GEMEINDE WECHINGEN
ORTSTEIL HOLZKIRCHEN
LANDKREIS DONAU-RIES
5. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANS "HOLZKIRCHEN IM PRIEL"

Festsetzungen
gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Festsetzungen für den Bereich des Bebauungsplans Holzkirchen Im Priel incl. 1. und 2. Änderung

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.

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Nutzungen nach § 6, Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen), Nr. 8 (Vergnügungsstätten), sind ausgeschlossen.
Ausnahmen nach § 6, Abs. 3 sind nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

0.4 — Grundflächenzahl 0,4

0.6 — Grundflächenzahl 0,6

(0.5) — Geschossflächenzahl 0,5

(0.8) — Geschossflächenzahl 0,8

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

0 — offene Bauweise

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

Baugrenze

Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Nebengebäude ohne Feuerstätten bis 20 qm Nutzfläche können auch außerhalb der überbaubaren Flächen, nicht jedoch auf den festgesetzten privaten Grünflächen, errichtet werden.

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

4.1.1 Bereich Mischgebiet (MI)

Im Mischgebiet sind bei Nichtwohngebäuden Satteldächer bis 30° sowie Pultdächerbis 18° zulässig.
Dächer sind in roter bis rotbrauner Farbe herzustellen. Dachdeckungen in Kupfer und Zink sind in materialbedingetem Farbton zulässig.
Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Traufe angebracht werden. Unzulässig sind Anlagen mit bewegtem Licht.

Für Wohngebäude im Mischgebiet gelten mit Ausnahme der Firstrichtung die Festsetzungen nach 4.1.2

4.1.2 Bereich Allgemeines Wohngebiet (WA)

Hauptfirstrichtung zwingend

2. Änderung
Satzungsbeschluss v. 12.02.2002
Bekanntmachung v. 18.05.2002

Kniestöcke bis 0,50 m sind zugleassen, ausgenommen Grenzgaragen und Nebengebäude, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Maueraußenkante.

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

naturrote 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.

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

Bei Giebelgauben ist die Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten.
Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachflächenfenster bzw. Dachaufbauten für Solarheizungen sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert sind.

1. Änderung
Satzungsbeschluss v. 06.09.1999
Bekanntmachung v. 18.08.2000

4.2 Höhenlage
Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

WH 4,20 — Wandhöhe an der Traufseite höchstens 4,20 m
(Wandhöhe gem. Art 6, Abs. 3, Satz 2 und 3 BayBO).
Als festgesetzte Geländeoberfläche gilt die geplante oder tatsächliche Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße, von der aus die Garage erschlossen wird, gemessen in der Mitte der Straßenseitigen Grundstücksgrenze.

WH 5,50 — Wandhöhe an der Traufseite höchstens 5,50 m sonst wie vor

Garagen:
Bei Grenzbebauung darf die Wandhöhe der Garagen höchstens 3,0 m betragen, gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens. Dieser darf in Garagenmitte max. 20 cm über der Erschließungsstraße liegen.

Alle Gebäude sind mit Außenputz oder mit einer Holzfassade in hellem Farbton (keine Blockbauweise!) auszuführen.

Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig. Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton zugelassen.

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

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 als senkrechten Holzlatten herzustellen: Zaunhöhe incl. Sockel 1,0 - 1,20 m, maximale Sockelhöhe 10 cm.

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

Je 200 m² Grundstücksfläche ist 1 heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Eventuell notwendige Geländeveränderungen können nur im Einvernehmen mit der Gemeinde vorgenommen werden.

5. Verkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen

V — Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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.

WW — Wirtschaftsweg

6. Versorgungsanlagen

Die Energie- und Fernmeldeversorgung soll nur über Erdleitungen erfolgen.

7. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

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

Bei Pflanzungen dürfen nur standortgerechte Gehölze gepflanzt werden:

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

Sträucher: z.B. Hasel, Weißdorn, Schneeball, Hartriegel, Pfaffenhütchen

Fremdländische Gehölze und Koniferen sind nicht zugelassen.

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die umgrenzten öffentlichen Flächen dienen 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.

Lärmschutzwall - Innenseite:
Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern und Bäumen

8. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes incl. 1. und 2. Änderung

z.B. 15 5 — Maßzahlen in Meter

Schallschutzwall mit einer durchgehenden Höhe von 3,0 m über Oberkante Fahrbahn Staatsstraße ST 2221.

SCHALLSCHUTZ
Die Grundrißgestaltung der Schlaf- und Ruheräume (auch Kinderzimmer) ist folgendermaßen durchzuführen:

Parzellen 13, 14, 15, 16
In diesem Bereich ist in jedem schützenswerten Raum zur Belüftung mindestens ein zu öffnendes Fenster an der Ostseite (= von der Staatsstraße St 2212 abgewandte Seite) vorzusehen.

Parzellen 17, 19, 20, 21
In diesem Bereich ist in jedem schützenswerten Raum ein zu öffnendes Fenster an der Ost-, Nord- oder Südseite vorzusehen.

Falls von dieser Grundrissgestaltung abgewichen wird, sind zur Durchlüftung der Räume mechanische Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Alternativ können Wintergärten oder vollverglaste Balkone vor den Fenstern errichtet werden.

Für die betroffenen Fenster sind Schallschutzfenster der Klasse 3 vorzusehen.

Die schützenswerten Räume der Häuser sind gegen Außenlärm durch technische Maßnahmen (z.B. Schallschutzfenster, Wintergärten, erhöhtes Schalldämmmaß der Außenbauteile und dergleichen) so zu schützen, dass bei geschlossenen Fenstern und Türen die Innenschallpegel gemäß VDI-Richtlinie 2719, Tabelle 6 nicht überschritten werden.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

bestehende Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

z.B. 844 — Flurstücksnummern

Gebäude bestehend

Vorschlag für zu errichtende Gebäude

Ortsverbindungsstraße "Wiesenweg"
Trennung der Verkehrsarten:
- Fahrbahn
- Grünstreifen
- Gehweg

Anliegerstraße (verkehrsberuhigter Bereich)
Unterteilung der Verkehrsflächen:
- Mischverkehrsfläche
- Grünstreifen mit Parkplätzen

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.

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

13 - 21 — Parzellennummerierung

Empfehlung für Garagenzufahrt

Durch die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist zeitweilig mit Geruchs- und Lärmimmissionen zu rechnen.

Bodendenkmal mit Nummerierung

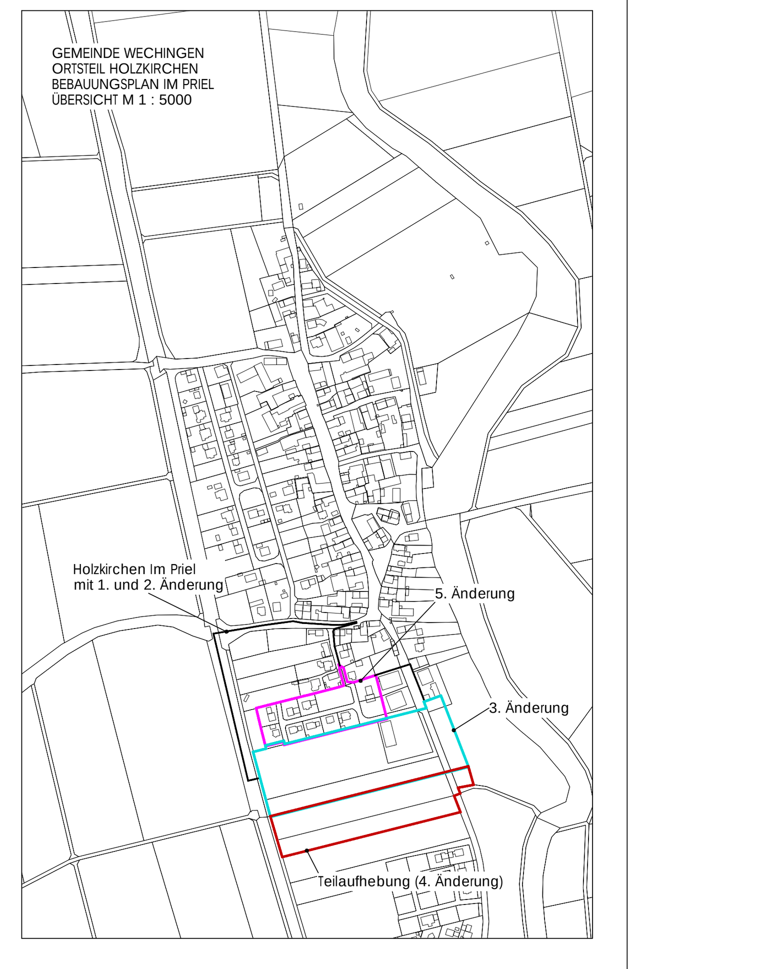
D-7-7129-0477 — Siedlung der Hallstattzeit und der Latènezeit.

D-7-7129-0686 — Richtstätte des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit.

D-7-7129-0132 — Straße der römischen Kaiserzeit.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, teilt mit:
Da mit dem Vorhandensein von archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, die unter Denkmalschutz stehen, muß für alle Eingriffe in den Boden, Erdbewegungen und baulichen Einrichtungen im Bereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Genehmigung beantragt werden (Art. 7 und 15 DSchG). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Aussenstelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel, 08271/8157-0, Fax 08271/8157-50, ist an allen Verfahren zu beteiligen.

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



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 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), 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 5. Änderung des Bebauungsplan Holzkirchen Im Priel als Satzung.

Satzung

§ 1

Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der von MOSER + ZIEGELBAUER, Architektur und Städtebau GmbH Mittlere Gerbergasse 2, 86720 Nördlingen, vom 14.04.2021 ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 14.07.2021 und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.

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

§ 2

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

Der vorliegende Bebauungsplan, der 5. Änderung des Bebauungsplans "Holzkirchen im Priel", stellt auch die rechtskräftigen Bebauungspläne "Holzkirchen Im Priel", die 1. die 2. und die 3. Änderung sowie die Teilaufhebung dar.

VERFAHREN

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.04.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.04.2021 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.05.2021 bis 18.06.2021 beteiligt.

c) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.04.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.05.2021 bis 18.06.2021 öffentlich ausgelegt.

d) Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.07.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.07.2021 als Satzung beschlossen.

Wechingen, den 15.07.2021

(Siegel: Gemeinde Wechingen · Bayern)

Klaus Schmidt, 1. Bürgermeister

e) Ausgefertigt

Wechingen, den 16.07.2021

(Siegel: Gemeinde Wechingen · Bayern)

Klaus Schmidt, 1. Bürgermeister

f) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 06.08.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

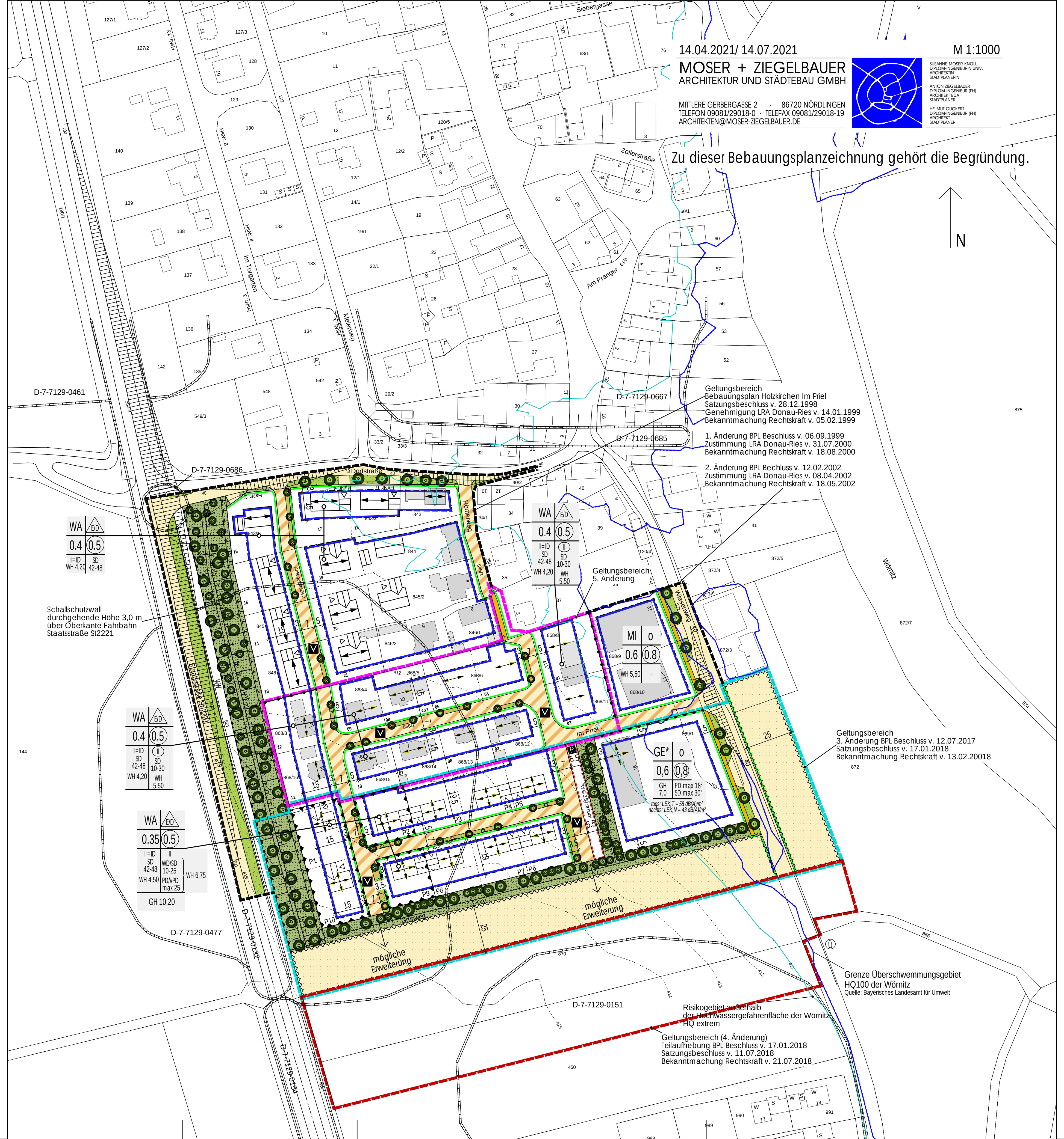
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Wechingen, den 09.08.2021

(Siegel: Gemeinde Wechingen · Bayern)

Klaus Schmidt, 1. Bürgermeister

GEMEINDE WECHINGEN
ORTSTEIL HOLZKIRCHEN
LANDKREIS DONAU-RIES
5. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLAN "HOLZKIRCHEN IM PRIEL"



Festsetzungen für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Holzkirchen Im Priel

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.

GE* — Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit reduzierten Emissionen.

Folgende Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind zugelassen:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Folgende Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind nicht zugelassen:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Folgende Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO können nicht ausnahmsweise zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

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

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

0.6 — Grundflächenzahl 0,6

(0.5) — Geschossflächenzahl 0,5

(0.8) — Geschossflächenzahl 0,8

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

0 — offene Bauweise (§ 22, Abs. 2 BauNVO)

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

Baugrenze
Die Einschränkungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zu beachten.

P — Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsparkplätze

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 Bereich des Überschwemmungsgebietes der Wörnitz.

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

Für das Gewerbegebiet (GE*) gilt Folgendes:

Hauptfirstrichtung zwingend.
Dies gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen bis zu 75 m³ Bruttorauminhalt.

Im Gewerbegebiet sind bei Betriebsgebäuden Satteldächer bis 30° sowie Pultdächer bis 18° zulässig.
Dächer sind in roter bis rotbrauner oder anthrazitfarbener Farbe herzustellen. Dachdeckungen in Kupfer und Zink sind in materialbedingtem Farbton zulässig.
Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Traufe angebracht werden. Unzulässig sind Anlagen mit bewegtem Licht.

Für Betriebsleitergebäude im Gewerbegebiet gelten folgende Festsetzungen.

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) gilt Folgendes:

Hauptfirstrichtung zwingend parallel oder senkrecht zur Erschließungsstraße.
Dies gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen bis zu 75 m³ Bruttorauminhalt.

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 Gesamttrauflänge je Dachseite nicht überschreiten.

Der Firstansatz der Dachaufbauten muss mindestens 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 und sämtlichen Nebenanlagen 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 und sämtlichen Nebenanlagen sind auch andere Dachformen, -neigungen und -deckungsarten zulässig.

Für zweigeschossige Gebäude gilt zusätzlich:

PD/vPD max 25 — Pultdach und versetztes Pultdach zulässig,
Dachneigung maximal 25 Grad
naturrote bis rotbraune, anthrazitfarbene oder graue Eindeckung.
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.

4.2 Höhenlage
Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

Für das Gewerbegebiet (GE*) gilt Folgendes:

GH 7,0 — Die Gebäudehöhe der Nicht-Wohngebäude darf höchstens 7,0 m betragen, gemessen von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß bis zum Dachfirst.

Abweichend von Art. 6 BayBO wird als unterer Bezugspunkt festgesetzt:
Im Gewerbegebiet (GE*) darf die Oberkante des Rohfußbodens Erdgeschoß bei Nicht-Wohngebäuden und bei Wohngebäuden 1,00 m über der Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße liegen, von der aus das Grundstück erschlossen wird, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) und für Wohngebäude im Gewerbegebiet (GE*) gilt Folgendes:

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.

Wandhöhe sämtliche Nebengebäude (Garagen und Nebenanlagen) im Geltungsbereich des Bebauungsplans:
Die Wandhöhe der Nebengebäude an der Traufseite darf höchstens 3,00 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.

Abweichend von Art. 6 BayBO wird als unterer Bezugspunkt festgesetzt:
Im allgemeinen Wohngebiet darf die Oberkante des Rohfußbodens Erdgeschoß 0,30 m über der Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße liegen, von der aus die Garage erschlossen wird, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

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 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.

Ausfälle von Pflanzen sind innerhalb eines Jahres gleichwertig und gleichartig durch Nachpflanzungen zu ersetzen.
Pflanzqualität : Hochstämme, 3x v., StU. 14-16 bis 18-20 cm

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.

Im Bereich des Überschwemmungsgebietes der Wörnitz sollen generell keine Geländeauffüllungen erfolgen.
Sind betriebsbedingte Aufschüttungen notwendig, ist deren Zulässigkeit über ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren zu prüfen.

5. Verkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen

V — Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

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 soll 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.
Ausfälle von Pflanzen sind innerhalb eines Jahres gleichwertig und gleichartig durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Bäume: z.B. Stieleiche, Rotbuche, Bergahorn, Esche, Eberesche, Mehlbeere, Vogelbeere, Eiche, Hainbuche, Spitzahorn, Obstbäume
Pflanzqualität : Hochstämme, 3x v., StU. 14-16 bis 18-20 cm

Pflanzqualität bei Obstbäumen (außer entlang der Straßen): Hochstamm, 2x v., o.B., StU. 8-10 cm

Sträucher: z.B. Hasel, Feldahorn, Schneeball, Kornelkirsche Hartriegel, Pfaffenhütchen
Pflanzqualität : Sträucher, 2x v., o.B., Höhe bis 100 cm

Pflanzarbeiten müssen spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes beendet sein.

Fremdländische Gehölze und Koniferen sind nicht zugelassen.

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die umgrenzten öffentlichen Flächen dienen 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.

Lärmschutzwall - Innenseite:
Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern und Bäumen

Grünweg — Grünweg mit 3m Breite
Die Bepflanzung ist in mind. 1m Abstand von der nördlichen Grenze des Grünwegs vorzusehen.

8. Schallschutz

Die schalltechnische Untersuchung durch die Firma accon GmbH vom 12.07.2017 sowie die schalltechnische Stellungnahme vom 17.01.2018 zum aktuellen Planstand vom 17.01.2018 sind Bestandteil des Bebauungsplans:

tags: LEK,T = 58 dB(A)/m²
nachts: LEK,N = 43 dB(A)/m²

Auf der Gewerbegebietsfläche sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten pro Quadratmeter Grundstücksfläche zur Tagzeit (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) ein Emissionskontingent LEK,T von 58 dB(A) und zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) ein Emissionskontingent von LEK,N von 43 dB(A) nicht überschreitet.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb der als GE* festgesetzten Fläche nach der DIN 45691:2006-12. Als Emissionsfläche ist die gewerbliche Nutzfläche ohne Grünflächen und ohne öffentliche Verkehrsflächen maßgebend. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 ist zulässig.

Der schalltechnische Nachweis zur Einhaltung der Immissionskontingente auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503) zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) ist unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zusammen mit dem Bauantrag der Genehmigungsbehörde vorzulegen.

Hinweis:
Auf Grund der relativ niedrigen Emissionskontingente haben auf der GE* - Fläche anzusiedelnde Gewerbebetriebe voraussichtlich Schallschutzvorkehrungen zu treffen.

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Schlaf- und Ruheräume (auch Kinderzimmer) auf den Allgemeinen Wohngebietsflächen sind vor Verkehrslärm der Staatsstraße St 2212 folgendermaßen durch Grundrissgestaltung zu schützen:

Parzellen 1, 10
In diesem Bereich ist für jeden schützenswerten Raum zur Belüftung mindestens ein zu öffnendes Fenster an der Ostseite (= von der St 2212 abgewandte Seite) vorzusehen.

Parzelle 9
In diesem Bereich ist für jeden schützenswerten Raum ein zu öffnendes Fenster an der Ost- oder Nordseite vorzusehen.

Parzelle 2
In diesem Bereich ist für jeden schützenswerten Raum ein zu öffnendes Fenster an der Ost-, Nord- oder Südseite vorzusehen.

Falls von dieser Grundrissgestaltung abgewichen wird, sind zur Durchlüftung der Räume mechanische Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Für die betroffenen Fenster sind Schallschutzfenster der Klasse 3 einzubauen.

Alternativ können Wintergärten oder vollverglaste Balkone vor den Fenstern errichtet werden.

Die schützenswerten Räume der Häuser sind gegen Außenlärm durch technische Maßnahmen (z.B. Schallschutzfenster, Wintergärten, erhöhtes Schalldämmmaß der Außenbauteile und dergleichen) so zu schützen, dass bei geschlossenen Fenstern und Türen die Innenschallpegel gemäß VDI-Richtlinie 2719, Tabelle 6 nicht überschritten werden.

9. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes

z.B. 15 5 — Maßzahlen in Meter

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Bereiche ohne Zufahrt und Verbot des Zugangs)

Schallschutzwall an der Staatsstraße mit einer durchgehenden Höhe von 3,0 m über Oberkante Fahrbahn Staatsstraße St 2221.

Schallschutzwall zwischen WA und GE* mit einer durchgehenden Höhe von 2,5 m über Oberkante natürliches Gelände.

Umgrenzung von Flächen für die Landwirtschaft, die von jeglicher Bebauung, von der immissionsschutzrelevante Auswirkungen auf die Wohnbauflächen und die Gewerbeflächen ausgehen (z.B. Ställe, Güllegruben, Fahrsilos usw.), freizuhalten sind.

Sollten anderweitige, immissionsschutzrechtlich nicht relevante landwirtschaftliche Bauvorhaben innerhalb der umgrenzten Fläche beabsichtigt werden, hat eine Eingriffsbilanzierung für das konkrete Bauvorhaben zu erfolgen.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

bestehende Grundstücksgrenzen

z.B. 869 — Flurstücksnummern

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Gebäude bestehend

Vorschlag für zu errichtende Gebäude

Sammelstraße mit Trennung der Verkehrsarten
Unterteilung der Verkehrsflächen:
- Gehweg
- Grünstreifen
- Fahrbahn

Anliegerstraße (verkehrsberuhigter Bereich)
Unterteilung der Verkehrsflächen:
- Mischverkehrsfläche
- Grünstreifen mit Parkplätzen

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.

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

P1 - P10 — Parzellennummerierung

Empfehlung für Garagenzufahrt

Ü — Überschwemmungsgebietsgrenze der Wörnitz Jährlichkeit 100

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

Bodendenkmal mit Nummerierung

D-7-7129-0151 — Siedlung des Neolithikums, der Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit, der Latènezeit und der römischen Kaiserzeit.

D-7-7129-0477 — Siedlung der Hallstattzeit und der Latènezeit.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, teilt mit:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Für die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen gilt § 78 Abs. 1 bis 3 WHG.

Die Neuerrichtung von Anlagen zum Lagern von wassergefährdenden Stoffen ist verboten, wenn der Lagerraum ganz oder teilweise unterhalb der HW 100 - Linie liegt.
Der Verwendung von Heizöl im Überschwemmungsgebiet ist eingeschränkt bzw. verboten.
Für die Prüfung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen durch Sachverständige gilt § 19 VAwS.
Im Überschwemmungsgebiet ist es verboten, hoch aufwachsende Pflanzen (ausgenommen Mais und Sonnenblumen), insbesondere Energiewald, anzupflanzen bzw. anzubauen, die den Hochwasserabfluss beeinträchtigen.

Festsetzungen für den Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Holzkirchen Im Priel

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.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

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."

0.4 — Grundflächenzahl 0,4

(0.5) — Geschossflächenzahl 0,5

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

0 — offene Bauweise

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

Baugrenze

Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Nebengebäude ohne Feuerstätten bis 20 qm Nutzfläche können auch außerhalb der überbaubaren Flächen, nicht jedoch auf den festgesetzten privaten Grünflächen, errichtet werden.

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 zwingend

Kniestöcke bis 0,50 m sind zugleassen, ausgenommen Grenzgaragen und Nebengebäude, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Maueraußenkante.

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

naturrote 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.

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

Bei Giebelgauben ist die Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten.
Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachflächenfenster bzw. Dachaufbauten für Solarheizungen sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert sind.

Für die Festsetzung (II) gilt Folgendes:

SD 10-30 — Satteldach, Dachneigung 10-30 Grad
naturrote 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.

4.2 Höhenlage
Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

WH 4,20 — Wandhöhe an der Traufseite höchstens 4,20 m
(Wandhöhe gem. Art 6, Abs. 3, Satz 2 und 3 BayBO).
Als festgesetzte Geländeoberfläche gilt die geplante oder tatsächliche Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße, von der aus die Garage erschlossen wird, gemessen in der Mitte der Straßenseitigen Grundstücksgrenze.

WH 5,50 — Wandhöhe an der Traufseite höchstens 5,50 m sonst wie vor

Garagen:
Bei Grenzbebauung darf die Wandhöhe der Garagen höchstens 3,0 m betragen, gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens. Dieser darf in Garagenmitte max. 20 cm über der Erschließungsstraße liegen.

Alle Gebäude sind mit Außenputz oder mit einer Holzfassade in hellem Farbton (keine Blockbauweise!) auszuführen.

Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig. Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton zugelassen.

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

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 als senkrechten Holzlatten herzustellen: Zaunhöhe incl. Sockel 1,0 - 1,20 m, maximale Sockelhöhe 10 cm.

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

Je 200 m² Grundstücksfläche ist 1 heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Eventuell notwendige Geländeveränderungen können nur im Einvernehmen mit der Gemeinde vorgenommen werden.

5. Verkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen

V — Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

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 soll 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 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Bei Pflanzungen dürfen nur standortgerechte Gehölze gepflanzt werden:

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

Sträucher: z.B. Hasel, Weißdorn, Schneeball, Hartriegel, Pfaffenhütchen

Fremdländische Gehölze und Koniferen sind nicht zugelassen.

8. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes

z.B. 15 5 — Maßzahlen in Meter

SCHALLSCHUTZ

Die Grundrißgestaltung der Schlaf- und Ruheräume (auch Kinderzimmer) ist folgendermaßen durchzuführen:

Parzellen 11, 12
In diesem Bereich ist in jedem schützenswerten Raum zur Belüftung mindestens ein zu öffnendes Fenster an der Ostseite (= von der Staatsstraße St 2212 abgewandte Seite) vorzusehen.

Falls von dieser Grundrissgestaltung abgewichen wird, sind zur Durchlüftung der Räume mechanische Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Alternativ können Wintergärten oder vollverglaste Balkone vor den Fenstern errichtet werden.

Für die betroffenen Fenster sind Schallschutzfenster der Klasse 3 vorzusehen.

Die schützenswerten Räume der Häuser sind gegen Außenlärm durch technische Maßnahmen (z.B. Schallschutzfenster, Wintergärten, erhöhtes Schalldämmmaß der Außenbauteile und dergleichen) so zu schützen, dass bei geschlossenen Fenstern und Türen die Innenschallpegel gemäß VDI-Richtlinie 2719, Tabelle 6 nicht überschritten werden.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

bestehende Grundstücksgrenzen

z.B. 868/12 — Flurstücksnummern

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Gebäude bestehend

Vorschlag für zu errichtende Gebäude

Anliegerstraße (verkehrsberuhigter Bereich)
Unterteilung der Verkehrsflächen:
- Mischverkehrsfläche
- Grünstreifen mit Parkplätzen

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.

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

01 - 12 — Parzellennummerierung

Empfehlung für Garagenzufahrt

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

Bodendenkmal mit Nummerierung

D-7-7129-0477 — Siedlung der Hallstattzeit und der Latènezeit.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, teilt mit:
Da mit dem Vorhandensein von archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, die unter Denkmalschutz stehen, muß für alle Eingriffe in den Boden, Erdbewegungen und baulichen Einrichtungen im Bereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Genehmigung beantragt werden (Art. 7 und 15 DSchG). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Aussenstelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel, 08271/8157-0, Fax 08271/8157-50, ist an allen Verfahren zu beteiligen.

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

Risikogebiet außerhalb vom Überschwemmungsgebiet der Wörnitz HQ extrem

GEMEINDE WECHINGEN
ORTSTEIL HOLZKIRCHEN
LANDKREIS DONAU-RIES
5. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLAN "HOLZKIRCHEN IM PRIEL"