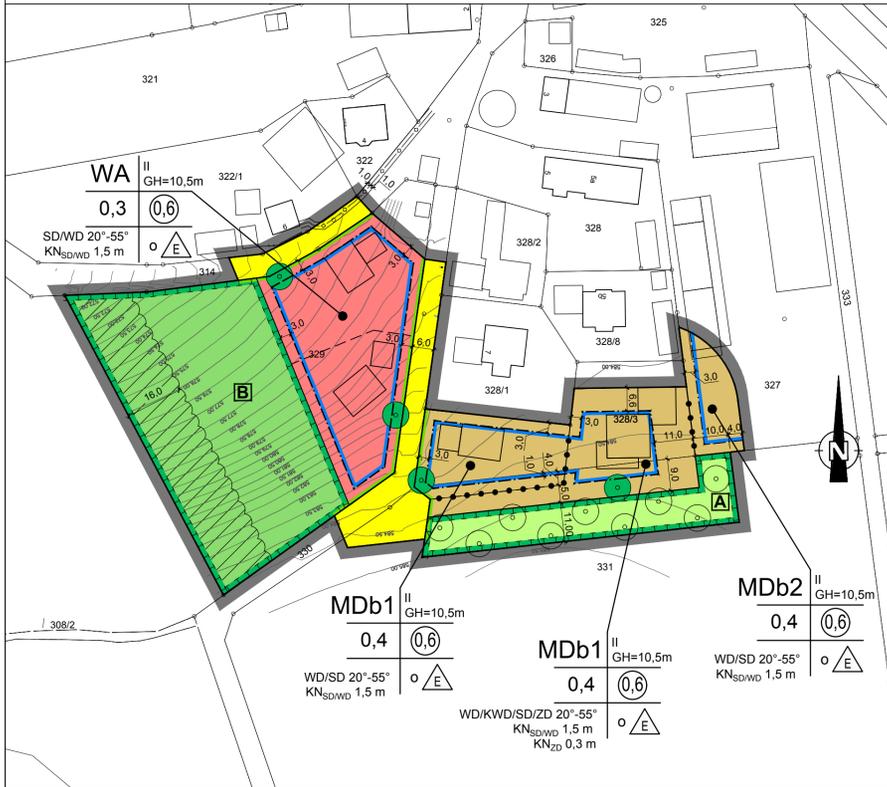


Bebauungsplan "Gaismarkt Tobel"



Die Gemeinde Aletshausen erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der BauNutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan

"Gaismarkt Tobel"

als Satzung. Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling Consult, Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach, ausgearbeitete Bebauungsplanzzeichnung in der Fassung vom die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Maßzahl in Metern
- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ebenfalls nicht zulässig.

- Dorfgebiet mit Emissionsbeschränkung gem. § 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO

zulässig sind:

Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe mit den dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäuden **ohne** folgende geruchsrelevanten landwirtschaftlichen Betriebseinrichtungen:

- Gärfuttersilos
- Lagerung von Festmist
- Güllelagerung
- Ställe für Tierhaltung

Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbstellen ohne geruchsrelevante landwirtschaftliche Betriebseinrichtungen (siehe oben)

Sonstige Wohngebäude

ausnahmsweise zulässig sind:

Sonstige Gewerbebetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

nicht zulässig sind:

geruchsrelevante landwirtschaftliche Betriebseinrichtungen:

- Gärfuttersilos
- Lagerung von Festmist
- Güllelagerung
- Ställe für Tierhaltung

Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften

Gartenbaubetriebe

Tankstellen

Vergnügungstätten.

- Dorfgebiet mit Emissionsbeschränkung gem. § 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO

zulässig sind:

Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe mit den dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäuden **ohne** folgende geruchsrelevanten landwirtschaftlichen Betriebseinrichtungen:

- Gärfuttersilos
- Lagerung von Festmist
- Güllelagerung
- Ställe für Tierhaltung

ausnahmsweise zulässig sind:

Sonstige Gewerbebetriebe

nicht zulässig sind:

geruchsrelevante landwirtschaftliche Betriebseinrichtungen:

- Gärfuttersilos
- Lagerung von Festmist
- Güllelagerung
- Ställe für Tierhaltung

Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbstellen ohne geruchsrelevante landwirtschaftliche Betriebseinrichtungen (siehe oben)

Sonstige Wohngebäude

Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gartenbaubetriebe

Tankstellen

Vergnügungstätten.

- maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- max. 2 Vollgeschosse zulässig, wobei Hanggeschosse nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet werden. Bei Gebäuden mit Satteldächern und Walmdächern mit einer Dachneigung von min. 35° muss das oberste Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen. Hanggeschosse sind Geschosse, deren Geschossdecke unterhalb der Erdgeschossrohfußbodenhöhe liegen.
- max. Gebäudehöhe, gemessen am höchsten Punkt des Daches (Dachaußenhaut). Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der max. GH ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Einzelne untergeordnete Gebäudeteile, z. B. Antennen, Kamine, technische Aufbauten dürfen höher sein.
- Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens darf bergseitig max. 0,3 m über dem natürlichen Gelände (vgl. Höhenlinien) liegen.
- Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeveränderungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude inkl. Terrassen zwingend erforderlich sind. Aufschüttungen sind zwischen Straße und Gebäude zulässig, wenn die Straßenoberkante höher als das natürliche angrenzende Gelände liegt. Abgrabungen sind zwischen Straßen und Gebäude zulässig, wenn die Straßenoberkante niedriger als das angrenzende natürliche Gelände liegt. Der Anschluß an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist stufenlos herzustellen.
- WD/KWD/SD/ZD Zulässige Dachform und Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform Walm-, Krüppelwalm-, Satteldach und Zeltdach
- max. zulässige Kniestockhöhe in Meter für Hauptgebäude mit Dachform Satteldach und Walmdach
- max. zulässige Kniestockhöhe in Meter für Hauptgebäude mit Dachform Zeltdach. Der Kniestock wird gemessen von der Oberkante Rohfußboden bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Sparren.
- Zulässig sind Dachgauben als max. 2,0 m breite Einzelgauben ab einer Dachneigung von 30°, wobei die Länge aller Gauben ein Drittel der jeweiligen Hauslänge nicht überschreiten darf. Der Abstand zwischen der Oberkante der Gaube und dem Hauptfirst (höchster Punkt) des Daches muss mind. 1,0 m betragen.
- Es sind nur Dacheindeckungen in naturroten bis rotbraunen oder grauen und schwarzen Farbtönen zulässig.
- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind in der Dachfläche, neigungsparallel in einem Abstand von bis zu 0,3 m zur Oberfläche der Dachhaut zulässig.
- Baugrenze
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen zulässig, soweit sie in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- Nicht versiegelte Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind im MDb bei der Ermittlung der Grundfläche nicht mitzuberechnen.
- Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung.
- offene Bauweise
- Einzelhäuser zulässig
- Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (WA und MDb) wie folgt begrenzt: max. 2 Wohnungen (Wohnheiten) pro Einzelhaus.
- Auf der privaten Grundstücksfläche sind je Wohnung min. 2 Stellplatzmöglichkeiten nachzuweisen.
- Vor den Garagen sind Aufstellflächen von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- öffentliche Strassenverkehrsfläche
- Strassenbegrenzungslinie
- Abgrenzung zwischen unterschiedlich zulässigen Dachformen und Nutzungen, entsprechend vorgeschlagener/bestehender Grundstücksgrenze
- Zaunsockel sind bis zu einer Höhe von 0,15 m zulässig. Die Höhe bezieht sich auf die Geländeoberkante.
- Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen
- Ein Verschieben der Baumstandorte innerhalb der jeweiligen Grundstücke ist möglich. Es ist mindestens die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl von Bäumen zu pflanzen und zu unterhalten. Es sind Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.

31. Artenauswahl für das Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen

Winterlinde	Tilia cordata
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
Birke	Betula pendula
Walnuß	Juglans regia
Eberesche (Vogelbeere)	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carbinus Betulus
Obstbäume als Hochstamm (bewährte Lokalsorten)	

- öffentliche Grünfläche - Ortsrand

- private Grünfläche - Ortsrand

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB) - Ausgleichsfläche A. Der durch das festgesetzte MDb inkl. Erschließung (Teilfläche) bedingte Eingriff in Natur und Landschaft und der daraus resultierende Ausgleichsflächenbedarf von ca. 1.077 m² wird der Ausgleichsfläche A zugeordnet.

Entwicklungsziel: Streuobstwiese

Entwicklungsmaßnahmen:

- Pflanzung hochstämmiger Obstbäume altbewährter Lokalsorten in Abständen von 8 m bis 12 m
- Sicherung des Bestands durch regelmäßiges Nachpflanzen in der ersten Pflanzperiode nach Ausfall
- Entwicklung extensiver Wiesenflächen mit 2-maliger Mahd/Jahr und vollständiger Mähgutabfuhr
- organische Düngung mit Festmist in geringem Umfang zulässig
- sonstige mineralische und organische (z. B. Gülle, Kompost) sowie der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig

Die Detailplanung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB) - Ausgleichsfläche B. Der durch das festgesetzte WA inkl. Erschließung (Teilfläche) bedingte Eingriff in Natur und Landschaft und der daraus resultierende Ausgleichsflächenbedarf von ca. 712 m² wird der Ausgleichsfläche B zugeordnet.

Es verbleibt ein offenes Ausgleichsflächenpotential in der Größenordnung von ca. 3.147 m², welches einem anderweitigen Eingriff in Natur und Landschaft zugeordnet werden kann.

Entwicklungsziel: artenreicher, gestufter Waldsaum mit vorgelagerter Blühwiese

Entwicklungsmaßnahmen:

- gestufter Waldsaum mit Strauchmantel und Krautsaum, Tiefe ca. 16 m (3 m Krautsaum, 8 m Strauchmantel (mehrrichtig) mit vereinzelt Bäumen 2. Ordnung, 5 m Übergangsbereich mit Bäumen 1. und 2. Ordnung)
- Straucharten: Weißdorn, Schliehe, Wildrosen, Hasel, Hartriegel, Holunder u. a.
- Gehölzarten 2. Ordnung: Vogelbeere, Vogelkirsche, Feldahorn, Wildobst, Zitterpappel u. a.
- Gehölzarten 2. Ordnung: Stieleiche, Traubeneiche, Birke, Hainbuche u. a.
- gebuchtete Grenzlinie zwischen Strauchmantel und Krautsaum
- vorgelagerte Blühwiese
 - mageres Rohbodenstrat als Grundlage
 - Einarbeiten einer dünnen Oberbodenschicht (ca. 5 cm)
 - Ansaat mit autochthonem Blumenwiesenansaat (4g/m²)
 - 2-malige Mahd/Jahr mit Mähgutabfuhr (Balkenmäher); eventuell zusätzliche Schröpfschnitte in den ersten beiden Jahren zur Reduzierung der sich entwickelnden Konkurrenzkräuter
 - Düngung sowie Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig

Die Detailplanung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- geplante Haupt- und Nebengebäude
- Höhenlinien mit Höhenangabe müNN (natürliches Gelände)
- Böschung
- gestufter Waldsaum gemäß festgesetzter Entwicklungsmaßnahmen auf Ausgleichsfläche B
- hochstämmige Ostbäume gemäß festgesetzter Entwicklungsmaßnahmen auf Ausgleichsfläche A
- Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.
- Die Zufahrten zu den Garagen, Stellplätzen und Carports auf den privaten Grundstücksflächen sollen mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden (z. B. Schotterterrassen, Rasenfugenpflaster, versickerungsfähige Pflasterbeläge, Rasengittersteine).
- Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzungen können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelastigungen nicht ausgeschlossen werden. Unvermeidbare Belastigungen sind hinzunehmen.
- Bei allen Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen sollen standortheimische Arten verwendet werden. Auf Nadelgehölze sowie standortfremde gärtnerische Ziergehölze, soll verzichtet werden (vgl. Artenliste in der Begründung).
- Um die oberirdische Gebäudezuführung von Fernmeldeleitungen zu vermeiden, wird den Bauherren empfohlen, auf deren Grundstück ein erdverlegtes Leerrohr (DN 50) für die Fernmeldeversorgung vom Gebäude bis zum öffentlichen Grundstück zu verlegen.
- Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.
- Zur Vermeidung tierökologischer Fallen, wie z. B. Straßeneinläufe, Licht-/Kellerschächte, aufliegenden Kellertreppen udgl. sind diese mit feinschüssigen Abdeckungen zu versehen bzw. Ausstiegshilfen zu installieren, z. B. mittels eines schräg in den Schacht gestellten rauen Brettes.
- Gemäß § 4 Ortsgestaltungssatzung (OGS) vom 31.07.2015 sind Einfriedungen, mit Ausnahme von Gehölen, in einem Umkreis von fünf Metern zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit einer maximalen Höhe von 1,3 m zulässig.
- Bei Hanglage können mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden. Dieses Hangwasser ist schadlos abzuleiten und schadlos wieder einzuführen. Eine Einleitung in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig. Bei Starkniederschlägen kann es zu Beeinträchtigungen durch wild abfließendes Wasser kommen. Durch entsprechende Entwässerungseinrichtungen muss das wild abfließende Wasser schadlos abgeleitet werden können. Zum Schutz der Gebäude von wild abfließendem Wasser sind geeignete zulässige Maßnahmen vorzusehen. Der Schutz von Gebäuden gegen Wasserschäden obliegt den Bauherren.
- Unterirdische Hauptversorgungsleitungen (1kV-Stromleitung) mit 1 m Schutzstreifen beiderseits

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat der Gemeinde Aletshausen hat in der Sitzung vom 10.07.2017 beschlossen, den Bebauungsplan "Gaismarkt Tobel" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.03.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Beschluss zur Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 23.03.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.02.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.04.2018 bis 04.05.2018 in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach öffentlich ausgelegt (zugleich frühzeitige Beteiligung entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB - siehe Begründung).

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.02.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.03.2018 bis 19.04.2018 beteiligt (zugleich frühzeitige Beteiligung entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB - siehe Begründung).

In der Bekanntmachung vom 11.01.2019 hat die Gemeinde Aletshausen die Überführung des Bebauungsplanverfahrens von § 13b BauGB in das sogenannte Regelverfahren nach BauGB bekanntgemacht.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.12.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.01.2019 bis 22.02.2019 in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach öffentlich ausgelegt.

Zu dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.12.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.01.2019 bis 22.02.2019 beteiligt.

Die Gemeinde Aletshausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.06.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.12.2018 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 03.06.2019 als Satzung beschlossen.

Aletshausen, den (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

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

Günzburg, den (Siegel) Landratsamt Günzburg

Aletshausen, den (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am

Aletshausen, den (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Aletshausen, den (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:20 000



D					
C					
B					
A	Redaktionelle Änderung/Ergänzungen	SD	HL	HAS	03.06.2019
INDEX	ÄNDERUNG ALTERNATION	BEARBEITER PRINCIPAL	GEZEICHNET DRAWN BY	GEPRÜFT CHECKED BY	DATUM DATE

AUFTRAGGEBER: ORDERED BY: **Gemeinde Aletshausen**

PROJEKT-TITEL: PROJECT TITLE: **Bebauungsplan "Gaismarkt Tobel", Gemarkung Winzer, Gemeinde Aletshausen**

PLANBEZEICHNUNG: DRAWING TITLE:

PROJEKT-NR.: PROJECT NO.: **650-405-KCK** MASSSTAB: SCALE: **1 : 1000**

KLING CONSULT PLANUNGS- UND INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN MBH BAUGRUNDSTÜTT NACH DIN 1054

Burgauer Str. 30, 86381 Krumbach, Tel.: 0 82 82 / 9 94 - 0 Fax: 0 82 82 / 9 94 - 110 KCl@klingconsult.de www.klingconsult.de

BEARBEITER PRINCIPAL: GR/SD DATUM DATE: 17.12.2018
 GEZEICHNET DRAWN BY: HL
 GEPRÜFT CHECKED BY: [Signature] 17.12.2018
 ZEICHNUNG NR.: DRAWING NO.: