GEMEINDE ALERHEIM
ORTSTEIL ALERHEIM
LANDKREIS DONAU-RIES
BEBAUUNGSPLAN
"WOHNGEBIET WESTLICH DER SCHULE"
6. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

Festsetzungen

gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Festsetzungen für den Bauabschnitt 1 sowie für die Fläche für den Gemeinbedarf

1. Art der baulichen Nutzung

Fläche für den Gemeinbedarf
sozialen Zwecken dienende Einrichtung
Kindergarten/Kinderkrippe

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen nach §4, Abs. 3 sind ausgeschlossen.
Je Gebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

II=D — 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
davon 1Vollgeschoss bis zur Traufe
1Vollgeschoss im Dachraum

0,35 — Grundflächenzahl 0,35

(0.5) — Geschossflächenzahl 0,5

3. Bauweise, Baugrenzen

E/D — offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Nebenanlagen ohne Feuerstätten bis zu 20 m³ Nutzfläche können auch außerhalb der überbaubaren Flächen, nicht jedoch auf den festgesetzten privaten Grünflächen, errichtet werden.

Die Regelabstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO sind anzuwenden.

Es gelten die Regelabstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen (Art. 81 BayBO)

4.1 Gestaltung der Dächer

Hauptfirstrichtung zwingend

3. Änderung v. 08.05.2013/09.07.2013 Satzungsbeschluss v. 17.09.2013 Bekanntmachung v. 27.09.2013 → Knietöcke bis 0,75 m sind zugelassen, ausgenommen Garagen und Nebengebäude, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Maueraußenkante.

SD 42-48 — Satteldach, Dachneigung 42-48 Grad

Für alle Gebäude einschließlich der Garagen wird festgesetzt:

2. Änderung v. 29.03.2011/22.05.2012 Satzungsbeschluss v. 24.07.2012 Bekanntmachung v. 02.08.2012 → Dachdeckung: ausschließlich matte (nicht glänzende) naturrote 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 Ortgang: 0,3 m

Dachaufbauten in der Form von Schleppgauben, Giebelgauben, Zwerchgiebeln oder Zwerchhäusen sind zugelassen; ihre Gesamtbreite darf ein Drittel der Gesamtlauflänge 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.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert sind. Solaranlagen bzw. Fotovoltaikanlagen dürfen bis zu einem Abstand von 20 cm parallel zur Dachhaut errichtet werden.

Bei Nebenanlagen sind auch andere Dachformen, -neigungen und -deckungsarten zulässig.

4.2 Höhenlage
Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

WH 4,20 — Wandhöhe Hauptgebäude: 4,20 m
Die Wandhöhe Hauptgebäude an der Traufseite darf höchstens 4,20 m (Wandhöhe gem. Art. 6, Abs. 4, BayBO) betragen.
Als festgelegte Geländeoberfläche gilt die Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße, 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.
Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig. 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.

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.

Zäune zur Straße hin sind aus senkrechten Holzlatten herzustellen; Zaunhöhe incl. Sockel 1,0 - 1,20 m, maximale Sockelhöhe 10 cm. Einfriedungsmauern sind nicht zugelassen. Bei seitlichen und rückwärtigen Zäunen darf eine Gesamthöhe von 1,20 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 wasserdurchlässigen, 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. ist aufgrund ihrer versiegelnden Wirkung unzulässig.

Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger heimischer Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Ausfälle von Pflanzen sind innerhalb eines Jahres gleichwertig und gleichartig durch Neupflanzung zu ersetzen.
Pflanzqualität: Hochstämme, 3 x v, 8U, 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 Höhensprünge entstehen.

Nebengebäude, ohne gestalterische Festsetzungen

5. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

V — Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

WW — Flurweg

6. Versorgungsanlagen, Anlagen der Abwasserbeseitigung

Das Dachflächenwasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern. Zusätzlich kann es in Zisternen gesammelt und zur Regenwasnutzung 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.

Trafostation der EWS - Elektrizitätswerk Wennenmühle

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.

Hauptwasserleitung der Bayerischen Rieswasserversorgung

7. Grünordnung

öffentliche Grünfläche

öffentliche Grünfläche, Spielplatz

private Grünfläche

Pflanzgebot
Bäume und Sträucher der standortheimischen Vegetation zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Ausfälle von Pflanzen sind innerhalb eines Jahres gleichwertig und gleichartig durch Neupflanzung zu ersetzen.

Bäume: z.B. Stieleiche, Rotbuche, Bergahorn, Esche, Eberesche, Eiche, Hainbuche, Spitzahorn, Obstbaume

Sträucher: z.B. Hasel, Feldahorn, Schneeball, Kornelkirsche Hartriegel, Pfaffenhütchen

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

z.B. 15 5 — Maßzahlen in Meter

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen und Trennung der Baubeschnitte

Umgrenzung von Flächen für die Landwirtschaft, die von jeglicher Bebauung, von der immissionsschutzrelevante Auswirkungen auf die Wohnbauflächen ausgehen (z.B. Ställe, Güllegruben, Fahrsilos usw.) freizuhalten sind.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

bestehende Grundstücksgrenzen

z.B. 254 — Flurstücksnummern

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Gebäude bestehend

Vorschlag für zu errichtende Gebäude

Anliegerstraße (trennung der Verkehrsarten)
Unterteilung der Verkehrsflächen:
- Gehweg
- Fahrbahn
- Grünfläche, teilweise angeraitig aufgeweitet

Gemeindeverbindungsstraße
Unterteilung der Verkehrsflächen:
- Geh- und Radweg, auch als Anwandweg benutzbar
- Grünstreifen
- Fahrbahn
- Grünstreifen

Anliegerstraße (verkehrsberuhigter Bereich)
Unterteilung der Verkehrsflächen:
- Mischverkehrsfläche
- Grünstreifen mit Parkplätzen

FuBweg mit Begleitgrünstreifen

Graben, zeitweise wasserführend

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.

Parzellennummerierung

Empfehlung für Garagenzufahrt

P1 - P53 — Parzellennummerierung

E+D 20 kV — 20 kV-Elektrokabel der Wennenmühle EWS

TEL/KOM — Fernmeldekabel der Telekom

D-7-7129-0408 — Bodendenkmal mit Nummerierung

Siedlungen der Vorgeschichte, u. a. der Hallstattzeit.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, teilt mit:
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, Ausserrestle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Fax 08271/8157-50, ist an allen Verfahren zu beteiligen.

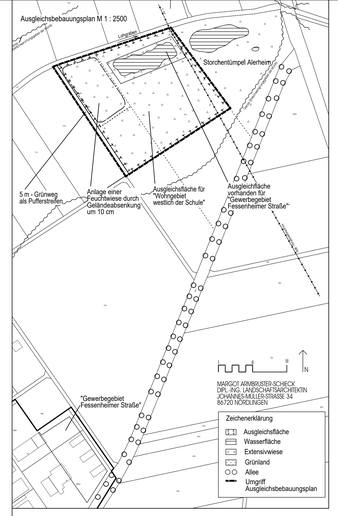
Eine Genehmigung nach Art. 7 DSchG für jegliche Bodeneingriffe, auch für die Maßnahmen zur Erschließung, oder Bauvorhaben kann erst dann erteilt werden, wenn mit geeigneten Untersuchungen die archäologische Situation geklärt ist und wenn in den betroffenen Bereichen die erforderlichen Rettungsgrabungen abgeschlossen sind.

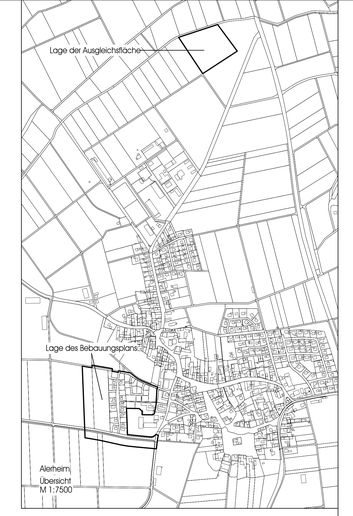
Im gesamten Bereich des Bebauungsplanes sind die bei Erdarbeiten zutagetretenden Bodendenkmäler (Funde und Beobachtungen) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, teilt mit:
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, Ausserrestle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Fax 08271/8157-50, ist an allen Verfahren zu beteiligen.

Eine Genehmigung nach Art. 7 DSchG für jegliche Bodeneingriffe, auch für die 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.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung v. 29.04.2010/30.06.2010 Satzungsbeschluss v. 30.06.2010 Bekanntmachung v. 18.09.2010





Festsetzungen für die Bauabschnitte 2 und 3

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen nach §4, Abs. 3 sind ausgeschlossen.
Je Gebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

II=D — 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
davon 1Vollgeschoss bis zur Traufe
1Vollgeschoss im Dachraum

(I) — 2 Vollgeschosse zwingend
Das zweite Geschoss darf hierbei in den Dachraum hineinragen.

Untergeschosse sind zu 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."

0.35 — Grundflächenzahl 0,35

(0.5) — Geschossflächenzahl 0,5

3. Bauweise, Baugrenzen

E/D — 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.

4. 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, P49, P50 und P53
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.

Bei den Parzellen P23 und P36
sind drei verschiedene Hauptfirstrichtungen zugelassen.
Falls auf diesen Parzellen Gebäude mit Zeltdach errichtet werden, so kann die straßenseitige Außenwand parallel zu einer dieser drei eingetragenen Hauptfirstrichtungen errichtet werden.

SD 42-48 — Für die **Festsetzung 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 Ortgang: 0,3 m

Dachaufbauten in der Form von Schleppgauben, Giebelgauben, Zwerchgiebeln oder Zwerchhäusen sind zugelassen; ihre Gesamtbreite darf ein Drittel der Gesamtlauflänge 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.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert sind. Solaranlagen bzw. Fotovoltaikanlagen dürfen bis zu einem Abstand von 20 cm parallel zur Dachhaut errichtet werden.

Bei Garagen und sämtlichen Nebenanlagen sind auch andere Dachformen, -neigungen und -deckungsarten zulässig.

4.2 Höhenlage
Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

WH 4,20 — Wandhöhe Hauptgebäude: 4,20 m bei Festsetzung 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 Festsetzung (I)
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.

Die Oberkante des Fertigfußbodens bei Garagen darf in Garagenmitte höchstens 10 cm über der Erschließungsstraße liegen.

Alle Gebäude sind mit Außenputz oder mit einer Holzfassade in hellem Farbton (keine Blockbauweise!) auszuführen.
Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig. 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 unbebauten Flächen, Einfriedungen

I Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen zu gestalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Stellplätze, Arbeits- oder Lagerflächen, Spielplätze oder Aufenthaltsflächen oder Terassen verwendet werden.

II Grünflächen im Sinne des Abs. 1 ist eine Fläche, die mit natürlichen Pflanzen, insbesondere Rasen, Wiesen, Zier- oder Nutzpflanzen oder Gehölzen bepflanzt oder gesäumt ist. Vorzugsweise soll dies durch standortgerechte und heimische Pflanzen und Gewächse erfolgen.

III Schotterungen mit Split, Steinen oder Kies, Kunstrasen, geschotterte Steingärten, großflächige Mulchungen, Plattenbeläge und ähnliche Befestigungen sind keine Grünfläche im Sinne dieser Festsetzung. Pro Grundstück dürfen maximal 10 % der unter I. definierten unbebauten Flächen ohne andere zulässige Nutzung abweichend von diesen Festsetzungen ausgeführt werden.

Die Grundstücke können, mit Ausnahme der Garagenzufahrten, entlang den Straßenbegrenzungslinien und zwischen den Grundstücken durch hinterpflanzte Zäune oder Hecken abgegrenzt werden.

Einfriedungsmauern und -palisaden sind nicht zugelassen.

Für die zulässigen Einfriedungen gilt:
Sie sind zur Straße hin als senkrechte Holzlattenzäune 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 wasserdurchlässigen, 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. ist aufgrund ihrer versiegelnden Wirkung unzulässig.

Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger heimischer Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Ausfälle von Pflanzen sind innerhalb eines Jahres gleichwertig und gleichartig durch Neupflanzung zu ersetzen.

Das natürliche Gelände darf grundsätzlich nicht wesentlich verändert werden.
Abgrabungen und Auffüllungen dürfen nur bis max. 50 cm erfolgen. An den Grundstücksgrenzen dürfen keine Höhensprünge entstehen.
Stützmauern sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert sind.
Solaranlagen bzw. Fotovoltaikanlagen dürfen bis zu einem Abstand von 20 cm parallel zur Dachhaut errichtet werden.

Bei Garagen und sämtlichen Nebenanlagen sind auch andere Dachformen, -neigungen und -deckungsarten zulässig.

5. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

V — Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

WW — Flurweg

6. Versorgungsanlagen, Anlagen der Abwasserbeseitigung

Das Dachflächenwasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern. Zusätzlich kann es in Zisternen gesammelt und zur Regenwasnutzung 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 ertaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) 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.

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

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 gleichartig durch Neupflanzung zu ersetzen.

Bäume: z.B. Stieleiche, Rotbuche, Bergahorn, Esche, Eberesche, Eiche, Hainbuche, Spitzahorn, Obstbaume

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

z.B. 15 5 — Maßzahlen in Meter

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen und Trennung der Baubeschnitte

Umgrenzung von Flächen für die Landwirtschaft, die von jeglicher Bebauung, von der immissionsschutzrelevante Auswirkungen auf die Wohnbauflächen ausgehen (z.B. Ställe, Güllegruben, Fahrsilos usw.) freizuhalten sind.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

bestehende Grundstücksgrenzen

z.B. 256/35 — Flurstücksnummern

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Gebäude bestehend

Vorschlag für zu errichtende Gebäude

Anliegerstraße (Trennung der Verkehrsarten)
Unterteilung der Verkehrsflächen:
- Grünstreifen
- Fahrbahn
- Gehweg

Anliegerstraße (verkehrsberuhigter Bereich)
Unterteilung der Verkehrsflächen:
- Mischverkehrsfläche
- Grünstreifen mit Parkplätzen

FuBweg 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.

Parzellennummerierung

Empfehlung für Garagenzufahrt

P42 - P53 — Parzellennummerierung

E+D 20 kV — 20 kV-Elektrokabel der Wennenmühle EWS

TEL/KOM — Fernmeldekabel der Telekom

W RIEW — Hauptwasserleitung der Bayerischen Rieswasserversorgung

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen bzw. landwirtschaftlichen Betrieben sind Lärm- , Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese für eine dörfliche Lage üblichen Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) tags wie nachts im Rahmen der aktuell geltenden Rechtslage zu dulden.
Dies gilt auch für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.
Grundsätzlich gelten die ausgesprochene Baugenehmigung und der Bestandsschutz.

Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth teilt mit:
Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwenden. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der bewegte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt zu gewinnen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Dem Wasserwirtschaftsamt liegen Anhaltspunkte für eine geogene bzw. großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastung / organische Böden (Moore). Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindliche Böden im Planungsbereich vor.
Es sind daher Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen erforderlich.

Bei Erd-und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planung und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Versickerungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.
Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.
Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd-und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung v. 29.04.2010/30.06.2010 Satzungsbeschluss v. 30.06.2010 Bekanntmachung v. 18.09.2010

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung v. 29.03.2011/22.05.2012 Satzungsbeschluss v. 24.07.2012 Bekanntmachung v. 02.08.2012

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung v. 20.06.2017/12.09.2017 Satzungsbeschluss v. 12.09.2017 Bekanntmachung v. 17.10.2017

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung v. 07.05.2019/25.06.2019 Satzungsbeschluss v. 06.07.2019 Bekanntmachung v. 08.07.2019

Die Gemeinde Alerheim erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, des § 10 und des § 13a Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), 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 gültigen Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung, die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Wohngebiet westlich der Schule" mit Ausgleichsbebauungsplan als Satzung.

Satzung
§ 1

Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der von MOSER + ZIEGELBAUER, Architektur und Städtebau GmbH, Mittlere Gerbergasse 2, 86720 Nördlingen, vom 07.02.2007 ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 16.11.2021 mit den auf diesem vermerkten Festsetzungen.

Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen sowie der Begründung. Zum Bebauungsplan gehört der Ausgleichsbebauungsplan mit Umweltbericht (Stand 12.02.2008), gefertigt von Landschaftsarchitekin Ambjuster-Scheck, Nördlingen.

§ 2

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

Der Bebauungsplan "Wohngebiet westlich der Schule" sowie die Änderungsplänе 1 bis 5, vereinen durch die vorliegende Bebauungsplanerweiterung ihre Rechtskraft.

VERFAHREN

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.07.2021 und am 14.09.2021 die 6. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 21.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 14.09.2021 wurden die früger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.09.2021 bis 29.10.2021 beteiligt.

c) Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 14.09.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.09.2021 bis 29.10.2021 öffentlich ausgelegt.

d)