

vom

genehmigt hat.

Satzung

und die auf diesem vermerkten Festsetzungen. Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen sowie der Begründung.

§ 2 Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung seiner Zustimmung gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan "Auf dem Sand I" im Bereich seiner Änderung seine Rechtskraft.

VERFAHREN

Aufstellungsbeschluß vom ... 0 1. Dez. 1993 mit ortsüblicher Bekanntmachung vom ... 2.2, April 1994

Die Gemeinde Alerheim hat die öffentliche Darlegung des Vorentwurfes

vom0.4..Juli..1995.

und die Anhörung der Bürger gemäß § 3, Abs. 1 BauGB am 2.6. Sep. 1995. durchgeführt.



Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt

vom 1.5, Jan. 1996 bis1.6. Feb. 1996

Alerheim, den ... 0.8. Juli 1996



Ament, 1. Bürgermeister



Die Gemeinde Alerheim hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 27. Feb. 1996

den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

0 8. Juli 1996 Alerheim, den



Ament, 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Donau-Ries hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 21.08.96

Nr. 5545518. gem. § 11 BauGB genehmigt.

Dongu-Ries, den 21.08.96...



(Brauh, Landrat)

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß

§ 12 BauGB am ... 17.09.1996....

durch Amtsblatt der Vernaltungsgemeinschaft Ries bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich,

Alerheim den 18.09.1996





GEMEINDE ALERHEIM ORTSTEIL ALERHEIM LANDKREIS DONAU-RIES

BEBAUUNGSPLAN
"KIRCHENÄCKER"
"ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN
"AUF DEM SAND I"

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4, Abs. 3 sind nicht zugelassen. Je Gebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

II = ID

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze davon 1 Vollgeschoß als Normalgeschoß (Erdgeschoß) 1 Vollgeschoß im Dachraum

Hanggeschosse sind so auszubilden, daß sie gemäß Art. 2, Abs. 4, Ziffer 2 BayBO nicht als Vollgeschosse gelten

0,4

Grundflächenzahl 0,4



Geschoßflächenzahl 0,6

3. Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelungen der Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO 1994).



offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, mit höchstens 2 Wohnungen

Baugrenze

Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

- Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen (Art 91 BayBO)
- 4.1 Gestaltung der Dächer

Hauptfirstrichtung, zwingend

für alle Gebäude einschließlich der Garagen und Nebengebäude wird festgesetzt:



berigebaude wird resigeseizi:

SD

42 - 48

Satteldach, zwingend

vorgeschriebene Dachneigung: 42 - 48°

naturrote Schuppendeckung

max. Dachüberstand: an der Traufe 0,5 m incl. Dachrinne; am Ortgang 0,3 m

Dachaufbauten in der Form von Schleppgauben oder Giebelgauben sind zugelassen; ihre Gesamtbreite darf ein Drittel der Gesamttrauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Die maximale Gaubeneinzelbreite beträgt 1,5 m. Ausnahmsweise ist je Dachseite auch <u>eine</u> breitere Gaube (1,5 - 3,0 m) zulässig.

First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muß mind. 75 cm unter dem First des Hauptdaches liegen.

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.

Kniestöcke:

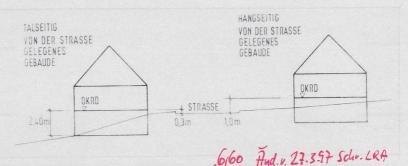
Bei Hauptgebäuden sind Kniestöcke bis 0,5 m zugelassen, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Maueraußenkante.
Bei Garagen und Nebengebäuden sind Kniestöcke nicht zugelassen.

4.2 Höhenlage Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

Bei <u>hangseitig</u> von der Straße gelegenen Gebäuden (Wohngebäude und Garagen) darf der Abstand Oberkante Straße bis Oberkante Rohdecke an höchstens einer Gebäudeecke auf der Talseite nicht höher als 1,0 m sein.

Bei <u>talseitig</u> von der Straße gelegenen Gebäuden (Wohngebäude und Garagen) darf der Abstand Oberkante Straße bis Oberkante Rohdecke an höchstens einer Gebäudeecke auf der Hangseite nicht höher als 0,30 m sein.

Talseitig darf der Abstand Oberkante Gelände bis Oberkante Rohdecke (OKRD) an höchstens einer Gebäudeecke höchstens 2,40 m betragen.



Bei giebelständiger Grenzbebauung darf die Firsthöhe von Garagen höchstens of m betragen, gemessen von Garagen-Rohfußbodenoberkante.-.

Gemauerte Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen.

Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig. Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton zugelassen. Gebäude aus dem Werkstoff Holz sind zugelassen, jedoch nicht in Blockbauweise.

Die Außenflächen der Gebäude, auch der Holzhäuser, sind hell pigmentiert zu gestalten.

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

Die Hauptgebäude müssen in Firstrichtung längsrechteckig sein; Mindestverhältnis Breite: Länge = 4:5 Fenster und Fenstertüren sind hochrechteckig auszuführen; ab einer Rohbaulichte von 1,0 m ist eine Mittelteilung vorgeschrieben.

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. Für die Hinterpflanzung sind ausschließlich heimische Laubgehölze zu verwenden.

Zäune zur Straße hin sind aus senkrechten Holzlatten mit Zwischenräumen ohne Sockel herzustellen; Zaunhöhe incl. Söckel 1,00 m - 1,20 m, maximale Sockelhöhe 5 cm.

Ausnahmsweise sind in Hanglagen als Abgrenzung zur Straße Stützmauern zulässig, max. Höhe 1,0 m; Aufschüttungen über natürlichem Gelände sind bei Stützmauern nicht erlaubt.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind stets gegen die Erschließungsstraße offen zu halten.

Je 200 m" Grundstücksfläche ist 1 großkroniger heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Fremdländische Nadelgehölze und Koniferen sind unzulässig.

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

5 Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

verkehrsberuhigter Bereich

Sichtdreiecke 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 90 cm über eine durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.

6. Versorgungsanlagen



Trafostation der Wennenmühle. Um die Trafostation ist eine dichte Eingrünung vorzusehen.

Die Energieversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf nur über Erdleitungen erfolgen. Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost sowie den Erdkabeln des EW-Wennenmühle aepflanzt werden.

Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost sowie für die Erdkabel des EW-Wennenmühle erforderlich.

Niederschlagswässer von Dachflächen und befestigten Flächen, die aus wasserwirtschaftlicher Sicht unbedenklich sind, sind in getrennten Systemen zu erfassen, zu sammeln und, soweit möglich, an geeigneter Stelle zu versickern. Zulässig ist die Nutzbarmachung des Regenwassers als Brauchwasser.

Für befestigte Flächen wie Stellplätze, Hofflächen etc. wird eine Befestigung der Oberfläche in nicht versiegelter Bauweise festgesetzt, z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc. Ausnahmen von dieser Bestimmung können erteilt werden, wenn nachweisbare andere Erfordernisse dies zwingend notwendig werden lassen.

7. Grünflächen



öffentliche Grünfläche



Kinderspielplatz



private Grünfläche



alleeartige Baumpflanzung entlang der Anliegerstraße, zu pflanzen



Gehölzgruppen auf öffentlichen Flächen, zu pflanzen

Bei den Pflanzungen dürfen nur standortgerechte Gehölze gepflanzt werden. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Bäume:

z. B. Stieleiche, Rotbuche, Bergahorn,

Esche, Eberesche, Eiche, Hainbuche,

Spitzahorn, Obstbäume

Sträucher:

z. B. Hasel, Weißdorn, Schneeball,

Hartriegel, Pfaffenhütchen



standortheimische Obstbäume, zu pflanzen





vorhandene Bäume, zu erhalten

8.	Sonstige Festsetzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
* ⁴ * 15 *	Maßzahlen in Meter
	HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
	bestehende Grundstücksgrenzen
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
z.B. 133/1	Flurstücksnummer
	Gebäude bestehend
	Vorschlag für die zu errichtenden Gebäude
P1 - P31	Parzellennumerierung
	Anliegerweg Mischverkehrsflächen mit Grünstreifen
The second second	Anliegerstraße Trennung der Verkehrsarten (Fahrbahn, Grünstreifen, Gehweg)
COACA SAMO	Fußweg mit begleitendem Grünstreifen
D	Vorschlag für Garagenzufahrt
`	Höhenlinien mit Höhenangabe über NN
	Immissionsschutzzone landwirtschaftlicher Betriebe
	Durch die Nutzung der an den Geltungsbereich an- grenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist zeit- weilig mit Geruchs- und Lärmimmissionen zu rechnen.
-	20 KV-Leitung der Wennenmühle wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgebaut und als provisorische Leitung neu gufgebaut.

sorische Leitung neu aufgebaut.



Baumbestand außerhalb des Geltungsbereiches



Änderungsbereich des Bebauungsplanes "Auf dem Sand I"

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, teilt mit: Im Planungsgebiet liegt folgendes Bodendenkmal: Siedlungsspuren unbekannter Zeitstellung im Luftbild. [7129/0172]. Flur "Kirchenäcker", "Auf dem Sand", 350 m ö der Kirche von Alerheim. Gmkg. Alerheim: FlstNr. 117/1, 118/1, 121/1, 644-651, 661-664. NW 34-30, NW 35-30.

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 Augsburg, Prinzregentenstraße 11a, 86150 Augsburg, Tel. 0821/35189, Fax 0821-35180, 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.