

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 12 'Südlich Kammerweg' im OT Aletshausen, Gemeinde Aletshausen

TEIL A: Planzeichnung

WA 1	o
GRZ	0,40
GFZ	1,20
III	SD, WD, ZD DN 18°-28°
IIIa	SD DN 25°-40°
II	SD, WD, ZD DN 18°-28°
IIa	SD DN 25°-40°
I	SD, WD, ZD DN 18°-28°
WH _{max}	Punkt 4.4

WA 2	o
GRZ	0,35
GFZ	0,70
II	SD, WD, ZD DN 18°-28°
IIa	SD DN 25°-40°
I	SD, WD, ZD DN 18°-28°
WH _{max}	Punkt 4.4

WA 3	o
GR	50 m²
I	SD, PD DN bis 40°
I	FD, TD
WH _{max}	Punkt 4.4
GH _{max}	Punkt 4.4

WA 2	o
GRZ	0,35
GFZ	0,70
II	SD, WD, ZD DN 18°-28°
IIa	SD DN 25°-40°
I	SD, WD, ZD DN 18°-28°
WH _{max}	Punkt 4.4

Die Gemeinde Aletshausen erlässt aufgrund §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans verlieren alle vorherigen Satzungen / Festsetzungen im Geltungsbereich ihre Gültigkeit.

TEIL B: Festsetzungen durch Planzeichen und textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.2 Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird Folgendes festgesetzt:
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO sind nicht zulässig.
(Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 GRZ max. zulässige Grundflächenzahl gem. Nutzungsschablone
GR max. zulässige Grundfläche gem. Nutzungsschablone
Die Obergrenze der je Baugrundstück zulässigen Grundfläche für Hauptanlagen beträgt 50 m². Diese Grundfläche darf je Baugrundstück durch überdachte sowie nicht überdachte Außenwohnbereiche (Terrassen) um bis zu 15 m² überschritten werden.

2.2 GFZ maximal zulässige Geschossflächenzahl gem. Nutzungsschablone

2.3 III Es sind max. drei Vollgeschosse zulässig
IIIa Es sind max. drei Vollgeschosse zulässig, wobei ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss
II Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig
IIa Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss
I Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig

2.4 WH_{max} Maximal zulässige Wandhöhe in Metern
GH_{max} Maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern

3. Bauweise, Baugrenzen

3.1 o offene Bauweise

3.2 Baugrenze

3.3 Einzelhäuser und Doppelhäuser sind zulässig

es sind nur Einzelhäuser zulässig

4. Wohnheiten:

WA 1: Je Einzelhaus sind maximal zehn Wohnheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohnheiten zulässig. Eine Einliegerwohnung zählt dabei als eigenständige Wohnheit.
WA 2: Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohnheiten zulässig. Eine Einliegerwohnung zählt dabei als eigenständige Wohnheit.
WA 3: Je Einzelhaus ist maximal eine Wohnheit zulässig.

4. Gestaltung der Hauptgebäude

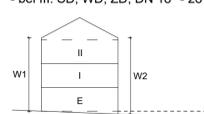
4.1 Folgende Dachformen sind zulässig gem. Nutzungsschablone:
SD Satteldach
WD Walmdach
ZD Zeldach
PD Pultdach
FD Flachdach
TD Tonnendach

4.2 DN zulässige Dachneigung gem. Nutzungsschablone

4.3 Im WA 1 und WA 2 gilt:
Dacheindeckungen sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen zulässig.
Zulässige Farben: rot, rotbraun, grau und anthrazit.
Für Anbauten entfallen die Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung.

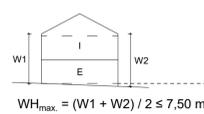
4.4 WH_{max} max. zulässige Wandhöhe gem. Schemazeichnungen
Die Wandhöhe wird gemessen an der Traufseite ab der Oberkante fertiges Gelände bis zum Schnittpunkt mit Wand/Dach an der Außenseite
GH_{max} max. zulässige Gebäudehöhe gem. Schemazeichnungen
Die Gebäudehöhe wird gemessen ab der Oberkante fertiges Gelände bis zum höchsten Punkt des Gebäudes

Schemazeichnungen:
- bei III: SD, WD, ZD; DN 18° - 28°



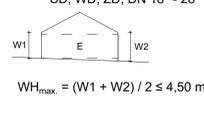
$$WH_{max} = (W1 + W2) / 2 \leq 10,50 \text{ m}$$

- bei II: SD, WD, ZD; DN 18° - 28°



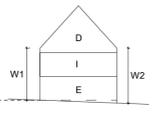
$$WH_{max} = (W1 + W2) / 2 \leq 7,50 \text{ m}$$

- bei I: WA 1 und WA 2:
SD, WD, ZD; DN 18° - 28°



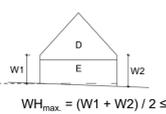
$$WH_{max} = (W1 + W2) / 2 \leq 4,50 \text{ m}$$

bei IIIa: SD; DN 25° - 40°



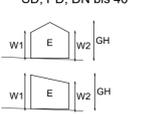
$$WH_{max} = (W1 + W2) / 2 \leq 7,75 \text{ m}$$

bei IIa: SD; DN 25° - 40°



$$WH_{max} = (W1 + W2) / 2 \leq 4,75 \text{ m}$$

WA 3:
SD, PD; DN bis 40°



$$WH_{max} = (W1 + W2) / 2 \leq 4,50 \text{ m}$$

GH_{max} = 6,00 m

4.5 Dachüberstände sind im Ortsgang bis zu 0,50 m und im Traufbereich bis zu 0,70 m zulässig.

4.6 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig bis zu einer Gesamtbreite von 1/3 der Dachlänge, dabei sind max. 2 verschiedene Breiten auf einer Dachhälfte zulässig. Ein Mindestabstand von 2,0m zum Ortsgang ist einzuhalten.

Befinden sich Dachgauben und Zwerchgiebel gemeinsam auf einer Dachseite ist eine Gesamtbreite von max. 1/2 der Dachlänge zulässig.

4.7 Doppelhaushälften müssen sich in ihrer Ausbildung an die bereits an der Grenze errichteten bzw. in Genehmigung befindlichen Gebäude anpassen. Dies gilt für Dachneigung und Stellung des Gebäudes ebenso wie für die Ausbildung der Dachabschlüsse und die verwendeten Materialien in Dach und Fassade. Die Traufwand und die Wand an der gemeinsamen Grenze dürfen die Dachhaut nicht überragen. Bei der Gebäudehöhe wird ein Versatz von max. 1,0 m zugelassen.

5. Nebenanlagen

5.1 Garagen, Carports und Nebengebäude können außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin muss ein Abstand von 1,00m eingehalten werden.

5.2 Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen mit folgenden Dachformen errichtet werden:
- Flachdach (nicht begehbar)
- Pultdach (3° - 10°)
- Satteldach (18° - 40°)
- Walmdach (18° - 28°)
- Zeldach (18° - 28°)

5.3 Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 Metern einzuhalten.

5.4 Stellplätze:

WA 1 + WA 2: Je Wohnheit müssen mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.
WA 3: Je Wohnheit muss ein Stellplatz auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

6. Verkehrsflächen

6.1 Straßenverkehrsfläche

6.2 Gehweg

6.3 Straßenbegrenzungslinie

6.4 Straßenbegleitgrün, inkl. Straßenbaum
Für notwendige Zufahrten und Zugänge kann das Straßenbegleitgrün unterbrochen werden.
Eine Verschiebung der festgesetzten Straßenbäume ist möglich. Die Anzahl bleibt davon unberührt.

7. Grünflächen / Grünordnung

7.1 Öffentliche Grünfläche

7.2 Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung

7.3 Bäume zu pflanzen

7.4 Sträucher zu pflanzen

7.5 Die Freiflächen der Baugrundstücke und die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind entsprechend der planlichen und textlichen Festsetzungen zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.

Begrünung der Baugrundstücke

7.6 Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind grundsätzlich als Grünflächen herzustellen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

7.7 Es sind heimische Pflanzen zu verwenden. Nadelgehölze werden ausgeschlossen.

7.8 Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

7.9 Pro 300,00 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Baum (aus der Artenliste 1 unter Punkt 7.12) zu pflanzen. Planlich oder anderweitig festgesetzte Baumpflanzungen können hierbei angerechnet werden.

7.10 Besonderer Wert ist auf die Ortsrandeingrünung zu legen. Es dürfen ausschließlich autochthone Bäume und Sträucher verwendet werden. Es ist eine naturnahe Baum-Strauch-Hecke mit heimischen, standortgerechten Arten herzustellen. Zier- und Nadelgehölze werden ausgeschlossen. Hier sind die Empfehlungen der Artenlisten 1 und 2 zu beachten. Die Herstellung (Erstpflanzung) der Bäume und Sträucher wird von der Gemeinde durchgeführt. Danach geht die Baum-Strauch-Hecke (inkl. Pflege und ggf. Ersatzpflanzungen) in das Eigentum der Grundstücksbesitzer über.

Öffentliche Grünflächen

7.11 In den öffentlichen Grünflächen sind standortgerechte Laubbäume unter besonderer Berücksichtigung der unten aufgeführten Artenlisten zu pflanzen.

7.12 Für die Grünflächen (öffentlich und privat) gelten folgende Artenlisten (als Empfehlung):

Artenliste 1: Pflanzung von Bäumen

Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogelkirsche
Sorbus aucuparia Eberesche
Sorbus torminalis Elsbeere
Obst in Sorten (z.B. Apfel, Birne, Zwetschge)

Artenliste 2: Pflanzung von Sträuchern

Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Gemeine Hasel
Crataegus monogyna Eingriffiger Weißdorn
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus cathartica Kreuzdorn
Rhamnus frangula Faulbaum
Rosa spec. Wildrosen
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Salix spec. Weiden
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

8. Höhenentwicklung

8.1 Die Oberkante des FFB im Erdgeschoss darf maximal 0,50m über dem Niveau der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße liegen. Gemessen wird an der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte des Grundstücks.

9. Solaranlagen

9.1 Sonnenkollektoren auf Haupt- und Nebengebäuden sowie an Fassaden und Balkonen sind zulässig. Sie dürfen nur parallel zur Dachhaut bzw. zur Fassade errichtet werden. Eine aufgeständerte Bauweise ist nicht zugelassen. Sie sind zusammenhängend zu errichten. Sie sind nicht reflektierend auszuführen.

10. Wärmepumpen

10.1 Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die in Abhängigkeit des maximalen nächtlichen Schalleistungspegels folgende Mindestabstände zu den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet einhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe L _{WA} in dB(A)	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig. Die von der Anlage verursachten Geräusche dürfen weder ausgeprägt tonhaltig im Sinne der TA Lärm A3.3.5 noch tieffrequent im Sinne der TA Lärm A.1.5 sein. Körperschallabstrahlende Anlagen sind durch geeignete elastische Elemente von luftschallabstrahlenden Gebäude- und Anlagenteilen zu entkoppeln.

Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen. Luft-Wärmepumpen, die den Schalleistungspegel nicht einhalten können sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in der Festsetzung genannten Wertes der Bauherr verantwortlich.

11. Abstandsflächen

11.1 Die Abstandsflächen gem. Art. 6 der Bayerischen Bauordnung, in der jeweils gültigen Fassung, sind einzuhalten

12. Einfriedungen

12.1 Einfriedungen können durch offene Zäune oder als freiwachsende, standortgerechte, heimische Laubsträucher und Hecken ausgeführt werden. Die Errichtung von Mauern als Einfriedung ist nicht zugelassen.

Die Errichtung von Sockeln mit einer maximalen Höhe von 0,30 cm ist zulässig. Die Zaunhöhe (inkl. Sockel) wird auf max. 1,25 m Höhe über Geländeoberkante begrenzt.

12.2 Sichtschutzanlagen im Bereich von Terrassen dürfen die Höhe von 2,00 m nicht überschreiten und müssen aus ortsüblichen Naturmaterialien gefertigt sein.

12.3 Stützmauern sind entlang von Zufahrten (zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage) zugelassen.

13. Keller und Untergeschosse

13.1 Kelleranlagen und Untergeschosse müssen als wasserdichte und auftriebssichere Konstruktion ausgeführt werden, die gegen drückendes Wasser resistent ausgebildet sind (weiße oder schwarze Wanne).

14. Entwässerung von Niederschlagswasser

14.1 Die Versiegelung der Oberfläche muss grundsätzlich auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Wege, Ein- und Ausfahrtbereiche sowie Stellplätze auf privaten und öffentlichen Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterterrassen etc.) zu versehen, soweit wasserwirtschaftliche und funktionale Gründe nicht dagegen sprechen. Das Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu sammeln und zu versickern bzw. an die Entwässerungseinrichtung anzuschließen.

14.2 Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf den Grundstücken zu sammeln. Im Rahmen der Erschließung ist je Grundstück eine Zisterne mit mind. 4,00 m Rückhaltevolumen, das durch einen Drosselabfluss von 0,5 l/s das Regenwasser verzögert an die Regenwasserkanalisation abgibt, zu errichten. Die Zisterne muss zusätzlich ein Speichervolumen von mind. 6,00 m³ aufweisen und kann auch größer ausgeführt werden. Die Zisterne ist als Eigentum und in Verantwortung des Bauwerbers an das Regenwassersystem anzuschließen und dauerhaft zu betreiben und zu warten.

15. Sonstige Planzeichen

15.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

15.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

16. Inkrafttreten

16.1 Der Bebauungsplan mit Grünordnung tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Mit Inkrafttreten verlieren alle bisher gültigen Satzungen / Festsetzungen im Geltungsbereich ihre Gültigkeit.

TEIL C: Hinweise und nachrichtliche Übernahme

1. bestehende Grundstücksgrenzen

2. Flurstücksnummer

3. Bestandsgebäude

4. Bemaßung in Metern

5. mögliche Grundstücksaufteilung mit Nummerierung

6. 700 m² mögliche Grundstücksgröße

7. Höhenbezugspunkt

8. Höhenlinien (Bestand)

9. Grenze der bestehenden Ortsabordnungssatzung

10. Bodendenkmäler

Wer Bodendenkmäler auffindet ist gemäß Art 8 Abs. 1-2 DschG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

11. Wasserwirtschaft

11.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.

11.2 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

11.3 Hausdränagen dürfen nicht an die Abwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

11.4 Die Bauvorhaben sind gegen Schicht- und Hangwasser abzusichern.

11.5 Es wird empfohlen alle Anschlüsse mit Rückstauklappen auszuführen.

11.6 Es wird empfohlen die Entwässerungsplanung bzw. die erforderlichen Antragsunterlagen vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

11.7 Wassergefährdende Stoffe dürfen keinesfalls in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

11.8 Folgende Verordnungen, Regeln, Arbeits- und Merkblätter sind bei der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser grundsätzlich zu berücksichtigen:

- Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)
- Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW)
- Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENKG)
- Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (DWA-Arbeitsblatt A 138)
- Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser (DWA-Merkblatt 153).

12. Vorsorgender Bodenschutz

Der Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Für alle anfallenden Erdarbeiten wird auf die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche den sachgemäßen Umgang mit dem Bodenmaterial regelt, verwiesen.

13. Altlastenverdachtsflächen

Bei Bekanntsein bzw. -werden von Altlastenverdachtsflächen oder sonstigen Untergrundverunreinigungen ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen.

14. Landwirtschaft

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubmissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen der Fall sein.

15. Schutzzonen und Baubeschränkungsbereich um Leitungstrassen

Innerhalb der Schutzzonen / des Baubeschränkungsbereiches von Leitungstrassen der Versorgungsleitungen sind zum Schutz der Versorgungsanlagen jeweils geltende technische Regelwerke der Versorger einzuhalten. Dies betrifft die Bebaubarkeit, Veränderungen des Geländeneiveaus und Anpflanzungen in diesem Bereich. Die Breite der Schutzzonen und Baubeschränkungsbereiche variiert.

16. **Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen**
Bei geplanten Baumpflanzungen ist das „Regelwerk über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der GFSV in Zusammenarbeit mit dem DVWG zu beachten.

17. **Leitungstrassen**
In Verkehrswegen sind für Sparten und Versorger geeignete und ausreichende Trassen vorzusehen.

18. **Beleuchtung**
Zur Erstellung des Beleuchtungskonzepts ist der „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung, Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV), Sept. 2020 zu berücksichtigen. Aktuell abrufbar unter: http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_naturo_0025.htm

Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 "Südlich Kammerweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.08.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2022 bis 30.09.2022 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.08.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2022 bis 30.09.2022 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Aletshausen hat mit dem Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Aletshausen, den

.....
G. Duscher (1. Bürgermeister) (Siegel)

5. Das Landratsamt Günzburg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

..... (Siegel Genehmigungsbehörde)

6. Ausgefertigt

Aletshausen, den

.....
G. Duscher (1. Bürgermeister) (Siegel)

7. Die Erteilung der Genehmigung zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

Aletshausen, den

.....