

GEMEINDE ALESHEIM



BEBAUUNGSPLAN ALESHEIM NR. 7

„AM ECHERLEIN II“

SATZUNG

Entwurf i. d. F. vom 17.06.2024

[Inhaltliche Änderungen zum Vorentwurf i. d. F. vom 04.05.2023 in roter Schriftfarbe]

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de
Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Die Gemeinde Alesheim im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen beschließt aufgrund der §§ 2, 9, 10, 13a, 13b und 215a Baugesetzbuch (BauGB), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweiligen zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung, die folgende Satzung über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Alesheim Nr. 7 „Am Echerlein II“

per Satzungsbeschluss am _____.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 487 und 488 sowie eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 486 der Gemarkung Alesheim.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt 2,29 ha.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes Alesheim Nr. 7 „Am Echerlein II“ sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 04.05.2023 ausgearbeitete und letztendlich am 17.06.2024 geänderte Planblatt sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung rechtskräftig.

Alesheim, den _____

Manfred Schuster, Erster Bürgermeister

Bebauungsplan Alesheim Nr. 7 „Am Echerlein II“

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2 Ausnahmen und besondere Bestimmungen

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben (Einzelfallprüfung).

1.3 Zulässiges Maß der Baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 für die Parzellen 1-10 sowie 13-25 und eine GFZ von 1,0 für die Parzellen 11 und 12 festgesetzt, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Für die Parzellen 1-10 sowie 13-25 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig (II). Für die Parzellen 11 und 12 ist ein drittes Vollgeschoss im Dachgeschoss zulässig (II+D).

Bungalows mit nur einem Vollgeschoss sind unzulässig.

Es sind maximal 6 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

1.4 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der Einschränkung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

Es gilt das Abstandsflächenmaß gemäß der zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags gültigen Bayerischen Bauordnung.

1.6 Garagen, Carports und Nebengebäude

Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

Nebengebäude mit einer Grundfläche bis 20 m² dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Zwischen Garagen und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein nicht einzufriedender Bereich von mindestens 5,00 m freizuhalten.

1.7 Stellplätze

Auf jedem Baugrundstück sind pro Wohneinheit zwei private Pkw-Stellplätze anzulegen. Für Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche genügt ein Pkw-Stellplatz.

1.8 Regenwasserzisternen

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem jeweiligen Baugrundstück in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden. Das Nutzvolumen der Zisterne muss mindestens betragen:

- 5 m³ pro Ein-/Zweifamilienhaus
- 3 m³ pro Doppelhaushälfte
- 10 m³ pro Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten und mehr.

Der Zisternenüberlauf kann an den geplanten Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.

Der Bau von sogenannten Grauwasseranlagen ist gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Höheneinstellung der Gebäude

Steigt das Gelände von der Erschließungsstraße aus an, darf die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) an der Bergseite mittig maximal 0,30 m und an der Talseite mittig maximal 1,00 m über das Urgelände herausragen.

Fällt das Gelände von der Erschließungsstraße aus ab, darf die OK FFB EG an der, der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite (Bergseite) mittig maximal 0,30 m über der OK Erschließungsstraße liegen und an der Talseite mittig maximal 1,00 m über dem Urgelände.

Als Nachweis ist im Bauantrag für jedes Grundstück die Höheneinstellung des Gebäudes durch ein Höhennivellement mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen.

2.2 First- und Wandhöhe

Für die Parzellen 1-10 und 13-25 beträgt die maximal zulässige Wandhöhe (WH) 6,00 m und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) 9,00 m.

Für die Parzellen 11 und 12 beträgt die maximal zulässige Wandhöhe 6,50 m und die maximal zulässige Firsthöhe 11,00 m.

Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG). Die Wandhöhe ist definiert als die Höhe zwischen der OK FFB EG und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

2.3 Dächer

2.3.1 Dachgestaltung Hauptgebäude

Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 bis 48° zulässig.

Zur Dacheindeckung sind Dachziegel oder Dachsteine in roten, braunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zu verwenden.

Für untergeordnete, **erdgeschossige** Anbauten an das Hauptgebäude (z. B. Wintergärten, Terrassenüberdachungen etc.) **mit weniger als 25 % der Grundfläche** sind auch Flachdächer bis 9° Dachneigung mit anderen Dachfarben und -eindeckungen zulässig.

2.3.2 Dachgestaltung Nebengebäude, Garagen und Carports

Nebengebäude, Garagen und Carports sind in Dachform, -neigung und -farbe entweder an das Hauptgebäude anzugleichen oder mit begrüntem Flachdach (Dachneigung maximal 9°) auszubilden.

2.3.3 Zwerchhäuser und Dachaufbauten

Dachgauben sind als Giebelgauben (mit Satteldach), Schleppgauben (mit „Pulldach“) oder Flachdachgauben zulässig, Zwerchhäuser/Zwerchgiebel ebenfalls mit denselben Dachformen. Dachneigung und -eindeckung dürfen von den Vorgaben aus Ziffer 2.3.1 abweichen.

Der First bzw. die Oberkante von Zwerchhäusern und Dachgauben muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Anlagen zur Solarenergienutzung sind auf Satteldächern parallel zur Dachhaut auszuführen. Auf Flachdächern sind aufgeständerte Solaranlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m über OK Attika und einem Abstand zum Dachrand von mindestens 1,00 m zulässig.

2.4 Fassadengestaltung

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden.

Für den Fassadenanstrich sind gedeckte Farbtöne zu verwenden. Grelle Farben und ungebrochenes Weiß sind unzulässig.

Holzhäuser in einfacher Bauweise sind zulässig, jedoch keine typischen Blockhäuser aus Rundhölzern („Baumstammhäuser“).

2.5 Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe einschließlich Zaun von 1,20 m über Oberkante Straße bzw. Gehweg nicht überschreiten.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Sockelmauern bis maximal 0,50 m Höhe über OK Straße bzw. Gehweg zulässig. Mauern und Gabionenwände über 0,50 m Höhe sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

2.6 Geländemodellierung

Abgrabungen und Aufschüttungen auf den Privatgrundstücken sind nur im unmittelbaren Gebäudebereich und zur Terrassenbildung bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

An den Grundstücksgrenzen sind zum Höhenausgleich Stützmauern und Böschungen bis zu einer Höhe von maximal 0,75 m zulässig. Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein. Die Böschungen sind einzusäen oder zu bepflanzen.

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind Bäume und Sträucher in Art und Qualität gemäß den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote zu pflanzen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände zu beachten.

Pflanzgebot A – Baumpflanzung mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen

Auf den beiden öffentlichen Grünflächen im Bereich der Platzsituation sind zwei mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzliste „Heimische Laubbäume“ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. **Zum Schutz vor Überfahren sind Hochborde oder geeignete Baumschutzeinrichtungen vorzusehen.**

Pflanzgebot B – Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen

Je angefangene 500 m² ist auf jeder privaten Bauparzelle mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder heimischer Laubbaum ohne Standortbindung zu pflanzen. Zulässig sind Bäume der Pflanzliste „Heimische Laubbäume“.

Der Standort innerhalb des Grundstücks ist frei wählbar, wünschenswert wäre jedoch, in Anlehnung an die Planzeichnung, eine Pflanzung entlang der Erschließungsstraße (Straßenraumeingrünung).

Pflanzgebot C – Heckenpflanzung mit Standortbindung auf privaten Flächen

Entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze ist auf den im Planblatt gekennzeichneten privaten Grünflächen zur Randeingrünung eine mindestens 2-reihige, gemischte, freiwachsende Hecke, aus heimischen Gehölzen zu pflanzen. **Geometrische Schnithecken sind nicht zulässig. Die Pflanzung ist versetzt, mit einem Pflanz- und Reihenabstand von etwa 1,0 x 1,5 m anzulegen.**

Zulässig sind heimische, standortgerechte Strauch- und Baumarten der Pflanzlisten „Heimische Sträucher“ und „Heimische Laubbäume“.

3.2 Pflanzlisten

Die nachfolgenden Gehölze entsprechen einer landschaftsplanerischen Vorauswahl geeigneter Laubgehölze und Streuobstsorten. Prinzipiell können auch andere standortgerechte, heimische Arten gepflanzt werden. Nicht zulässig sind jedoch fremdländische, standortfremde oder **invasive** Arten wie Lebensbaum (Thuja), Stech-Fichte, Blau-Tanne, **Kirschlorbeer** etc. **Der Anteil an Nadelgehölzen und immergrünen Laubgehölze darf 10 % je Grundstück nicht überschreiten. Soweit möglich soll gebietsheimisches Pflanzmaterial verwendet werden. Gentechnisch veränderte Pflanzen sind nicht erlaubt.**

Pflanzqualitäten (mindestens):

- Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm
- verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 4-5 Triebe, 60-100 cm

Pflanzliste „Heimische Laubbäume“

- Acer campestre Feld-Ahorn
- Acer platanoides Spitz-Ahorn
- Betula pendula Hänge-Birke
- Carpinus betulus Hainbuche
- Sorbus aucuparia Vogelbeere
- Malus sylvestris Holz-Apfel
- Tilia cordata Winter-Linde
- Tilia platyphyllos Sommer-Linde
- sowie hochstämmige Obstbäume

Pflanzliste „Heimische Sträucher“

- Amelanchier ovalis Gewöhnliche Felsenbirne
- Berberis vulgaris Gemeine Berberitze
- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
- Corylus avellana Gemeine Hasel
- Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
- Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
- Lonicera xylosteum Gewöhnliche Heckenkirsche
- Ribes alpinum Alpen-Johannisbeere
- Rosa arvensis Feld-Rose
- Rosa canina Hunds-Rose
- Sambucus nigra Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana Wolliger Schneeball
- sowie Obststräucher in Sorten

3.3 Vermeidungsmaßnahmen**Maßnahme V-M 1 – Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit**

Um eine Beschädigung oder Zerstörung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten zu vermeiden, ist die Baufeldfreimachung inkl. Rodung und Rückschnitt von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar, durchzuführen.

Maßnahme V-M 2 – Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten

Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern errichtet werden, müssen Vorkehrungen getroffen werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Hierzu zählen z.B. UV-Markierungen (Bird Pen) oder Aufkleber auf den Scheiben, spezielles, UV-Licht absorbierendes Glas, Jalousien oder Vorhänge, Muster auf den Scheiben usw. (siehe Broschüre des LfU (2010): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden).

Maßnahme V-M 3 – Schutz angrenzender Strukturen und Gehölze

Während angrenzender Bautätigkeiten sind die angrenzende Obstbäume im Nordwesten sowie die biotopkartierte Hecke südlich des Geltungsbereichs vor Beeinträchtigungen nach DIN 18920 bzw. den Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil 4 (RAS-LP 4) zu schützen. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzel-/Traufbereich der Gehölze sowie auf dem mäßig extensiv genutzten Grünland sind zu unterlassen. Die Schutzmaßnahmen sind vor Beginn angrenzender Bauarbeiten vorzunehmen und während der Bautätigkeit funktionsfähig zu erhalten.

3.4 Ausgleichsmaßnahmen

Zur Kompensation des erforderlichen Ausgleichsbedarfs werden die nachfolgenden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 7 „Am Echerlein II“ zugeordnet.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind nach ihrer Herstellung an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

Ausgleichsmaßnahme A1 – Abbuchung aus dem Ökokonto der Gemeinde Alesheim

Fl.-Nr. TF 315, Gemarkung Alesheim

Gesamte Maßnahmenfläche: 0,4142 m²

Zielbiotope: Extensives Grünland mit Streuobstreihe

Bereits umgesetzte Maßnahmen im bzw. seit dem Jahr 2011:

- Pflanzung von Obstbäumen
- Einmalige Mahd nicht vor dem 15.06., Abräumen des Mähguts

Die Umsetzung der Maßnahme und Aufwertung der Fläche erfolgte im Jahr 2011. Damit ist die maximal mögliche Verzinsung von 30 % ansetzbar.

Von der Maßnahmenfläche wurden 2021 bereits 200 m² für die Einbeziehungssatzung Lindenstraße abgebucht. Die verbleibende Restfläche von 3.942 m² wird aufgrund des neuen Leitfadens in Wertpunkte mit einer Gesamtaufwertung von 48.750 WP inkl. Verzinsung umgerechnet (vgl. Kapitel 6.5.3, Tabelle 4 Begründung).

Davon werden für den vorliegenden Bebauungsplan 29.397 WP abgebucht.

Im Ökokonto der Gemeinde Alesheim verbleibt ein Guthaben von 19.331 WP.

3.5 Private Gartenflächen, Steingärten

Nicht überbaute Flächen sind wasserdurchlässig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Insbesondere sind Steingärten bzw. große Stein-/Kiesbeete mit einer Fläche von mehr als 2 m² unzulässig.

4 Hinweise

4.1 Pflanzungen in der Nähe von Ver- und Entsorgungsleitungen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Beim Pflanzen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten Leitungstrassen einzuhalten. **Analog ist bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten.** Bei Unterschreitung dieses Schutzabstandes sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) sowie das Arbeitsblatt 125 GW „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ (DVGW Regelwerk) sind zu beachten.

4.2 Flächenbefestigung

Es wird empfohlen, Einfahrten und Hofbefestigungen in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen (z.B. mit Rasen- oder Sickerfugenpflaster, Rasengittersteinen, etc.).

4.3 Grundwasserschutz

Falls Grund- oder Schichtwasser ansteht, sind die Kellergeschosse der zu errichtenden Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern und als wasserdichte Wanne auszubilden.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser aufgedeckt werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich.

4.4 Bodenschutz

Zum Umgang mit Böden oder Bodenmaterialien wird grundsätzlich auf die DIN 19731, DIN 18915 und den § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) verwiesen.

Der humose Oberboden ist von allen Flächen für den Baustellenbetrieb abzuschieben und bis zum Wiedereinbau oder bis zum Abtransport ordnungsgemäß seitlich zu lagern. Die Lagerung von Ober- und Unterböden hat gemäß DIN 18915 zu erfolgen.

4.5 Bodenfunde, Denkmalschutz

Südwestlich des Planungsgebiets befindet sich das Bodendenkmal D-5-6931-0043 „Siedlung der jüngeren Kaiserzeit sowie des Früh- und des Hochmittelalters“.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist deshalb eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4.6 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden bzw. nahegelegenen landwirtschaftlichen Hofstellen und Grundstücke unvermeidliche Geruchsentwicklungen sowie

weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, Gerüche etc.) ergeben können. **Ferner können trotz Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstände Dünge- und Pflanzenschutzmittel abdriften.**

Diese als ortsüblich anzusehenden landwirtschaftlichen Emissionen sind von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen und die Belange der Landwirtschaft entsprechend zu berücksichtigen.

Ausgefertigt:

Alesheim, den _____

Manfred Schuster, Erster Bürgermeister