



**GEMEINDE ALERHEIM
ORTSTEIL BÜHL
LANDKREIS DONAU-RIES
2. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLAN "WASEN III"
MIT AUSGLEICHSBEBAUUNGSPLAN**

Festsetzungen
gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

- 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."

Grundflächenzahl 0,35
Geschosflächenzahl 0,5

- Bauweise, Baugrenzen**
offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
Unregelmäßige Nebenanlagen bis zu 75 m² Bruttoflächeninhalt 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 straßenliegende Außenwand parallel zur Erschließungsstraße zu errichten.
Für die **Festsetzung II=ID** gilt Folgendes:
Satteldach, Dachneigung 42-48 Grad
ausschließlich matte (nicht glänzende) naturrote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachziegel oder Betondachsteine (Eingaben 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 Schlepptauern, Giebelgauben, Zwerchgiebeln oder Zwerchhäusern sind zugelassen; ihre Gesamtbreite darf ein Drittel der Gesamtraufbreite 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.
Dachzeigschnitte 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.
Für die **Festsetzung II** 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 (Eingaben sind nur mit matter Oberfläche zulässig)
Dachaufbauten und Dachzeigschnitte sind nicht zugelassen. 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.

SD 42-48
SD 10-25
GH 10,20

**4.2 Höhenlage
Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude**

WH 4,20
Die 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 II
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 straßenliegenden 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.
Aufwendig 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 langrechteckig 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 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 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 wasserdurchlässigen, offenporigen Belägen (z.B. eingeschlämmt Schotterdecke, in Sandbett verlegtes Pflaster mit Fugen o. ä.) herzustellen, um eine Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen. Die Verwertung von Asphalt, Beton oder Verbundpflaster mit Fugenbreiten kleiner 0,5 cm o. ä. ist aufgrund ihrer versiegelnden Wirkung unzulässig.

Je 200 m² Grundstücksfäche ist ein großkröniger heimischer Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
Austfälle von Pflanzen sind innerhalb eines Jahres gleichwertig und gleichartig 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 Höhensprünge entstehen.

5. Verkehrsflächen

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

6. Versorgungsanlagen, Anlagen der Abwasserbeseitigung

Das Dachflächenwasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern. Zusätzlich kann es in Zisternen gesammelt und zur Regenwasserentwässerung 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" (Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift - NWFFV) und die dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (IRENW) 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 Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

7. Grünordnung

öffentliche Grünfläche
private Grünfläche
Pflanzgebot auf öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen der Anliegerstraßen und feilgeführten Fußwege
Flächige Gehölzpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern

Heister, 2 x v., 150 - 200 cm hoch (Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, BdB, Pinneberg, 1984/1)
Quercus robur (Stieleiche) ca. 10 %
Carpinus betulus (Hainbuche) ca. 5 %
Acer campestre (Feldahorn) ca. 5 %
Prunus avium (Vogelkirsche) ca. 5 %
Sorbus aucuparia (Eberesche) ca. 5 %

Straucher
2 x v., 60 - 100 cm hoch (Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, BdB, Pinneberg, 1984/1)
Corylus avellana (Hasel) ca. 20 %
Rhamnus frangula (Faulbaum) ca. 15 %
Euonymus europaeus (Fahnenhüchler) ca. 15 %
Cornus sanguinea (Roter Hartweige) ca. 10 %
Crataegus monogyna (Weißdorn) ca. 10 %

Baumbestand, zu erhalten
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

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.
Parzellenummerierung
Empfehlung für Garagenzufahrt

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen und Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsmismissionen zu erwarten, sie sind im Rahmen der aktuell geltenden Rechtslage zu dulden.
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, teilt mit:
Da mit dem Vorhandensein von archaischen 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, Außenstelle 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 archaische Situation geklärt ist und wenn in den betroffenen Bereichen die erforderlichen Rettungsgrabungen abgeschlossen sind.

Bereich der Änderung der Bebauungsplanes "Wasen II"

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 3. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), 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 2. Änderung des Bebauungsplan "Wasen III" als Satzung.

Satzung
§ 1
Für den Geltungsbereich des Baugbietes gilt der von MOSER + ZIEGELBAUER, Architektur und Städtebau GmbH, Mittlere Gerbergasse 2, 86720 Nördlingen, vom 15.06.2020 ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 15.09.2020 und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.

Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen sowie der Begründung. Zum Bebauungsplan gehört der Umweltbericht mit Ausgleichsbebauungsplan vom 07. Februar 2012, gefertigt von Landschaftsarchitektin Margot Ambruster-Schieck, Nördlingen.

§ 2
Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Der Bebauungsplan "Wasen III" sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes verlieren durch die vorliegende Bebauungsplanzeichnung ihre Rechtskraft.

Der Bebauungsplan "Wasen II", genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Donau-Ries vom 13.12.1977 Nr. 36/40 - 2/104 verliert für den vom vorliegenden Bebauungsplan überdeckten Bereich seine Rechtsgültigkeit.

VERFAHREN
a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.06.2020 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
b) Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.06.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.08.2020 bis 13.09.2020 beteiligt.
c) Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.06.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.08.2020 bis 13.09.2020 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 27.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
d) Die Gemeinde Alerheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 15.09.2020 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.09.2020 als Satzung beschlossen.

Alerheim, den 16.09.2020
Christoph Schmid, 1. Bürgermeister
Ausgefertigt
Alerheim, den 17.09.2020
Christoph Schmid, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 02.10.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.
Alerheim, den 05.10.2020
Christoph Schmid, 1. Bürgermeister

GEMEINDE ALERHEIM
ORTSTEIL BÜHL
LANDKREIS DONAU-RIES
2. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLAN "WASEN III"
MIT AUSGLEICHSBEBAUUNGSPLAN

15.06.2020/15.09.2020
MOSER + ZIEGELBAUER
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU GMBH
MITTLERE GERBERGASSE 2 · 86720 NÖRDLINGEN
TELEFON 09081/29018-0 · TELEFAX 09081/29018-19
ARCHITEKTEN@MOSER-ZIEGELBAUER.DE

M 1:1000

SUSANNE MOSER-KNOLL
DIPLOM-INGENIEURIN UNV.
ARCHITEXIN
STADTPLANERIN

ANTON ZIEGELBAUER
DIPLOM-INGENIEUR (FH)
ARCHITEXT BDA
STADTPLANER

Zu dieser Bebauungsplanzeichnung gehört die Begründung.