

1. Änderung des Bebauungsplanes „Lohweg“ der Gemeinde Ehingen

Die Gemeinde Ehingen erläßt gemäß § 1 Abs. 8, § 2 Abs.1 sowie §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S 796), zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174) und der Verordnung überbaubare die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), folgende Änderung des Bebauungsplan als

S a t z u n g

§ 1

Für die 1. Änderung des Bebauungsplan " L o h w e g " gilt die vom Architekturbüro Brigitte Wildegger-Mörz und Dieter Mörz 86637 Wertingen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 02. Juli 2018 zusammen mit den folgenden textlichen Änderungs-Festsetzungen.

Planungsumgriff:

Lohweg Flurnummer 89, 89/1, 89/2, 91, 93/1
(Satzung und Begründung)

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Sondergebiet, das zur Erholung dient, als Wochenendhausgebiet gem. § 10 BauNVO (23.01.1990) ausgewiesen. Im Planbereich sind nur Wochenendhäuser nach Maßgabe der zeichnerischen Festsetzungen zulässig.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,16
- 3.2 Die höchstzulässige Geschößflächenzahl (GFZ) beträgt 0,16
- 3.3 Die Mindestgröße der Grundstücke wird auf 480 m² festgesetzt; die bestehenden Grundstücksgrenzen dürfen nicht verändert werden.

- 3.4 Die maximale überbaubare Grundfläche der Gebäude darf das Maß von 85 m² nicht überschreiten.
Zulässig ist ein Vollgeschoß; das Dachgeschoß darf nicht für Aufenthaltsräume ausgebaut werden. Unterkellerungen sind zulässig, wobei die Oberkante der Rohdecke hangabwärts im Mittel max. 40 cm über das anstehendem Gelände herausragen darf, Abgrabungen vor Fenster im Untergeschoß, sog. Lichtgräben, sind nicht zulässig.
- 3.5 Pro Grundstück ist mindestens 1 Stellplatz nachzuweisen; die Lage ist der Örtlichkeit anzupassen.
- 3.6 Garagen und Carports sind nicht zulässig.

§ 4

Bauweise

- 4.1 Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO.
- 4.2 Es gelten die Abstandregelungen der BayBO, soweit diese nicht durch Maßangaben im Bebauungsplan abweichend festgesetzt sind.
- 4.3 Nebenanlagen im Sinne der BauNVO sind bis zu 25 m² zulässig; auch außerhalb der Baugrenzen.

§ 5

Gestaltung

- 5.1 Die natürliche Geländeoberfläche darf durch Auffüllungen und Abgrabungen nicht verändert werden.
- 5.2 Für alle Gebäude sind symmetrische Satteldächer mit roter bis rotbrauner Ziegeldeckung bzw. vergleichbaren Materialien festgesetzt, mit einer höchstzulässigen Dachneigung von 30 Grad.
- 5.3 Die im Plan dargestellte Firstrichtung ist bindend.
- 5.4 Bei der Fassadengestaltung sind grelle, glänzende und den Gesamteindruck störende Oberflächen nicht erlaubt. Verkleidungen aus Metall oder Kunststoff dürfen für Außenflächen nicht verwendet werden. Holzverkleidungen sind in Holznaturtönen, unter Vermeidung von dunklen Lasuren, auszuführen.

§ 6

Höhenlage der Gebäude

- 6.1 Die Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden ist talseitig max. 55 cm im Mittel über anstehendem unveränderten Gelände zulässig.
Bergseitig ist das Gebäude entsprechend in den Hang einzuschneiden.
- 6.2 Die Wandhöhe (OK Fertigfußboden bis Schnittpunkt OK Dachdeckung)

darf nicht mehr als 3,00 m betragen.

- 6.3 Die Firsthöhe bezogen auf OK Fertigfußboden darf das Maß von 5,10 m nicht überschreiten.

§ 7

Kniestöcke, Dachaufbauten, Dachüberstände

- 7.1 Kniestöcke sind nicht zugelassen.
- 7.2 Dachaufbauten (Gauben udgl.) sind nicht zulässig.
- 7.3 Dachüberstände sind an Traufseite bis zu 0,60 m und an der Ortgangseite bis zu 0,40 m zulässig.
Überdachungen von Terrassen, Balkonen udgl. dürfen bis zu einem Maß von 1,80 m an Ortgang und Traufseite auskragen.
- 7.5 Zwerchgiebel bzw. Querhäuser sind nicht zulässig.

§ 8

Einfriedungen

- 8.1 Die Höhe der Einfriedungen ist bis zu 1,20 m zulässig.
- 8.2 Zulässig sind Zäune aus senkrechter Holzlattung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, sonst Maschendrahtzäune.
- 8.3 Sockel sind nicht zugelassen.
- 8.4 Abfallbehälter müssen verschließbar sein und sind im baulichen Zusammenhang mit der Einfriedung unterzubringen.

§ 9

Außenanlagen, Verkehrsflächen

- 9.1 Terrassen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.
- 9.2 Gartenwege, Stellplatzflächen udgl. sind in wassergebundener Ausführung bzw. mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- 9.3 Betonierte Stützmauern, Flächen und Wege sind nicht zulässig.
- 9.4 Für Geländeabstufungen sind Trockenmauern zulässig.
- 9.5 Stellplätze dürfen aus Sicherheitsgründen bei Abwesenheit mit einem Tor entsprechend 8.2 verschlossen werden.

§ 10

Bepflanzungen

10.1 Erhalt von Gehölzen

Die vorhandenen Bäumen und Gehölze sind zu erhalten.

10.2 Neuanpflanzungen

Bei Neuanpflanzungen ist auf standortheimische Vegetation zu achten, es kommen insbesondere in Frage:

Bäume:

Esche
Traubenkirsche
Stieleiche
Hainbuche
Grauerle
Silberweide
Mandelweide
Sandbirke

Sträucher:

Gemeiner Hartriegel
Pfaffenhütchen
Hasel
Gemeiner Schneedorn
Weißdorn
Faulbaum
Schwarzer Holunder
Schlehe

10.3 Geschnittene Formhecken sind unzulässig, vorhandene sind auswachsen zu lassen.

§ 11

Immissionsschutz

Die Bestimmungen des Bayer. Immissionsschutzgesetzes (BayImmSchG) und des Vollzuges, sowie das Abfallgesetzes (AbfG) sind einzuhalten.

§ 12

Entwässerung

12.1 Die Hausentwässerung ist an den im Lohweg befindlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen.

12.2 Unverschmutztes Regenwasser ist in den Ortlfinger Bach als Vorfluter einzuleiten.

§ 13

Landwirtschaftliche Nutzfläche

Durch die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen können im Plangebiet Geruchs- und Lärmeinwirkungen nicht völlig ausgeschlossen werden. Bei ordnungsgemäßer Bearbeitung und Bewirtschaftung handelt es sich um im ländlichen raum herkömmliche Geräusche und Gerüche.

Diese sind von den Anwohnern entschädigungslos zu dulden.

Landwirtschaftliche Fahrzeuge dürfen durch parkende Kraftfahrzeuge nicht behindert werden.

§ 14

Die Wochenendhäuser dürfen nicht als Dauerwohnsitz genutzt werden.

§ 15

Rechtsverbindlichkeit

Die 1. Änderung des Bebauungsplan wird mit der Bekanntgabe seiner Genehmigung rechtsverbindlich.

Hinweise

(Das Waschen der Pkws und sonstigen Fahrzeuge aller Art auf den Grundstücken und der Lohweg-Straße ist nicht statthaft.

Für die Beseitigung von Abfall gilt die gemeindliche Satzung und die Satzung des Landkreises Augsburg.

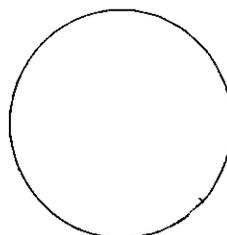
Im Planbereich sind keine Hinweise auf Altlasten bekannt. Bei evtl. Auffinden von Altlasten sind diese dem Landratsamt Augsburg zu melden.

Im Planbereich sind keine Hinweise auf Bodendenkmäler bekannt. Bei evtl. Auffinden sind diese dem Landratsamt Augsburg zu melden.

Geänderte Fassung der Satzung (1.Änderung) zum Bebauungsplan
"Lohweg Gemarkung Ortlfingen"
Gemeinde Ehingen

(86678 Ehingen, den

.....
Franz Schlögel
1. Bürgermeister



Aufgestellt am 09.07.2018