GEMEINDE ALERHEIM

KREIS: DONAU-RIES
LAND: FREISTAAT BAYERN

VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN „WÖRNITZOSTHEIM WEST“ 3. ÄNDERUNG

DER BISHERIGE GELTUNGSBEREICH BLEIBT UNVERÄNDERT

BEGRÜNDUNG MIT SATZUNG UND PLANZEICHNUNG

ENTWURF VOM 21.01.2020
ZULETZT GEÄNDERT AM 05.05.2020

VERFASSER

PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG: Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

A BEGRÜNDUNG

1 Rechtliches und Ziel der Änderung

1.1 Rechtskraft

Das Bebauungsplangebiet „Wörnitzostheim West“ ist seit 15.05.1992 in Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt.

1.2 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Änderungsverfahren

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. - **§1 (3) BauGB**

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. - **§1 (5) BauGB**

Die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung […]. - **§1 (8) BauGB**

1.3 Ziel der Änderung des Bebauungsplanes

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes besteht ein konkreter Bedarf für eine verträgliche Nachverdichtung. Um dies zu ermöglichen hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan in einem Teilbereich zu ändern. Um unerwünschte Gestaltungen zu vermeiden, wird im vorliegenden Fall ein bauleitplanerischer Regelungsbedarf gesehen.

Die 3. Änderung wird in einem Bereich zugelassen, welcher sich vom Ortsbild her anbietet und als für die städtebauliche Entwicklung verträglich und vereinbar erachtet wird.

Dabei wird zugunsten der Lesbarkeit die Bebauungsplanzeichnung insgesamt überarbeitet, ebenso wie die textlichen Festsetzungen mitsamt den bisher ergangenen Änderungen.

<u>Beschluss:</u>
Unter Ausübung seiner Planungshoheit beschließt der Gemeinderat aus vorgenannten Gründen die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wörnitzostheim West“.

1.4 Vorprüfung entsprechend §13a Abs.1 BauGB

1. Die Gesamtfläche der Bebauungsplanänderung beträgt ca. 2.569m^2. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten „zulässigen Grundflächen“ im Sinne des §19 Abs.2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) betragen in ihrer Summe somit automatisch weniger als 20.000m^2.
2. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, welche die Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, ist nicht begründet da es sich hier lediglich um eine verträgliche Nutzungsänderung handelt.
3. Das Planungsziel sind Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Gestaltung und die Regelung der Nutzung, die keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ergeben. Zudem sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

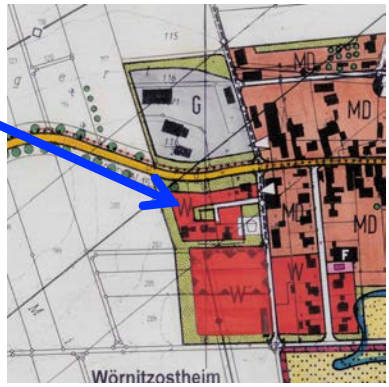
Die Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung, im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB.

Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend §13a Abs.3 BauGB nicht zur Anwendung.
Die Eingriffsregelung kommt entsprechend §13a Abs.2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung.

2 Planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Alerheim besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP).[1]

Mit den vorgesehenen Festsetzungen kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.



3 Lage

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Wörnitzostheim der Gemeinde Alerheim und grenzt an die bestehende Wohngebietsbebauung im Süden und Osten sowie das Gewerbegebiet im Norden.

4 Hinweis zur Begründung

Die Begründung zum Original-Bebauungsplan „Wörnitzostheim West“ gilt abgesehen von den Änderungen der 3. Bebauungsplanänderung weiterhin.

[1] GEMEINDE ALERHEIM, Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, 25.04.2006, Verfasser: Moser + Ziegelbauer, Nördlingen und Margot Armbruster-Schieck, Nördlingen

NORD

0 5 25 50m

Quelle 03/2019: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, www.geodaten.bayern.de

5 Bestand

Herkunft der Grundlagen: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 12/2018 (M 1:1000)

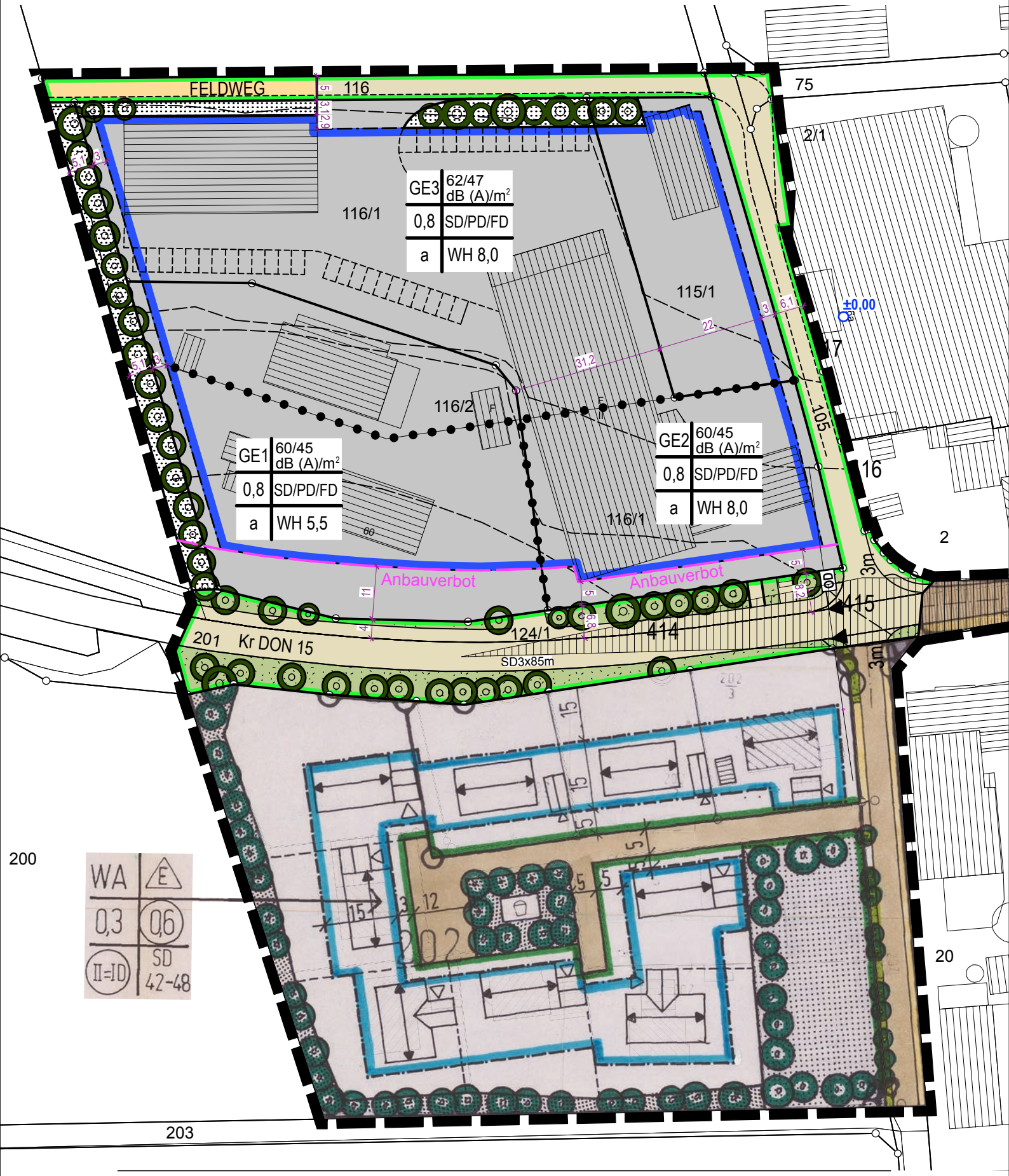
NORD

0 5 25 50m

Quelle 03/2019: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, www.geodaten.bayern.de

6 Ausschnitt des bisherigen Bebauungsplanes

Herkunft © Moser + Rott, Architektur und Städtebau, Nördlingen, Rkr.. 15.05.1992 (M 1:1000)



B SATZUNG

Die Gemeinde Alerheim erlässt aufgrund der §2 Abs.1, der §§9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan „Wörnitzostheim West“ 3. Änderung als Satzung.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes besteht aus der Begründung, der Planzeichnung mit dargestelltem Änderungsbereich, den nachfolgenden textlichen Festsetzungen sowie den Verfahrensvermerken.

In Ergänzung der Planzeichnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Nicht zulässig sind:
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Zulässig im GE1 sind:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, (gemäß §8 Abs.3 BauNVO)
2. Wohnen ist jedoch nur dann zulässig wenn es nicht näher zu GE2 heranrückt als die derzeit genehmigte Wohnnutzung.

Ausnahmen nach §8 Abs.3 BauNVO sind in GE 2 und GE3 nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

TH 5,5

GE1:
Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen natürlichen Gelände bergseits und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut darf höchstens 5,5m betragen.

GE2 und GE3:
Die maximal zulässige Wandhöhe gemessen an der straßenseitigen Außenkante der Außenwand (Fl.-Nr. 105 Gemarkung Wörnitzostheim)als Abstand zwischen unterem Bezugspunkt (s. nachfolgend) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum Oberen Abschluss der Wand (=oberer Bezugspunkt) darf höchstens 425,40 m ü. NN betragen. Unterer Bezugspunkt: Höhenlage: Als Bezugssystem wird Meter über Normalnull verwendet. Der Bezugspunkt ± 0.00 enstpricht 417,39 m ü. NN (s. Planzeichnung).

3. Bauweise

Im GE gilt die „abweichende Bauweise“ gemäß §22 Abs. 4 BauNVO, mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50m zulässig sind. Bei Gebäudelängen über 50m ist eine optische Gliederung des Baukörpers erforderlich.

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

Werbeanlagen/Beleuchtung
Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Traufe angebracht werden. Unzulässig sind Anlagen mit bewegtem Licht.
Für die Straßen- und Parkplatzbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenschonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden.
Von der Beleuchtung darf keine Blendwirkung auf den öffentlichen Verkehrsraum ausgehen.

9. Anbauverbotszone

An der klassifizierten Kreisstraße KrDON15 muss auf gesetzlicher Grundlage (Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG – Bayerisches Straßen- und Wegegesetz) außerhalb der Ortsdurchfahrten eine Anbauverbotszone von der Straße eingehalten werden.

10. Immissionsschutz

Auf den Gewerbegebietsflächen sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente, unterschieden nach dem Tagzeitraum $L_{EK,T}$ (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und dem Nachtzeitraum $L_{EK,N}$ (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr), nicht überschreitet:

Teilfläche	$L_{EK,T}$ in dB(A)/m²	$L_{EK,N}$ in dB(A)/m²
GE1	60	45
GE2	60	45
GE3	62	47

Es ist nur ein Anlagenbetrieb zulässig, dessen Geräuschemissionen an der umliegenden Wohnnachbarschaft (Immissionsorte) die jeweils zutreffenden Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten. Die Immissionsrichtwertanteile errechnen sich nach der DIN 45691:2006-12 aus den Emissionskontingenten L_{EK}. Als Emissionsflächen sind die gewerblichen, überbaubaren und nicht überbaubaren Nutzflächen ohne Grünflächen und ohne öffentliche Verkehrsflächen maßgebend.
Der schalltechnische Nachweis zur Einhaltung der Immissionskontingente auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 ist unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung auf Veranlassung der Genehmigungsbehörde hin zu führen. Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 ist zulässig.

HINWEISE

11. Brandschutz

Auf die Bestimmungen der BayBO hinsichtlich des Brandschutzes wird besonders hingewiesen. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen.
Der Löschwasserbedarf ist nach dem Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches zu ermitteln und sicherzustellen.
Die Feuerwehrzufahrt ist für Fahrzeuge bis 16t Gesamtgewicht und ausreichende Rettungswege sind sicherzustellen. Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten.

12. Denkmalschutz

In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal:
D-7-7129-0194: „Siedlung des Alt- und Mittelneolithikums; Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

13. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Donau-Ries einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

14. Wasserwirtschaftliche Belange

<u>Grundwasser / Schichtenwasser</u>
Bei den Parzellen kann anstehendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Je nach Höhenlage der künftigen Baukörper sind gegebenenfalls im Kellerbereich entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne, etc).

<u>Niederschlagswasserversickerung</u>
Für die erlaubnisfreie 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.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswassers vorliegt, wird die Anwendung des DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" empfohlen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser") ist zu beachten.
Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableitung in die Mischwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).
Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

- Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstigen gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Oberflächenwasser/wild abfließendes Wasser
Bei Starkniederschlägen kann wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Einsatz von Erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen
Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft(PSW) durchgeführt.
http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm
Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern (www.energieatlas.bayern.de) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich möglich. Es ist von einer geringen Bohrtiefe auszugehen.

15. Hinweise zu §13a BauGB

Die Eingriffsregelung kommt entsprechend §13a Abs.2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung.

Von der Durchführung der Umweltprüfung und der Überprüfung der Auswirkungen (Monitoring) wird, entsprechend §13a Abs.3 BauGB abgesehen.
Ebenso wird von einer abschließenden, zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

16. Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§9 Abs.7 BauGB). Siehe hierzu Geltungsbereich der Planzeichnung und Angaben auf dem Deckblatt.
Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung treten alle geänderten Festsetzungen (im Plan und Text) innerhalb dieses Bebauungsplanes außer Kraft. Die bisherigen Rechtsgrundlagen, planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise aus der Satzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Wörnitzostheim West“ behalten, mit Ausnahme der oben genannten und in der Planzeichnung dargestellten Festsetzungen, ihre Rechtsverbindlichkeit.

C VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Alerheim hat in der Sitzung vom **21.01.2020** die 3. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. §13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **01.02.2020 im Amtsblatt Nr. 6** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **21.01.2020** mit Begründung, Satzung und Planzeichnung gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **10.02.2020 bis einschließlich 10.03.2020** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
Eine Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB wird nicht durchgeführt.
Ort und Zeit der Auslegung wurden am **01.02.2020 im Amtsblatt Nr. 6** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB durchgeführt.

3 Erneute Auslegung

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **21.01.2020, zuletzt geändert am 31.03.2020** wurde mit Begründung, Satzung und Planzeichnung gem. §4a Abs.3 BauGB in der Zeit vom **20.04.2020 einschließlich 04.05.2020** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der Auslegung wurden am **11.04.2020 im Amtsblatt Nr. 31** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4a Abs.3 BauGB durchgeführt.

4 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **21.01.2020, zuletzt geändert am 05.05.2020**nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 und §4 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am **05.05.2020** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Alerheim, den 06.05.20

. . . . . .
Christoph Schmid, 1. Bürgermeister

(Siegel)

5 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom **05.05.2020** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Alerheim, den 07.05.20

. . . . . .
Christoph Schmid, 1. Bürgermeister

(Siegel)

6 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am 15.05.20 ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Die Bebauungsplanänderung mit Satzung und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Alerheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlagen Auskunft gegeben.

Alerheim, den 18.05.20

Christoph Schmid, 1. Bürgermeister (Siegel)

BAYERN GEMEINDE ALERHEIM

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen nach § 4. Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.
Ruheräume dürfen nicht zur Kreisstrasse DON 15 ausgerichtet sein

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Emissionskontingent mit Angabe tagsüber/nachts

2. Maß der baulichen Nutzung

(II=ID) — 2 Vollgeschosse zwingend
davon 1 Vollgeschoß bis zur Traufe, 1 Vollgeschoß im Dachraum

TH 5,5 — maximale Traufhöhe 5,5m, gemessen von Geländeoberkannte bis Unterkannte Dachrinne

WH — maximale Wandhöhe gemessen von der natürliche Geländeoberkante bis zum höchsten Punkt des Gebäudes

0,3 0,4 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ): 0,3 0,4 0,8

(0,6) — Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,6

3. Bauweise

o — offene Bauweise (§ 22, Abs. 2 BauNVO)

E — offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22, Abs. 2 BauNVO)

a — abweichende Bauweise

Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)

Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

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

Bereich Gewerbegebiet (GE1, GE2, GE3)

SD/PD/FD — Satteldach, Pultdach und/oder Flachdach zulässig

Bereich Allgemeines Wohngebiet (WA)

Hauptfirstrichtung, zwingend

SD 42 - 48° — Satteldach mit einer Dachneigung von 42 - 48° und roter bis rot-brauner Schuppendeckung, zwingend; auch für Garagen und Nebengebäude!

Mehrere Dachaufbauten in der Form von Schleppgauben oder Giebelgauben sind zulässig, wenn ihre Gesamtbreite ein Drittel der Gesamttrauflänge des Gebäudes nicht überschreitet; sie dürfen einzeln nicht breiter sein als 1,3m.

Dachaufbauten in der Form von Schleppgauben oder Giebelgauben mit einer Breite von über 1,3m bis höchstens 4m sind pro Dachseite nur einmal zulässig.

Die Fußbodenoberkannte des Erdgeschosses darf maximal 50cm über Oberkannte der Erschließungsstraße liegen.

Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig. Baustoffe und Anstrich in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig

Die Grundstücke sind mit Ausnahme der Garagenzufahrten, entlang den Straßenbegrenzungslinien und zwischen den Grundstücken durch hinterpflanzte Zäune abzugrenzen.

Zäune zur Straße hin sind aus senkrechten Holzlatten über Sockelmauern herzustellen: Zaunhöhe incl. Sockel 1 - 1,2m, maximale Sockelhöhe 20cm.

Je Grundstück sind mindestens 3 großkronige heimische Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

5. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Feldweg

Sichtdreieck mit Maßzahlen
Innerhalb des Sichtdreiecks dürfen außer Zäune Hochbauten nicht errichtet werden; Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 90cm über eine durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.

Anbauverbot zur Kreisstraße DON 15

Ortsdurchfahrtsgrenze

6. Versorgungsanlagen

Trafostation
Um die Trafostattion ist eine dichte Eingrünung vorzusehen.

Die Energieversorgung innerhalb des Geltungsbereiches darf nur über Erdleitungen erfolgen.

7. Grünflächen

private Grünfläche

öffentliche Grünflächen

Kinderspielplatz

Bäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Es dürfen nur standortgerechte Gehölze gepflanzt werden.
Bäume: z.B. Stieleiche, Rotbuche, Bergahorn, Esche, Eberesche, Ulme, Spitzahorn, Obstbäume
Sträucher: z.B. Hasel, Weißdorn, Schneeball, Hartriegel, Pfaffenhütchen

vorhandene Bäume, erhalten

8. Sonstige Festsetzungen

dB (A)/m² — Bereiche mit unterschiedlichem Emissionskontingent mit Angabe tagsüber/nachts

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Geltungsbereiches der 3. Bebauungsplan-Änderung

15 6 15 — Maßzahlen in Meter

±0,00 — Höhenangabe bezogen auf die Oberkante Fertigflußboden des bestehenden Betriebsgebäudes (entspricht 417,39m ü NN)

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1592 — bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer

Bestehende Gebäude

Vorschlag für die zu errichtenden Gebäude

Unterteilung der Verkehrsflächen
(Gehweg, Grünstreifen, Fahrbahn)

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

BEKANNTMACHUNGSVERMERK

In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am 15.05.20 ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Die Bebauungsplanänderung mit Satzung und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Alerheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlagen Auskunft gegeben.

Alerheim, den 18.05.20

Christoph Schmid / Bürgermeister

(Siegel)

GEMEINDE ALERHEIM

KREIS: DONAU-RIES
LAND: FREISTAAT BAYERN

VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN "WÖRNITZOSTHEIM WEST" 3. ÄNDERUNG

DER BISHERIGE GELTUNGSBEREICH BLEIBT UNVERÄNDERT

BEBAUUNGSPLAN

MAßSTAB: 1:1000
ENTWURF VOM 21.01.2020
ZULETZT GEÄNDERT AM 05.05.2020

DATENQUELLE:
GEOBASISDATEN:
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (12/2018)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>

0 5 25 50m

VERFASSER
JOOST GODTS
PLANUNGSBÜRO GODTS
Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de
Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain
Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung