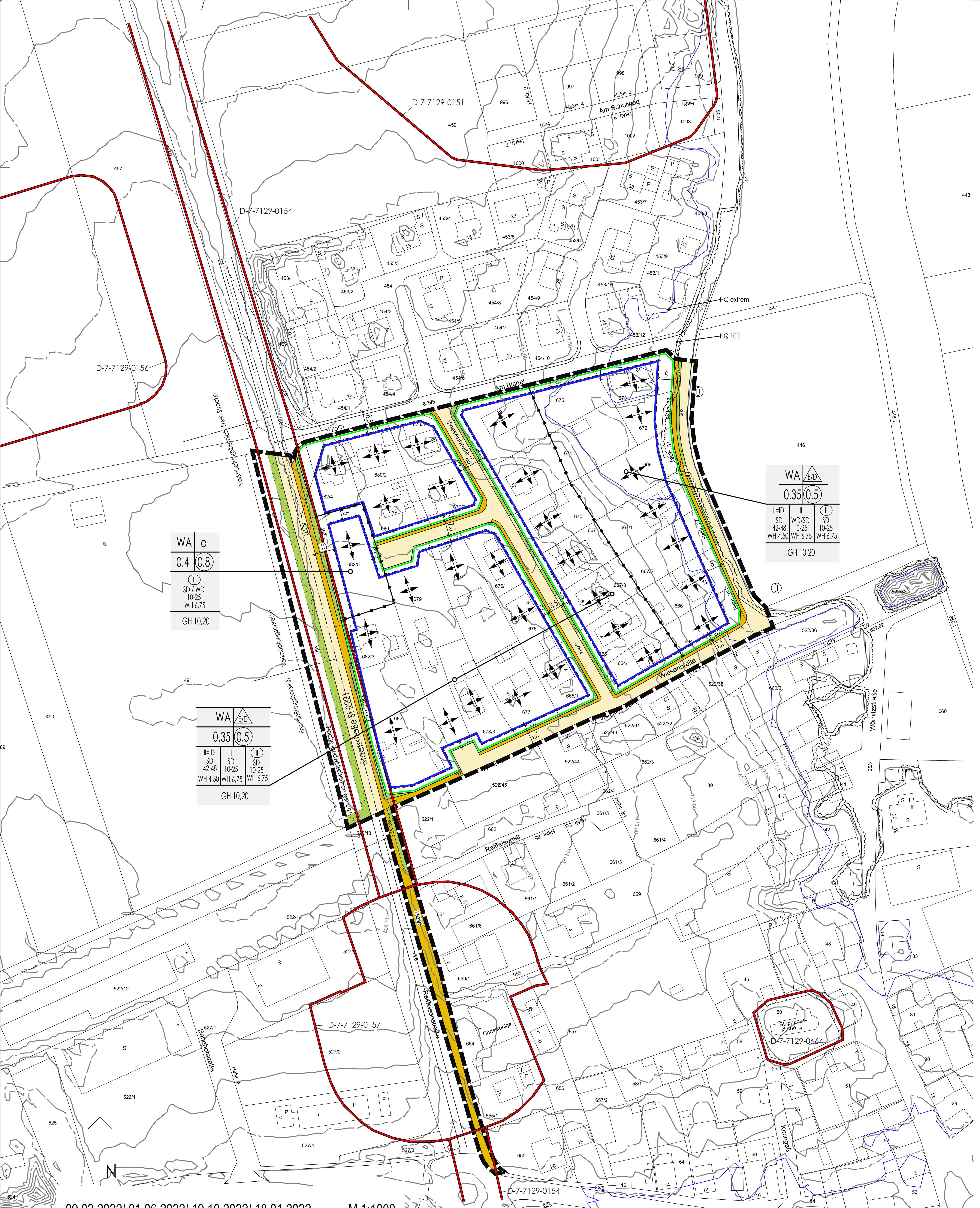


09.02.2022/ 01.06.2022/ 19.10.2022/ 18.01.2022 M 1:1000

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

HELMUT GUCKERT
DIPLOM-INGENIEUR (FH)
ARCHITEKT
STADTPLANER

Zu dieser Bebauungsplanzeichnung gehört die Begründung.

GEMEINDE WECHINGEN
ORTSTEIL FESSENHEIM
LANDKREIS DONAU-RIES
1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "WIESENBREITEN"

Festsetzungen

gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 04. Januar 2023 (BGBl. I S. 6)

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 04. Januar 2023 (BGBl. I S. 6)

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen nach §4, Abs. 3 sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

oder

II — 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

oder

(II) — 2 Vollgeschosse zwingend
Das zweite Geschoss darf hierbei in den Dachraum hineinragen.

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."

0.35 — Grundflächenzahl 0,35

(0.5) — Geschossflächenzahl 0,5

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

o — offene Bauweise (§22 Abs. 2 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. Dies gilt nicht im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100.

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

Es gelten die Regelabstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

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

4.1 Gestaltung der Dächer

Hauptfirstrichtung parallel oder senkrecht zur Erschließungsstraße

Für die Festsetzung II = ID gilt Folgendes:

SD 42-48 — Satteldach, Dachneigung 42-48 Grad, zwingend

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

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.

Für die Festsetzung (II) gilt Folgendes:

SD 10-25 — Satteldach,
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. Photovoltaikanlagen dürfen bis zu einem Abstand von 20 cm parallel zur Dachhaut errichtet werden. Bei Garagen und Nebengebäuden sind auch andere Dachformen, -neigungen und -deckungsarten zulässig.

4.2 Höhenlage
Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

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 darf höchstens 6,75 m betragen, gemessen von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
Bei Pultdächern und versetzten Pultdächern gilt diese Festsetzung für die höhere Wandseite.

WH 6,75 — Wandhöhe Hauptgebäude: 6,75 m bei Festsetzung (II)

Die Wandhöhe des Hauptgebäudes darf höchstens 6,75 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.

Für die Grundstücke zwischen der Staatsstraße St 2221 und dem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Teil der Straße "Wiesenbreite" sowie für die Grundstücke direkt östlich des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Teils der Straße "Wiesenbreite" gilt (siehe auch Nutzungsschablone):
Die Oberkante des Rohfußbodens Erdgeschoß darf 0,30 m über der Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße liegen, von der aus die Garage erschlossen wird, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

Für die Grundstücke im östlichen Teil des Geltungsbereichs gilt (siehe auch Nutzungsschablone):

Die Oberkante des Rohfußbodens Erdgeschoß muss oberhalb der HQextrem-Hochwasserkote (411,00 m ü. NHN) liegen.

Gebäude/Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschachte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.).
Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (HQextrem) angepasst sein.

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. Dies gilt nicht im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100.

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 rückwärtigen Zäunen darf eine Gesamthöhe von 1,40 m nicht überschritten werden.

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 darf grundsätzlich nicht wesentlich verändert werden. Dies gilt auch für das Gelände an den Grundstücksgrenzen. Geländeveränderungen sind so vorzunehmen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt wird.
Für das Erreichen von Hochwasserfreiheit im Bereich des HQextrem notwendige Aufschüttungen sind abweichend davon zulässig.

Innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ100 sind Aufschüttungen unzulässig.

5. Verkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen

Fußweg

Sichtdreieck mit Maßzahlen
Innerhalb des Sichtdreiecks dürfen außer Zäunen Hochbauten nicht errichtet 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.

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

öffentliche 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. Rotbuche, Bergahorn, Esche, Eberesche, Mehlbeere, Vogelbeere, Hainbuche, Spitzahorn, Obstbäume
Sträucher: z.B. Hasel, Feldahorn, Schneeball, Kornelkirsche Hartriegel, Pfaffenhütchen

Fremdländische Gehölze und Koniferen sind nicht zugelassen.

Eingrünungen im Bereich des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets sind nicht zulässig.

8. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

z.B. 15 5 — Maßzahlen in Meter

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

bestehende Grundstücksgrenzen

z.B. 451 — Flurstücksnummern

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Gebäude bestehend

Vorschlag für zu errichtende Gebäude

Anliegerstraße mit Trennung der Verkehrsarten
Unterteilung der Verkehrsflächen:
- Grünstreifen
- Verkehrsfläche
- Fußweg

Fußweg mit Begleitgrünstreifen

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen sollte, soweit möglich breitflächig auf privaten bzw. öffentlichen Flächen versickert oder in einem Behälter unterhalb der natürlichen Geländeoberkante zum Zwecke der Grundstücksbewässerung gesammelt werden. Die Behälter können mit einem Überlauf in den Tagwasserkanal versehen werden.

Empfehlung für Garagenzufahrt

Höhenlinien mit Angabe der Höhe über Normalhöhennull (NHN)

Ü — HQ100 Überschwemmungsgebietsgrenze der Wörnitz
Jährlichkeit 100
(amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet)

HQextrem Überschwemmungsgebietsgrenze der Wörnitz
(411,00 m ü. NHN)

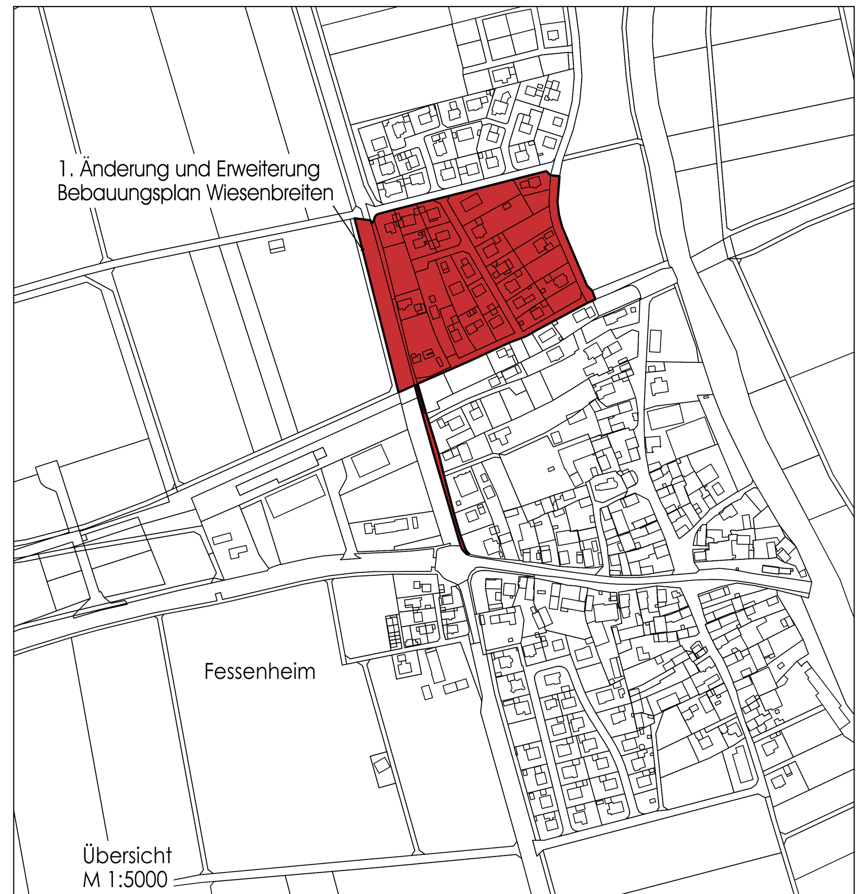
In der räumlichen Nähe des Geltungsbereichs liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, die bewirtschaftet werden. Durch die notwendige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung kann es zu Geruchs-, Staub, und Lärmemissionen und -immissionen kommen, sie sind zu dulden.

Bodendenkmal mit Bezeichnung nach BLfD (Bayer. Denkmalatlas)

D-7-7129-0154 — Straße der römischen Kaiserzeit.

D-7-7129-0157 — Körpergräber des frühen Mitelalters

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, teilt mit:
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.



Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth teilt mit:

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial:
Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfallen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen

Das Plangebiet liegt (teilweise) im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Wörnitz (bekannt gemacht im Amtsblatt der Landkreises Donau-Ries vom 25.08.2018). Die Wassertiefen / Fließgeschwindigkeiten betragen bis zu 0,32 cm, 0,11 m/s.

Soweit im Rahmen der Umsetzung der 1. Bebauungsplanänderung dennoch die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet vorgesehen ist, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuchs untersagt ist (§ 78 Abs. 4 Satz 1 WHG).
Eine Ausnahme von diesem Verbot im Einzelfall setzt unter anderem voraus, dass der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert werden und verlorengehender Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird (§ 78 Abs. 5 WHG).

Es gelten dort die baulichen und sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete nach §§ 78, 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie der Überschwemmungsgebietsverordnung, die Regelung des §78c WHG für Heizölverbraucheranlagen sowie die Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV).

Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem).
Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet Wasserstände von 0, 01 m bis 0,75 m auftreten. Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden je nach Betroffenheit des einzelnen Gebäudes empfohlen.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).

Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Gebäude sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Die Gemeinde Wechingen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz1, des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches - BauGB - In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 04. Januar 2023 (BGBl. I S. 6), der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 04. Januar 2023 (BGBl. I S. 6), 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, die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Wiesenbreiten als Satzung.

Satzung

§ 1

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der von MOSER + ZIEGELBAUER, Architektur und Städtebau GmbH Mittlere Gerbergasse 2, 86720 Nördlingen, vom 09.02.2022 ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 18.01.2023 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 "Wiesenbreiten" seine Rechtsgültigkeit.

VERFAHREN

a) Der Gemeinderat hat in seinen Gemeinderatsitzungen vom 09.02.2022 und 01.06.2022 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am 16.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Der Gemeinderat hat am 01.06.2022 den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 16.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

c) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.06.2022 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.07.2022 bis 09.09.2022 beteiligt.

d) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.06.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.07.2022 bis 09.09.2022 öffentlich ausgelegt.

e) Mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.10.2022 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.10.2022 mit Begründung, und Satzung gem. §4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 07.11.2022 bis einschließlich 18.11.2022 in einer verkürzten Auslegungsdauer zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 31.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht und es wurde darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

f) Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.01.2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.01.2023 als Satzung beschlossen.

Wechingen, den 19.01.2023

(Siegel: Bayern Gemeinde Wechingen)

Klaus Schmidt, 1. Bürgermeister

g) Ausgefertigt

Wechingen, den 20.01.2023

(Siegel: Bayern Gemeinde Wechingen)

Klaus Schmidt, 1. Bürgermeister

h) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 03.02.23 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Wechingen, den 06.02.23

(Siegel: Bayern Gemeinde Wechingen)

Klaus Schmidt, 1. Bürgermeister

GEMEINDE WECHINGEN
ORTSTEIL FESSENHEIM
LANDKREIS DONAU-RIES
1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES "WIESENBREITEN"

H/B = 680 / 1425 (0.97m²)