorn)
Hochstamm, 3 xv., 16 - 18 cm StU. in 1 m Höhe gemessen. Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, BdB, Pinneberg, 1984/1

Pflanzgebot auf gewerblichen Bauflächen: (privates Pflanzgebot)

Bei Innutzungnahme eines Gewerbegrundstückes ist je 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum auf geeignetem Standort (vorzugsweise im Bereich der Stellplätze) anzupflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Ausfall durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Zu verwendende Baumarten:
Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Acer plantanoides (Spitzahorn)
jeweils Hochstämme, 3 xv., 16 - 18 cm Stammumfang in 1 m Höhe gemessen (Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, BdB, Pinneberg 1984/1)

Mit den Bauanträgen sind gleichzeitig Freiflächengestaltungspläne einzureichen.

Fassadenbegrünung

Fassadenflächen ab 50 m² ungegliederter fensterloser Fläche sind zu begrünen. Bei Metallfassadenverkleidung sind geeignete architektonische Elemente (Gitter, Spanndrähte) anzubringen. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten.
Zu verwendende Arten für die Fassadenbegrünung:

Efeu (Hedera helix)
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia oder tricuspidata)
Geisblatt (Lonicera heckrottii)
Knöterich (Polygonum aubertii)

Dachbegrünung

Auf Dächern mit einer Dachneigung unter 10° und einer Flächengrösse von mehr als 200 m² wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen.

Oberbodenschutz:
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der belebte Oberboden so zu schützen, daß seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Er ist hierzu in seiner ganzen Dicke abzuheben und in geeigneten Mieten zwischenzulagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Die Bearbeitungsgrenzen gem. DIN 18915 sind zu beachten.

7. Ökologie/Umweltschutz

Ausgleichsmaßnahmen

Die umgrenzte öffentliche Fläche (Fl.Nr. 306, Gemarkung Fessenheim, Fläche 0,44 ha) dient dem Ausgleich für den Eingriff durch die Baumaßnahmen in Natur und Landschaft. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Zuge der Erschließung des Baugebietes von der Gemeinde vorgenommen.

Konkret sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Nutzungsextensivierung auf der gesamten Fläche
- zwei Uferabflachungen am Nordufer des Riedgrabens
- Ausbildung eines Muldenbereichs in der Flächenmitte
- Anlage einer Strauchpflanzung auf der westlichen Geländespitze und einer uferbegleitenden Strauchreihe am Südufer des Rodelgrabens
- Anpflanzen einer Baumgruppe

Förderung der Grundwasserneubildung

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Mass zu beschränken.
Für Gewerbenebenflächen wie Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Arbeitsflächen o. ä., wird eine Befestigung der Oberfläche in nicht versiegelter Bauweise festgesetzt, z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc.

Oberflächenbefestigung in nicht versiegelter Bauweise gilt nicht für Bereiche, in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird.
Es ist sicherzustellen, dass das dort anfallende Wasser der Kläranlage zugeführt wird.

8. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

z.B. 5 3 6 — Masszahlen in Meter

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

bestehende Grundstücksgrenzen

z.B. 527 — Flurstücksnummern

Unterteilung der Strassenflächen (Gehweg, Verkehrsgrünfläche mit Stellplätzen, Fahrbahn)

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von den Anlagen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmassnahmen erforderlich.

Gebäude, bestehend

IO 1-9 — Immissionsorte des Schallgutachtens

BD17 — Bodendenkmal mit Numerierung

Das nachfolgend aufgeführte Bodendenkmal darf in seinem Bestand weder verändert noch beeinträchtigt werden. Für alle Eingriffe in den Boden, Erdbewegungen und baulichen Einrichtungen im Bereich der genannten Bodendenkmäler und in deren Umfeld muß eine Genehmigung beantragt werden (Art. 7 und 15 DSchG). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist an allen Verfahren zu beteiligen.

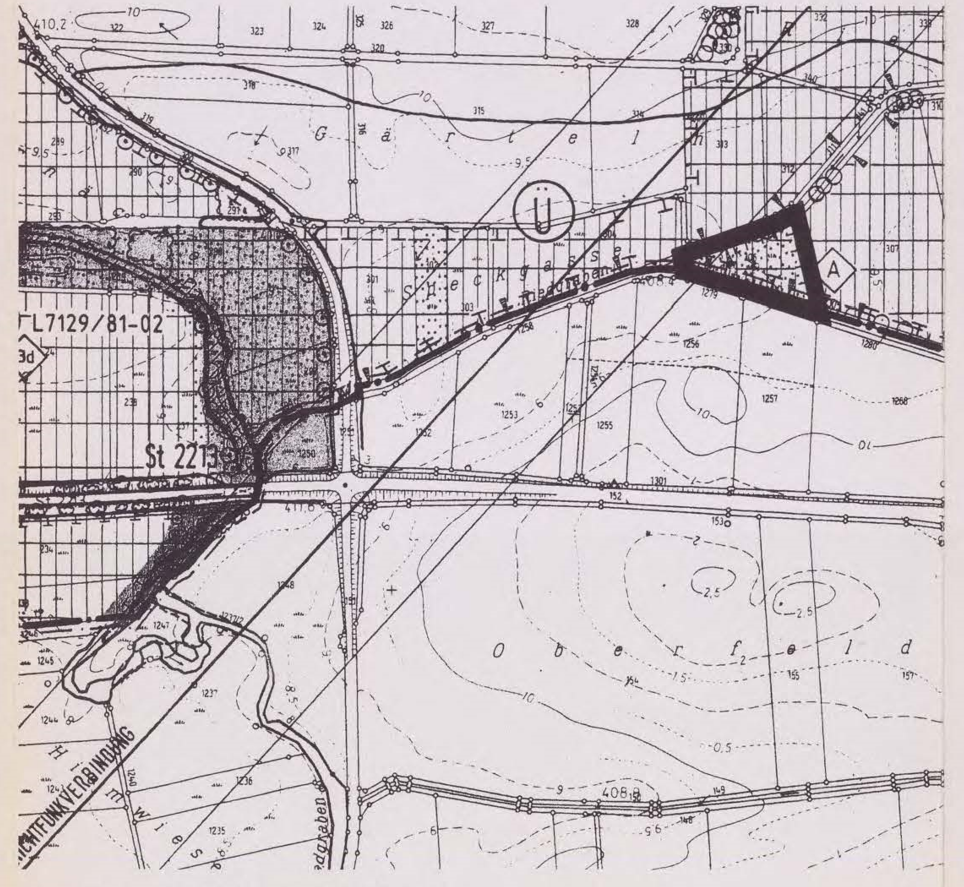
Denkmäler die noch obertägig sichtbar sind (u. a. Grabhügel oder Wallanlagen) dürfen auch nicht durch Baumaßnahmen o. ä. in ihrer Umgebung in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden.

17. Frühmittelalterliches Reihengräberfeld. (7129/0157). Flur "Wiesenbreite, An der Straße", 200 m w-wnw der ö Kirche von Fessenheim. NW 35-30.

Für jegliche Bodeneingriffe, auch für alle Maßnahmen zur Erschliessung oder Bauvorhaben kann erst dann eine Genehmigung nach Art. 7 DSchG erteilt werden, wenn mit geeigneten Untersuchungen die archäologische Situation geklärt ist und wenn in den betroffenen Bereichen die erforderlichen Rettungsgrabungen abgeschlossen sind.

Durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie den Betrieb von landwirtschaftlichen baulichen Anlagen können zeitweise Immissionen auftreten, die als belästigend empfunden werden können. Dies ist zu dulden.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan
M 1:5000



Ausgleichsmaßnahmen
Übersicht M 1:5000

Die Gemeinde Wechingen erlässt aufgrund des § 2, Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990, des Art. 89, Abs. 1, Nr. 17 und des Art. 91 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 mit integrierter Grünordnung und Ausgleichsbehandlung Ortsteil Fessenheim "Gewerbegebiet West" als Satzung.

Satzung

§ 1

Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der von MOSER + ROTT, Architektur und Städtebau Mittlere Gerbergasse 2, 86720 Nördlingen, vom 01.12.1999 ausgearbeitete Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung und Ausgleichsbehandlung, in der Fassung vom .....20.12.99 und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung und Ausgleichsbehandlung besteht aus der Planzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen sowie der Begründung.

§ 2

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung und Ausgleichsbehandlung tritt mit seiner Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

VERFAHREN

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.11.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 11.11.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3, Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.12.1999 hat in der Zeit vom 08.12.1999 bis 15.12.1999 stattgefunden.

c) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.12.1999 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 03.12.1999 bis 15.12.1999 beteiligt.

d) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.12.1999 wurde mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.01.2000 bis 25.02.2000 öffentlich ausgelegt.

e) Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 10.04.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.12.1999 als Satzung beschlossen.

f) Das Landratsamt Donau-Ries hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 04. Aug. 2000 Nr. Sg40-680 .... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Alfons Braun, Landrat

g) Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 25.08.2000 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Wechingen, den ..29.08.2000
(Siegel)

....
Wiedenmann, 1. Bürgermeister

GEMEINDE WECHINGEN
LANDKREIS DONAU-RIES

ORTSTEIL FESSENHEIM
"GEWERBEGEBIET WEST"

BEBAUUNGSPLAN MIT
INTERGRIERTER GRÜNORDNUNG
UND AUSGLEICHSBEHANDLUNG

Sg40

VERFAHREN

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.10.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.10.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.10.2012 bis 30.11.2012 öffentlich ausgelegt.

c) Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 09.09.2015 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.09.2015 als Satzung beschlossen

Wechingen, den 11.09.2015

....
Klaus Schmidt, 1. Bürgermeister

d) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 12.09.2015 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Wechingen, den 05.10.2015

....
Klaus Schmidt, 1. Bürgermeister

GEMEINDE WECHINGEN
LANDKREIS DONAU-RIES
ORTSTEIL FESSENHEIM
BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET WEST
1. ÄNDERUNG