SATZUNG DER GEMEINDE WECHINGEN FÜR DAS BAUGEBIET
WIESENBREITE - II im OT Fessenheim

Die Gemeinde Wechingen erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB (Baugesetzbuch) und des § 10 (BauGB) in der Neufassung vom 1. Juli 1987 (BGBl. I S. 2191), und des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung folgenden, mit Bescheid des Landratsamtes Donau-Ries vom _____ Nr. _____ genehmigten Bebauungsplan als Satzung:

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet "WIESENBREITE - II im OT Fessenheim" gilt die von Herrn Friedrich Trautmann ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 04.04.1990 geändert am_____, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - festgesetzt.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

Die in § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S. 132) angegebenen Höchstwerte für Grundflächen - und Geschoßflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden.

§ 4

Mindestgrößen der Baugrundstücke

Die Baugrundstücke für freistehende Wohnhäuser müssen eine Mindestgröße von 600 m² aufweisen.

§ 5

Bauweise

1. Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

2. Die Garagen sind mit etwaigen sonstigen Nebengebäuden, soweit die Bebauungsplanzeichnung dies vorsieht, bis zu 50 m² an der Grundstücksgrenze zu errichten. Ausnahmsweise können Sie auch bis zu 60 m² an anderer Stelle innerhalb der Baugrenzen zugelassen werden, wenn das geplante Straßen- und Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird, und ein Grenzabstand von mindestens 3,0 m zur Nachbargrenze eingehalten wird.

§ 6

1. Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

2. Sonstige Nebengebäude dürfen nur bis zu einer Größe von 20 m² errichtet werden, diese sind mit den Garagen zusammenzubauen und in der Gestaltung mit diesen abzustimmen.

3. Bei beiderseitigen Grenzanbau sind die Garagen einschließlich der sonstigen Nebengebäude einheitlich zu gestalten.

4. Der Abstand der Garagen zum Straßenrand (Bordstein), bei vorhandenem Gehweg bis zum Gehwegrand (Gehwegabschluß - Grundstücksgrenze) muß mindestens 6 m betragen.

5. Vor den Garagen sind Stellplätze vorzusehen.

§ 7

Gestaltung der Gebäude und Dächer

1. Die Wohngebäude, Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldächer und roter Dachziegeleindeckung zu errichten. Bei den Wohngebäuden ist die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Firstrichtung einzuhalten.

2. Die Dachneigung für I + D (2 Vollgeschoße, wobei das oberste Geschoß im Dachraum liegen muß) muß zwischen 42° und 48° liegen.
   Kniestöcke sind zulässig, die Höhe darf an der Außenkante Mauer, gemessen von Oberkante Geschoßdecke bis UK Sparren, 50 cm nicht überschreiten.
   Dachaufbauten bis zu 1/3 der gesamten Gebäudelänge und bis 1,20 m Höhe sind zulässig. Dachvorsprünge sind an der Traufe bis 0,50 m und am Ortgang bis 0,25 m zulässig.

3. Die Traufhöhe, gemessen ab OK Bordstein der Erschließungsstraße darf talseits 3,7 m nicht überschreiten.

4. Winkelbauten sind zulässig.

5. Gebietsfremde Balkongeländer sind nicht zulässig.

6. Giebelloggien und Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

§ 8

Einfriedungen

1. Die Einfriedungen einschließlich Sockel dürfen eine Gesamthöhe von 0,90 m nicht überschreiten. Entlang der Erschließungsstraße im Baugebiet sind die Einfriedungen aus senkrechten Latten herzustelllen. Der Lattenzaun darf durch Sockel nicht unterbrochen werden. Grelle Farben dürfen nicht verwendet werden. Sockel aus Beton oder Naturstein dürfen höchstens 25 cm hoch sein. Alternativ ist eine lebende Hecke hinter Granitgroßstein - Pflasterzeilen zulässig.

2. Garagenzufahrten dürfen auf eine Länge von 6 m nicht eingefriedet werden. Sollte bei Garagenabständen von mehr als 6 m eine Einfriedung gewünscht werden, so muß als Ersatz jeweils ein Stellplatz bei dem betreffenden Grundstück hergestellt werden; dieser darf nicht eingefriedet werden.

§ 9

Immissionsschutz

Auf den geplanten Bauparzellen 1, 2, 8, 9, 11, 12 müssen die Schlaf - und Kinderzimmer abgewandt von der Staatsstraße 2221 eingeplant werden. Sofern dies nicht möglich ist, sind Schallschutzfenster mit integrierter Lüftung vorzusehen.

§ 10

Bepflanzung, Geländeveränderung

1. Die öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu bepflanzen.

2. Das natürliche Gelände darf durch Auffüllen oder Abtragen nur im Rahmen der erforderlichen Anpassung an die Bordsteinführung verändert werden.

§ 11

Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke an den Straßeneinmündungen dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden. Anpflanzungen aller Art, Stapel, Haufen und ähnliche, mit den Grundstücken nicht fest verbundene Gegenstände, dürfen nur so angelegt oder unterhalten werden, daß sie nicht mehr als 0,90 m über der Fahrbahnhöhe liegen.

§ 12

Werbeanlagen und Automaten

Das Anbringen von Werbeanlagen und Automaten an Einfriedungen wird nicht erlaubt.

§ 13

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Das Landratsamt Donau-Ries, dem mit Verordnung über die Zuständigkeiten nach dem Baugesetzbuch (Zuständigkeitsverordnung zum Baugesetzbuch) vom 7. Juli 1987 (GVBl. S. 208) die Aufgaben der Höheren Verwaltungsbehörde übertragen wurden, hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom 24.5.91, Nr. 40-253 gemäß § 11 BauGB genehmigt.

Donauwörth, 24.5.91
Landratsamt Donau-Ries

Alfons Braun, Landrat

Wechingen, den

Gemeinde Wechingen

Dürrwanger

Dürrwanger
1. Bürgermeister