

4. Änderung  
20.06.2017/12.09.2017

MOSER + ZIEGELBAUER  
ARCHITEKTUR UND STÄDTBAU GMBH

M 1:1000

SUSANNE MOSER-KNOLL  
DIPLOM-INGENIEURIN UNV.  
ARCHITECTIN  
STÄDTPLÄNERIN

ANTON ZIEGELBAUER  
DIPLOM-INGENIEUR (FH)  
ARCHITECT BDA  
STÄDTPLÄNER

MITTLERE GERBERGASSE 2 · 86720 NÖRDLINGEN  
TELEFON 09081/29018-0 · TELEFAX 09081/29018-19  
ARCHITEKTEN@MOSER-ZIEGELBAUER.DE

GEMEINDE ALERHEIM  
ORTSTEIL ALERHEIM  
LANDKREIS DONAU-RIES  
BEBAUUNGSPLAN  
"WOHNGEbiet WESTLICH DER SCHULE"  
4. ÄNDERUNG

**Festsetzungen**  
gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017.

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017.

- Art der baulichen Nutzung**  
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Ausnahmen nach § 4, Abs. 3 sind ausgeschlossen.  
Je Gebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**  
2 Vollgeschosse als Höchstgrenze  
davon 1 Vollgeschoss bis zur Traufe  
1 Vollgeschoss im Dachraum  
2 Vollgeschosse zwingend  
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."
- Bauweise, Baugrenzen**  
Grundflächenzahl 0,35  
Geschossflächenzahl 0,5  
offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze  
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.  
Die Regelabstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO sind anzuwenden.  
Es gelten die Regelabstandsflächen nach Art. 6 BayBO.
- Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen (Art. 81 BayBO)**  
4.1 **Gestaltung der Dächer**  
Hauptfirstrichtung zwingend  
Bei Gebäuden mit Zeltdach ist die straßenseitige Außenwand parallel zur Erschließungsstraße zu errichten.  
Bei den Parzellen P42, P45, P50, P51 und P54 sind zwei verschiedene Hauptfirstrichtungen zugelassen. Falls auf diesen Parzellen Gebäude mit Zeltdach errichtet werden, so kann die straßenseitige Außenwand parallel zur einen oder zur anderen Erschließungsstraße errichtet werden.  
Für die **Festsatzung II=ID** gilt folgendes:  
Satteldach, Dachneigung 42-48 Grad  
ausschließlich matte (nicht glänzende) naturrote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachziegel oder Betondachsteine (Engoben sind nur mit matter Oberfläche zulässig)  
max. Dachüberstand an der Traufe: 0,5 m incl. Dachrinne  
max. Dachüberstand am Ortsgang: 0,3 m  
Dachaufbauten in der Form von Schlegelgauben, Giebelgauben, Zwerchgiebeln oder Zwerchhäusern sind zugelassen; ihre Gesamtbreite darf ein Drittel der Gesamtraufhöhe je Dachseite nicht überschreiten.  
Zwerchhäuser dürfen maximal 1,5 m vor die traufseitige Außenwand vortreten.  
Bei allen Dachaufbauten mit Satteldach ist die Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten.  
Dachneigungen 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 **Festsatzung ID** gilt folgendes:  
Satteldach, Walmdach und Zeltdach zulässig.  
Dachneigung 10-25 Grad, zwingend maximaler Dachüberstand an sämtlichen Dachrändern: 0,70 m incl. Dachrinne  
ausschließlich matte (nicht glänzende) naturrote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachziegel oder Betondachsteine (Engoben sind nur mit matter Oberfläche zulässig)  
Dachaufbauten und Dachneigungen 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.

4.2 **Höhe- und sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude**

- WH 4,20  
Wandhöhe Hauptgebäude: 4,20 m bei Festsatzung II = ID  
Die Wandhöhe Hauptgebäude an der Traufseite darf höchstens 4,20 m betragen, gemessen von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
- WH 6,60  
Wandhöhe Hauptgebäude: 6,60 m bei Festsatzung ID  
Die Wandhöhe des Hauptgebäudes darf höchstens 6,60 m betragen, gemessen von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.  
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.  
Die Oberkante des Rohfußbodens Erdgeschoß darf höchstens 0,15 m über der Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße liegen, von der aus die Garage erschlossen wird, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.  
Oberkante Fertigfußboden bei Garagen darf in Garagenmitte höchstens 10 cm über Erschließungsstraße liegen.  
Alle Gebäude sind mit Außenputz oder mit einer Holzfassade in hellem Farbton (keine Blockbauweise!) auszuführen.  
Auf fallend gemusterter Putz ist verzichtet. 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. Verhältnis Breite zu Länge max. 4:5.  
Dies gilt nicht für Zeltdächer.

4.3 **Gestaltung der unbauten Flächen, Einfriedungen**

- Die Grundstücke können, mit Ausnahme der Garagenzufahrten, entlang der Straßenbegrenzungslinien und zwischen den Grundstücken durch hinterpflanzte Zaune oder Hecken abgegrenzt werden.  
Einfriedigungsmauern und -palisaden sind nicht zugelassen.  
Für die zulässigen Einfriedungen gilt:  
Sie sind zur Straße hin als senkrechte Holzlatenzäune oder Metallgitterzäune herzustellen; Zaunhöhe incl. Sockel 1,0 - 1,20 m, maximale Sockelhöhe 10 cm.  
Bei seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen 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 wasser-durchlässigen, 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 großkröniger heimischer Laubb Baum oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.  
Austrie von Pflanzen sind innerhalb eines Jahres gleichwertig und gleichzeitig durch Neupflanzung zu ersetzen.  
Pflanzqualität: Hochstämme, 3 x v, StU, 14-16 bis 18-20 cm  
Das natürliche Gelände darf grundsätzlich nicht wesentlich verändert werden.  
Abgrabungen und Auffüllungen dürfen nur bis max. 50 cm erfolgen. An den Grundstücksgrenzen dürfen keine Hörsprünge entstehen.

5. **Verkehrsflächen**

- Strassenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen
- Strassenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- Flurweg

6. **Versorgungsanlagen, Anlagen der Abwasserbeseitigung**

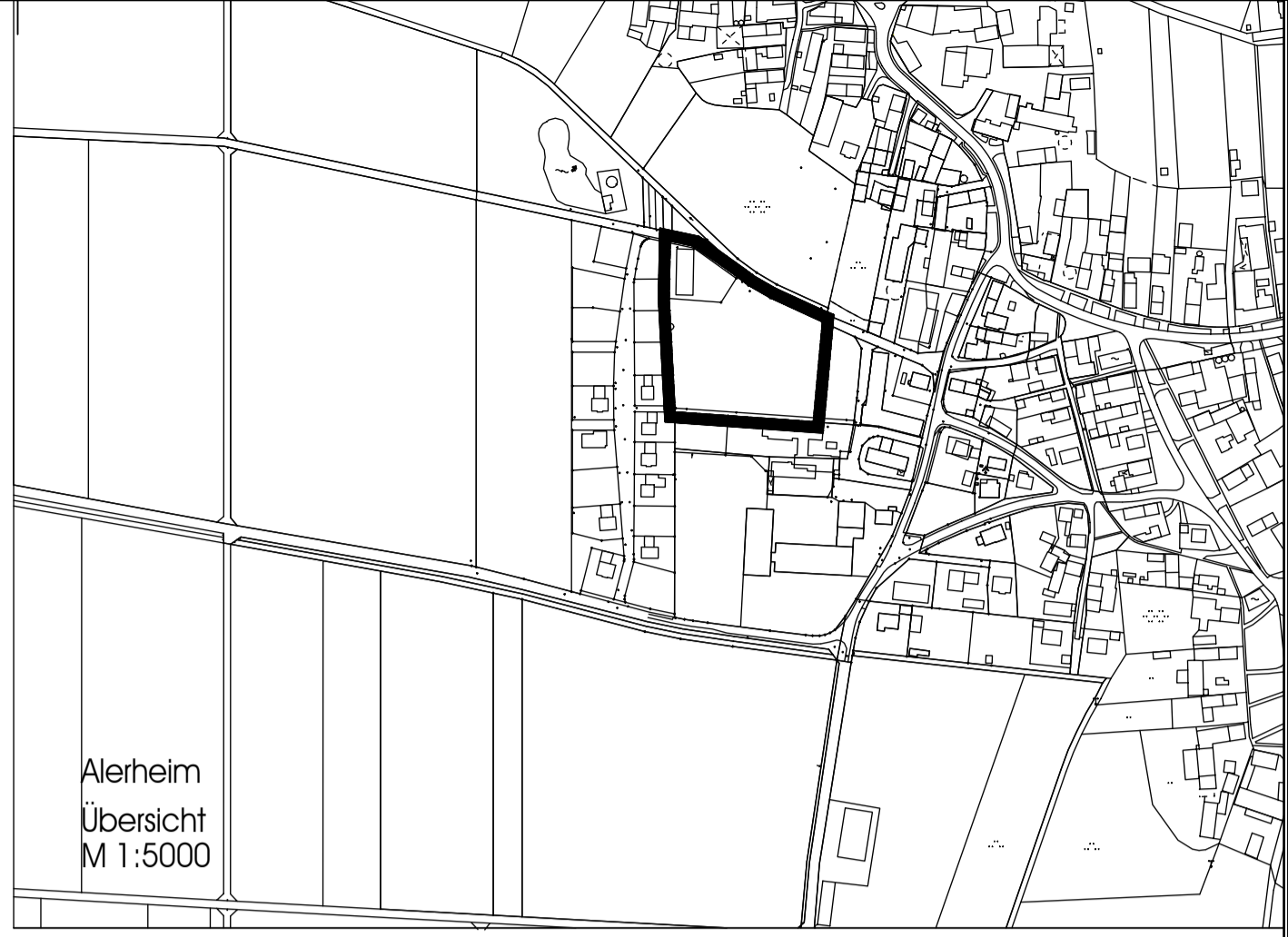
- Das Dachflächenwasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern. Zusätzlich kann es in Zisternen gesammelt und zur Regenwassererfassung auch im Gebäude verwendet werden. Dazu bedarf es der Genehmigung der Gemeinde. Es ist zulässig, etwa anfallendes Überwasser in den öffentlichen Kanal zu 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" (Niederschlagswasserfreisetzungsvorordnung - NWRFV) und die dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENW) 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. **Grünordnung**

- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- Pflanzgebot  
Bäume und Sträucher der standortheimischen Vegetation zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
Ausfälle von Pflanzen sind innerhalb eines Jahres gleichwertig und gleichzeitig durch Neupflanzung zu ersetzen.  
Bäume: z.B. Stieleiche, Rotbuche, Bergahorn, Esche, Eberesche, Eiche, Hainbuche, Spitzahorn, Obstbäume  
Pflanzqualität: Hochstämme, 3 x v, m 8, StU, 14-16 bis 18-20 cm  
Fremdländische Gehölze und Koniferen sind nicht zugelassen.

8. **Sonstige Festsetzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Maßzahlen in Meter
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Gebäude bestehend
- Vorschlag für zu errichtende Gebäude
- Anliegerstraße (verkehrsberuhigter Bereich)  
Unterteilung der Verkehrsflächen:  
- Mischverkehrsfläche  
- Grünstreifen mit Parkplätzen
- Fußweg mit Begleitgrünstreifen
- Spielplatz
- 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.
- Parzellenummummerierung  
Empfehlung für Garagenzufahrt  
20 KV-Elektrokabel der Werraenergie EWS
- Trafostation der EWS - Elektrizitätswerk Werraenergie (= außerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung)
- Fernmeldekabel der Telekom
- Hauptwasserleitung der Bayerischen Rieswasserversorgung
- Durch die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist zeitweilig mit Geruchs-, Staub- und Lärmmissionen zu rechnen; sie sind zu dulden.
- Bodendenkmal mit Nummerierung
- Siedlungen der Vorgeschichte, u.a. der Hallstattzeit nachqualifiziert
- Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, teilt mit:  
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.



Alerheim  
Übersicht  
M 1:5000

Die Gemeinde Alerheim erlässt aufgrund des § 2, Abs. 1 Satz 1, des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017, der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017, 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 geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung den Bebauungsplan "Wohngebiet westlich der Schule" - 4. Änderung als Satzung.

**Satzung**  
§ 1  
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der von MOSER + ZIEGELBAUER, Architektur und Städtebau GmbH, Mittlere Gerbergasse 2, 86720 Nördlingen, und 20.06.2017 ausgefertigte Bebauungsplan in der Fassung vom 12.09.2017 und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.

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

§ 2  
Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan "Wohngebiet westlich der Schule" 3. Änderung für den Bereich, in dem er durch den vorliegenden Bebauungsplan überdeckt wird, seine Rechtsgültigkeit.

§ 3  
Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan "Wohngebiet westlich der Schule" 3. Änderung für den Bereich, in dem er durch den vorliegenden Bebauungsplan überdeckt wird, seine Rechtsgültigkeit.

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.06.2017 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.07.2017 bis 31.08.2017 beteiligt.

c) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.06.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.07.2017 bis 31.08.2017 öffentlich ausgelegt.

d) Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 12.09.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.09.2017 als Satzung beschlossen.

Alerheim, den .....

Christoph Schmid, 1. Bürgermeister

e) Ausgefertigt  
Alerheim, den .....

Christoph Schmid, 1. Bürgermeister

f) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ....., gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Alerheim, den .....

Christoph Schmid, 1. Bürgermeister

GEMEINDE ALERHEIM  
ORTSTEIL ALERHEIM  
LANDKREIS DONAU-RIES  
BEBAUUNGSPLAN  
"WOHNGEbiet WESTLICH DER SCHULE"  
4. ÄNDERUNG