GEMEINDE HOHENALTHEIM **LANDKREIS DONAU-RIES**

Die Gemeinde Hohenaltheim erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253) i. V. m. § 1 Abs. 2 des MaßnahmenG zum BauGB (BauGB-MaßnahmenG) i. d. F. vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Neufassung der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl I S. 133), des Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bek. vom 18.04.94 (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bek. vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-I) nach ordnungsgemäßer Durchführung des Genehmigungsverfahrens beim Landratsamt Donau-Ries folgenden Bebauungsplan für das Gebiet "SCHMIDBREITEN II" als

SATZUNG

§ 1
Inhalt des Bebauungsplanes

Für das o. g. Gebiet gilt die vom Architekturbüro Hofmann & Dietz, Irsee, ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung in der Fassung vom 31.07.1996.

§ 2
Art der baulichen Nutzung

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der Baunutzungsverordnung in den Bereichen A und B festgesetzt als:
   Dorfgebiet (MD) im Sinne. des § 5 BauNVO. Die Ausnahmen nach § 5, Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil der Satzung.

2. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der Baunutzungsverordnung in Bereich C festgesetzt als:
   Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 BauNVO. Die Ausnahmen nach § 6, Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil der Satzung.

3. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der Baunutzungsverordnung in Bereich D festgesetzt als:
   Kleinsiedlungsgebiet (WS) im Sinne des § 2 BauNVO. Die Ausnahme nach § 2, Abs. 3, Ziffer 3 (Tankstellen), BauNVO wird nicht Bestandteil der Satzung.

4. Die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB wie folgt beschränkt:
   In Bereich A sind höchstens 1 Wohnung zulässig.
   In Bereich B sind höchstens 5 Wohnungen zulässig.
   In Bereich C sind höchstens 3 Wohnungen zulässig.
   In Bereich D sind höchstens 2 Wohnungen zulässig

§ 3
Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Vollgeschoßzahlen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ) bestimmt.

2. Die eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze.

3. In den Bereichen B, C, und D des Bebauungsplanes wird I+D, im Bereich A wird II als Vollgeschoßzahl festgesetzt. Eine Ausnahme bilden die besonders gekennzeichneten Grundstücke, die zweigeschoßig bebaut werden müssen.

§ 4
Bauweise

1. In allen Bereichen des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise.

2. In den Bereichen A, C sind nur Einzelhäuser, in Bereich B und D des Baugebietes sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

3. Die möglichen Gebäudegrößen regeln die im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen und die Vorgaben in den Nutzungsschablonen.

4. Die Garagen mit etwaigen sonstigen Nebengebäuden sind grundsätzlich dort zu errichten, wo dies die Bebauungsplanzeichnung als Vorschlag vorsieht. Zusätzliche Garagen können auch im Wohngebäude integriert werden. Auf den Grundstücken mit 2 ausgewiesenen Garagenstandorten kann gewählt werden.

§ 5
Gestaltung der Gebäude
(gilt nicht für landwirtschaftliche Neben- und Betriebsgebäude)

1. Für sämtliche Wohngebäude sind nur Satteldächer zulässig.
Folgende Dachneigungen werden festgesetzt:

   In Bereich A gilt eine Dachneigung von 22° - 30° oder von 43° - 48°, 45 ° ausgenommen.
   In den Bereichen B, C und D gilt eine Dachneigung von 43° - 48°, 45° ist jedoch nicht zulässig.

2. In der Bebauungsplanzeichnung ist die festgesetzte Firstrichtung eingetragen.

3. Die Dacheindeckung hat mit Biberschwanzziegeln, Dachziegeln, oder Betondachsteinen in naturrotem Ziegelfarbton zu erfolgen.

4. Die Höhe des Kniestockes wird auf 0,50 m begrenzt. Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, gemessen in der Verlängerung der Außenkante der Umfassungsmauer.

5. Bei Doppelhäusern sind Versätze auf der Grenze in Grundriß, Firsthöhe und Dachneigung unzulässig (einheitlicher Baukörper).

6. Der max. Dachüberstand beträgt an der Giebelseite 0,30 m, an der Traufseite 0,50 m.

7. Die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens im Eingangsbereich der Gebäude darf nicht mehr als 35 cm über der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Sind Abweichungen aufgrund der Topographie notwendig, sind diese einvernehmlich mit der Gemeinde festzulegen.

8. Die Traufseite der Hauptgebäude muß mindestens 20 % länger als die Giebelseite geplant werden. In Bereich B genügt eine längsrechteckige Ausformung des Baukörpers. Der Absatz 8 wird für den Bereich der 3. Änderung ersatzlos gestrichen.

9. Die Giebelbreite der Wohngebäude darf 10,50 m nicht überschreiten. Angesetzte Garagen oder Nebengebäude werden dabei nicht gerechnet.

10. Liegende Dachfenster können bis zu einer Dachfläche von 1,00 qm eingebaut werden. Die Abdeckrahmen sind der Dachfläche farblich anzupassen.

11. Quergiebel sind nur als Wiederkehr oder als Zwerchgiebel zulässig. Die Breite des Zwerchgiebels darf maximal 20 % der Gebäudelänge aufweisen und muß mindestens 4 m von der Giebelwand entfernt sein. Die Dachneigung des Hauptdaches ist einzuhalten.

12. Negative Dachausschnitte und Giebelloggien sind nicht zulässig, es sei denn es handelt sich um eine vorgesetzte Holzkonstruktion über die gesamte Giebelbreite.

13. Eckerker und Vorbauten an den Gebäudeecken sind unzulässig. Bei zweigeschoßigen Gebäuden müssen Balkone traufseitig angeordnet werden. Deren Längenausdehnung darf höchstens 70 % der Hauslänge betragen.

14. Gauben sind zulässig, müssen aber folgende Bedingungen erfüllen:
Die Vorderansicht darf maximal 1,5 m , bei Schleppgauben 2,8 m breit sein.
Die Gesamtbreite der Gauben darf ein Drittel der Traufseitenlänge des Gebäudes nicht überschreiten. Die Dachneigung des Hauptdaches ist bei Satteldachgauben einzuhalten.

15. Der Ansatzpunkt aller Auf- und Anbauten muß deutlich unter dem Hauptfirst liegen.

16. Giebelfenster müssen von der Unterkante der Sparren einen Mindestabstand von 0,35 m aufweisen, dies gilt nicht für großflächige Atelierfenster, die direkt unter dem Sparren anschließen.

17. Die Verwendung von Glasbausteinen, farbigen und strukturierten Gläsern, sowie Profilgläsern ist nicht zugelassen.

18. Die Gebäude sind zu verputzen oder mit Holz zu verschalen. Zierputz, greller Farbanstrich, Fachwerkattrappen und dergleichen, Wandverkleidungen und Holzverkleidungen aus Nut- und Federschalung sind mit Rücksicht auf das Gesamtbild des Ortes nicht zulässig. Gebäudesockel, falls farblich abgesetzt, müssen waagrecht laufen. Schirmbretter, Balkonverkleidungen und sonstige Holzkonstruktionen müssen einfach gehalten werden.

19. Holzhäuser sind zugelassen, die Verwendung von Blockhäusern ist allerdings ausgeschlossen.

20. Fensterläden an Putzfassaden sind vorgeschrieben, Fenster ab einer Mindestbreite von 1,135 m müssen mindestens zweiflügelig sein.

21. In der Bebauungsplanzeichnung sind Schaugiebel festgesetzt. Diese Giebel sind verputzt auszuführen, dürfen keine Vor- und Rücksprünge aufweisen und müssen mindestens zwei Fensterachsen (bei zweigeschoßigen Gebäuden drei Fensterachsen) enthalten. Die Fenster müssen gleich groß oder im Giebeldreieck kleiner sein. Im Giebeldreieck müssen die Fenster symmetrisch angeordnet werden.

§ 6
Garagen und Nebengebäude, Stellplätze

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

2. Vom öffentlichen Straßenraum haben Garagen bei direkter Zu- und Ausfahrt einen Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.

3. Garagen in Kellergeschoßen sind unzulässig.

4. Für freistehende Garagen sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung und Dachdeckung wie bei Hauptgebäuden vorgeschrieben.
Bei Nebengebäuden sind auch Pultdächer zulässig.

5. Bei beidseitigem Grenzanbau sind die Garagen einheitlich zu gestalten (gleiche Dachneigung, gleiche Firsthöhe, gleiche Dachdeckung). Gehen die Dachflächen nicht ineinander über, so ist dieselbe Dachdeckung wie beim Hauptgebäude zu wählen.

6. Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf dem Grundstück zur Verfügung zu stellen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Einfahrts- und Zufahrtsbereiche sind deshalb als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten. Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden.

7. Eingeschoßige Nebengebäude bis maximal 50 cbm umbauten Raumes je Grundstück können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

§ 7
Einfriedungen / Straßenraumgestaltungen

1. Als Einfriedungen in Bereichen mit öffentlicher Wirkung sind nur Zäune mit senkrechten Latten oder Stäben gestattet, die nicht höher als 1,10 m über fertigem Gelände sind. Als Baustoff wird nur Holz zugelassen. Auf Einfriedungen kann auch ganz verzichtet werden. Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 20 cm über gewachsenem Gelände gestattet.

2. Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind außer der in Abs. 1 beschriebenen Ausführung auch dicht hinterpflanzte Maschendrahtgeflechte bis 1,10 m Höhe zulässig, Sockel dürfen nur bis 20 cm über gewachsenem Gelände errichtet werden.

3. Garagenzu- und ausfahrten, sowie Stellplätze und die in der Planzeichnung eingetragenen offenen Vorgartenbereiche sind von Einfriedungen freizuhalten.

4. Belagsarten in Bereichen mit öffentlicher Wirkung:
Betonverbundpflaster dürfen nur in rechteckigen oder quadratischen Formaten verwendet werden. Vorzuziehen sind wassergebundene Decken, die mit Riesel abgestreut werden können oder Klinker- bzw. Natursteinplatten oder -pflaster. Grundsätzlich sollten wasserdurchlässige Fugen hergestellt werden (Verlegung der Steine in Sand/Splitt).

5. Hecken dürfen an der straßenzugewandten Seite nicht höher als 1,50 m gehalten werden. Dies gilt nicht für Laubhecken.

6. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind von Einfriedungen freizuhalten.

§ 8
Aufschüttungen und Abgrabungen

1. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.

2. Jedes Grundstück muß an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.

3. Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschoßes sind ausnahmslos unzulässig.

§ 9
Landschaftspflege und Ortsbild

1. Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, zu begrünen. Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das Notwendige zu begrenzen.

2. Im öffentlichen wie privaten Bereich sind nur einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

3. Pro 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

4. Die private Ortsrandeingrünung wird von der Gemeinde erstellt und anschließend über die Erschließungskosten abgerechnet. Der künftige Erwerber ist verpflichtet, die Pflanzung dauerhaft zu unterhalten.

§ 10
Sichtdreiecke

Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeglichen Anlagen über 0,90 m Höhe über Straßenoberkante freizuhalten.

§ 11
Abstandsflächen

An den bauordnungsrechtlichen Regelungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO wird festgehalten. Ausnahmen hiervon stellen die in der Planzeichnung festgesetzten Abstandsflächen dar.

§ 12
Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sollten nicht freistehend, sondern den Gebäuden zugeordnet sein.

2. Werbeanlagen dürfen nicht am oder auf dem Dach angebracht werden und müssen im Erdgeschoßbereich in maximaler Höhe von 3,00 m bleiben (OK Werbung).

3. Werbeanlagen in Form von Leuchtreklame sind nicht zulässig.

§ 13
Oberflächenwasser

1. Unverschmutztes Regenwasser (z.B. Dachwasser) ist der öffentlichen Regenwasserabflußrinne (ober- oder unterirdisch) zuzuleiten.

2. Der Bau von Regenwasserspeichern und Regenwassernutzung für WC-Spülung ist zulässig. Zur Erfassung des Abwassers sind Zähleinrichtungen einzubauen.
Die Leitungsnetze von Trinkwasser und Nichttrinkwasser sind getrennt auszuführen und gemäß § 15 Trinkwasserverordnung zu kennzeichnen.

3. Hang- und Drainagewasser darf nicht abgeleitet werden. Falls erforderlich, sind die Gebäude mit dichten Wannen auszustatten.

4. Die Rückstauebene ist gemäß DIN 1970 nach Oberkante Straßenkante zu bemessen.

§ 14
Versorgungsleitungen

Im gesamten Baugebiet sind Versorgungsleitungen einschließlich die der Telekom in den Boden zu verlegen. Um die oberirdische Gebäudezuführung zu vermeiden, hat der künftige Erwerber auf seine eigenen Kosten ein erdverlegtes Leerrohr (DN 50) für die Fernsprechversorgung vom Gebäude bis zum öffentlichen Grund auszulegen.

§ 15
Lagerplätze

Lagerplätze sind so anzuordnen, daß sie möglichst wenig eingesehen werden können und nicht auf ihre Umgebung wirken. Sie sind dicht mit Sträuchern oder Laubhecken abzupflanzen.

§ 16
Immissionsschutz

1. Die von der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Immissionen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsform zu erwarten sind, sind unvermeidlich und müssen geduldet werden.

2. Zur Vermeidung von Konflikten zwischen dem Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen sind im Mischgebiet lufthygienisch bedenkliche (z.B. Lackierereien) und Betriebe, deren Betriebsaktivität sich auch auf die Nachtzeit ausdehnt (z.B.Speditionen), nicht zulässig.

3. Im Kleinsiedlungsgebiet ist zur Vermeidung von Lärm- und Geruchsbelastung die landwirtschaftliche Tierhaltung nur im geringen Umfang, und wie sie dem geplanten Gebietscharakter entspricht, zulässig. Art und Umfang der landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht im jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahren zu prüfen.

4. Durch den Betrieb des geplanten Wertstoffhofes, der landwirtschaftlichen Gemeinschaftsmaschinenhallen und des Lagerhauses sowie durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen können Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auftreten.

§ 17
Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muß damit gerechnet werden, daß man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen:
Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0821-35189, Fax 0821-35180) mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden. Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

§ 18
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Vorhaben, die vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes genehmigt worden sind, oder den zum Zeitpunkt ihrer Ausführung geltenden baurechtlichen Vorschriften entsprochen haben, werden von diesem Bebauungsplan nicht berührt.

Gemeinde Hohenaltheim, den .....

.....
Amerdinger, 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Donau-Ries, dem mit Verordnung übe die Zuständigkeiten nach dem Baugesetzbuch (Zustän digkeitsverordnung vom Baugesetzbuch) vom 7. Juli 198 (GVBl. S. 2[illegible]) [illegible] Verwaltungsbe hörde übertragen [illegible] Bebauungsplan mit Be scheid vom 11. DEZ. 1996, Nr. [illegible] gemä § 11 BauGB genehmigt.

Donauwörth, 11. DEZ. 1996
Landratsamt Donau-Ries

Alfons Braun, Landrat

BAYERN LANDRATSAMT DONAU-RIES