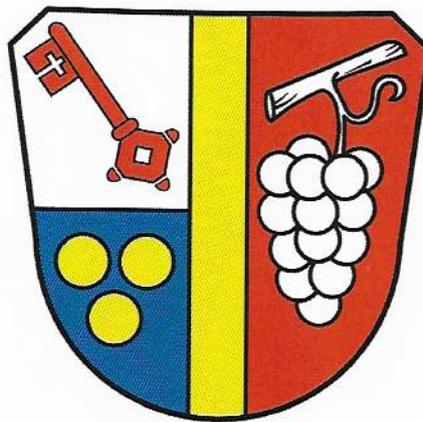


# Gemeinde Aletshausen

Landkreis Günzburg



**Einbeziehungssatzung**

**Winzer „Südwestlicher Ortsrand – 1. Änderung“**

**Fassungsdatum 12.10.2020**

**Gemeinde Aletshausen  
Hauptshofer Str. 1  
86480 Aletshausen**

Planung

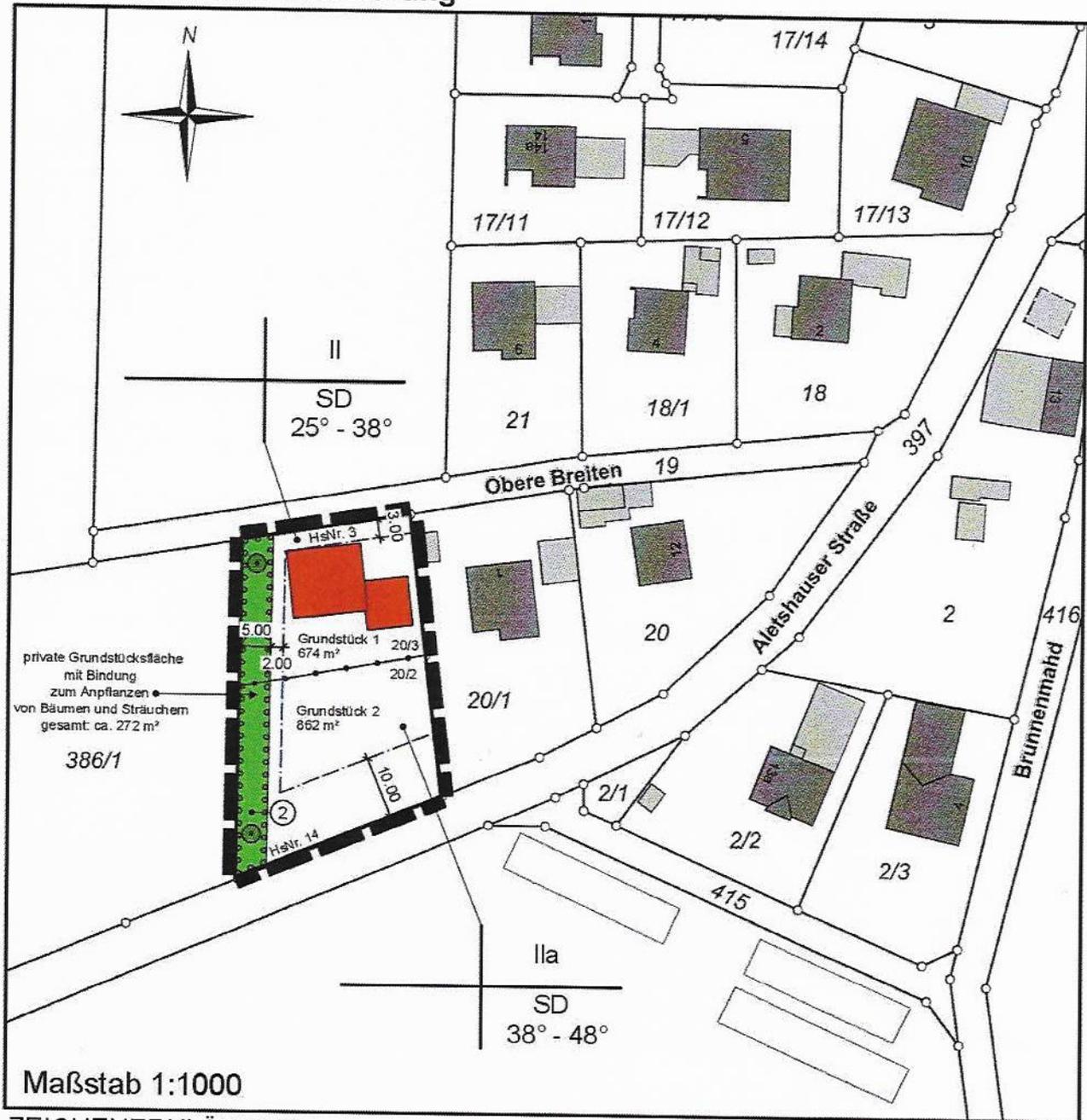
Konstruktionsgruppe Bauen Augsburg GmbH  
Alte Reichsstraße 2, 86356 Neusäß  
Tel. 0821 / 450412-0, Fax 0821 / 450412-99

## INHALT

---

A. Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen und Zeichenerklärung .....	3
B. Zeichnerische und textliche Festsetzungen .....	4
C. Hinweise .....	5
D. Begründung .....	6
E. Verfahrensvermerke .....	8

A. Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen und Zeichenerklärung



ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung
-  Baugrenze
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
-  SD  
25° - 38°, 38° - 48°  
Zulässige Dachneigungen für Hauptgebäude
-  II  
Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
-  IIa  
Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachraum liegen muss
-  Private Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
-  Maßzahlen in Meter
-  Bäume zu Pflanzen

Hinweise

-  bestehende Grundstücksgrenzen
-  Flurstücknummer
-  Grundstücksgröße
-  vorgeschlagene Lage künftiger Gebäude

Nutzungsschablone

	Geschossigkeit
	Dachform
	Dachneigung

## B. Zeichnerische und textliche Festsetzungen

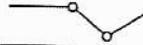
Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 3 BauBG in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 81 BayBO erlässt die Gemeinde Aletshausen die Einbeziehungssatzung Winzer „Südwestlicher Ortsrand – 1. Änderung“.

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen wurden am 29. Mai 2015 im Zusammenhang bebauten Ortsteil Winzer nach § 34 Abs. 1 BauGB einbezogen. Die Einbeziehungssatzung Winzer „Südwestlicher Ortsrand – 1. Änderung“ betrifft das Flurstück 20/3 und 20/2 der Gemarkung Winzer.

1.  Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung
2. SD Zulässige Dachform für Hauptgebäude: Satteldach
3. 38° - 48° Zulässige Dachneigung für Hauptgebäude Ila
4. 25° - 38° Zulässige Dachneigung für Hauptgebäude II
5. Ila Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachraum liegen muss
6. II Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das zweite Vollgeschoss nicht im Dachraum liegen darf
7. Bei Gebäude Ila sind Kniestöcke bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Gemessen wird von Außenkante Außenwand von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Sparren.
8. Bei Gebäude II sind Kniestöcke bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Gemessen wird von Außenkante Außenwand von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Sparren.
9. \*<sup>20.00</sup>\* Maßzahlen in Meter
10. Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf der Grundstückfläche nachzuweisen.
11. Zufahrten zu Garagen oder PKW-Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Drain Pflaster, Rasengittersteine) zu versehen.
12. Anpflanzen von Ahornbäumen, ein Verschieben der Baumstandorte um bis zu 5,00 m ist zulässig.
13. Private Grundstücksflächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Ortsrandeingrünung.
14. Auf dieser privaten Grundstücksfläche / Ortsrandeingrünung und der öffentlichen Grünflächen sind einzeln verteilt folgende Sträucher, 60/100 cm, zu pflanzen: 3 Schwarze Holunder (*Sambucus nigra*), 7 Haselnuss (*Corylus avellane*), 7 Gemeiner Flieder (*Syringa vulgaris*), 3 Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*) und 5 Kornelkirsche (*Cornus mas*). Weiterhin sind folgende Sträucher 60/100 cm, gruppenweise zu je 3 - 5 Stück einer Art zweireihig zu pflanzen: 20 Gemeine Hundsrosen (*Rosa canina*), 20 Wolliger Schneeball (*Viburnum opulus*) und 10 Gemeiner Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
15. Auf diesen privaten Grundstücksflächen ②/ Ortsrandeingrünung sind einzeln verteilt folgende Sträucher, 60/100 cm, zu pflanzen: 5 Schwarze Holunder (*Sambucus nigra*), 5 Haselnuss (*Corylus avellana*), 5 Gemeine Flieder (*Syringa vulgaris*), 5 Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*) und Kornelkirschen (*Cornus mas*), 10 Gemeine Hundsrosen (*Rosa canina*), 10 Wolliger Schneeball

- (Viburnum lantana), 10 Liguster (Ligustrum vulgare), 10 Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), 10 Wasserschneeball (Viburnum opulus) und 10 Gemeiner Hartriegel (Cornus sanguinea).
16. Die Anpflanzungen sind durch die Gemeinde spätestens vor dem Verkauf des betreffenden Baugrundstückes vorzunehmen. Die öffentliche Grünfläche ist spätestens vor dem ersten Verkauf des ersten Baugrundstückes im Geltungsbereich anzupflanzen.
  17. Die Planzeichnung ist Bestandteil der Einbeziehungssatzung.
  18. Im Übrigen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB.
  19. Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.  
Zugleich tritt die seit 29.05.2015 rechtskräftige Einbeziehungssatzung Winzer „Südwestlicher Ortsrand im Überschneidungsbereich“ außer Kraft.

### C. Hinweise

1. Flurstücksnummer 20/2
2. vorhandene Grundstücksgrenze 
3. bestehendes Gebäude (grau) 
4. geplante Gebäude (rot) 
5. Niederschlagswasser

Private Hof-, Lager und Verkehrsflächen sind bei geringer Belastungsintensität bzw. Grundwassergefährdung mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Als fachliche Grundlage für den Umgang mit Regenwasser bzw. zur Niederschlagswasserentsorgung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die „technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW), das DWA Arbeitsblatt A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, das DVA Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentrale Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sowie die DWA Merkblatt M 153“ Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ heranzuziehen. Bei höherer Belastungsintensität bzw. evtl. Grundwassergefährdung sind das Oberflächenwasser zu sammeln bzw. kontrolliert abzuführen und grundwassergefährdende Stoffe abzuschneiden.

Im Planungsgebiet ist das gesamte, von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen, Nebengebäude, Garagen und Zufahrten anfallende verschmutzte Oberflächenwasser dezentral über die belebte Oberbodenzone in Mulden zu versickern. Soweit eine Versickerung aufgrund ungeeigneter Grundwasser- und / oder Untergrundverhältnisse nachweislich nicht möglich ist, ist ein ausreichend großer, weitest möglich sickerfähiger Retentionsraum mit gedrosseltem Abfluss mittels Teichen, Zisternen, Schächte etc. zu schaffen. Die Dimensionierung der jeweils erforderlichen Sicker-/ Rückhalteeinrichtung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

#### 6. Landwirtschaftliche Immissionen und Lärmimmissionen

Die von der Landwirtschaft, aus den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen, ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

**7. Art. 8 Abs. 1 DSchG**

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist 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 Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel: 08271/857-0, Fax: 08217/8157-50; E-Mail: DSTThierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

**8. Empfehlung**

Weiterhin wird empfohlen auf den privaten Grundstücksflächen je eines Hauses einen Baum (Obstbaum) zu pflanzen.

## **D. Begründung**

### **1. Ausgangssituation / Veranlassung**

#### **Anlass – Erforderlichkeit**

Die Gemeinde Aletshausen hat das Grundstück Fl. Nr. 20/3 an einen Bewerber verkauft. Der Bauherr hat über die Gemeinde den Bauplan eines Wohngebäudes eingereicht. Die Gemeinde hat dem Vorhaben zugestimmt.

Die eingereichte Planung für das Wohngebäude hält die Grundzüge der Einbeziehungssatzung Winzer „Südwestlicher Ortstrand“ nicht ein und somit konnte das Landratsamt Günzburg keine Genehmigung des Vorhabens erteilen. Aus diesem Grund wird die Einbeziehungssatzung geändert, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

#### **Planungsrechtliche Voruntersuchung**

Gemäß den Vorgaben § 34 Abs. 6 BauGB wird ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die rechtlichen Voraussetzungen aus § 34 Abs. 5 BauGB sind eingehalten.

#### **Bestehende Rahmenbedingungen**

#### **Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgungsleitung sind vorhanden.

**Bauweise**

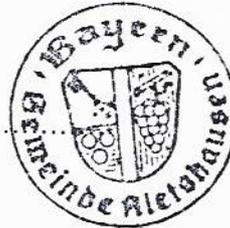
Die auf dem Grundstück geplante Bebauung fügt sich in die Umgebung mit ein. Auf dem Grundstück wird die westliche Baugrenze verschoben und die Geschossigkeit der Hauptgebäude und die Dachneigung angepasst.

## E. Verfahrensvermerke

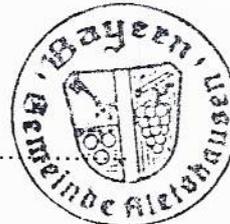
1. Der Gemeinderat von Aletshausen hat in der Sitzung vom 22.06.2020 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Winzer „Südwestlicher Ortsrand – 1. Änderung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Nach § 13 BauGB wurde das vereinfachte Verfahren gewählt. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 15.06.2020 wurde die Behörde und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauBG in der Zeit von 03.08.20 bis 03.09.20 beteiligt.
3. Nach § 13 BauGB wurde das vereinfachte Verfahren gewählt. Der Entwurf zu der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 15.06.20 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 03.08.20 bis 03.09.20 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Aletshausen hat mit dem Beschluss des Gemeinderates vom 12.10.2020 die Einbeziehungssatzung Winzer „Südwestlicher Ortsrand – 1. Änderung“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.10.2020 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Aletshausen, den 14.10.2020

Duscher Georg  
1. Bürgermeister Duscher Georg

5. Ausgefertigt  
Gemeinde Aletshausen, den 14.10.2020

Duscher Georg  
1. Bürgermeister Duscher Georg



6. Der Satzungsbeschluss von der Einbeziehungssatzung Winzer „Südwestlicher Ortsrand – 1. Änderung“ wurde am 30.10.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Absatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Aletshausen, den 30.10.2020

Duscher Georg  
1. Bürgermeister Duscher Georg

