

---

# GEMEINDE ALTENMÜNSTER



Landkreis Augsburg

---

## 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

### „Mischgebiet – Violauer Weg“

(ehemals „Gewerbegebiet Violauer Weg“)

Gmkg. Altenmünster

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

---

Auftraggeber: Gemeinde Altenmünster

Fassung vom 28.01.2021

Projektnummer: 20055

## OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Patricia Goj

**INHALTSVERZEICHNIS**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>                        | <b>4</b>  |
| § 1 Art der baulichen Nutzung .....                      | 4         |
| § 2 Maß der baulichen Nutzung .....                      | 5         |
| § 3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen .....       | 5         |
| § 4 Gestaltungsfestsetzungen .....                       | 6         |
| § 5 Verkehr – Erschliessung .....                        | 7         |
| § 6 Entwässerung, Versickerung .....                     | 7         |
| § 7 Bodenschutz und Grünordnung .....                    | 8         |
| § 8 Immissionsschutz .....                               | 9         |
| § 9 Bewehrungsvorschrift .....                           | 10        |
| § 10 Inkrafttreten .....                                 | 11        |
| <b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>  | <b>12</b> |
| 1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten .....         | 12        |
| 2. Bodendenkmäler .....                                  | 12        |
| 3. Niederschlagswasserversickerung .....                 | 13        |
| 4. Regenwasserkanäle .....                               | 14        |
| 5. Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser .....  | 14        |
| 6. Wasserrecht .....                                     | 14        |
| 7. Altlasten .....                                       | 15        |
| 8. Gewerbliche und Landwirtschaftliche Immissionen ..... | 15        |
| 9. Abwehrenden Brandschutz .....                         | 15        |
| 10. Immissionen (Verkehr) .....                          | 15        |
| 11. Ausgleichsflächen/-massnahmen .....                  | 15        |

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Altenmünster erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung – folgende

### **1. Änderung des Bebauungsplanes „Mischgebiet – Violauer Weg“ (ehemals „Gewerbegebiet – Violauer Weg“)**

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung – sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

#### Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Mischgebiet – Violauer Weg“ (ehemals „Gewerbegebiet Violauer Weg“) der Gemeinde Altenmünster gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 28.01.2021.

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 28.01.2021 mit:
- Festsetzungen durch Planzeichen
  - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
  - Verfahrensvermerken
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 28.01.2021 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 28.01.2021
- Schalltechnische Untersuchung in der Fassung vom 19.11.2020, 7369.1/2020-RK, Ingenieurbüro Kottermair, Altomünster

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

#### (1) Mischgebiet 1 (MI 1)

1. Der in der Planzeichnung mit MI 1 gekennzeichnete Bereich wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
  - a) Wohngebäude,
  - b) Geschäfts- und Bürogebäude,
  - c) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - d) sonstige Gewerbebetriebe,
  - e) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:
  - a) Gartenbaubetriebe,
  - b) Tankstellen,
  - c) Vergnügungsstätten

#### (2) Mischgebiet 2 (MI 2)

1. Der in der Planzeichnung mit MI 2 gekennzeichnete Bereich wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
  - a) Geschäfts- und Bürogebäude,
  - b) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - c) sonstige Gewerbebetriebe,
  - d) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:
  - a) Wohngebäude,
  - b) Gartenbaubetriebe,
  - c) Tankstellen,
  - d) Vergnügungsstätten

## § 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

---

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhen baulicher Anlagen (Wandhöhe (WH) und Gesamthöhe (GH)).

Folgende Maximalwerte sind zulässig:

- a) GRZ max. 0,6
- b) GFZ max. 1,2
- c) WH max. 7,0 m
- d) GH max. 10,0 m

- (2) Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses der Gebäude. Diese darf max. +/- 0,5 m vom Mittel der Oberkante des vom Gebäude angeschnittenen natürlichen Geländes abweichen.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

Bei Pultdächern gilt für die niedrigere Seite die Wandhöhe (WH) und für die höhere Seite die Gesamthöhe (GH).

Bei flachen und flachgeneigten Dächern ist für die Gesamthöhe (GH) die Oberkante der Attika maßgebend.

- (3) Untergeordnete Bauteile, z.B. Kamine, Antennen, Photovoltaikanlagen etc. dürfen die festgesetzte maximale Gesamthöhe (GH) um max. 2,0 m überschreiten.

## § 3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

---

- (1) Es ist die abweichende (a) Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig. Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.

- (2) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Zu den Grünflächen (öffentlich) und zu den Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (privat; den Bauflächen zugeordnet) dürfen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grünflächen oder innerhalb der festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

- (3) Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

## § 4 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

---

### (1) Dachformen und -neigungen

1. Im Geltungsbereich sind folgende Dachformen zulässig:
  - a) Geneigte Dächer
  - b) Flache und flachgeneigte Dächer
2. Die Dachneigung wird bei den folgenden Dachformen wie folgt festgesetzt:
  - a) Geneigte Dächer, außer Pultdächer zwischen 6 und 38 Grad
  - b) Pultdächer zwischen 5 und 15 Grad
  - c) Flache und flachgeneigte Dächer zwischen 0 und 5 Grad

### (2) Farbdefinition Dacheindeckung und Außenwände

Grelle und leuchtende Farben, die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

### (3) Werbeanlagen

1. Die Höhe von freistehenden Werbeanlagen sowie von an Gebäudefassaden angebrachten Werbeanlagen darf die Wandhöhe der Gebäude nicht überschreiten.
2. Werbeanlagen an den Fassaden der Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs dürfen je Anlage 20% der Fassadefläche der Gebäudeseite, an der die Werbeanlage angebracht wird, nicht überschreiten. Freistehende Anlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grünflächen oder innerhalb der festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
3. Nicht zulässig sind:
  - a) Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbearbeiten,
  - b) Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder ähnlichen Lichteffekten, wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung,
  - c) Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern,
  - d) Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen.

### (4) Aufschüttungen, Abgrabungen

Geländeveränderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind bis maximal +/- 1,0 m zulässig.

### (5) Einfriedungen

1. Nicht zulässig sind Einfriedungen in Form von Mauern (Beton, Ziegel, Bruchstein, etc.). Die Einfriedungen sind zum Ortsrand hin zu hinterpflanzen.

2. Sockel, die über die natürliche Geländehöhe hinausragen, sind ausschließlich zum öffentlichen Straßenraum mit einer max. Höhe von 0,2 m über OK natürliches Gelände zugelassen. Zu den sonstigen Grundstücksgrenzen sind Sockel nicht zugelassen.

#### **(6) Versorgungsanlagen**

Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.

### **§ 5 VERKEHR – ERSCHLIESSUNG**

---

Zufahrten auf die überbaubaren Grundstücke sind ausschließlich von der ‚Eichholzstraße‘ und vom ‚Zum Nonnengraben‘ zugelassen und nur in den Bereichen, die in der Planzeichnung nicht mit dem Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ gekennzeichnet sind.

### **§ 6 ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG**

---

- (1) Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Altenmünster (Entwässerungssatzung - EWS) in der jeweils gültigen Fassung ist heranzuziehen.
- (2) Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für nicht verschmutztes Niederschlagswasser Rückhaltemaßnahmen mit einem von der jeweiligen Grundstücksgröße abhängigen Rückhaltevolumen und Drosselabfluss vorzusehen. Der gedrosselte Abfluss zum öffentlichen Regenwasserkanal darf dabei maximal  $3,0 \text{ l/s} * 1.000 \text{ m}^2$  betragen. Dies würde im Falle einer beispielhaften undurchlässigen Grundstücksfläche von  $5.000 \text{ m}^2$  ein erforderliches Rückhaltevolumen von ca.  $100 \text{ m}^3$  bei einem Drosselabfluss von  $15 \text{ l/s}$  bedeuten. Grundlage für die Bemessung der jeweiligen Rückhaltevolumen ist dabei das DWA-Arbeitsblatt A117 – „Bemessung von Regenrückhalteräumen“. Es ist in jedem Fall durch geeignete technische Vorkehrungen auf dem Grundstück dafür zu sorgen, dass eine direkte (ungedrosselte) Einleitung des Niederschlagswassers in den Kanal unterbunden wird. Verschmutztes Niederschlagswasser (Bewertung gem. DWA-Merkblatt M153 – „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“) darf unter keinen Umständen in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Flächen, auf die grundwasser- oder bodenverschmutzende Stoffe austreten können, sind entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu befestigen. Sie sind im Bauantrag besonders zu kennzeichnen. Diese Pflicht zur Kennzeichnung ersetzt nicht etwaige andere erforderliche Gestattungen.

---

## § 7 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

---

### (1) Oberflächengestaltung

Stellflächen für Pkw sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä.) zu befestigen.

### (2) Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

1. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Vegetationsperiode anzulegen.
2. Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Die entsprechenden Gehölzarten und -qualitäten sind der Artenliste (Pkt. 1 unter „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“) zu entnehmen. Nadel- und Ziergehölze sind nicht zugelassen.
3. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend der festgesetzten Pflanzenqualität zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

### (3) Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind als Rasenflächen herzustellen. Auf den öffentlichen Grünflächen sind zudem Bäume II. Ordnung gem. der Planzeichnung und gem. der Artenliste (Pkt. 1 unter „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“) zu pflanzen. Verschiebungen von einzelnen Baumstandorten sind möglich, die Anzahl der Bäume ist jedoch beizubehalten.

### (4) Private Grundstücksflächen

1. Je angefangene 1.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der I. oder II. Ordnung gem. der Artenliste (Pkt. 1 unter „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“) zu pflanzen.
2. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten.

### (5) Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1. Auf den Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Sträucher gem. der Artenliste (Pkt. 1 unter „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“) in gruppenweiser Anordnung zu pflanzen. Der zu bepflanzende Flächenanteil für die Strauchpflanzungen muss mind. 60 % der Lauflänge der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen betragen. Es ist eine mindestens dreireihige freiwachsende Hecke



aus Sträuchern der standortheimischen Vegetation zu erstellen; Formhecken sind nicht zulässig. Die Gehölze sind versetzt im Verband von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Die Pflanzung hat in Pflanzgruppen zu erfolgen. Die Länge der Pflanzgruppen hat 10 bis 25 m und der Abstand der Pflanzgruppen untereinander 5 bis 15 m zu betragen.

2. Zusätzlich ist in einem Abstand von max. 30 m jeweils ein heimischer Laubbaum II. Ordnung gem. Artenliste (Pkt. 1 unter „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“) einzubringen.
3. Die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist im Westen über die gesamte Breite als flacher Abflussdamm auszubilden. In Mitten der Fläche muss der Abflussdamm eine Höhe von 30 cm oberhalb OK Gelände erreichen. Der Abflussdamm ist in seinem hergestellten Zustand zu erhalten und grünordnerisch ordnungsgemäß zu pflegen.

## § 8 IMMISSIONSSCHUTZ

- (1) Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten.

Tab.: Emissionskontingent tags und nachts in dB(A):

| Name                               | Größe Kontingentfläche | LEK,tags | LEK,nachts |
|------------------------------------|------------------------|----------|------------|
| Teilfläche 1 (TF 1)<br>MI 1 + MI 2 | 3.944,2 m <sup>2</sup> | 57 dB(A) | 42 dB(A)   |
| Teilfläche 2 (TF 2)<br>MI 1        | 2.307,4 m <sup>2</sup> | 55 dB(A) | 40 dB(A)   |
| Teilfläche 3 (TF 3)<br>MI 2        | 1.186,9 m <sup>2</sup> | 61 dB(A) | 46 dB(A)   |

- (2) Für die kontingentierten Flächen erhöhen sich die Emissionskontingente LEK für den im Plan dargestellten Richtungssektor um folgende Zusatzkontingente:

Tab.: Sektoren mit Zusatzkontingente Tag - Nacht (L<sub>EK,zus</sub>):

| Sektor mit Winkel<br>Bezugspunkt X: 4395402,0 Y: 5369984,0<br>(im Uhrzeigersinn, Norden = 0°) |             | Zusatzkontingent [in dB(A)] |                  |
|---|-------------|-----------------------------|------------------|
|   |             | Tag (6-22 Uhr)              | Nacht (22-6 Uhr) |
| A   | 48,0° / 91° | 12                          | 12               |

- (3) Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j L<sub>EK,i</sub> durch L<sub>EK,i</sub> + L<sub>EK,zus,j</sub> zu ersetzen ist.
- (4) Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

- (5) Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück(en) ist das Grundstück innerhalb der festgesetzten Kontingentfläche heranzuziehen.
- (6) Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.
- (7) Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorIV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen. Im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren eines Vorhabens ist, auf die tatsächliche örtliche Situation abzustellen, die zum Zeitpunkt der Bauplanung vorliegt.
- (8) Im Mischgebiet MI 2 sind Wohnnutzungen ausgeschlossen.
- (9) Im Mischgebiet MI1 dürfen auf der Nordseite keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm entstehen. Es kann ein geschlossener Laubengang errichtet werden. Vorhangfassaden (mit mehr als 0,5 m Abstand zur Hauswand), Prallscheiben vor den Fenstern von schutzbedürftigen Räumen oder andere bauliche Maßnahmen (z.B. durchgesteckte Grundrisse) sind ebenfalls denkbar, sofern dadurch sichergestellt ist, dass kein Immissionsort im Sinne der TA Lärm entsteht.

Hinweis:

*Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Gemeinde Altenmünster, Rathausplatz 1, Zimmer 102 an Werktagen während der Geschäftszeiten eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.*

---

## § 9 BEWEHRUNGSVORSCHRIFT

---

Mit Geldbuße bis zu € 500.000,- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 BayBO).

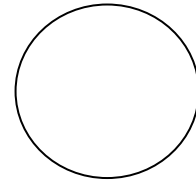
**§ 10 INKRAFTTRETEN**

---

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt  
Gemeinde Altenmünster, den \_\_.\_\_.2021

.....  
Florian Mair, 1. Bürgermeister



Siegel

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

---

#### Bäume I. Ordnung

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 16 -18 cm  
(Pflanznamen *bot.* / *dt.*)

Arten wie:

- *Acer pseudoplatanus*                      Bergahorn
- *Tilia cordata*                              Winterlinde

#### Bäume II. Ordnung

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14 - 16 cm  
(Pflanznamen *bot.* / *dt.*)

Arten wie:

- *Acer campestre*                              Feldahorn
- *Carpinus betulus*                            Hainbuche
- *Prunus avium*                                (Vogelkirsche)
- *Sorbus aria*                                    Mehlsbeere

#### Sträucher

Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, H 60 - 100 cm  
(Pflanznamen *bot.* / *dt.*)

Arten wie:

- *Cornus mas*                                    Kornelkirsche
- *Cornus sanguinea*                            Roter Hartriegel
- *Corylus avellana*                              Haselnuß
- *Crataegus monogyna*                        Weißdorn
- *Euonymus europaeus*                        Pfaffenhütchen
- *Lonicera xylosteum*                        Gewöhnliche Heckenkirsche
- *Ligustrum vulgare*                            Liguster
- *Salix caprea*                                 Salweide
- *Viburnum lantana*                            Wolliger Schneeball
- *Viburnum opulus*                            Wasser-Schneeball

### 2. BODENDENKMÄLER

---

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

**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 der 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 (Dienststelle Thierhaupten) oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

---

### **3. NIEDERSCHLAGSWASSERVERSICKERUNG**

---

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden). Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser bei Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

## 4. REGENWASSERKANÄLE

---

Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet, über eine Regenwasserkanalisation in einen Vorfluter ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, sofern die Einleitung nicht genehmigungsfrei im Rahmen des Gemeingebrauchs und der zugehörigen technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) erfolgt. Planunterlagen sind so rechtzeitig vor Erschließungsbeginn vorzulegen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann.

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorzusehen. Hierzu eignen sich vor allem

- Niederschlagswasserversickerung,
- ökologisch gestaltete Rückhalteteiche,
- Regenwasserzisterne mit Überlauf.

## 5. OBERFLÄCHENWASSER UND WILD ABFLIEßENDES WASSER

---

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorzusehen.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o.g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Es wird empfohlen das Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ sowie das DWA-Themenheft T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ zu beachten.

## 6. WASSERRECHT

---

Bei der Bebauung der Grundstücke ist sicherzustellen, dass der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert bzw. zum Nachteil tiefer liegender Grundstücke verstärkt oder auf andere Weise verändert wird (§ 37 WHG).

Sofern bei der Umsetzung von Einzelbauvorhaben durch zu Tage tretendes Grundwasser Bauwasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden sollten, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) beim Landratsamt Augsburg zu beantragen.

---

## 7. **ALTLASTEN**

---

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

---

## 8. **GEWERBLICHE UND LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN**

---

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die gewerblichen Emissionen des nördlich angrenzenden ordnungsgemäß genutzten Gewerbebetriebes unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen, die bedingt durch Erntearbeiten und Stallarbeiten in regelmäßigen (auch täglich) Abständen Lärm-, Staub-, und Geruchsemissionen auch nach 22 Uhr verursachen können, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

---

## 9. **ABWEHRENDEN BRANDSCHUTZ**

---

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln der DVGW-Arbeitsblatt W405 ist eine Bereitstellung von mindestens 1.600 l/min über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

---

## 10. **IMMISSIONEN (VERKEHR)**

---

Wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen, die von der St 2027 ausgehen, können für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden.

---

## 11. **AUSGLEICHSFLÄCHEN/-MASSNAHMEN**

---

Für den Eingriff durch den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Violauer Weg“ wurde ein Ausgleichsfordernis in Höhe von 3.880 m<sup>2</sup> erforderlich; diese wurde auf den Teilflächen der Fl.Nrn. 526 und 527 (Gmkg. Altenmünster), die entsprechend dem Ökokontokzept zu pflegen sind, nachgewiesen.

---

# GEMEINDE ALTENMÜNSTER



Landkreis Augsburg

---

## 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „Mischgebiet – Violauer Weg“

(ehemals „Gewerbegebiet Violauer Weg“)

Gmkg. Altenmünster

### C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

---

Auftraggeber: Gemeinde Altenmünster

Fassung vom 28.01.2021

Projektnummer: 20055

## OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Patricia Goj



---

## INHALTSVERZEICHNIS

|           |  |          |
|-----------|--|----------|
| <b>C)</b> | <b>BEGRÜNDUNG</b>                              | <b>3</b> |
| 1.        | Anlass der Planung.....                        | 3        |
| 2.        | Verfahren gem. § 13a BauGB .....               | 3        |
| 3.        | Beschreibung des Planbereiches .....           | 4        |
| 4.        | Planungsrechtliche Ausgangssituation .....     | 5        |
| 5.        | Begründung der Änderung von Festsetzungen..... | 6        |
| 6.        | Ver- und Entsorgung .....                      | 9        |
| 7.        | Energie.....                                   | 10       |
| 8.        | Flächenstatistik .....                         | 11       |

## C) BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS DER PLANUNG

---

Den Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes haben die bei der Gemeinde eingereichten Bauvoranfragen gegeben, die alle eine Bebauung mit Mischgebietenutzungen vorsehen.

Da ein Mischgebiet vom Lärmverhalten grundsätzlich verträglicher gegenüber Wohnbebauung ist als ein Gewerbegebiet (auch wenn das bisher festgesetzte Gewerbegebiet vom Lärmverhalten so gesteuert wurde, dass eine schädliche Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung ausgeschlossen werden konnte), hat sich die Gemeinde dazu entschlossen den rechtskräftigen Bebauungsplan insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zu ändern. Mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung werden in dem Baugebiet nun auch Nutzungen zugelassen, die in einem Gewerbegebiet nicht oder nur ausnahmsweise zulässig wären. Die beabsichtigte Änderung der Art der baulichen Nutzung sowie auch die vorliegenden Bauvoranfragen bedingen noch einige weitere Änderungen, wie z.B. eine Reduktion der GRZ und der GFZ, eine geringfügige Erhöhung der Wandhöhe bei gleichbleibender Gesamthöhe sowie die Schaffung einer zweiten Erschließungsmöglichkeit des Gebietes.

Um auch weiterhin die städtebauliche Struktur und Ordnung gewährleisten zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

### 2. VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB

---

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> oder von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>, wenn aufgrund einer überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Umgriff der 1. Änderung hat zum einen Gesamtgröße von rd. 1,5 ha und zum anderen wird die Art der baulichen Nutzung von einem Gewerbe- zu einem Mischgebiet geändert, was eine geringere GRZ zur Folge hat. Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2,0 ha festgesetzt wird.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Der vorliegende Bebauungsplan kann deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im

beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

### 3. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den gesamten Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplanes, der einer Gesamtfläche von ca. 14.975 m<sup>2</sup> (rd. 1,5 ha) aufweist und vollständig das Grundstück mit der Fl.Nr. 154 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 138, 150, 152, 153, 155 und 238/2 der Gemarkung Altenmünster der Gemeinde Altenmünster beinhaltet.

#### 3.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Der Änderungsbereich, der an der Eichholzstraße im Süden des Hauptortes Altenmünster, ca. 250 m von der Staatstraße 2027 entfernt, liegt wird

- im Norden durch die gewerblichen Bauflächen des bestehenden Gewerbegebietes Maierbreiten,
- im Osten von der Bebauung östlich der Straße ‚Zum Nonnengraben‘,
- im Süden von derzeit noch landwirtschaftlichen Flächen, für die jedoch bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet besteht, und
- im Westen durch einen landwirtschaftlichen Anwandweg mit dahinterliegenden landwirtschaftlichen Flächen.



Abb. 1: Luftbild vom Plangebiet (Befliegungsdatum: 01.07.2018) mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (rot umrandet), o.M. (© 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Änderungsgebiet befindet sich sowohl außerhalb festgesetzter als auch vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete; auch liegt hier keine Kennzeichnung als wassersensibler Bereich vor. Das gesamte Änderungsgebiet liegt im Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“ (Nr. BAY-09).

### 3.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Die zu überplanenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt (Ackerland) und weisen keine Gehölzstrukturen auf. Lediglich im Bereich der ‚Eichholzstraße‘ sind straßenbegleitend Bäume vorhanden.

Das Gelände innerhalb des Plangebietes fällt von Westen Richtung Osten um insgesamt ca. 6,5 m (von ca. 451,5 m ü. NN auf ca. 445 m ü. NN) ab, wobei die zu überplanende Fläche (GEred) einen Höhenunterschied von ca. 3,0 m aufweist.

## 4. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

### 4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die wirksame 12. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt den Änderungsbereich entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet – Violauer Weg“ als eingegrünte gewerbliche Baufläche dar.

Die vorliegende 1. Änderung, die ein eingegrüntes Mischgebiet festsetzt, ist somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Damit ist der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.



Abb. 2: Ausschnitt aus der wirksamen 12. Änderung des Flächennutzungsplanes, o.M.

### 4.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die vorliegende 1. Änderung umfasst den gesamten Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplanes (s. Abb. 3) und betrifft im Wesentlichen die Art der baulichen Nutzung und

die damit verbundenen Festsetzungen der Grund- und Geschosflächenzahl und des Immissionsschutzes. Zudem hat die Gemeinde aufgrund der eingegangenen Bauvoranfragen noch einige andere, insb. planzeichnerische, Festsetzungen geändert (s. Pkt. 5). Die übrigen der bisher rechtskräftigen Festsetzungen bleiben von der Änderung weitestgehend unberührt und werden daher unverändert übernommen.

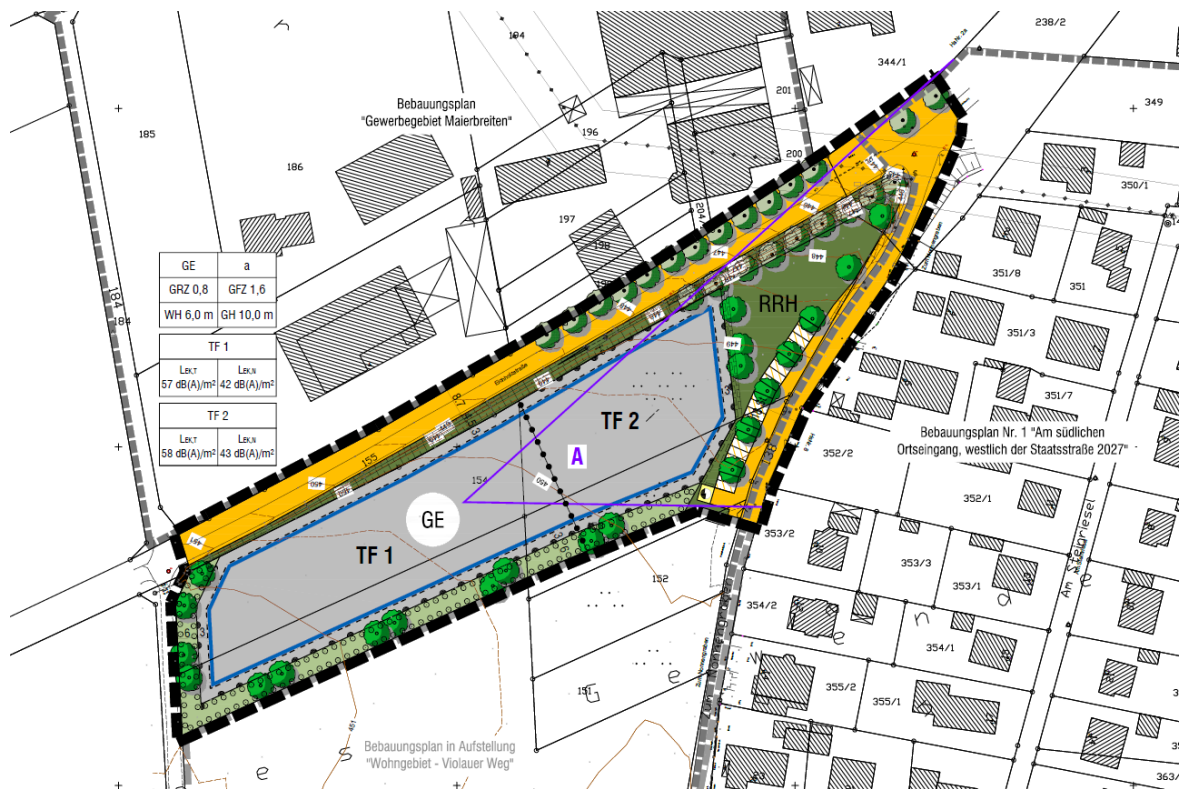


Abb. 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Gewerbegebiet – Violauer Weg“, o.M.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Mischgebiet – Violauer Weg“ ersetzt mit Inkrafttreten den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet – Violauer Weg“ voll inhaltlich.

## 5. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG VON FESTSETZUNGEN

### 5.1 Planzeichnung

Bedingt durch die Nutzungsänderung entstehen im Baugebiet kleinteiligere Grundstückszuschnitte als bei Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes angenommen. Aufgrund des bestehenden Gefälles Richtung Osten und der Böschung im Norden ist eine zusätzliche Anbindung des Mischgebietes im Osten an die Straße ‚Zum Nonnengraben‘ erforderlich. In Verbindung mit der österlichen Anbindung entfallen drei öffentliche Stellplätze; die Anzahl der Bäume wird beibehalten. Des Weiteren ist anstelle der bisher geplanten Niederschlagswasserversickerung in einem oberirdischen Regenrückhaltebecken eine unterirdische Rigolenversickerung vorgesehen. Aufgrund des dadurch entstehenden Flächenangebotes beabsichtigt die Gemeinde auf der öffentlichen Grünfläche ein Spielplatz herzustellen.

Um für die geplanten Ansiedlungen den benötigten Flächenbedarf zu erlangen, wurde zudem im südöstlichen Teilbereich des Mischgebietes der 6,0 m breite Pflanzstreifen

auf einer Länge von ca. 45 m zurückgenommen und damit verbunden die Baugrenze um 6,0 m Richtung Süden erweitert. Aufgrund der Nutzungsänderung ist diese optische Trennung zum südlich angrenzenden Baugebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohngebiet – Violauer Weg“ nicht unbedingt notwendig, sodass die Gemeinde zugunsten vorgesehenen Ansiedlungen der in diesem Teilbereich des Mischgebietes auf die Anpflanzung verzichtet.

## 5.2 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten Nutzungen wird die Art der baulichen Nutzung von einem Gewerbe- zu einem Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO geändert.

Entsprechend der geplanten Nutzungsstrukturen werden im Plangebiet die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 5 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zugelassen. Wobei bezüglich der gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude eine Zweiteilung des Mischgebietes erfolgt, um Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen innerhalb des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes „Maierbreiten“ durch heranrückende Wohnbebauung zu vermeiden; während Wohngebäude/-nutzungen im MI 1 unter Berücksichtigung der immissionsschutzfachlichen Festsetzungen zulässig, sind diese im MI 2 ausgeschlossen. Die Gliederung des Mischgebietes in MI 1 und MI 2, die in Summe ein zusammenhängendes Mischgebiet darstellen, ermöglicht eine sinnvolle Nutzungszonierung und berücksichtigt sowohl das südliche Wohngebiet als auch das nördliche Gewerbegebiet, ohne dabei die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes zu untergraben. Die vorgenommene Nutzungsgliederung begründet sich somit primär in der Erreichung einer besseren Verträglichkeit zwischen den bestehenden und geplanten Nutzungen. Der Gebietscharakter eines Mischgebietes, der sich insb. durch die Mischung von Wohnen und Gewerbe auszeichnet, bleibt somit gewahrt; einerseits werden in Summe nahezu alle Nutzungen, die in einem Mischgebiet allgemein zulässig sind, auch zugelassen und andererseits wird im MI 1 (das einen prozentualen Flächenanteil von rd. 65 % aufweist) neben gewerblichen Nutzungen auch Wohnnutzung zugelassen. Die Möglichkeit zur „Durchmischung“ des Baugebietes ist somit planungsrechtlich sichergestellt.

Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 und Abs. 3 BauNVO allgemein sowie ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden hingegen ausgeschlossen, da derartige Nutzungen an dieser Stelle weder zweckdienlich sind noch ein Bedarf hierfür besteht.

## 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Einhergehend mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem Gewerbe- zu einem Mischgebiet erfolgt auch eine Anpassung der Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ /GFZ) von 0,8 und 1,6 auf 0,6 und 1,2. Damit wird die Obergrenze, die für eine Überbauung/Versiegelung zur Verfügung steht um 20 % reduziert.

Aufgrund der bereits konkreten Bauvoranfragen wird im Zuge der Änderung auch die maximal zulässige Wandhöhe um 1,0 m auf insgesamt 7,0 m erhöht. Da die Gesamthöhe von 10,0 m unverändert bleibt, die Abstandsflächen gemäß BayBO eingehalten werden müssen und auch keine städtebaulichen Bedenken bestehen, hat sich die Gemeinde für die geringfügige Anhebung der Wandhöhe entschieden.

Alle übrige Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung bleiben von der 1. Änderung unberührt.

#### 5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen / Gestaltungsfestsetzungen

Die Festsetzungen bleiben von der 1. Änderung im Wesentlichen unberührt.

#### 5.5 Verkehr – Erschließung

Die Festsetzung bzgl. der Erschließung wird an die aktuelle Planung, die aufgrund der kleinteiligeren Grundstückszuschnitte eine zweite Erschließung von Osten („Zum Nonnengraben“) benötigt, angepasst.

#### 5.6 Entwässerung, Versickerung / Bodenschutz und Grünordnung

Die Festsetzungen bleiben von der 1. Änderung unberührt.

#### 5.7 Ausgleichmaßnahmen

Die im Zuge des rechtskräftigen Bebauungsplanes festgesetzten und dem Bebauungsplan zugeordneten Ausgleichsflächen und -maßnahmen gelten weiterhin unverändert fort. Obwohl im Zuge der 1. Änderung die zulässige GRZ von 0,8 auf 0,6 reduziert wurde, was einen geringeren Versiegelungsgrad im Baugebiet zur Folge hat, wurde aufgrund der Rücknahme des Pflanzstreifens im südöstlichen Teilbereich des Mischgebietes auf eine Nebenrechnung des Ausgleichflächenbedarfs verzichtet. Auf den im Zuge des rechtskräftigen Bebauungsplanes festgesetzte Ausgleichsflächen/-maßnahmen wurden im Zuge der 1. Änderung unter Pkt. 11 der textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen hingewiesen.

#### 5.8 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 7369.1/2020-RK der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 19.11.2020 angefertigt, um die Lärmimmissionen in das Plangebiet und aus dem Plangebiet zu quantifizieren. Die relevanten Ergebnisse sind in der Satzung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt.

Auf das Plangebiet wirkt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Maierbreiten“ mit den darin festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln ein. Eine Konfliktsituation ist dadurch innerhalb des geplanten Bebauungsplanes nicht gegeben. Hinsichtlich der Nutzungen im „Gewerbegebiet Maierbreiten“ wurden für den Bebauungsplan 1. Änderung „Mischgebiet - Violauer Weg“ nach Abstimmungsgesprächen in der Gemeinde zusätzliche Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich Gebäudestellungen und Orientierungen von schutzbedürftigen Räumen festgesetzt. Dadurch wird zusätzlich sichergestellt, dass die Nutzungen im „Gewerbegebiet Maierbreiten“ keine Einschränkungen erhalten.

Die festgesetzten Emissionskontingente bedeuten, dass auf den Mischgebietsflächen aufgrund der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung und der Vorbelastung eine entsprechende Nutzung zur Tagzeit teilweise nur eingeschränkt möglich ist. Zur Nachtzeit ist die Nutzung entsprechend den in der Umgebung zur Nachtzeit niedrigeren Orientierungswerten gebietsüblich eingeschränkt. Bei Bauvorhaben auf den Bebauungsplanflächen sollten daher bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. Insbesondere sollten die Möglichkeiten des baulichen Schallschutzes durch eine optimierte Anordnung der Baukörper, der technischen Schallquellen an den Baukörpern und der Schallquellen im Freien genutzt werden. Durch Abschirmung von

Schallquellen durch Gebäude und/oder aktive Schallschutzmaßnahmen ist eine erhöhte Geräuschemission möglich.

Die relevanten Immissionsorte zur Kontingentierung sind der Anlage 3.1 der schalltechnischen Untersuchung 7369.1/2020-RK der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 19.11.2020 zu entnehmen.

Hinweis zu den flächenbezogenen Schalleistungspegeln (Emissionskontingente):

Die zulässigen Emissionen einer Teilfläche sind abhängig von der Grundstücksgröße bzw. seiner Emissionsfläche. Die tatsächlich mögliche Schalleistung kann höher liegen, sofern eine schalloptimierte Planung in Bezug zu den Immissionspunkten erfolgt (z.B. Betriebsgebäude so planen, dass Emissionen auf Außenflächen durch das Gebäude selbst abgeschirmt werden, ggf. aktive Schallschutzmaßnahmen zu den Immissionspunkten errichtet werden, usw.).

## 6. VER- UND ENTSORGUNG

---

### 6.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die Wasser- und Löschwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung erfolgt durch Heranführen neuer Leitungen an das Baugebiet. Die Abwasserentsorgung ist dabei im Trennsystem vorgesehen, wobei dem gemeindlichen Schmutzwasserkanal kein unbelastetes Oberflächenwasser zugeführt werden darf. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen voraussichtlich ausreichend reinigen.

### 6.2 Niederschlagswasserbehandlung

Es ist beabsichtigt das Regenwasser, das nicht vor Ort zu Versickerung gebracht werden kann, über den bestehenden Regenwasserkanal in der Eichholzstraße, der derzeit in einen ca. 150 m langen Vorflutgraben (Gewässer III. Ordnung) entwässert, künftig möglichst direkt in die Zusan einzuleiten, da für den Vorflutgraben im Zuge eines früheren Wasserrechtsantrags (bereits für die Bestandssituation) ein mangelndes Rückhaltevolumen ermittelt wurde. Die konkrete Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt erfolgt noch.

### 6.3 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW. Aus ortsgestalterischen Gründen sind keine oberirdischen Leitungen zulässig; die Versorgung soll durch Erdkabel erfolgen.

Innerhalb des Änderungsbereiches verläuft eine 20-kV-Freileitung mit der Bezeichnung Z1MM. Der Schutzbereich der Freileitung beträgt 9,0 m beiderseits der Leitungsmittelachse (Gesamtbreite 18,0 m) und ist von einer Bebauung sowie hochwachsender Bepflanzung freizuhalten.

Innerhalb der Leitungsschutzzone sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN-VDE-Vorschriften zu beachten. Da nach DIN EN 50423 (vormals DIN VDE 0210) Mindestabstände zu den Leiterseilen der Mittelspannungsfreileitung gefordert werden, sind die Unterbauungs- bzw. Unterwuchshöhen in diesem Bereich beschränkt. Ferner ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein bestimmter Schutzabstand zu den Leiterseilen einzuhalten.



Im Schutzbereich der Freileitung darf aus Sicherheitsgründen eine Bebauung oder Bepflanzung nach vorgenannter DIN nur bis zu einer bestimmten Höhe erfolgen. Anträge zu Bauvorhaben, die im Schutzbereich der 20-kV-Leitung liegen, sind der LEW vorzulegen.

Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe der Versorgungseinrichtungen müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften sowie der einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften durchgeführt werden. Auf die Gefahr, die bei Arbeiten in der Nähe elektrischer Leitungen gegeben ist, wird hingewiesen.

#### **6.4 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird über die ‚Eichholzstraße‘ und die Straße ‚Zum Nonnengraben‘ sichergestellt.

### **7. ENERGIE**

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um dem Klimaschutz Rechnung tragen zu können, sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet im Falle eines Neubaus anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch (Grundwasser-)Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf großen Dachflächen.

Für Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist eine Südausrichtung der Gebäude bzw. der Dachflächen entscheidend; auch der Zuschnitt der Grundstücke und die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sind bei der Ausrichtung der Dachflächen von Bedeutung. Beim baulichen Konzept kann mit einer Südausrichtung der Gebäude auch über die Fensterfronten für solare Gewinne gesorgt werden. Solare Gewinne lassen sich aber auch ebenso bei der Errichtung von kompakten Baukörpern und der Zulässigkeit von Flachdächern, auf denen Photovoltaikanlagen aufgeständert werden können, erzielen; dies lässt sich besonders gut bei gewerblichen Bauten realisieren.

#### Solarenergie

Im Umfeld des Geltungsbereiches wird Sonnenenergie durch auf den Dachflächen der Bestandsgebäude angebrachte Photovoltaikanlagen bereits genutzt.

Auch innerhalb des Planungsgebietes lässt sich durch die Wahl der Gebäudestellung und die Orientierung der Dachflächen die Sonnenenergie nutzen. Unter anderem kann durch die Orientierung der größeren Gebäudeflächen nach Süden der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf nach Süden gekippten Dachflächenhälfte.

Durch die passive Nutzung der Sonneneinstrahlung kann über Solarthermie- und Photovoltaikanlagen Wärme und Strom gewonnen werden, so dass Heiz- und Stromenergie eingespart werden können. Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom wird dem Klimaschutz und der Klimaanpassung, wie nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB gefordert, verstärkt Rechnung getragen.

#### Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen:

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärme-pumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt ([http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm)). Ob der Bau von Erdwärmesondenanlagen möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

## 8. FLÄCHENSTATISTIK

| Geltungsbereich   | 14.975 m <sup>2</sup>  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Mischgebiet</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bauflächen<br/><i>davon: überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)</i></li> <li>- Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</li> </ul> </li> </ul> | <b>8.406 m<sup>2</sup></b><br>7.433 m <sup>2</sup><br>6.141 m <sup>2</sup><br>973 m <sup>2</sup> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Öffentliche Grünfläche</b></li> </ul>   | <b>2.416 m<sup>2</sup></b>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Öffentliche Verkehrsflächen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Straßenverkehrsfläche</li> <li>- Stellplatzfläche</li> </ul> </li> </ul>   | <b>4.135 m<sup>2</sup></b><br>3.911 m <sup>2</sup><br>224 m <sup>2</sup>                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Versorgungsfläche</b></li> </ul>  | <b>18 m<sup>2</sup></b>  |

# PLANZEICHEN

## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### Art der baulichen Nutzung

|           |                             |
|-----------|-----------------------------|
| <b>MI</b> | Mischgebiet gem. § 6 BauNVO |
|-----------|-----------------------------|

### Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Füllschema der Nutzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung                  | Bauweise                                     | MI 1 / MI 2                              | Mischgebiet, mit Nummerierung                                     |
|--|--|--|---|
| Grundflächenzahl (GRZ)                     | Geschossflächenzahl (GFZ)                    | GRZ 0,6                                  | Abweichende Bauweise  |
| Wandhöhe (WH) baulicher Anlagen            | Gesamthöhe (GH) baulicher Anlagen            | GFZ 1,2                                  | Grundflächenzahl als Höchstmaß                                    |
| Teilfläche                                 | Teilfläche                                   | WH 7,0 m                                 | Geschossflächenzahl als Höchstmaß                                 |
| Emissionskontingent $L_{EK}$ in dB(A) tags | Emissionskontingent $L_{EK}$ in dB(A) nachts | GH 10,0 m                                | Wandhöhe als Höchstmaß  |
|  |  | TF 1 / TF 2 / TF 3                       | Gesamthöhe als Höchstmaß  |
|  |  | $L_{EK,T}$ 55/57/61 dB(A)/m <sup>2</sup> | Teilfläche der Emissionskontingente, mit Nummerierung             |
|  |  | $L_{EK,N}$ 42/40/46 dB(A)/m <sup>2</sup> | Emissionskontingente tags als Höchstmaß in dB(A)/m <sup>2</sup>   |
|  |  |  | Emissionskontingente nachts als Höchstmaß in dB(A)/m <sup>2</sup> |

Baugrenze

### Verkehrsflächen

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
|  | Straßenverkehrsflächen, öffentlich |
|  | Stellplätze                        |
|  | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt     |

### Grünflächen

|  |                             |
|--|-----------------------------|
|  | Grünfläche (öffentlich)     |
|  | Zweckbestimmung: Spielplatz |

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

|  |   |
|--|---|
|  | Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (privat; den Gewerbeflächen zugeordnet) |
|  | Anpflanzung von Bäumen  |

### Sonstige Planzeichen

|  |  |
|--|--|
|  | Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes                             |
|  | Räumliche Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne                              |
|  | - Nr. 1 "Am südlichen Ortseingangs, westlich der Staatsstraße 2027" (im Osten)             |
|  | - "Gewerbegebiet Maierbreiten" (im Norden)   |
|  | - "Wohngebiet - Violauer Weg" (im Süden)   |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Abgrenzung zwischen MI 1 und MI 2)                   |
|  | Richtungssektor und Referenzpunkt für Zusatzkontingent von + 12 dB (A) T/N von 48° bis 91° |
|  | Kontingentierungsfläche, mit Nummerierung  |

### HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

|  |  |
|--|--|
|  | Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer                          |
|  | Bestehende Haupt- und Nebengebäude   |
|  | Bestehende Gehölze   |
|  | Höhenlinien  |
|  | Böschung   |
|  | Fläche für Rigole  |
|  | Bemaßung in Meter  |
|  | Oberirdische Versorgungsleitung (20 kV LEW-Freileitung) mit Schutzstreifen |
|  | Fläche für Versorgung (Trafo)  |
|  | Fläche für Leitungsrecht   |

# VERFAHRENSVERMERKE

- Der Rat der Gemeinde Altenmünster hat am 25.06.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mischgebiet - Violauer Weg" (ehemals "Gewerbegebiet - Violauer Weg") beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mischgebiet - Violauer Weg" (ehemals "Gewerbegebiet - Violauer Weg") in der Fassung vom 25.06.2020 wurde mit Satzung und Begründung gemäß § 13 a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.08.2020 bis einschließlich 11.09.2020 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 25.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mischgebiet - Violauer Weg" (ehemals "Gewerbegebiet - Violauer Weg") in der Fassung vom 12.11.2020 wurde mit Satzung und Begründung gemäß § 13 a BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 07.12.2020 bis einschließlich 21.12.2020 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 23.11.2020 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Gemeinde Altenmünster hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.01.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mischgebiet - Violauer Weg" (ehemals "Gewerbegebiet - Violauer Weg") in der Fassung vom 28.01.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
Gemeinde Altenmünster, den \_\_. \_\_. 2021

Florian Mair  
Erster Bürgermeister

e Ausgefertigt am \_\_. \_\_. 2021

Florian Mair  
Erster Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mischgebiet - Violauer Weg" (ehemals "Gewerbegebiet - Violauer Weg") wurde am \_\_. \_\_. 2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.  
Gemeinde Altenmünster, den \_\_. \_\_. 2021

Florian Mair  
Erster Bürgermeister

## A PLANZEICHNUNG, M 1: 1.000



## GEMEINDE ALTENMÜNSTER

Landkreis Augsburg



## 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "Mischgebiet - Violauer Weg" (ehemals "Gewerbegebiet - Violauer Weg")

Gmkg. Altenmünster

### A) Planzeichnung

Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

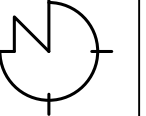
Fassung vom 28.01.2021

Projektnummer: 20055

### OPLA

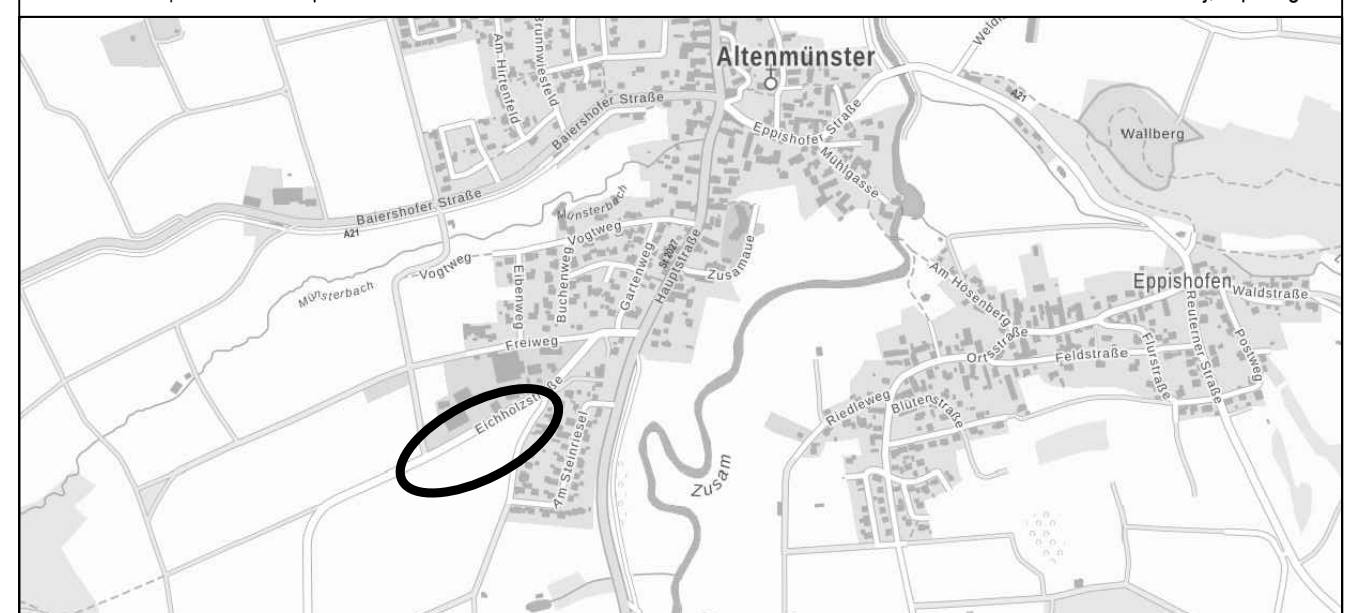
BÜROGEMEINSCHAFT FÜR ORTSPLANUNG UND STADTENTWICKLUNG  
Architekten & Stadtplaner  
Otto-Lindemeyer-Str. 15  
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 50 89 378-0  
Fax: 0821 / 50 89 378-52  
Mail: info@opla-augsburg.de  
I-net: www.opla-d.de



Maßstab 1 : 1.000

Bearbeitung:  
Patricia Goj, Dipl. Ing.



AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE, OHNE MASSSTAB

ATKIS : © 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung