

# Gemeinde Altenmünster

Bebauungsplan ‚Hennhofen Nord‘



## Satzung Textteil

---

Fassung vom 16.09.2005

---

## A Präambel

---

Die Gemeinde Altenmünster erlässt in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro Stumpf+Wolfinger, Augsburg, gefertigten Bebauungsplan ‚Hennhofen Nord‘ als **Satzung**.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind :

**1. Baugesetzbuch (Bau GB)**

§ 2 Abs. 1, 9 u. 10

§ 9 und 10

In der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 09. 1997 ( BGBl. IS 2141, 1998 I S.137) geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013)

**2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

**3. Bayerische Bauordnung (BayBO)**

Art. 7 Abs. 1 S. 1

Art. 89 Abs. 1 Nr. 17

Art. 91 Abs. 3

Vom 04. 08. 1997 ( GVBl S. 434 )

**4. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1998 (GVBl S. 593)

**5. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) Art. 23**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 26. 07. 1997 ( GVBl 344 )

---

## B Festsetzungen durch Planzeichen

---

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

---

## C Festsetzungen durch Text

---

### 1 Inhalt des Bebauungsplanes

---

Für den Geltungsbereich des **Bebauungsplanes ‚Hennhofen Nord‘** der Gemeinde Altenmünster gilt die vom Büro Stumpf+Wolfinger, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 16.09.2005, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen, der Planzeichnung M 1/1000, einschließlich Planzeichenerklärung und Verfahrensvermerken und der Begründung den Bebauungsplan bildet, jeweils in der zuletzt geänderten Fassung.

### 2 Art der baulichen Nutzung

---

- 2.1 Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als Mischgebiet (MI) im Sinne des §6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- 2.2 Ausgeschlossen werden im Sinne des §6 Abs. 2 Nr.6-8 BauNVO (Gartenbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten)
- 2.3 Die Ausnahme im Sinne des §6 Abs. 3 BauNVO wird nicht zugelassen.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

---

- 3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Geschoss- und Grundflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt. Dasselbe gilt für die zulässige Zahl der Vollgeschosse.

Die zulässige Grundfläche darf in den Baufeldern A,B und C durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten nicht überschritten werden. Nur bei Baufeld D gilt §19 Abs.4 BauNVO.

- 3.2 Die Grundflächenzahl beträgt bei den Baufeldern

A	GRZ max. 0,4
B	GRZ max. 0,4
C	GRZ max. 0,4
D	GRZ max. 0,6

### 3.3 Die Geschossflächenzahl beträgt bei den Baufeldern

- A GFZ max. 0,8
- B GFZ max. 0,5
- C GFZ max. 0,5
- D GFZ max. 1,2

### 3.4 Baufeld A

Zulässig sind Einzelhäuser  
Höchstmaß: II

### 3.5 Baufeld B

Zulässig sind Einzelhäuser  
Höchstmaß: I + D  
Entspricht zwei Vollgeschossen, wobei sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss.

### 3.6 Baufeld C

Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser  
Höchstmaß: I + D  
Entspricht zwei Vollgeschossen, wobei sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss.

### 3.7 Baufeld D

Zulässig sind Einzelhäuser  
Höchstmaß: II

## 4 Bauweise, Grenzabstände

---

- 4.1 Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gilt die **offene Bauweise (o)** nach §22 Abs. 2 BauNVO.
- 4.2 Je Einzelhaus sind in dem **Baufeld A** maximal zwei Wohneinheiten pro Grundstück zulässig.  
Je Einzelhaus sind in dem **Baufeld B** maximal zwei Wohneinheiten pro Grundstück zulässig.  
Je Einzelhaus bzw. Doppelhaus sind in dem **Baufeld C** maximal zwei Wohneinheiten pro Grundstück zulässig.
- 4.4 Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art.6 BayBO.

- 4.5 Um im Baufeld C Doppelhäuser zu ermöglichen, ist bei Übereinstimmung der beiden Grundstückseigentümer die Grenzbebauung an einer Firstseite zulässig.

## 5 Gestaltung der Gebäude

---

### 5.1 Dächer

- 5.1.1 Die Dachform der Gebäude wird wie folgt festgesetzt:  
**Baufeld A, B, C und D**  
Zulässig sind geneigte Dächer.
- 5.1.2 Es ist darauf zu achten, dass bei Satteldächern beide Dachseiten dieselbe Neigung aufweisen.
- 5.1.3 Die Art der Dacheindeckung muss sich ins Gesamtbild einfügen. Grelle und leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Photovoltaik- und Solaranlagen sind zugelassen.
- 5.1.4 Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die Dachdeckung das Dachflächenwasser nicht belastet (Trennsystem,...).
- 5.1.5 Lichtbänder und Firstverglasungen sind gestattet.
- 5.1.6 Dacheinschnitte und Gauben zusammen auf derselben Dachfläche sind nichtzulässig.
- 5.1.7 Nebenfirste sind zulässig, solange Sie sich dem Hauptfirst in Ihrer Dimensionierung unterordnen.

### 5.2 Außenwände

Grelle und leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Blockbohlenhäuser sind nicht zulässig.

### 5.3 Garagen

- 5.3.2 Bei den Einzelhäusern und Doppelhäusern sind 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

- 5.3.3 Garagen können in die Gebäude integriert werden.
- 5.3.4 Die Höhe Oberkante Fertigfußboden der Garage ( OK FFB GA ) darf die Höhe Oberkante Fertigfußboden ( OK FFB EG ) des Hauptgebäudes nicht übersteigen.

## 6 Höhen der Gebäude

---

- 6.1 Die **Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG)** darf maximal **0,40 m** über der Straßenoberkante der zugehörigen Erschließungsstraße liegen.
- 6.2 Für die Erstellung eines Doppelhauses auf zwei Grundstücken sind die beiden relevanten Höhen auszumitteln.
- 6.3 Als maximale Höhen werden festgesetzt:  
**Wandhöhen (WH)** und **Gesamthöhen (GH)**  
beziehen sich auf die Straßenoberkante der zugehörigen Erschließungsstraße.

### **Baufeld A : I-II**

bei Satteldächern

WH max. 6,50 m

GH max. 9,50 m

### **Baufeld B : I+D**

bei Satteldächern

WH max. 4,50 m

GH max. 9,00 m

### **Baufeld C : I+D**

bei Satteldächern

WH max. 4,50 m

GH max. 9,00 m

### **Baufeld D : I-II**

bei Pultdächern

GH = WH max. 10,00 m

bei Satteldächern

WH max. 6,50 m

GH max. 10,00 m

Als Wandhöhe gilt dabei das Maß von der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

---

## 7 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

---

- 7.1 Werden zwei Wohngebäude an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut, so sind sie mit derselben Dachneigung, Eindeckung, Wand- und Gesamthöhe zu versehen.  
Beim Bau von Doppelhäusern gilt als Bezugshöhe der Mittelwert der OK FFB EG der benachbarten Grundstücke.
- 7.2 Werden Garagen an den Grundstücksgrenzen aneinander gebaut, müssen sie sich in das Gesamtbild der Umgebung einfügen; die Gestaltung ist aufeinander abzustimmen.

---

## 8 Geländegestaltung

---

### 8.1 Aufschüttungen, Abgrabungen

Geländeänderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig. Ausgenommen sind leichte Aufschüttungen oder Abgrabungen und der Lärmschutzwall.

### 8.2 Einfriedungen

- 8.2.1 Die Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine maximale Höhe von 0,90 m aufweisen.
- 8.2.2 Die Zäune, insbesondere zwischen den Grundstücken und am Ortsrand, sind wirksam mit heimischen Gehölzen entsprechend der beiliegenden Pflanzliste 21s (siehe Punkt 10.2) einzugrünen.

---

## 9 Entwässerung, Versickerung

---

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Altenmünster ist anzuwenden. Niederschlagswasser von privaten Flächen ist auf diesen, wenn es die Bodenverhältnisse zulassen, zu versickern.

### 9.1 Niederschlagswasserversickerung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung -

NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

## 9.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

## 10 Bodenschutz und Grünordnung

### 10.1 Maßnahmen vor Baubeginn

Der Oberboden ist im Bereich der zu bebauenden Flächen vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und getrennt von anderen Bodenarten bis zur Wiederverwendung als Andeckmaterial in max. 1,50 m hohen Mieten zu lagern.

### 10.2 Bindungen für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Für alle Anpflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände einzuhalten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden können.

### Pflanzung von Bäumen und Sträuchern - Pflanzliste 21s

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind vorwiegend Pflanzenarten, die der potentiellen natürlichen Vegetation des Planungsgebietes entsprechen, zu verwenden, d.h. reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald

#### Bäume I. Wuchsklasse

Arten wie:

- Stiel-Eiche - Quercus robur
- Rot-Buche - Fagus sylvatica
- Winter-Linde - Tilia cordata
- Gemeine Esche - Fraxinus excelsior
- Sand-Birke - Betula pendula
- Weiß-Tanne – Abies alba (gebietsweise) \*

\* nur einzelne Exemplare



## **Bäume II. Wuchsklasse**

Arten wie:

- Hainbuche - *Carpinus betulus*
- Vogel-Kirsche - *Prunus avium*
- Feld-Ahorn - *Acer campestre*
- Eberesche - *Sorbus aucuparia*

## **Sträucher**

Arten wie:

- Haselnuß - *Corylus avellana*
- Gemeiner Hartriegel - *Cornus sanguinea*
- Weißdorn - *Crataegus monogyna*
- Weißdorn - *Crataegus oxyacantha*
- Schlehe - *Prunus spinosa*
- Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*
- Liguster - *Ligustrum vulgare*
- Faulbaum - *Rhamnus frangula*
- Kreuzdorn - *Rhamnus catharticus*
- Pfaffenhütchen - *Euonymus europaea*
- Wolliger Schneeball - *Viburnum lantana*
- Seidelbast – *Daphne mezereum*
- Acker-Rose – *Rosa arvensis*

## **Kletterpflanzen**

- Waldrebe - *Clematis vitalba*

### **10.3 Öffentliche Grünflächen**

Öffentliche Grünflächen sind der jeweiligen näheren Zweckbestimmung entsprechend anzulegen, wobei aus Gründen sowohl des Naturschutzes als auch einer reduzierten Pflegeerfordernis eine extensive Gestaltung wo immer möglich zu bevorzugen ist.

Für die öffentlichen Grünflächen und Verkehrsanlagen sind zur Sicherung der festgesetzten Maßnahmen Gestaltungspläne zu erstellen. Überfahrten zu Privatgrundstücken und Stellplätze entlang der Erschließungs- und Wohnstraßen sind, wenn es die Bodenverhältnisse zulassen, wasserdurchlässig anzulegen.

#### **10.3.1 Bäume im Straßenraum**

Bevorzugte Verwendung von salz- und hitzeverträglichen Arten mit verkehrsfreundlichem Wuchsverhalten und straßenraumgestalterischen Vorzügen, wie z.B. Esche, Stieleiche, Winterlinde.

#### **10.4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die vorgesehene Bebauung und Versiegelung werden vom Ökokonto der Gemeinde Altenmünster Ausgleichsflächen im Umfang der ermittelten Ausgleichsverpflichtung abgebucht (siehe Begründung).

Die dem Bebauungsplan ‚Hennhofen Nord‘ zugeordneten Ausgleichsflächen liegen auf der Flurnummer 240, Gemarkung Hennhofen und umfasst eine Fläche von 3.557,00 m<sup>2</sup>. Bilanzierung der Ökokontoflächen siehe Begründung.

Angestrebtes Entwicklungsziel für die Ausgleichsflächen:

Es werden am nördlich laufenden Bach stellenweise Uferabflachungen zur Schaffung von Feuchtzonen mit Feuchtvegetation angelegt. Unter anderem werden in der Wiese wechselfeuchte Mulden und kleine Tümpel geschaffen. Diese Bereiche sind in geringem Maße zu pflegen, d. h. höchstens einmal pro Jahr zu mähen. Die restliche Fläche sollte als extensiv bewirtschaftete Wiese zweimal pro Jahr gemäht werden. Konkrete Festlegungen werden im Rahmen einer Ausführungsplanung getroffen, die parallel zur Erschließungsplanung erstellt und zeitnah zur Erschließung ausgeführt wird.

#### **10.5 Private Grünflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten.

Unterkellerungen des Gartens und der Terrassen außerhalb der überbaubaren Flächen sind nicht zulässig.

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche muß ein großkroniger Laubbaum oder zwei Obstbäume und 3-5 Sträucher der Pflanzliste gepflanzt werden.

Die Verwendung fremdländischer Großgehölze, insbesondere von Nadelhölzern mit besonderen Wuchsformen, welche das Gesamtbild des Baugebietes beeinflussen, sind nicht zulässig.

#### **10.6 Lärmschutzwall, privates Grün**

Geschlossene Bepflanzung überwiegend mit Sträuchern und einzelnen Bäumen nach Pflanzliste.

Baumschulqualität:

Bäume 3x verpflanzt, Stammdurchmesser 18-30 cm

Sträucher 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

Pflanzdichte:

1m x 1m, mehrreihige Pflanzung auf beiden Böschungsseiten unter Berücksichtigung der Mindestabstände zur Straße, Sträucher gleicher Art in Gruppen von 5-8 Stück, Ersatz ausgefallener Gehölze.

**Ortsrandeingrünung am Baufeld „D“, privates Grün**

Der 5,00m Streifen auf der Ostseite des Baufeldes „D“ soll in 3-reihiger, geschlossener Gehölzpflanzung mit Arten der Pflanzliste 21s bepflanzt werden. Ansonsten gelten die vorgenannten Festsetzungen von 10.6 der Satzung.

### 10.7 Versiegelung

Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Parkierungsflächen, Zufahrten zu den Garagen und Abstellflächen sind, wenn es die Bodenverhältnisse zulassen, wasserdurchlässig anzulegen.

## 11 Bewehrungsvorschrift

Mit Geldbuße bis zu € 500.000,- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO).

## 12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Gemeinde Altenmünster, den **127. DEZ. 2005** .....

  
.....

Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Siegel



## D Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Archäologische Funde sind meldepflichtig!
- Bauvorhaben sind durch einen qualifizierten Entwurfsverfasser sach- und fachgerecht gemäß den B-Plan-Festsetzungen bei der Gemeinde einzureichen.

## **Landwirtschaftliche Immissionen**

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen bewegen sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen des 'landläufig Ortsüblichen' und sind unter diesen Voraussetzungen mit 'Wohnen im ländlichen Raum' vereinbar. Eine zeitweise Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, ist hinzunehmen. Zudem sind sonstige Beeinträchtigungen durch Lärm jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte), auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

## **Immissionen der baulichen Nutzungen**

Entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 'Hennhofen Nord' Gemeinde Altenmünster der hils consult mit der Bezeichnung 05017 gu01 vom 14.04.2005 wird nachgewiesen, dass im Bebauungsplan 'Hennhofen Nord' nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch mit Errichtung eines Schallschutzwalls mit einer Höhe von 2,5m über Fahrbahnoberkante (FOK) der Staatsstraße St 2027, insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt worden sind.

## **Immissionen durch Verkehrsnutzungen**

Die schalltechnische Untersuchung für das Bebauungsplangebiet 'Hennhofen Nord' zeigt, dass ohne Schallschutzmaßnahmen für die unmittelbar an der Straße angrenzende Wohnbebauung Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 (MI:60/50 dB(A) tags/nachts) von bis zu 2 dB(A) tags bzw. 3 dB(A) nachts (IO1) zu erwarten sind. Im rückwärtigen Bereich des Areals werden die Orientierungswerte durchwegs eingehalten. Die Untersuchung ergab außerdem, dass bei Fortführung des auf dem benachbarten Grundstück Flur.-Nr. 5/2 bestehenden Schallschutzwalles entlang der nördlichen Plangebietsgrenze parallel zur Staatsstraße St 2027 analog den hierzu getroffenen Festsetzungen die Einhaltung der für ein Mischgebiet (MI) zugrunde zu legenden Orientierungswerte für den Beurteilungspegel von 60/50 dB(A) tagsüber(nachts gewährleistet ist. Gegenüber Verkehrslärmeinwirkungen ist insoweit ein adäquater Immissionsschutz erzielt. Die Höhe des Schallschutzwalls wird mit 2,5 m über Fahrbahnoberkante (FOK) der Staatsstraße St 2027 festgelegt. Der Lärmschutzwall ist im Baufeld „D“ so zu gestalten das er in voller Höhe mindestens 5,00 m in das Baufeld eingreift und ist dann mit einer

Lärmschutzanlage (Lärmschutzwand, Lärmschutzwall, ...) in selber Höhe, lückenlos an das zu bauende Feuerwehr- und Gemeindehaus anzuschließen. So das aus Lärmschutzwall, Lärmschutzanlage und Gebäude ein geschlossener Lärmschutz für das südlich gelegene Baugebiet entsteht.

**Die Planzeichnung hat nur in Verbindung mit den Festsetzungen des Textteiles Gültigkeit**

## **E Verfahrensvermerke**

---

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

# Gemeinde Altenmünster

Bebauungsplan ‚Hennhofen Nord‘



Begründung

---

Fassung vom 16.09.2005



---

## 1 Lage des Bebauungsplanes

---

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ‚Hennhofen Nord‘ erstreckt sich zwischen einer bestehenden Bebauung entlang der Dorfstraße im Süden und der Staatsstraße 2027 im Norden.

Im Westen grenzt das Gebiet unmittelbar an bestehende Bebauung und im Osten an als Weideland genutzte Wiesen.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 10.100 m<sup>2</sup> Bruttobauland und zusätzlich ca. 3.350 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche.

Das Weideland hat ein leichtes Gefälle von der Staatsstraße zur Dorfstraße von ca. 2,5 m.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von Süden über eine zu bauende Stichstraße mit Wendehammer.

Das zu bebauende Gelände dient bislang als landwirtschaftliche Nutzfläche mit Schwerpunkt Weideland und enthält keine erhaltenswerte Grünstrukturen.

---

## 2 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

---

Der Bebauungsplan ‚Hennhofen Nord‘ ist aus dem im Genehmigungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplan entwickelt. Das Bebauungsplangebiet ist hier als Dorfgebiet (MD) im Sinne von §5 BauNVO ausgewiesen.

---

## 3 Anlass der Planung

---

Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes soll das Siedlungsgebiet am nördlichen Ortsrand von Hennhofen entlang der Staatsstraße 2027 ergänzt und abgerundet werden. Nachdem die Baulandreserven im Ortsteil Hennhofen erschöpft sind, soll mit der vorliegenden Planung dazu beigetragen werden, eine organische Entwicklung von Hennhofen zu gewährleisten.

Die Ziele der Planung sind:

- Die gewachsene Siedlungsstruktur von Hennhofen soll erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft nachhaltig weiterentwickelt werden.
- Hierbei soll die bayerische Kulturlandschaft bewahrt und die Baukultur gefördert werden.

- Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild soll geachtet werden.
- Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden (LEP B VI 1).
- Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden (LEP B VI 1.6).
- Eine ungegliederte insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung soll vermieden werden (LEP B VI 1.6).
- Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- Die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sollen in paritätischer Mischung mit Wohnen entwickelt werden.
- Die eingesetzte Entwicklung des angrenzenden Dorfgebietes hin zum Mischgebiet soll im neu ausgewiesenen Bebauungsplangebiet fortgeführt werden.
- Eine Gemeinbedarfsfläche für ein Feuerwehr- und Gemeindehaus soll ausgewiesen werden.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden soll bzw. sollen vorrangig

- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen hingewirkt,
- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen, insbesondere ehemals von Militär, Bahn, Post und Gewerbe genutzter Flächen im Siedlungsbereich verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert,
- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt,
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten werden.

Die Gemeinde Altenmünster verfügt über keine geeigneten Militär-, Bahn-, Post- und Gewerbebrachen. Leerstehende oder leerfallende Bausubstanz im Ortskern ist bei der vorliegenden Planung zwar geringfügig berücksichtigt, ist aber sowohl von der Größe als auch von der Lage nicht geeignet um sie in die vorgesehene Planung aufzunehmen. Die Möglichkeit der Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete ist nicht vorhanden. Bei dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist eine flächensparende Erschließungsform angewandt und die Versiegelung von Freiflächen sehr gering gehalten.



---

## 4 Planung

---

### 4.1 Verkehrserschließung

Das geplante Mischgebiet knüpft im Süden an das bestehende Straßennetz an und erweitert dieses um eine Stichstrasse mit Wendehammer. Durch die geringe Fahrbahnbreite und ein wechselndes Straßenbild durch Grün- und Parkstreifen soll die Fahrtgeschwindigkeit reduziert und die Aufenthaltsqualität gesteigert werden. Entlang der Stichstraße und in der Mitte des Wendehammers soll Parken festgesetzt und so eine Behinderung durch wild parkende Autos vermieden werden. Die Gemeinbedarfsfläche im Baufeld „D“ erhält eine Alarmausfahrt auf die Staatsstraße 2027.

### 4.2 Fuß- und Radwegerschließung

Da es sich um eine untergeordnete Wohnstraße handelt, gibt es keine gesonderten Fuß- und Radwege.

### 4.3 Art der baulichen Nutzung

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als Mischgebiet (MI) im Sinne des §6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Ausgeschlossen werden im Sinne des §6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO (Gartenbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten). Die Ausnahme im Sinne des §6 Abs. 3 BauNVO wird nicht zugelassen.

### 4.4 Maß der baulichen Nutzung

Es werden im Baugebiet Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Dies entspricht auch der umgebenden Bebauungsstruktur. Die bauliche Dichte orientiert sich im wesentlichen an der im Südwesten angrenzenden Bebauung. Die Gebäudehöhe staffelt sich von Süden nach Norden, beginnend mit I+D hin zur Staatsstraße 2027 mit I-II Vollgeschossen.

### 4.5 Bauweise/Grenzabstände

In Anlehnung an die umgebende Bebauung wurde eine offene Bauweise gewählt. Um dennoch vereinzelt Doppelhäuser im Baufeld C zu ermöglichen, sind bei Einigkeit der Eigentümer Grenzbebauungen an der Firstseite zulässig. In allen Baufeldern sind nur zwei Wohneinheiten pro Grundstück zulässig.

Auf Baulinien wurde im gesamten Bebauungsplangebiet verzichtet; es wurden nur mit Baugrenzen die überbaubaren Flächen im Sinne des angestrebten Städtebaues begrenzt. Die Firstrichtung folgt in den Baufeldern B und C der sonstigen Dorfstruktur und in den Baufeldern A und D dem Verlauf der Staatsstraße und des Lärmschutzwalls um einen zusätzlichen Schutz der südlichen Bebauung zu erreichen.

## 5 Bebauung

---

### 5.1 Gestaltung der Gebäude

Die Art der Dachform ebenso die Neigung wurde von der angrenzenden Bebauung übernommen. In den Baufeldern A, B, C wurde ein Satteldach mit 25°- 45° festgeschrieben. Nur bei der Gemeinbedarfsfläche wurde auch ein Pultdach zugelassen und auf eine Regelung der Dachneigung verzichtet. Einer stark abweichenden Höhenentwicklung wird zudem durch maximale Wand- und Gesamthöhen entgegengewirkt.

Garagen werden in Lage, Firstrichtung und Dachform festgeschrieben. Abgesehen von diesen Festsetzungen sollen dem Gestaltungswillen der Bauherren und ihrer Planer keine weiteren Vorschriften gemacht werden. Farben und Materialien bleiben bis auf wenige Ausnahmen freigestellt. Die Gemeinde behält sich das Recht vor, das Gesamtbild des Wohngebietes zu schützen, indem extreme Ausreißer in Farbe und Material untersagt werden.

### 5.2 Bebauung des Grundstückes

Die Bauherren sollen dazu angeregt werden, kompakter und energetisch günstiger zu bauen und die Möglichkeit des Zusammenbauens von Haupt- und Nebengebäuden zu nutzen. Sollten im Baufeld C zwei Bauherren übereinander kommen, gemeinsam ein Doppelhaus zu erstellen, wird dies von der Gemeinde Altenmünster begrüßt, da eine solche Wohnform aus wirtschaftlichen, energetischen und aus Platzgründen eine sinnvolle Alternative darstellt. Mit der Ressource Boden wird sparsam umgegangen und der Zersiedlung der Landschaft vorgebeugt.

---

## 6 Grünordnung

---

### 6.1 Bewertung von Natur und Landschaft

Das gesamte zur Bebauung vorgesehene Gelände wird zur Zeit als Weideland genutzt und enthält keine erhaltenswerten Grünstrukturen.

### 6.2 Konflikte der Grünordnung

Die vorgesehene Bebauung stellt aufgrund der nachfolgend genannten Auswirkungen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar:

- Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche
- Zunahme von großflächiger Versiegelung durch Bebauung und Befestigung
- Verminderung von Versickerungs- und Pufferflächen und den damit zusammenhängenden Auswirkungen auf das Kleinklima und die Grundwasserneubildungsrate.
- Veränderung des Landschaftsbildes.

### 6.3 Ziele der Grünordnung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes endet im Norden mit einem ca. 2,5m hohen Lärmschutzwall, welcher von der Gemeinde einzugrünen und von den einzelnen Grundstücksbesitzern zu pflegen ist. Festsetzungen zur Durchgrünung des Baugebietes:

- Grünstreifen mit zu pflanzenden Baumreihen und Einzelbäumen entlang der Straße
- Begrünte Ausführung der Stellplätze an der Straße
- Begrünungsmaßnahmen auf Privatgrundstücken

#### Ökologie und Nachhaltigkeit

Schonender Umgang mit Grund und Boden, sowie den Schutzgütern Wasser, Luft und Klima durch:

- Reduzierung der versiegelten Flächen im öffentlichen und privaten Bereich auf ein Mindestmaß; Ausführung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise
- Verwendung und -wenn es die Bodenverhältnisse zulassen- Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser im Baugebiet
- Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Rahmen des Ökokontos siehe Punkt 6.4.

- Aufgrund der hohen CO<sub>2</sub>-Belastung unserer Atmosphäre, die zu über 30% durch die privaten Haushalte verursacht wird, empfiehlt die Gemeinde Niedrigenergiestandart für die Wohnhausbebauung, um die Gesamtenergiebilanz zu senken.
- Anlagen zur Gewinnung aktiver und/oder passiver solarer Energie werden ausdrücklich befürwortet.
- Zur Verringerung des Trinkwasserbedarfes werden Anlagen zur Grauwassernutzung empfohlen.

## 6.4 Ausgleichsflächen

Ermittlung des Ausgleichsbedarfes gemäß Leitfaden:

- a) Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung:  
Als Weideland genutztes Grünland, Einstufung in **Kategorie 1**
- b) Einstufung des Plangebietes entsprechend der Planung:  
Hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ 0,4),  
Einstufung in **Typ A**
- c) Ermittlung der Kompensationsfaktoren und des Ausgleichsbedarfes laut Matrix im Leitfaden des LfU ist im gesamten Bebauungsplangebiet ein Kompensationsfaktor von 0,3 - 0,6 anzuwenden.  
Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen im Baugebiet (Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verwendung versickerungsfähiger Beläge, Baumpflanzungen in straßenbegleitenden Grünstreifen, grünordnerische Festsetzungen für private Flächen) ist ein Kompensationsfaktor unterhalb des Mittelwertes anzusetzen; gewählter Faktor 0,4. Da die Fläche des Grundstückes Fl.Nr. 8 (bestehendes Gebäude) mit neuen Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes ist, wird diese Fläche bei der Ausgleichsverpflichtung nicht berücksichtigt.

Bruttobauland	10.106,40 m <sup>2</sup>
Fläche Fl.Nr. 8, Gemarkung Hennhofen	1.727,00 m <sup>2</sup>
Anzusetzende Fläche	8.379,40 m <sup>2</sup>

Ausgleichsverpflichtungen:  
 $8.379,40 \text{ m}^2 \times 0,4 = 3.351,76 \text{ m}^2$

d) Ausgleichsfläche und -maßnahmen

Die Ausgleichsverpflichtung wird durch eine Teilfläche auf der Flurnummer 240, Gemarkung Hennhofen, erfüllt. Hierfür werden am nördlich laufenden Bach stellenweise Uferabflachungen zur Schaffung von Feuchtzonen mit Feuchtvegetation angelegt. Unter anderem werden in der Wiese wechselfeuchte Mulden und kleine Tümpel geschaffen. Diese Bereiche sind in geringem Maße zu pflegen, d. h. höchstens einmal pro Jahr zu mähen. Die restliche Fläche sollte als extensiv bewirtschaftete Wiese zweimal pro Jahr gemäht werden.

Bilanzierung der in Anspruch genommenen Flächen:

Teilfläche Fl.Nr. 240, Gemarkung Hennhofen	3.557,00 m <sup>2</sup>
abzügl. aktuelle Ausgleichsverpflichtung für B-Plan Hennhofen Nord	3.351,76 m <sup>2</sup>
<b>Verbleibende Fläche</b>	<b>205,24 m<sup>2</sup></b>

## 7 Ver- und Entsorgung

---

### 7.1 Wasser, Abwasser, Strom

Die Versorgung mit Wasser und Strom sowie die Entsorgung von Abwasser ist gesichert.

### 7.2 Umgang mit Oberflächenwasser

Oberflächenwasser muss, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Aus diesem Grund sind vor allem die Stellplatzflächen versickerungsfähig zu gestalten und es ist darauf zu achten, dass der Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering bleibt. Daher wurde eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO im Baufeld A,B und C ausgeschlossen.

---

## 8 Immissionsschutz

---

### 8.1 Immissionen durch Verkehrsnutzung

Die Geräuschbelastung im Planungsgebiet wird hauptsächlich durch den Straßenverkehr der angrenzenden Staatsstraße 2027 verursacht. Die schalltechnische Untersuchung (Gutachten Fa. hcon, hills consult) für das Bebauungsplangebiet ‚Hennhofen Nord‘ zeigt, dass ohne Schallschutzmaßnahmen für die unmittelbar an der Straße angrenzende Wohnbebauung Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 (MI:60/50 dB(A) tags/nachts) von bis zu 2 dB(A) tags bzw. 3 dB(A) nachts (IO1) zu erwarten sind. Im rückwärtigen Bereich des Areals werden die Orientierungswerte durchwegs eingehalten. Die Untersuchung ergab außerdem, dass bei Fortführung des auf dem benachbarten Grundstück Flur.-Nr. 5/2 bestehenden Schallschutzwalles entlang der nördlichen Plangebietsgrenze parallel zur Staatsstraße St 2027 analog den hierzu getroffenen Festsetzungen die Einhaltung der für ein Mischgebiet (MI) zugrunde zu legenden Orientierungswerte für den Beurteilungspegel von 60/50 dB(A) tags/über(nachts gewährleistet ist. Gegenüber Verkehrslärmeinwirkungen ist insoweit ein adäquater Immissionsschutz erzielt. Die Höhe des Schallschutzwalls und der Schallschutzwand wird mit 2,5 m über Fahrbahnoberkante (FOK) der Staatsstraße St 2027 festgelegt.

### 8.2 Immissionen der baulichen Nutzung

Eine zeitweise Lärmbelästigung durch das auf der Gemeinbedarfsfläche geplante Feuerwehr- und Gemeindehaus ist bei einem Mischgebiet (MI) im Sinne des §6 der BauNVO im Bereich des Üblichen und somit hinzunehmen.

### 8.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauung der Grundstücke im Planbereich haben die Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen bewegen sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen des landläufig Ortsüblichen und sind unter diesen Voraussetzungen mit dem Wohnen im ländlichen Raum vereinbar. Eine zeitweise Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, ist hinzunehmen. Zudem sind sonstige Beeinträchtigungen durch Lärm jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte), auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

---

## 9 Altlasten

---

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen liegen im Bereich und Umfeld des Bebauungsplangebietes nicht vor. Auch bei der Baugrunduntersuchung ergaben sich keine Hinweise auf Altlasten.

---

## 10 Aufteilung des Baugebietes

---

### 10.1 Grundstücke

Es werden 5 Grundstücke für Einfamilienhäuser, 3 Grundstücke für Doppelhäuser und ein Grundstück ausdrücklich für ein Feuerwehr- und Gemeindehaus vorgeschlagen. Eine andere Aufteilung ist nach den Wünschen der Nutzer möglich.

Bei einer durchschnittlichen Wohnungszahl von 1,5 Wohneinheiten pro Grundstück und einer Belegung von 2,2 Personen pro Wohneinheit ergibt sich in der dichtesten städtebaulichen Ausprägung Wohnraum für ca. 26 Personen.

Die Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 410 m<sup>2</sup> - 950 m<sup>2</sup>. Nur das Grundstück für den Gemeinbedarf liegt bei 1326 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. 610 m<sup>2</sup> ohne Einbeziehung des Gemeinbedarfsgrundstückes.

### 10.2 Flächenverteilung

Bruttobauland	10.106,40 m <sup>2</sup>	100 %
Nettobauland	5.599,90 m <sup>2</sup>	56 %
Gemeinbedarfsfläche	1.326,00 m <sup>2</sup>	14 %
Öffentl. Verkehrsflächen	1.632,50 m <sup>2</sup>	16 %
Lärmschutz	1.348,00 m <sup>2</sup>	14 %
Ausgleichsfläche	3.350,00 m <sup>2</sup>	

---

## 11 Hinweise

---

Bezüglich der Grundstücksentwässerung ist darauf hinzuweisen, dass zumeist wasserstauende Böden angetroffen wurden. In diesen Böden kann es in Arbeitsraumverfüllungen zum Aufstau von Sickerwasser und damit zu drückendem Wasser kommen.

Eine druckwasserdichte Ausbildung der Keller oder eine Bauwerksdrainung nach DIN 4095 ist daher unerlässlich.  
Zur Gründung der Bauvorhaben kommen in den wasserstauenden Böden vorwiegend Gründungsplatten in Betracht. Das Büro, das die Baugrunduntersuchung hinsichtlich der Versickerung gemacht hat, empfiehlt jeweils gesonderte, die jeweilige Gebäudekonstruktion berücksichtigende Baugrundgutachten anfertigen zu lassen. Das vorhandene Gutachten liegt bei der Gemeinde Altenmünster aus.

## 12 Beteiligte Träger öffentlicher Belange

---

- Bayerischer Bauernverband
- Deutsche Telekom AG
- Lechwerke AG
- Regierung von Schwaben
- Regionaler Planungsverband
- Wasserwirtschaftsamt
- Landratsamt Augsburg
- Amt für Landwirtschaft und Ernährung
- Kreishandwerkerschaft Augsburg
- Staatl. Forstamt
- Direktion für ländliche Entwicklung
- Erdgas Schwaben GmbH
- Staatl. Vermessungsamt Augsburg
- Bund Naturschutz Ortsgruppe Altenmünster
- Straßenbauamt Augsburg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Thierhaupten

## 13 Beteiligte Nachbargemeinden

---

- Markt Welden
- Markt Zusmarshausen
- Gemeinde Winterbach
- Gemeinde Emersacker
- Gemeinde Landensberg
- Gemeinde Holzheim
- Gemeinde Zusamaltheim
- Gemeinde Villenbach



---

## 14 Beteiligte Fachplaner und Gutachter

---

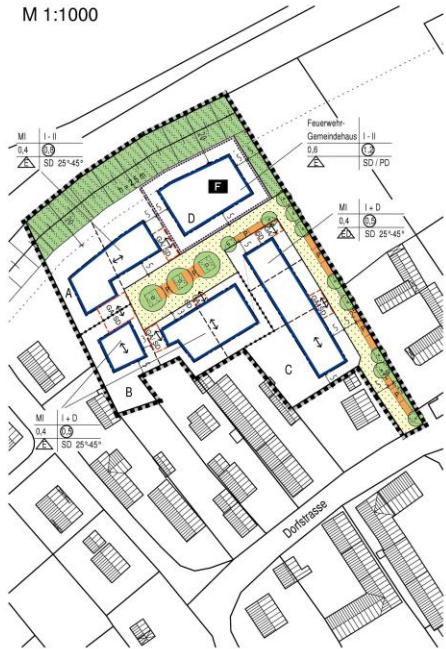
Stumpf + Wolfinger Architekten  
86150 Augsburg, Annastraße 12  
Tel. 0821-3463400  
Fax 0821-3463401  
Email: [info@stumpf-wolfinger-architekten.de](mailto:info@stumpf-wolfinger-architekten.de)  
Bearbeitung: O. Wolfinger

hcon  
hils consult  
86916 Kaufering, Ahornring 132  
Tel. 08191-971437  
Fax 08191-971438  
Email: [info@hils-consult.de](mailto:info@hils-consult.de)  
Bearbeitung: Th. Hils

GEOTEC GmbH  
86199 Augsburg, Bergiusstraße 9  
Tel. 0821-906030  
Fax 0821-9060333  
Bearbeitung: R Gregarek

ZEICHNERISCHER TEIL

M 1:1000



STÄDTEBAULICHER GESTALTUNGSPLAN

M 1:1000



PLANZEICHNERKLÄRUNG

Festsetzungen

-PlanzV 81-

- 1. Art der baulichen Nutzung
Mischgebiet (§ 8 BauNVO)
2. Mass der baul. Nutzung
Zahl der Vollgeschosse (Z)
3. Bauweise
4. Flächen für Gemeinbedarf
5. Verkehrsflächen
6. Grünflächen
7. Flächen für Nebenanlagen
8. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
Nutzungsabwablone

Hinweise u. Empfehlungen

- Lärmschutzwall
A Bezeichnung des Baufeldes
geplante Grundstücksgrenze
20m Linie, Bauverbotszone
geplante Stellung der Haupt- und Nebengebäude

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde Altenmünster vom 19.07.2004...
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am...
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom...
4. Die Gemeindevertretung hat am...
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, sowie die Begründung haben in der Zeit vom...
6. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil am...
7. Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Altenmünster, den
Unterschrift des 1. Bürgermeisters
Stempel

geändert von \_\_\_\_\_ geändert am \_\_\_\_\_
geändert von \_\_\_\_\_ geändert am \_\_\_\_\_
geändert von \_\_\_\_\_ geändert am \_\_\_\_\_
geändert von WO \_\_\_\_\_ geändert am 10-06-2005

SATZUNG DER GEMEINDE ALTENMÜNSTER 04-09
über den Bebauungsplan "Hennhofen Nord", Teil A Planzeichnung
Fassung vom 10-06-2005

Bebauungsplan Hennhofen Nord
gezeichnet von WO gezeichnet am 09-05-2005