

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

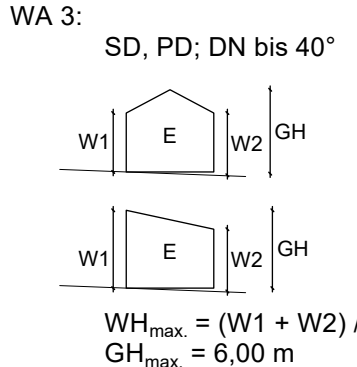
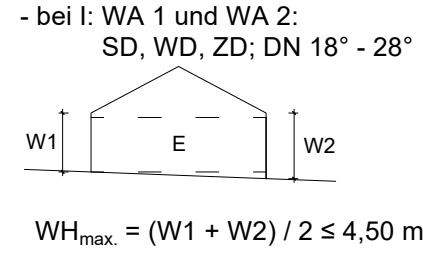
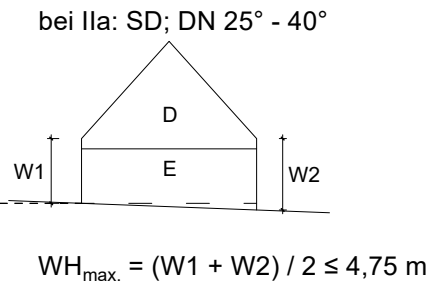
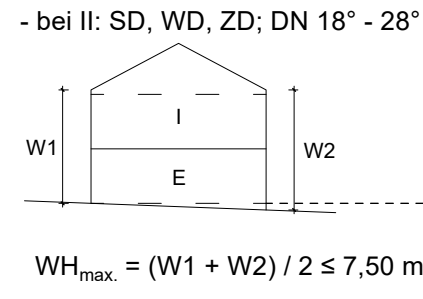
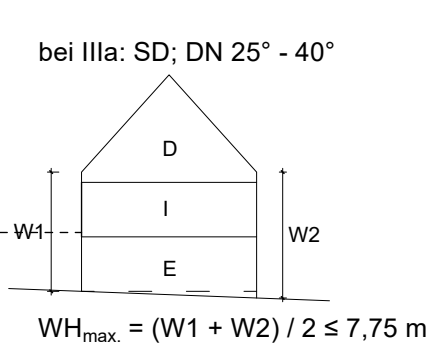
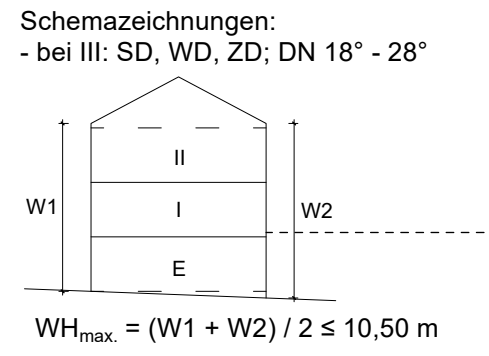
TEIL A: Planzeichnung

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		
△, △, △			



- 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.

- 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 Dachanschlüsse 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°)
 - Zeltdach (18° - 28°)

- 5.3 Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 Metern einzuhalten. Dieser kann als Stellplatz angerechnet werden.

- 5.4 Stellplätze:
 - WA 1 + WA 2: Je Wohneinheit müssen mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.
 - WA 3: Je Wohneinheit 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 Ortsrandeingerührung
- 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 Ortsrandeingerührung 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 Hartnigel
 - Corylus avellana* Gemeine Hasel
 - Crataegus monogyna* Eingrifflicher 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 örtlichen 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 Rassenfuge, 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 m³ 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 groß 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
- 15.3 Sichtdreieck (i = 70m)
In den Sichtdreiecken dürfen keine Bauten, Ablagerungen oder sichtbehindernde Bepflanzungen vorgenommen werden.
- 16. Artenschutz
16.1 Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung zum Bebauungsplan festgelegten Vermeidungsmaßnahmen sind Bestandteil dieses bebauungsplans und entsprechend der Vorgaben durchzuführen.
- 17. Inkrafttreten
17.1 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 Ortsabrundungssatzung
- 10. Bodendenkmäler
Wer Bodendenkmäler auffindend 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. Zwischenanlagen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 f) 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 Aufgrund der topografischen Verhältnisse ist bei Starkregenereignissen mit wild abfließendem Oberflächenwasser von den östlichen Hängen zu rechnen. Zum Schutz der einzelnen Gebäude können Objektschutzmaßnahmen erforderlich werden, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen darf. Bauliche Vorkehrungen zur Abwehr der genannten Gefahren obliegen den jeweiligen Eigentümern.
- 11.6 Es wird empfohlen alle Anschlüsse mit Rückstauklappen auszuführen.
- 11.7 Es wird empfohlen die Entwässerungsplanung bzw. die erforderlichen Antragsunterlagen vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.
- 11.8 Wassergefährdende Stoffe dürfen keinesfalls in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- 11.9 Folgende Verordnungen, Regeln, Arbeits- und Merkblätter sind bei der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser grundsätzlich zu berücksichtigen:
 - Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFFreiV)
 - 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 Verichtung 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
14.1 Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen 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.
- 14.2 Von den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben können ebenfalls Emissionen (Lärm, Staub und Geruch) ausgehen. Diese sind von den Bewohnern zu dulden. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen der Fall sein.
- 15. Schutzzonen und Baubeschränkungsgebiet um Leitungstrassen
Innerhalb der Schutzzonen / des Baubeschränkungsgebietes 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 Baubeschränkungsgebiete variiert.
- 16. Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen
Bei geplanten Baumpflanzungen ist das „Regelwerk über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der FGSV in Zusammenarbeit mit dem DVGW 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 (StMUUV), Sept. 2020 zu berücksichtigen. Aktuell abrufbar unter: http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuuv_naturn_0025.htm
- 19. Bestand
Die im Westen des Plangebietes bestehenden alten Obstbäume sind, soweit möglich, zu erhalten (ggf. auch als „Torso“).

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 ausgestellt.
- 4. Die Gemeinde Aletshausen hat mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 19.12.2022 den Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.12.2022 als Satzung beschlossen. Aletshausen, den

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

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

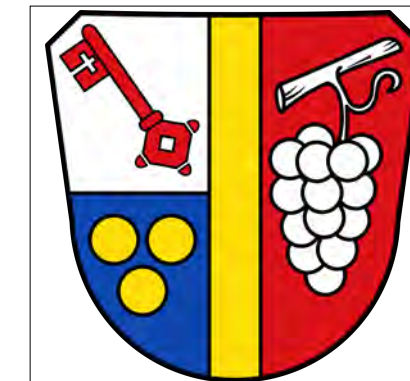
.....
(Siegel Genehmigungsbehörde)

6. Ausgefertigt
Aletshausen, den

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

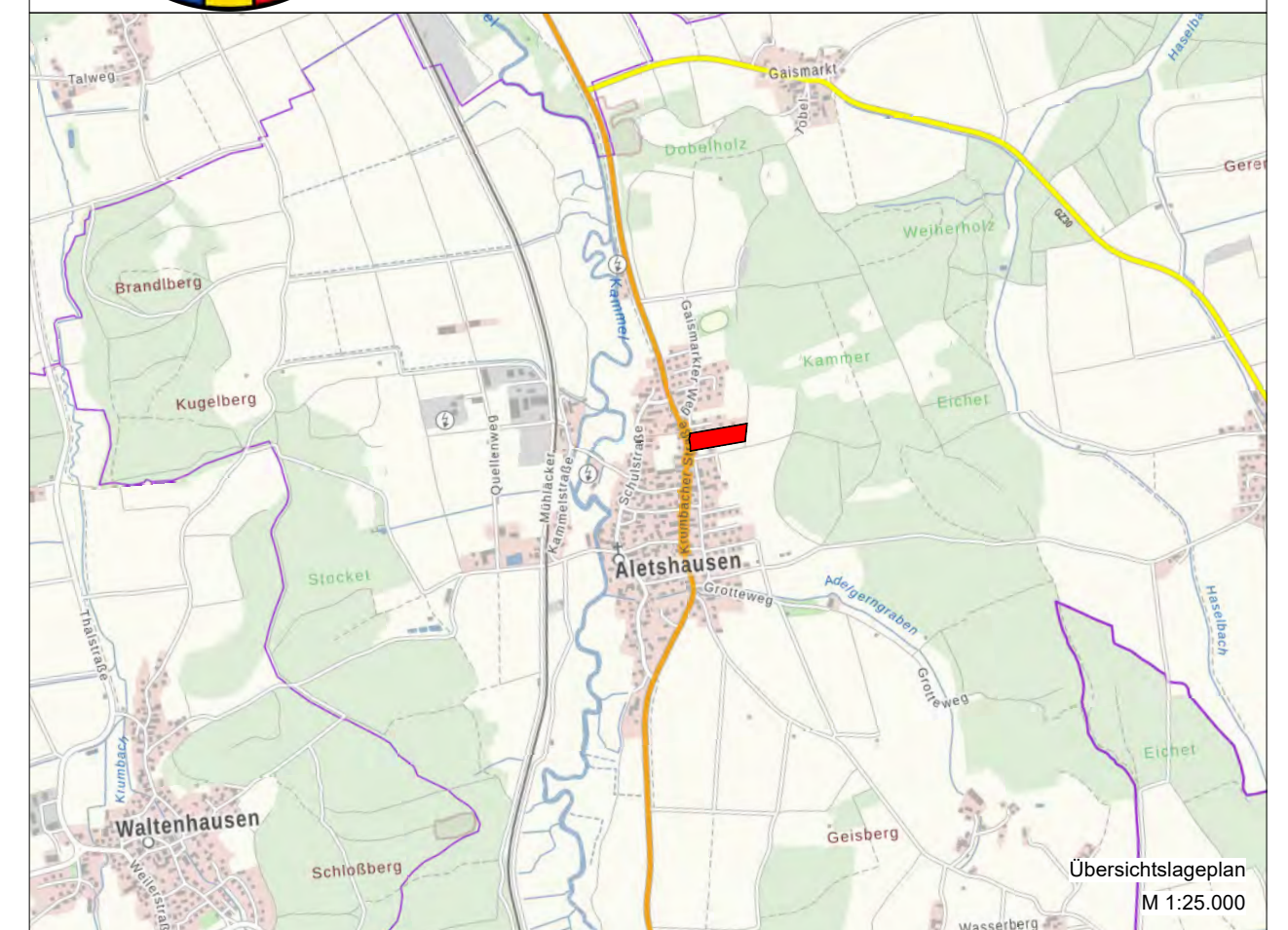
7. Die Erteilung der Genehmigung zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.
Aletshausen, den

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



Gemeinde Aletshausen Günzburg

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 12 "Südlich Kammerweg"



Plan: SATZUNGSBESCHLUSS
Maßstab: 1 : 1.000

Planer: Ingenieurbüro Marcus Kammer Florian-Wengenmayr-Str. 6 86609 Donaauwörth Tel.: 0906/7091928 Email: info@ib-kammer.de	Auftraggeber: Gemeinde Aletshausen VG Krumbach Rittlen 6 86381 Krumbach
---	---

Donauwörth, den 19.12.2022
Aletshausen, den