

---

# GEMEINDE ALTENMÜNSTER



Landkreis Augsburg

---

## EINBEZIEHUNGSSATZUNG

### „Eppishofen – Südlich der Waldstraße“

Gmkg. Eppishofen

#### B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahren gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 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 09.09.2021

Projektnummer: 21020

## 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 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben.....	4
§ 3 Maß der baulichen Nutzung .....	4
§ 4 Bauweise, Grenzabstände .....	5
§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen.....	6
§ 6 Gestaltungsfestsetzungen .....	6
§ 7 Abgrabungen und Aufschüttungen .....	6
§ 8 Ver- und Entsorgung .....	6
§ 9 Bodenschutz und Grünordnung .....	7
§ 10 Arten- und Naturschutzfachlicher Ausgleich .....	7
§ 11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen .....	9
§ 12 Inkrafttreten .....	9
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>10</b>
1. Rodung von Gehölzen .....	10
2. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten.....	10
3. Niederschlagswasser .....	10
4. Immissionsschutz .....	11
5. Denkmalschutz .....	12
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	12
7. Abwehrender Brandschutz .....	13
<b>VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN</b>	<b>14</b>
1. <b>AUSFERTIGUNG</b> .....	14
2. <b>INKRAFTTRETEN</b> .....	14

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Altenmünster erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgende

### **Einbeziehungssatzung „Eppishofen – Südlich der Waldstraße“**

als Satzung.

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

#### Inhalt der Satzung

Für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Eppishofen – Südlich der Waldstraße“ der Gemeinde Altenmünster gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 09.09.2021.

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

Die Satzung besteht aus:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 09.09.2021 mit:
- Festsetzungen durch Planzeichen
  - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
  - Verfahrensvermerken
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 09.09.2021 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 09.09.2021

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

---

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß dem in der beiliegenden Planzeichnung (A) festgesetzten räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung festgelegt.

### § 2 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

---

Innerhalb der unter § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB sowie nach den textlichen und planzeichnerischen Festsetzungen der vorliegenden Einbeziehungssatzung; die Festsetzungen unter § 3 bis § 10 gelten ausschließlich für die Baufelder BF 1 und BF 2 innerhalb der Teilflächen der Fl.Nrn. 632, 632/3 und 633.

### § 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

#### (1) Grundflächenzahl

*gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO*

1. Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,4 zulässig.
2. Die maximal zulässige GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

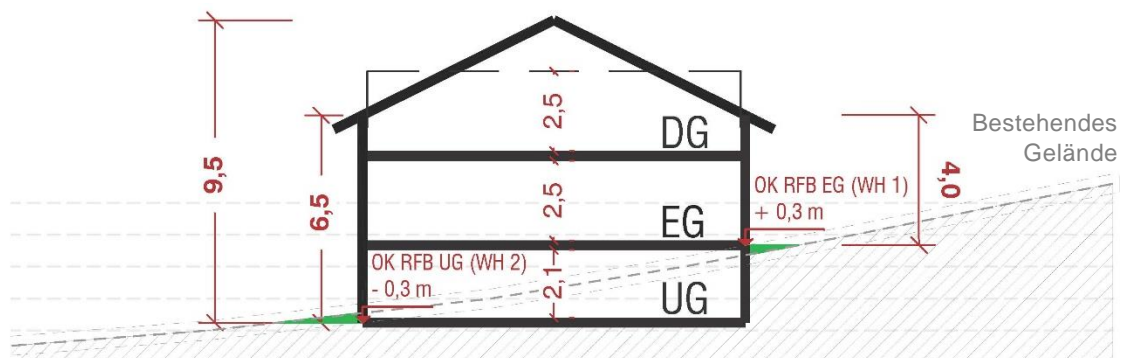
#### (2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

*gem. § 16 und § 18 BauNVO*

1. Es sind folgende Maximalwerte zulässig:
  - a) Vollgeschosse (VG) max. III (II+D; UG+EG+DG)
  - b) Wandhöhe, Hangoberseite (WH 1) max. 4,0 m
  - c) Wandhöhe, Hangunterseite (WH 2) max. 6,5 m
  - d) Gesamthöhe (GH) max. 9,5 m
2. Bei Gebäuden mit der Geschossigkeit III (II+D; UG+EG+DG) muss sich zwingend das erste Vollgeschoss im Untergeschoss und das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden.
3. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe an der Hangoberseite (WH 1) ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses (EG), gemessen in der Mitte der zur Hangoberseite gerichteten Gebäudeaußenwand; dieser muss mind. 0,25 m und darf max. 0,3 m über dem natürlichen Gelände an der Hangoberseite liegen.

4. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe an der Hangunterseite (WH 2) und für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Untergeschosses (UG), gemessen in der Mitte der zur Hangunterseite gerichteten Gebäudeaußenwand; dieser muss mind. 0,25 m und darf max. 0,3 m über dem natürlichen Gelände an der Hangoberseite liegen.
5. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
6. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

Abb.: Beispielhafter Schemaschnitt des Gebäudes durch das Gelände zur Verdeutlichung der Festsetzungen unter § 3 (2)



## § 4 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und Art. 6 BayBO

### (1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

1. Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
2. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
3. Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

### (2) Abstandsflächen, Abstandsregelung

gem. Art. 6 BayBO

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

---

## § 5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und gem. § 12, § 14 und § 23 BauNVO*

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude sind durch die Baugrenzen festgesetzt (s. Planzeichnung).
- (2) Stellplätze und Garagen (einschl. Carports) i.S. des § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

---

## § 6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

---

*gem. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO*

### (1) Dachformen und -neigungen

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 48°. Nebengebäude dürfen auch mit einem Flachdach von 0° - 5° ausgeführt werden.

### (2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Grelle und leuchtende Farben (die RAL-Farben RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Fassadengestaltung und Dacheindeckungen nicht zulässig.
2. Die Dacheindeckung hat aus einem rot-, braun- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum zu erfolgen. Eine Begrünung von Dachflächen ist zulässig.

---

## § 7 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB*

Aufschüttungen und Abgrabungen sind ausschließlich zur Erschließung der Grundstücke und Gebäude sowie zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen in einer Tiefe von bis zu max. 5,0 m (gemessen ab dem Hauptbaukörper) bis zur OK FFB UG an der Hangunterseite bzw. bis zur OK FFB EG an der Hangoberseite zulässig. Darüber hinaus ist das natürliche Gelände beizubehalten.

---

## § 8 VER- UND ENTSORGUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 14 BauGB*

- (1) Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende, gering 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, darf das gering verschmutzte Niederschlagswasser dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt werden; der Drosselabfluss darf dabei 0,5 l/s nicht überschreiten.

- (2) Unterirdische Versickerungsanlagen, z.B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig.

## § 9 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

---

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

### (1) Versiegelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Stellplätze und Erschließungsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, z.B. mit wasserdurchlässigem Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrassen, Schotter oder Rasen.

### (2) Anpflanzungen von Bäumen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Innerhalb der privaten Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer Laubbaum, II. Ordnung (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, StU mind. 10 - 12 cm) bzw. ein Obstbaum (regionaltypische Sorten) zu pflanzen. Die gemäß Planzeichnung bestehenden Bäume sind hierauf anrechenbar, sofern diese erhalten werden.

*Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenliste unter „Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ zu verwenden.*

2. Sämtliche Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen.
3. Alle bodenoffenen Flächen sind gärtnerisch oder als Wiesen- bzw. Rasenfläche anzulegen.

### (3) Pflegemaßnahmen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sämtliche festgesetzten Anpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

## § 10 ARTEN- UND NATURSCHUTZFACHLICHER AUSGLEICH

---

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### (1) Artenschutzfachlicher Ausgleich

1. Ist der Erhalt der in der Planzeichnung dargestellten Bestandsbäume im Rahmen der Ausführungsplanung nicht möglich, ist eine Ersatzpflanzung mind. im Verhältnis 1:1 vorzunehmen.

2. Die Ersatzpflanzungen sind innerhalb des Teilräumlichen Geltungsbereiches 2 (Teilfläche der Fl.Nr. 633 der Gmkg. Eppishofen) vorzunehmen.
3. Die Ersatzpflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach erfolgter Rodung umzusetzen.  
Die Ersatzpflanzungen sind als mind. 2x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm vorzunehmen; es sind folgende Arten zu verwenden:
  - a) *Alnus glutinosa* Schwarz-Erle
  - b) *Carpinus betulus* Hainbuche
  - c) *Fagus Sylvatica* Rotbuche
  - d) *Sorbus aucuparia* Eberesche
  - e) *Tilia cordata* Winterlinde
4. Die Ersatzpflanzungen haben entsprechend den Festsetzungen unter § 10 (2) zu erfolgen.

## **(2) Naturschutzfachlicher Ausgleich**

1. Für die Kompensation des Eingriffs durch die vorliegende Einbeziehungssatzung sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von insgesamt 401 m<sup>2</sup> bereitzustellen.
2. Der Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 633 der Gmkg. Eppishofen der Gemeinde Altenmünster (Teilräumlicher Geltungsbereich 2).
3. Die Herstellungsmaßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der genehmigten Baumaßnahme umzusetzen.
4. Entwicklungsziel:
  - a) Pflanzung von Bäumen - Ersatzpflanzungen gem. § 10 (1) -
  - b) Herstellung eines Krautsaums (Schmetterlings- und Wildbienenraum)
5. Herstellungsmaßnahmen:
  - a) Pflanzung der unter § 10 (1) festgesetzten Ersatzpflanzungen innerhalb der Ausgleichsfläche; der mittlere Pflanzabstand der Bäume zueinander hat mind. 8 m zu betragen. Die Neupflanzungen sind jeweils mit einem Holzpfahl zu verankern. Der Abbau der Holzpfähle hat nach ca. 5 Jahren restlos zu erfolgen.
  - b) Die gesamte Ausgleichfläche ist mit der Saatgutmischung „Schmetterlings- und Wildbienenraum“ aus der Herkunftsregion 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ anzusäen.
6. Fertigstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen:
  - a) In den ersten zwei Jahren nach der Pflanzung sind die Bäume gegen Begleitwuchs auszuschneiden. Die Bäume sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Bäume sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.



- b) Der Krautsaum bedarf einer einmaligen Mahd im September oder März/ April. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Pro Jahr sind Brachstreifen von 20 % der Gesamtfläche von der Mahd ausgenommen; die Brachstreifen müssen jährlich wechseln. Die Fläche ist von Verbuschung freizuhalten. Aufkommendes Springkraut oder andere Neophyten sind mechanisch zu bekämpfen. Wenn die Pflanzen des Saums ausfallen, wird eine Nachsaat, ggf. nach einigen Jahren, erforderlich.
  - c) Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln auf der Ausgleichsfläche ist während der gesamten Entwicklungsperiode sowie nach Erreichen des Entwicklungsziels nicht zulässig.
  - d) Die Grenzen der Ausgleichsfläche sind mit einer dauerhaft verbleibenden Pflockung mit einer Höhe von 1,5 m über Oberkante Gelände zu kennzeichnen. Die Pflockung ist im Falle von Schwund oder Verwitterung umgehend zu ersetzen.
7. Die unter § 10 (2) 5. und 6. festgesetzten Herstellungs-, Fertigungs- und Entwicklungsmaßnahmen sind vom Grundstückseigentümer anzulegen, zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.
8. Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

## **§ 11 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN**

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB*

Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichneten Flächen dürfen keine baulichen Anlagen erstellt, keine gefährdende Verrichtungen vorgenommen werden sowie keine Anpflanzungen und Anlagen gehalten werden, durch die der Bestand oder der Betrieb der Leitungen beeinträchtigt oder gefährdet bzw. die Befahr- oder Begehrbarkeit der Fläche eingeschränkt oder behindert werden.

## **§ 12 INKRAFTTRETEN**

---

Die Einbeziehungssatzung tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. RODUNG VON GEHÖLZEN

---

Gehölzrodungen dürfen nur in den Monaten Oktober bis Februar erfolgen. Sind an den Gehölzen für Fledermäuse geeignete Strukturen vorhanden (Löcher, Spalten, abplatzende Rinde etc.) darf die Rodung nur im Oktober stattfinden. Falls die Rodung von Gehölzen oder eine Räumung bzw. baubedingte Nutzung von Vegetationsflächen außerhalb dieses Zeitraums unumgänglich ist, ist dies mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### 2. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

---

#### 2.1 Gehölzpflanzungen

Bei allen Gehölzpflanzungen sind heimische Arten zu verwenden. Es sind auch weitere heimische Arten zulässig, sofern diese die festgesetzte Pflanzenqualität erfüllen.

#### 2.2 Bäume II. Ordnung

Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 2x verpflanzt, StU mind. 10 - 12 cm (Pflanznamen *bot.* / *dt.*)

- |                            |                |
|----------------------------|----------------|
| – <i>Acer campestre</i>    | Feldahorn      |
| – <i>Alnus incana</i>      | Grau-Erle      |
| – <i>Carpinus betulus</i>  | Hainbuche      |
| – <i>Prunus padus</i>      | Traubenkirsche |
| – <i>Sorbus aucuparia</i>  | Eberesche      |
| – <i>Sorbus torminalis</i> | Elsbeere       |

und Obstbäume (Halbstamm o. Hochstamm) in regionaltypischen Arten u. Sorten

- *Malus*, Zierapfel, z.B. Sorte 'John Downie'
- *Prunus*, i. Arten und Sorten
- *Pyrus*, i. Arten und Sorten

### 3. NIEDERSCHLAGSWASSER

---

#### 3.1 Niederschlagswasserversickerung

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der

NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Zudem sind das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

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

### **3.2 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen**

Infolge von Starkregenereignissen können Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse (einschl. Tiefgaragen) dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über dem natürlichen Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

### **3.3 Rückstausicherung**

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden (z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen).

## **4. IMMISSIONSSCHUTZ**

---

### **4.1 Landwirtschaft**

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung, Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr, auch vor 6 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit, auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

### **4.2 Technische Anlagen – Luftwärmepumpen**

Es sind Luftwärmepumpen zu verwenden, die bei den folgenden Schallleistungspegeln – bezogen auf die gesamte Luftwärmepumpe (Kompressor und Ventilator) – die folgenden Mindestabstände zum nächsten Wohngebäude einhalten.

Schallleistungspegel LWA in dB (A) / Mindestabstand in m:

- 45 dB(A) / 4 m
- 50 dB(A) / 7 m
- 55 dB(A) / 13 m

Können die o.g. Anforderung nicht erfüllt werden, hat die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen zu erfolgen. An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie ist durch bauliche und/oder technische Vorkehrungen sicher zu stellen, dass ein Schalldruckpegel von 30 dB(A), gemessen in 1 m Entfernung vom Durchbruch bzw. von der Öffnung, nicht überschritten wird.

Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und die eingebauten technischen Einrichtungen insb. auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

## 5. DENKMALSCHUTZ

---

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 Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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 BayDSchG:

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 oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

## 6. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

---

### 6.1 Altlasten

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.

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. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen

## 6.2 Vorsorgender Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i.S.d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

## 7. ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ

---

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 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.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

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

Erforderliche Anleiterstellen für den zweiten Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr (hier: vierteilige Steckleiter) sind dauerhaft zugänglich und frei zu halten.

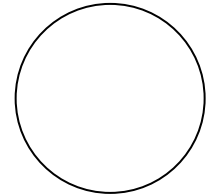
## VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN

### 1. AUSFERTIGUNG

---

Altenmünster, den \_\_.\_\_.2021

.....  
Florian Mair,  
1. Bürgermeister



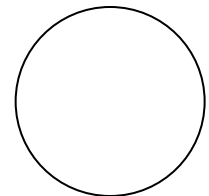
(Siegel)

### 2. INKRAFTTRETEN

---

Altenmünster, den \_\_.\_\_.2021

.....  
Florian Mair,  
1. Bürgermeister



(Siegel)

---

# GEMEINDE ALTENMÜNSTER



Landkreis Augsburg

---

## EINBEZIEHUNGSSATZUNG „Eppishofen – Südlich der Waldstraße“

Gmkg. Eppishofen

### C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB  
ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB so-  
wie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

---

Auftraggeber: Gemeinde Altenmünster

Fassung vom 09.09.2021

Projektnummer: 21020

## 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) BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1. Anlass der Planung.....	3
2. Beschreibung des Planbereiches .....	3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	5
4. Planungskonzept und Begründung der Festsetzungen.....	5
5. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung .....	6
6. Ver- und Entsorgung .....	7
7. Belange des Umweltschutzes.....	7
8. Energie.....	9
9. Denkmalschutz .....	9
10. Flächenstatistik .....	10



## C) BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS DER PLANUNG

---

Anlass für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Eppishofen – Südlich der Waldstraße“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist die Schaffung von Baurecht für maximal zwei Einzelhäuser in zweiter Baureihe der Waldstraße.

Die Erschließung der geplanten Baugrundstücke erfolgt über die bestehenden Zuwegungen der davorliegenden bereits bebauten Bestandsgrundstücke, die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt werden, sodass eine Anbindung an die Waldstraße sichergestellt werden kann.

Die städtebauliche Überplanung ist erforderlich, um die sich derzeit im Außenbereich befindlichen Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Eppishofen einzubeziehen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 5 BauGB sind erfüllt. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht begründet, auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura-2000 Gebiete.

### 2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

---

#### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Teilräumliche Geltungsbereich 1 der Einbeziehungssatzung, der eine Gesamtfläche von ca. 3.169 m<sup>2</sup> (rd. 0,32 ha) aufweist, umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 632, 632/3 und 633 der Gmkg. Eppishofen; davon entfallen lediglich 1.336 m<sup>2</sup> auf die in den in Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einzubeziehenden Flächen.

Der Teilräumliche Geltungsbereich 2, der die südliche Teilfläche der Fl.Nr. 633 der Gmkg. Eppishofen umfasst, beinhaltet ausschließlich die 401 m<sup>2</sup> große Ausgleichfläche.

#### 2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Die Einbeziehungssatzung liegt im Ortsteil Eppishofen südlich der Waldstraße und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch eine Zuwegung an die Waldstraße mit nördlich anschließender Wohnbebauung,
- im Osten und Westen ebenfalls durch Wohnbebauung und
- im Süden durch Grün-/Gartenflächen mit Baumbestand, die zu den Grundstücken der Einbeziehungssatzung angehörig sind.



Abb. 1: Luftbild (Befliegungsdatum: 22.04.2020) mit Umgriff der Einbeziehungssatzung (rot umrandet), o.M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

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

### 2.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Die zu überplanende Flächen innerhalb der Einbeziehungssatzung stellen sich mit Ausnahme von einigen kleineren Nebenanlagen als unbebaute und unversiegelte Grün-/Gartenflächen der nördlich angrenzenden Wohnbaugrundstücke dar und weisen Gehölzbestand (insb. südlich der Hausnr. 8) auf.



Abb. 2: Ist-Situation vom Plangebiet, Blickrichtung Süden / Südosten

Das Gelände der westlichen zu überplanenden Fläche steigt von Nordwesten (ca. 455,5 m ü NHN) Richtung Südosten (ca. 459,5 m ü NHN) um ca. 4,0 m an.

Das Gelände der östlichen zu überplanenden Fläche steigt von Norden (ca. 456,5 m ü NHN) Richtung Süden (ca. 460,0 m ü NHN) um ca. 3,5 m an.

Die umgebende Siedlungsstruktur stellt sich im Wesentlichen als lockere ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung (zumeist in Form von Ein- bis Zweifamilienhäusern mit mittel- bis steilgeneigten Satteldächern).

### 3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

#### 3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die zu überplanende Fläche bereits weitestgehend als Wohngebiet dar, sodass die vorliegende Einbeziehungssatzung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt ist betrachtet werden kann.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, o.M.

#### 3.2 Rechtsverbindliche Bauleitplanungen

Es schließen keine Bauleitpläne an die vorliegende Einbeziehungssatzung an.

### 4. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Mit der Einbeziehungssatzung wird die bestehende Siedlungsstruktur im Südosten von Eppishofen durch die geplante Wohnbebauung städtebaulich ergänzt.

Die Erschließung der geplanten Baugrundstücke erfolgt über die bestehenden Zuwegungen der davorgelegenen bereits bebauten Bestandsgrundstücke auf den Fl.Nrn. 632/3 (Tf.) und 633 (Tf.). Um die Anbindung an die Waldstraße sicherstellen zu können, werden die Zuwegungen mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten versehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch zwei separate Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Um den Eigentümern einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Nutzung der Grundstücksfläche einzuräumen, sind Garagen, Carports und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Anlehnend an die umgebende Wohnbebauung sind nur Einzelhäuser mit mittelsteil bis steil geneigten Satteldächern, maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude und maximal drei Vollgeschossen zulässig. Um dem nach Süden hin ansteigendem Geländeverlauf Rechnung tragen zu können, wurde hinsichtlich der festgesetzte Anzahl an Vollgeschossen zwingend vorgegeben, dass sich das erste Vollgeschoss im Untergeschoss und das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden müssen. Diese Absicht wird zudem durch die Festsetzung von unterschiedlich hohen Wandhöhen an der Hangoberseite und der Hangunterseite unterstrichen. Mit den getroffenen Festsetzungen soll der Charakter einer kleinteiligen Siedlungsstruktur fortgeführt sowie der Lage am Ortsrand und der Topographie Rechnung getragen werden.

Um den Eingriff in das Ort- und Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird u.a. festgesetzt, dass die im Zuge der Bebauung notwendigen Baumfällungen zu ersetzen sind. Da die Grundstücke aber relativ klein sind und südlich an die festgesetzten Bau-räume angrenzend weiter Bäume vorhanden sind, wurde festgesetzt, dass die Ersatzpflanzung auf der südlich gelegenen Ausgleichsfläche zu erfolgen hat. Um aber auch innerhalb der beiden entstehenden Grundstücke eine Bepflanzung sicherstellen zu können, wurde zudem festgesetzt, dass je Grundstück mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist; wobei die Bestandsbäume, sofern diese erhalten werden können, hierauf anrechenbar sind.

## **5. NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird im Zuge der Aufstellung der vorliegenden Einbeziehungssatzung eine Ausgleichsfläche nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dieser Satzung zugeordnet.

Die zu überplanende Fläche, die in den in Zusammenhang bebauten Ortsteil eingebunden wird, stellt sich im Bestand als Grün-/Gartenfläche der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung dar und weist neben einigen Bestandsbäumen auch einige untergeordnete Nebenanlagen auf; es ergibt sich somit eine Einstufung in Kategorie I. Aufgrund der zulässigen Grundflächenzahl von max. 0,4 ist von Typ A bei der Eingriffsschwere auszugehen. Für die zu überplanende Flächen ist somit Feld A I mit einem Kompensationsfaktor von 0,3 - 0,6 anzuwenden. Aufgrund der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Anpflanzung von Laub-/Obstbäumen / Ersatz für die Rodung von Bäumen, Herstellung von Stellplätzen und Erschließungsflächen in wasserdurchlässiger Bauweise, Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers) wird für die Berechnung der Ausgleichsfläche ein Faktor von 0,3 angesetzt.

Bei einer Eingriffsfläche von 1.336 m<sup>2</sup> (Gesamtfläche, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird) und einem Faktor von 0,3 ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 401 m<sup>2</sup>.

Der Ausgleich erfolgt südlich des Planvorhabens, im Süden der Fl.Nr. 633 (Gmkg. Eppishofen), in Anbindung an den Gehölzbestand der angrenzenden Fl.Nrn. 106, 632 und 635. Die Ausgleichflächen stellen sich derzeit als intensiv genutzte Rasenfläche ohne Bewuchs dar und soll künftig mit Bäumen und einem Krautsaum bepflanzt werden.

Die Flächen befinden sich in Privateigentum. Die Sicherung der Ausgleichsfläche sowie die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen (Herstellungs- und Pflegemaßnahmen) erfolgt über eine eingetragene Dienstbarkeit zwischen der Gemeinde Altenmünster und den privaten Grundstückseigentümern zugunsten des Freistaates Bayern – vertreten durch das Landratsamt Augsburg (Untere Naturschutzbehörde).

## 6. VER- UND ENTSORGUNG

---

Die Ver- und Entsorgung der geplanten Neubebauung kann durch Heranführen neuer Leitungen an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt werden. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen voraussichtlich ausreichend reinigen. Das unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW; die Versorgung soll durch Erdkabel erfolgen. Die Abfallentsorgung wird über die ‚Waldstraße‘, an der die Müllbehälter zur Entleerung bereitzustellen sind, sichergestellt.

## 7. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

---

Bei der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB zu berücksichtigen. Im Folgenden werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen durch die vorliegende Planung beschrieben und bewertet.

### 7.1 Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der umliegenden Bebauung im Norden, Osten und Westen stellt das Planvorhaben keine zusätzliche Barriere für den ungehinderten Frischluftabfluss der umgebenden Waldflächen dar. Auch entsteht durch das Planvorhaben keine zusätzliche Betroffenheit der Kaltluftschneise entlang des etwa 70 m nördlich verlaufenden Leiergrabens, der bereits durch die Wohnbebauung nördlich der Waldstraße begrenzt wird. Nachdem mit Umsetzung des Planvorhabens lediglich Baurecht für höchstens zwei Einzelhäuser geschaffen wird, sind die mit der zu erwartende Versiegelung verbundenen klimatischen Aufheizungseffekte als gering zu werten.

### 7.2 Schutzgut Fläche

Das Planvorhaben schafft Baurecht für höchstens zwei Einzelhäuser am südöstlichen Ortsrand von Eppishofen. Nachdem der wirksame Flächennutzungsplan für den Planbereich ein Wohngebiet vorsieht, ist die beabsichtigte bauliche Entwicklung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

### 7.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet umfasst derzeit intensiv genutzte Grün-/Gartenflächen mit einigen Einzelbäumen und einigen untergeordneten Nebenanlagen, wodurch zumindest eine anteilige Versiegelung bereits vorliegt. Durch die mit dem Planvorhaben verbundene Versiegelung werden die natürlichen Bodenfunktionen zwar über den Bestand hinaus in einem geringfügigen Umfang zusätzlich beeinträchtigt, können sich jedoch im Bereich der privaten Gartenflächen wiedereinstellen.

### 7.4 Schutzgut Wasser

Ein Datenabruf beim „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG) hat ergeben, dass sich der gesamte Umgriff außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen befindet. Weder Wasserschutzgebiete, noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete gemäß dem Regionalplan der Region Augsburg werden von der Planung berührt. Die durch das Vorhaben zu erwartende Versiegelung führt zu einer geringfügigen Verringerung der Grundwasserneubildung, verbunden mit einer geringen Erhöhung des Oberflächenabflusses. Aufgrund des Grünflächenanteils kann das unverschmutzte Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes auch weiterhin zur Versickerung gebracht werden.

### 7.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume

Schutzgebiete sowie geschützte Pflanzengesellschaften sind im Plangebiet ebenso nicht vorhanden, wie Biotope nach amtlicher Biotopkartierung Bayern sowie Lebensräume oder Fundorte der Artenschutzkartierung.

Innerhalb der zu überplanenden Bauflächen befinden sich insgesamt sechs Obstbäume, die in den 1930er Jahren gepflanzt wurden. An keinem der Obstbäume sind natürliche Höhlungen (Astlöcher) vorhanden, sodass eine Gefährdung von Höhlenbrütern oder Fledermäusen ausgeschlossen werden kann. Nach derzeitigem Kenntnisstand werden im Zuge der Bebauung die beiden Bäume, die mit ihrem Stamm vollumfänglich innerhalb der Baugrenze der BF 2 zu liegen kommen, gefällt werden müssen; die übrigen sich innerhalb des Plangebietes befindlichen Bäume sollen erhalten bleiben. Die infolge der Bebauung entfallenen Bäume sind daher mindestens im Verhältnis 1:1 im Bereich der südlich gelegenen Ausgleichsfläche zu ersetzen. Um ein Störungs- und Tötungsverbot nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können, hat die Rodung der Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen; damit kann eine Zerstörung von Nestern oder Gelegen vermieden werden.

### 7.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Eppishofen und schließt im Norden, Osten und Westen unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Da im Süden weiter Einzelgehölze und Gehölz-/Heckenstrukturen anschließen, die von der Planung nicht berührt sind, und das Gelände in Richtung der umgebenden Waldflächen steil ansteigt, kann eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bedingt durch die kleinteilige Neubebauung ausgeschlossen werden.

### 7.7 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser durch die zu erwartende Versiegelung im Plangebiet, im Vergleich zum Ausgangszustand. Darüber hinaus ergeben sich nach derzeitigem Planstand keine weiteren Wechselwirkungen, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

---

## 8. 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, insb. 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 u.a. 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 Grundstückszuschnitt 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 bei der Errichtung von kompakten Baukörpern erzielen.

### Solarenergie

Im Plangebiet liegt bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung bei ca. 1150 bis 1164 kWh/m<sup>2</sup> und die Sonnenscheindauer beträgt im Jahresmittel zwischen 1600 h/Jahr und 1699 h/Jahr. Damit liegt sowohl die globale Strahlung als auch die Sonnenscheindauer im Vergleich zum bayerischen Durchschnitt im Mittelfeld, woraus sich eine gute Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik ergibt.

Innerhalb des Plangebietes sowie im räumlichen Umfeld wird Sonnenenergie mittels Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude bereits vereinzelt genutzt. Im Bereich der zu überplanenden Flächen kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von weiteren Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten ausgebaut werden.

### Erdgekoppelten Wärmepumpen-Systeme:

Der Einsatz von Erdwärmekollektoren ist möglich. Ebenfalls ist der Einsatz von Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpen möglich, bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

---

## 9. DENKMALSCHUTZ

---

Innerhalb des Plangebietes befinden sich weder Boden- noch Baudenkmäler.

Da in einer Entfernung von etwa 160 m nördlich des Plangebiets das Bodendenkmal D-7-7529-0004 „Ringwall des Frühmittelalters“ (Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert) verzeichnet ist, wird auf Pkt. 5 der textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen hingewiesen.

## 10. FLÄCHENSTATISTIK

<b>Geltungsbereich</b>	<b>3.169 m<sup>2</sup></b>
<b>Teilräumlicher Geltungsbereich 1</b>	<b>2.768 m<sup>2</sup></b>
▪ Flächen, die dem Innenbereich bereits zuzuordnen sind <i>davon: Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht</i>	1.432 m <sup>2</sup> 170 m <sup>2</sup>
▪ Flächen, die in den Innenbereich eingezogen werden <i>davon: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze)</i>	1.336 m <sup>2</sup> 787 m <sup>2</sup>
<b>Teilräumlicher Geltungsbereich 2</b>	<b>401 m<sup>2</sup></b>
▪ Ausgleichfläche	401 m <sup>2</sup>



# PLANZEICHEN

## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

Füllschema der Nutzungsschablone

BF 1 / BF 2	
	o
GRZ 0,4	III (II+D)
WH 1 = 4,0 m WH 2 = 6,5 m	GH = 9,5 m

- BF 1 / 2 Baufeld mit Nummerierung
- Nur Einzelhäuser zulässig
- o Offene Bauweise
- GRZ Höchstzulässige Grundflächenzahl
- III (II+D) Höchstzulässige Anzahl an Vollgeschossen
- WH Höchstzulässige Wandhöhe
- GH Höchstzulässige Gesamthöhe

Baugrenze

### Verkehrsflächen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Straßenbegrenzungslinie

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

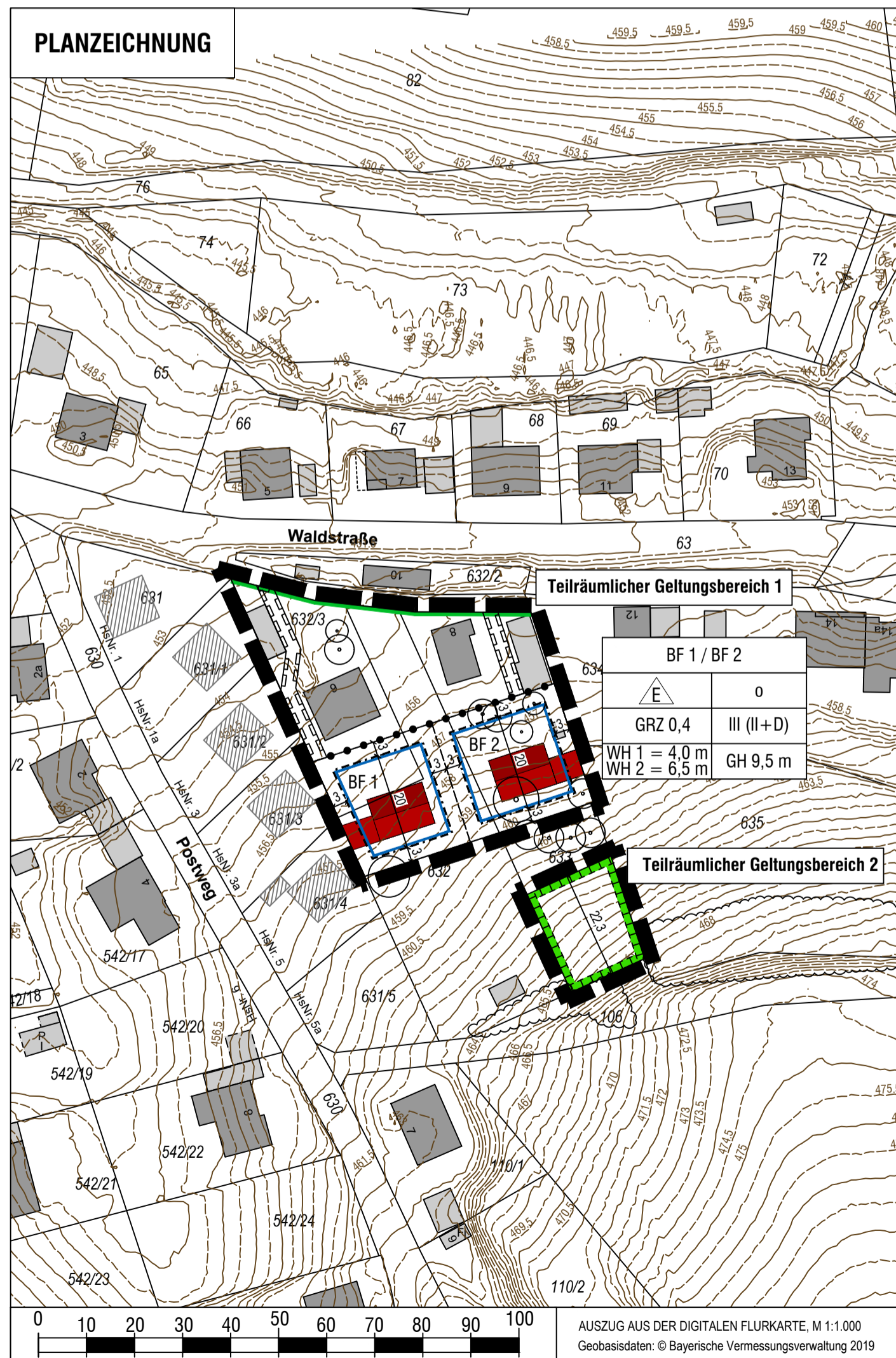
### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Abgrenzung zwischen dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und den Flächen, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden)

## HINWEIS UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Bestehende Haupt- und Nebengebäude (bereits realisiert, aber noch nicht vermessen)
- Mögliche Lage der geplanten Haupt-/Nebengebäude
- Bemaßung in Meter
- Bestehende Baum-/Gehölzstrukturen
- Bestehende Höhenlinien mit Höhenangaben in m ü. NHN

## PLANZEICHNUNG



## VERFAHRENSVERMERKE

- a Der Rat der Gemeinde Altenmünster hat am 27.05.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Eppishofen - Südlich der Waldstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.06.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
- b Der Entwurf der Einbeziehungssatzung "Eppishofen - Südlich der Waldstraße" in der Fassung vom 27.05.2021 wurde mit Begründung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.07.2021 bis einschließlich 06.08.2021 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 25.06.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
- c Die Gemeinde Altenmünster hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 09.09.2021 die Einbeziehungssatzung "Eppishofen - Südlich der Waldstraße" in der Fassung vom 09.09.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Altenmünster, den \_\_\_ 2021

.....  
Florian Mair  
Erster Bürgermeister

d Ausgefertigt am \_\_\_ 2021

.....  
Florian Mair  
Erster Bürgermeister

- e Der Satzungsbeschluss der Einbeziehungssatzung "Eppishofen - Südlich der Waldstraße" wurde am \_\_\_ 2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Einbeziehungssatzung 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. Die Einbeziehungssatzung 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 wird hingewiesen.

Altenmünster, den \_\_\_ 2021

.....  
Florian Mair  
Erster Bürgermeister

## GEMEINDE ALTENMÜNSTER

Landkreis Augsburg



## Einbeziehungssatzung "Eppishofen - Südlich der Waldstraße" Gmkg. Eppishofen

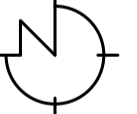
### A) Planzeichnung

Verfahren gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 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 09.09.2021

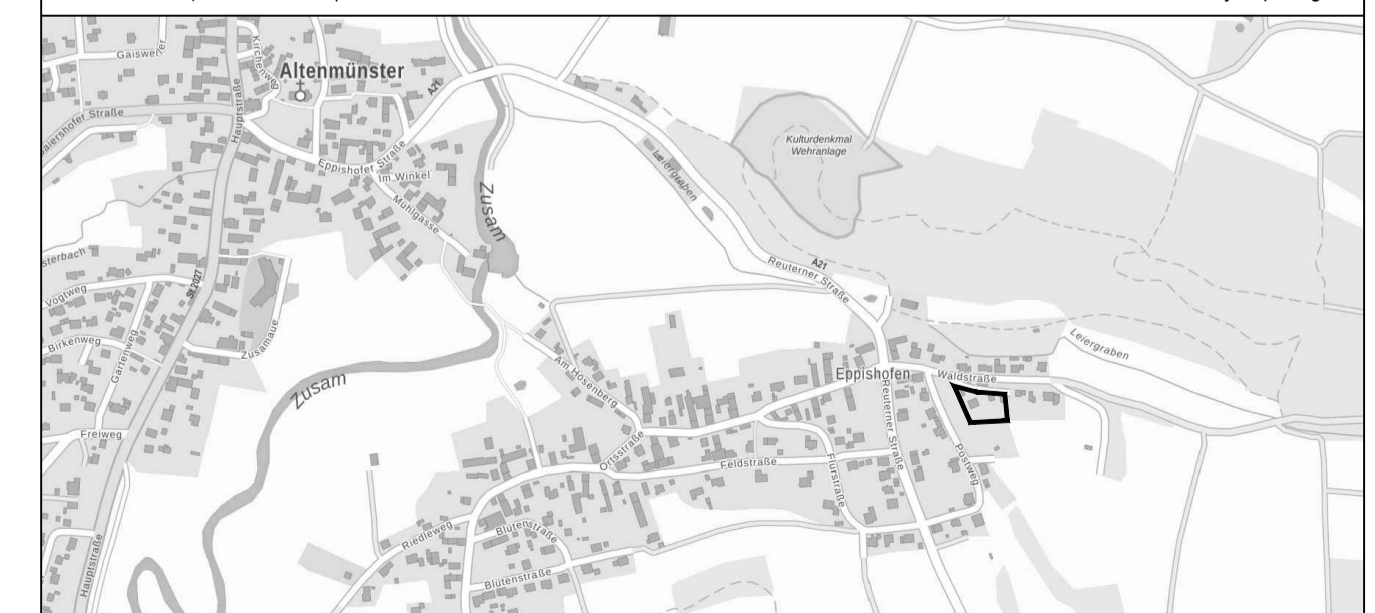
Projektnummer: 21020

**OPLA**  
BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG  
Architekten & Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-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, O.M.  
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021