

Gemeinde Alerheim

vertreten durch
1. Bürgermeister Christoph Schmid
Hauptstraße 38
86733 Alerheim

Vorhaben:

Bebauungsplan

„Wörnitzostheim HsNrn. 40 und 74“

Satzung

Entwurf vom 18.03.2014
Stand vom 13.05.2014

Verfasser:

Dipl. Ing. Birgit Berchtenbreiter (FH)
Kappelbuck 26
86720 Grosselfingen-Nördlingen
T: 0171-9751125
birgit.berchtenbreiter@gmx.net

Dipl. Ing. Cornelia Sing (FH)
Landschaftsarchitektur
Römerstraße 6
86405 Meitingen
T: 0176-70566887
cornelia.sing@gmx.net

A Präambel

Die Gemeinde Alerheim erlässt aufgrund

der §§ 1 bis 4 sowie §8, §9 und §10 des Baugesetzbuches (- BauGB -),
des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
und der Baunutzungsverordnung (BauNVO),
der Planzeichenverordnung (PlanZV) und des
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

Rechtsgrundlagen

des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.
September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des
Gesetzes vom 11.06.2013

der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung
14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert Art. 83 Abs. 1.2 und 5 aufgehoben (§
1 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013)

der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I
S. 132), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom
11.6.2013

des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542 das zuletzt
durch das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013
(BGBl. I S. 3154) geändert worden ist

der Planzeichenverordnung (PlanZV), Verordnung über die Ausarbeitung der
Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990, Geändert
durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der
Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 797), zuletzt geändert durch Art. 65 des
Gesetzes vom 24.07.2012 (GVBl S. 366)

den Bebauungsplan
„Wörnitzostheim HsNrn. 40 und 74“
als

S A T Z U N G

Der Bebauungsplan **„Wörnitzostheim HsNrn. 40 und 74“** besteht aus
dem Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Wörnitzostheim HsNrn. 40 und 74“ setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest § 9 (7) BauGB.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt Teil von Flurnummer 8 und Teil von Flurnummer 24 jeweils Gemarkung Wörnitzostheim.

Textliche Festsetzungen

in Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§1 – 11 BauNVO)

Dorfgebiet (MD)

§ 5 Dorfgebiete

(1) Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

(2) Zulässig sind

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe

Tankstellen und Vergnügungstätten, sowie Intensivtierhaltung im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 werden nicht zugelassen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 - 21 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,35, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,5 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Höhe baulicher Anlagen - Wandhöhen gem. § 16 BauNVO

Höhenlage

Der Erdgeschoss- Rohfußboden darf maximal 0,50 m über bestehendem Gelände, gemessen talseits, liegen.

Wohnbebauung

Die Wandhöhen für Gebäude wird für Walmdächer mit maximal 7,0m, für Satteldächer mit max. 6,50m festgesetzt.

Nebengebäude

Die Wandhöhe für Nebengebäuden, wie Garagen, wird mit maximal 4,0m festgesetzt.

Scheune, sonstige Gebäude

Die Wandhöhen für Scheune und sonstige Gebäude wird für Satteldächer mit max. 5,5m und für Pultdächer auf max. 7,0m festgesetzt.

Definition:

Wandhöhen sind jeweils zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

3 Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der in der Planzeichnung hierfür vorgesehenen Bereiche zulässig.

Es gilt die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO mit den Grundsätzen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2, neue Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

4 Örtliche Bauvorschriften nach BayBO

Dachgestaltung Wohngebäude

Dachform: Walmdach mit Dachneigung 15-25°
maximaler Dachvorsprung 80cm

Dachform: Satteldach mit Dachneigung 20-48°
maximaler Dachvorsprung 80cm

Dachdeckung: harte Bedachung in rotem oder braunem Farbton,
nicht glänzend

Dachgestaltung Nebengebäude

Dachform:	Walmdach mit Dachneigung 15-25° maximaler Dachvorsprung 80cm
Dachform:	Satteldach mit Dachneigung 20-48° maximaler Dachvorsprung 80cm
Dachform:	Pulldach mit Dachneigung 5-20° maximaler Dachvorsprung 80cm
Dachdeckung:	harte Bedachung in rotem oder braunem Farbton, nicht glänzend

Dachgestaltung Scheune, sonstige Gebäude

Dachform:	Satteldach mit Dachneigung 15-48° maximaler Dachvorsprung 80cm
Dachform:	Pulldach mit Dachneigung 5-20° maximaler Dachvorsprung 80cm
Dachdeckung:	harte Bedachung in rotem oder braunem Farbton nicht glänzend

Gebäudegestaltung

Außenwände:	Die Gestaltung der Außenfassade hat sich in Farb- und Materialwahl am bestehenden Dorfgebiet zu orientieren. Generell ist eine grelle und reflektierende Wandgestaltung unzulässig.
-------------	--

Abstandsflächen

Im Geltungsbereich der Satzung sind zusätzlich zu den planungsrechtlichen Festsetzungen die Regelung der Bayerischen Bauordnung zur Tiefe der notwendigen Abstandsflächen (Art 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO) anzuwenden.

Einfriedungen

Einfriedungen/Zäune sind nur sockellos bis max. 1,2m Höhe, mit Vorpflanzung zur freien Landschaft hin, zulässig. Stab bzw. Stahlgitterzäune sind als Einfriedung ausgeschlossen.

Gestaltung des Geländes

Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf den für die Integration der Gebäude notwendigen Umfang zu beschränken und im Bereich des Überschwemmungsgebietes unzulässig.

Die Geländeänderungen sind in den Antragsunterlagen darzustellen.

5 Erschließung

Die Zufahrt zur bestehenden Hofstelle erfolgt über die Kreisstraße DON 15. Auch die Zufahrt zum Wohnhaus erfolgt von der Kreisstraße aus über die bestehende Hofstelle mit einer Mindestbreite von 2,75m. Diese Zufahrt für das Wohnhaus wird mit einer Dienstbarkeit auf Flurnummer 8 dinglich gesichert.

Von Süden führt an das geplante Wohnhaus ein Gartenweg. Dieser wird vorgesehen, für gelegentliche Fahrten z. B. Zur Entsorgung von Grünabfällen.

Der Gartenweg darf höhenmäßig das bestehende natürliche Gelände nicht überschreiten und ist geländegleich auszubilden. Geländeerhöhungen im Bereich des Gartenweges und im Überschwemmungsgebiet sind unzulässig.

6 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 BauGB) Geländeänderungen / Geländemodellierung

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes (Auf- und Abtragungen) sind nur bis 1,0m zulässig. Weitergehende notwendige Geländeänderungen können nur im Einvernehmen mit der Gemeinde Alerheim und dem Landratsamt Donau-Ries vorgenommen werden.

Die Versiegelung und Flächenbefestigung ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.. Wegeflächen sind, wasserdurchlässig als Schotterfläche oder Pflaster auszubilden.

Der Bebauungsplan „Wörnitzostheim HsNrn. 40 und 74“ rundet den südlichen Ortsrand ab. Zur Einbindung ist eine Obstbaumreihe geplant. Ein Teil dieser Eingrünung fungiert als Ausgleichsfläche.

Insgesamt sind 6 Obstbäume Hochstamm StU 6-8 regionale, bewährte Sorten zu pflanzen. Das Grünland ist in den ersten 5 Jahren 2x jährlich ab 15. Juni zu mähen, Das Mähgut ist abzufahren. Mulchen und Einzäunung der Fläche ist untersagt. Pflanzenschutzmitteleinsatz und Düngung ist untersagt. Die neuen Obstbäume sind mit einem fachgerechten Erziehungsschnitt zu pflegen und dauerhaft zu erhalten absterbende bzw. abgestorbene Bäume sowie Totholz werden bis zu einem Anteil von 20% nicht entfernt. Ausgefallene Obstbäume sind zu ersetzen.

7 Stellplätze

Für die Ermittlung der Zahl der Stellplätze ist die „Bekanntmachung des BStMI über Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze“ anzuwenden.

Wegeflächen sind wasserdurchlässig als Schotterfläche oder Pflaster mit Rasenfuge auszubilden.

8 Hinweise

Altlasten

Aufgrund des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Alerheim, sowie der Nutzungshistorie als Hofstelle und landwirtschaftlich genutzte Flächen sind keine Altlasten zu erwarten.

Denkmäler/Bodendenkmäler

Bodenfunde, die bei Baumaßnahmen zum Vorschein kommen, sind unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

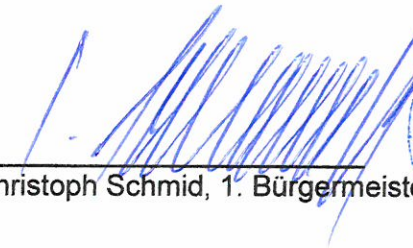
Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Grundwasser

Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine Daten vor. Für die geplanten Gebäude sind gegebenenfalls bauliche Vorkehrungen zu treffen sind (z.B. wasserdichte Wanne, Auftriebssicherungen etc.).

AUFGESTELLT/AUSGEFERTIGT

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Schrift, Farbe und Text den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates übereinstimmt und dass für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.



Christoph Schmid, 1. Bürgermeister



C Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Alerheim hat mit Gemeinderatsbeschluss vom 18.03.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans „Wörnitzostheim HsNrn. 40 und 74“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Alerheim hat am 18.03.2014 den Entwurf sowie die Begründung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.03.2014 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Auslegung

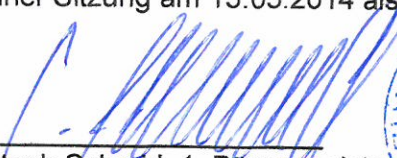
Der Bebauungsplan in der Fassung vom 18.03.2014 wurde mit Satzung und Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.03.2014 bis einschließlich 02.05.2014 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurde am 22.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

In der Zeit vom 31.03.2014 bis einschließlich 02.05.2014 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Alerheim hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 13.05.2014 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.05.2014 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

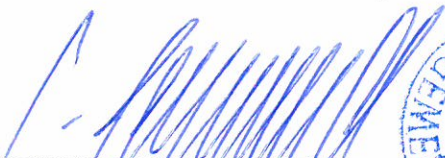


Christoph Schmid, 1. Bürgermeister



In-Kraft-Treten

Die Satzung vom 13.05.2014 wurde am 24.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung sowie zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB liegt seit diesem Tage bei der Gemeindeverwaltung (Rathaus Alerheim, Hauptstraße 38, 86733 Alerheim) und in der Verwaltungsgemeinschaft Ries, Beuthener Straße 6, 86720 Nördlingen (1.Stock, Zimmer 11) zu Jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft zu geben.



Christoph Schmid, 1. Bürgermeister

