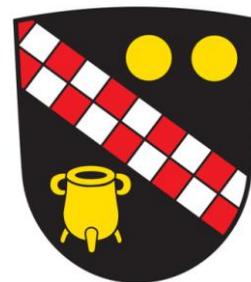


GEMEINDE ALTENMÜNSTER



BEBAUUNGSPLAN MIT INTERGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„ALTENMÜNSTER-BRÜHL“

SATZUNG

OPLA
Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten & Stadtplaner SRL
Werner Dehm
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

Tel: 0821 / 15 98 750
Fax: 0821 / 15 98 752
Mail: info@opla-augsburg.de


R. BALDAUF
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GMBH
GEORG-ODEMER-STR. 2a, 86356 NEUSÄSS, TEL. 0821/ 452513, FAX 452100

Fassung vom 10.05.2011

A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Altenmünster erlässt aufgrund der **§§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB)** in der Fassung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), des **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007, S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, 130) sowie des **Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (FN BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400), folgenden

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Altenmünster-Brühl“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Altenmünster-Brühl“ der Gemeinde Altenmünster gilt der von den Büros OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, und R. Baldauf, Landschaftsarchitekten GmbH, ausgearbeitete Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan vom 10.05.2011, der aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung einschließlich Planzeichenerklärung besteht. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

C DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS:

- der Bebauungsplanzeichnung M 1:1000
- der Satzung

Beigefügt sind

- die Begründung
- der Umweltbericht als Teil der Begründung

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 2 PUNKT 2 BAUGB

Im Bebauungsplan wird festgesetzt dass die festgesetzte Wohnbaufläche WA2, mit den in ihr festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen, erst mit Eintritt der wasserwirtschaftlich nachgewiesenen Hochwasserfreiheit zulässig wird.

Die Hochwasserfreiheit für die festgesetzte Wohnbaufläche WA 2 wird mit der Fertigstellung der Retentionsraum- und wasserwirtschaftlichen Rückhaltemaßnahmen im Bereich der Gemarkung Dinkelscherben und Ziemetshausen erreicht.

Hinweis:

Diese zwei angeführten Maßnahmen sind in dem Planfeststellungsverfahren des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth festgesetzt und es ist in einer HQ 100 Studie nachgewiesen, dass der Bereich WA 2 nach Fertigstellung der Maßnahmen Hochwasserfrei sein wird.

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Mischgebiet

Die in der Planzeichnung mit MI gekennzeichneten Bereiche werden als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr.2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

2.2 Allgemeines Wohngebiet

Die in der Planzeichnung mit WA gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe baulicher Anlagen.
- 3.2 **Zulässige Grundfläche**
Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Grundstücksflächen eine geringere Nutzung ergibt.
- 3.3 **Gebäudehöhe**
Im MI 1 sind folgende maximale Höhen zulässig:
Die Traufhöhe darf max. 7,0 m betragen
Die Firsthöhe darf max. 11,5 m betragen

Im MI 2 sind folgende maximale Höhen zulässig:
Die Traufhöhe darf max. 6,5 m betragen
Die Firsthöhe darf max. 13,8 m betragen

Im WA 1 sind folgende maximale Höhen zulässig:
Die Traufhöhe darf max. 5,5 m betragen
Die Firsthöhe darf max. 9,0 m betragen

Im WA 2 sind folgende maximale Höhen zulässig:
Die Traufhöhe darf max. 4,5 m betragen
Die Firsthöhe darf max. 9,0 m betragen
- 3.4 **Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen**
Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses.
Diese darf maximal 40 cm über dem höchsten Punkt der dem Grundstück zugeordneten Straßenoberkante liegen.

Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 4.1 Die Bauweise ist in der Planzeichnung in der Nutzungsschablone als offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.3 Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO.

5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGBÄUDEN

- 5.1 In den als WA gekennzeichneten Bereichen sind ausschließlich Einzelhäuser (Einfamilienhäuser) zulässig.
Je Einzelhaus (Einfamilienhäuser) sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.
Je Doppelhaus sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.
- 5.2 In den als MI gekennzeichneten Bereichen sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser) zulässig.
Je Einzelhaus (Einfamilienhäuser) sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.
Je Doppelhaus sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.
Je Hausgruppe (Reihenhaus) ist höchstens eine Wohneinheit zulässig.

6 STELLPLÄTZE , GARAGEN

- 6.1 Im WA 1 und WA 2
Je Einzelhaus sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Der Vorplatz (Stauraum) vor Garagen zählt nicht als Stellplatz.
- Im MI 1 und MI 2
Je Einzelhaus (Einfamilienhaus), Doppelhaus und Hausgruppe (Reihenhaus) sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.
Bei Einzelhäusern (Mehrfamilienhäusern) und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen ist je Wohnung 1,0 Stellplatz bereitzustellen. Hiervon sind zusätzlich 10 % für Besucher einzukalkulieren.
- 6.2 Vor Garagen und Carports muss ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden.
- 5.3 Der Stauraum darf nicht eingefriedet werden.
Eine Überdachung des Stauraums ist nur seitlich offen zulässig. Die Überdachung darf maximal 2,50 m hoch sein (OK Dach), so breit wie die zugehörige Garage und darf bis zur Grundstücksgrenze reichen.

7 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

- 7.1 **Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser)**
Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) sind mit derselben Dachneigung und -eindeckung zu versehen. Die Gestaltung der beiden Doppelhaushälften bzw. Reihenhäuser ist aufeinander abzustimmen.
- 7.2 **Fassadengestaltung, Dacheindeckung**
Grelle und leuchtende Farben, wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.
- Holzhäuser, die in Blockhaus-Bauweise ausgeführt sind, sind nicht zulässig.

7.3 Dächer, Dachaufbauten

MI 1 und MI 2 (Hauptgebäude)

Zulässig sind im MI 1 und MI 2 ausschließlich Satteldächer mit der Dachneigung von 28° - 35°. Dachneigung der Nebengebäude 0-30°

WA 1 und WA 2 (Hauptgebäude)

Zulässig sind im WA 1 und WA 2 ausschließlich Satteldächer mit der Dachneigung von 35° - 48°.

Bei Satteldächern müssen beide Dachseiten dieselbe Neigung aufweisen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit stark geneigten Dächern (Dachneigung mindestens 35°) zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenart je Grundstück zulässig. Neben einem Zwerchgiebel sind nur Giebelgauben zulässig.

7.4 Solaranlagen

Solaranlagen auf Dächern dürfen nur parallel zu den jeweiligen Dachflächen errichtet werden.

7.5 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine Höhe von 1,2 m über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes nicht überschreiten.

Einfriedungen müssen generell sockellos ausgebildet werden, die Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum dürfen jedoch mit Sockel ausgebildet werden.

Bei Maschendrahteinfriedungen muss eine Hinterpflanzung mit Bäumen und Sträuchern erfolgen (Arten siehe Pflanzliste).

Zur Sicherung der Sichtverhältnisse ist der Bereich innerhalb des Sichtdreieckes (siehe Planzeichnung; Einmündung der neuen Erschließungsstraße in die Staatsstraße 2027) von sichtbehindernden Gegenständen aller Art – auch Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand der St 2027 – ständig freizuhalten.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet, der Baumabstand nicht kleiner als 10,00 m ist und die untere Kronenhöhe mind. 2,70 m beträgt.

7.6 Versorgungsanlagen

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

8 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten. Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen auszugleichen.

Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind zur Erschließung der Grundstücke und zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen zulässig.

9 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

9.1 Versiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Stellplatzflächen und Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Materialien wie Schotterrassen, Rasengittersteinen oder fugenreichem Pflasterbelag herzustellen. Das von Dach- und Belagsflächen abfließende (unverschmutzte) Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zur versickern.

9.2 Anpflanzungen 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.

Alle Anpflanzung sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung und Wegebefestigung durchzuführen.

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind vorwiegend Pflanzenarten, die der potentiellen natürlichen Vegetation des Planungsgebietes entsprechen, zu verwenden, d.h. hier kennzeichnende Arten des Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes (Galio-Carpinetum luzuletosum) außerhalb der Talaue und des Erlen-Eschen-Auwaldes (Pruno-Fraxinetum) im Zusamtalraum.

9.2.1 Baum- und Strauchpflanzungen – Pflanzliste A

Bäume I. Wuchsklasse

Arten wie:

- Quercus robur (Stieleiche)
- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Tilia cordata (Winterlinde)

außerdem für Straßenbepflanzungen:

- Acer platanoides i. S. (Spitzahorn)
- außerdem im Gewässernahbereich:
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Bäume II. Wuchsklasse

Arten wie:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Populus tremula (Zitterpappel)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)

außerdem im Gewässernahbereich:

- Alnus glutinosa (Schwarzerle)
- Prunus padus (Traubenkirsche)

Sträucher

Arten wie:

- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuß)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
- Lonicera xylosteum (gewöhnl. Heckenkirsche)
- Ligustrum vulgare (Liguster)

- | | |
|--------------------|-----------------------|
| - Prunus spinosa | (Schlehe) |
| - Salix caprea | (Salweide) |
| - Viburnum lantana | (wolliger Schneeball) |

9.2.2 Bäume entlang der Verkehrsflächen – Pflanzliste B

Kleinkronige Bäume an räumlich beengten Stellen entlang der Erschließungsstraße und der Fußwege sowie an Stellplätzen

Laubbäume II. Wuchsklasse,

Lage und Pflanzabstand entsprechend Planzeichnung; Festsetzung auf Privatgrund, jedoch im unmittelbaren Straßennahbereich, Lage für Zufahrten veränderbar, Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv.STU 16-18 cm

Arten wie:

- | | |
|----------------------------------|------------------------------------|
| - Acer campestre 'Elsrijk' | (Feldahorn) |
| - Acer platanoides i. S. | (Spitzahorn, kleinwüchsige Sorten) |
| - Crataegus laevigata | (Rotdorn) |
| - Crataegus lavallei 'Carrierei' | (Apfeldorn) |
| - Prunus i.S. | (Zierkirschen) |
| - Sorbus intermedia | (Mehlbeere) |
| - Sorbus aucuparia | (Eberesche) |

Großkronige Bäume im Übergangsbereich zur freien Landschaft entlang der Zufahrtsstraße sowie an markanten Stellen (z.B. Einmündungen, öffentliche Grünfläche)

Laubbäume I. Wuchsklasse,

Festsetzung auf Privatgrund im Straßennahbereich bzw. auf öffentl. Grund, Lage leicht veränderbar, jedoch unter Wahrung des angestrebten Gesamtcharakters, Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv.STU 18-20 cm

Arten wie:

- | | |
|----------------------------|-----------------|
| - Acer platanoides i. S. | (Spitzahorn) |
| - Fraxinus excelsior i. S. | (Gemeine Esche) |
| - Quercus robur i. S. | (Stieleiche) |
| - Tilia cordata i. S. | (Winterlinde) |

9.2.3 Aufgelockerte, gestufte Gehölzpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes

- artenreiche Eingrünung besonders an den Rändern des Baugebietes sowie zur Abpflanzung von Parkplätzen mit gestuftem, feldheckenartigem Aufbau aus Bäumen, Heistern und Sträuchern,
- Situierung im privaten und öffentlichen Bereich,
- Lage gem. Planzeichnung, geringfügig veränderbar,
- Sträucher 2xv. 60/100 cm, Pflanzabstand 150 cm, Reihenabstand 100 cm,
- Pflanzung der Sträucher truppweise mit 5-8 Stück einer Art,
- pro 20 m² neu anzulegende Gehölzfläche sind mindestens 1 Hochstamm 3xv.,STU 12-14 cm oder 3 Heister 2xv. 200 - 250 cm zu pflanzen,
- Arten wie Pflanzliste A unter Berücksichtigung des jeweiligen Standortes sowie geltender Vorschriften.
- Erstanpflanzung von durch Planzeichnung festgesetzten Anpflanzungen am Ortsrand auch auf Privatgrund durch die Gemeinde.

9.3 Extensive Gras- und Wildkrautfluren

Im Bereich von privaten und öffentlichen Grünflächen sind, wo von der Nutzungsintensität her möglich, bevorzugt extensive Gras- und Wildkrautfluren auf abgema-gertem Substrat anzulegen. Dies gilt besonders für Grünflächen entlang von Stra-ßen, Geh- und Radwege.

Dem Saatgut sind jeweils dem Standort gemäÙe Wildstaudensamen beizumi-schen.

9.4 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche ist als Parkanlage bzw. öffentlicher Grünzug anzulegen, wobei aus Gründen sowohl des Naturschutzes als auch einer reduzierten Pflege-erfordernis eine extensive Gestaltung wo immer möglich zu bevorzugen ist.

Giftige Pflanzen dürfen nicht verwendet werden. Arten wie Pflanzliste A

9.5 Private Grünflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschafts-gärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten.

Auf den Wohnbau- und Mischgebietsflächen ist pro angefangener 250 m² Grund-stücksfläche ein heimischer Laubbaum bzw. Obstbaum (Hochstamm, 2xv, STU 10-12) zu pflanzen - bevorzugte Verwendung der Arten und Sorten gem. Pflanzlis-ten A und B, siehe oben. Die durch Planzeichnung festgesetzten Gehölzpflanzungen sind hierfür anrechenbar.

Bei Obstbäumen werden robuste und standortverträgliche Apfel-, Birnen- und Zwetschgensorten empfohlen wie:

- | | |
|--------------------------|----------------------------|
| - Berner Rosenapfel | - Schweizer Wasserbirne |
| - Jakob Fischer | - Stuttgarter Geißhirtle |
| - Wetringer Traubenapfel | - Hauszwetschge |
| - Brettacher | - Wagenheims Frühzwetschge |

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

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan „Altenmünster-Brühl“ sind als Flächen für den Ausgleich **8.200 m²** bereitzustellen.

Ausgleichsflächen am Rand des Baugebietes (ca. 5.575 m²)

Herstellung und Pflege naturnaher Auenbereiche im Zusamtal auf Fl.Nr. 93 der Gemarkung Altenmünster. Näheres hierzu siehe Begründung und Umweltbericht.

Externe Ausgleichsflächen im Zusamtal (ca. 2.625 m²)

Herstellung und Pflege naturnaher Auenbereiche im Zusamtal auf Fl.Nr. 115 der Gemarkung Altenmünster. Näheres hierzu siehe Begründung und Umweltbericht.

9.7 Retentionsraumausgleich

Verlorengelender Retentionsraum wird durch Geländeabsenkungen im Bereich der naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen an der Zusam volumengleich kom-pensiert.

10 IMMISSIONSSCHUTZ

10.1 Verkehrslärm durch Staatstraße St 2027

Zum Schutz vor den Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr auf der Staatstraße St2027 sind für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG“ besondere Anforderungen an die Bauausführung zu stellen.

- An den geplanten Wohngebäuden sind Schallschutzmaßnahmen gemäß den Bestimmungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Teil 5, Schutz gegen Außenlärm) entsprechend dem Pegelbereich vorzunehmen; d.h. die Gebäude-Außenbauteile (z.B. Bauschalldämmmaße der Fenster) ausreichend schalltechnisch zu dimensionieren.
- Die Schallschutzmaßnahmen sind so zu bemessen, dass auch die in der VDI-Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen für Innengeräuschpegel nicht überschritten werden.
- Bei nachts schutzbedürftigen Räumen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Ruheräume etc.), ist zu deren Be- und Entlüftung zumindest ein Fenster an einer anderen Fassadenseite als der im Plan gekennzeichneten anzuordnen.
- Wenn eine Grundrissorientierung von Fenstern zu den Lärm abgewandten Seiten nicht für alle betroffenen, nachts schutzbedürftigen Räume möglich ist, sind den Fenstern Glasvorbauten (Wintergärten etc.) vorzusetzen oder müssen technische Hilfsmittel (z.B. mechanische Lüftungseinrichtungen, kontrollierte Wohnraumlüftung) eine ausreichende Belüftung für Schlaf- und Kinderzimmer sicherstellen.

10.2 Verkehrslärm durch Besucher- und Mitarbeiterstellplätze

Im Rahmen der Bauantragstellung ist unaufgefordert nachzuweisen, dass von den Besucher- und Mitarbeiterstellplätzen im „MI1“ keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf das benachbarte Wohnumfeld ausgehen.

11 INKRAFTTRETEN

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

C HINWEISE

Niederschlagswasserbehandlung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadloze 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.

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 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.

Falls die Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist und es stattdessen in den Vorfluter Zusam eingeleitet werden soll, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Planunterlagen sind so rechtzeitig vor Erschließungsbeginn vorzulegen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann.

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).

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.

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 Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: hanns.dietrich@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Landwirtschaftliche Immissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar.

Immissionen

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

Retentionsraumausgleich

Auf der Ausgleichsfläche Fl.Nr. 93 ist bei der Uferabsenkung an der Zusam darauf zu achten, dass der Ufergehölzbestand erhalten wird: Der Geländeabtrag darf nur außerhalb des Wurzelbereiches (Kronentraufe + 1,50 m) erfolgen. Die Pflege der Ausgleichsfläche sollte auf starkwüchsigen Flächen durch 2-malige Mahd erfolgen, auf schwachwüchsigen Flächen ist eine einmalige Mahd pro Jahr ausreichend.

Ausgefertigt

Altenmünster, den

.....
Bernhard Walter
Erster Bürgermeister

GEMEINDE ALTENMÜNSTER



BEBAUUNGSPLAN MIT INTERGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

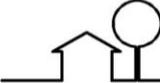
„ALTENMÜNSTER-BRÜHL“

BEGRÜNDUNG

OPLA
Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten & Stadtplaner SRL
Werner Dehm
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

Tel: 0821 / 15 98 750
Fax: 0821 / 15 98 752
Mail: info@opla-augsburg.de


R. BALDAUF
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GMBH
GEORG-ODEMER-STR. 2a, 86356 NEUSÄSS, TEL. 0821/ 452513, FAX 452100

Fassung vom 10.05.2011

1 ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Altenmünster – Brühl“ ist, das Vorhaben eines Investors in Altenmünster ein Pflegezentrum zu errichten. Dieses soll innenortsnah sein, um eine schnelle fußläufige Mobilität der Bewohner zu gewährleisten, aber auch ausreichend Platz für Grünflächen zum Erholen bieten.

Die Errichtung eines Pflegezentrums stellt ein zeitgemäßes Konzept mit Pflegegruppen dar. Unter Berücksichtigung des demografischen Wandels, der sich auch in Altenmünster vollzieht ist es wichtig schon jetzt auf die Alterung der Bevölkerung und die sich damit wandelnden Anforderung/Bedürfnisse einzugehen und ein entsprechendes Angebot an adäquaten Wohnraum zu schaffen.

Die Schaffung eines Pflegezentrums und der Umgang mit einer Alternden Bevölkerung war auch Thema der im Jahr 2010 durchgeführten Vorbereitenden Untersuchung für Altenmünster. So wurde im Rahmen der VU Altenmünster, mit der Maßnahme „Erschließung von Flächen für Wohnen und besondere Wohnformen mit sozialen Zwecken südlich des Ortszentrums“ u.a. darauf eingegangen. Ziel dieser Maßnahme war innerörtliche Entwicklungspotenziale zu nutzen und die Attraktivität der Gemeinde als Wohnort sowohl für Jung als auch für Alt zu stärken.

Um auch für die jüngere Bevölkerung der Gemeinde Wohnraum zukünftig in ausreichendem Maße Wohnraum anbieten zu können, wird neben der Errichtung des Pflegezentrums zudem die Schaffung zusätzlichen Wohnraumangebotes angestrebt – sowohl im Bereich Eigenheimbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern als auch im Bereich Mietwohnungsbau mit Mehrfamilienhäusern.

Um die Berücksichtigung verkehrlicher, immissionsschutzrechtlicher und naturschutzrechtlicher Anforderungen und die Entwicklung einer nachhaltigen städtebaulichen Struktur und Gestaltung gewährleisten zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2 BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von rund 23.560 m² (ca. 2,36 ha).

Der Geltungsbereich umfasst vollständig die Grundstücke mit den Flurnummern 93 und 95 und teilweise die Grundstücke mit den Flurnummern 224/1, 242/2 und 43.

2.2 Naturräumliche und strukturelle Situation

Der Planbereich liegt relativ zentral in der Gemeinde Altenmünster, nur einige Hundert Meter vom Ortszentrum entfernt. Das Gebiet wird im Westen von der Hauptstraße (St 2027) erschlossen.

Das zu bebauende Gelände dient bislang als Grünland und Ackerfläche und enthält keine erhaltenswerten Grünstrukturen. Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft von Süden nach Nordosten die Grenze des HQ100 Überschwemmungsgebietes, die es bei der Bebauung der Flächen zu berücksichtigen gilt.

Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch Wohnbebauung, im Osten durch landwirtschaftlich bewirtschaftete Acker- und Grünflächen, im Südosten durch die Zusam mit den gewässerbegleitenden Gehölzbestand, im Südes durch landwirtschaftliche Flächen sowie Wohnbebauung und im Westen durch die St 2027 (Hauptstraße) sowie der straßenbegleitenden Wohnbebauung.

3 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION, VERFAHREN

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenmünster stellt für Fläche mit der Fl. Nr. 95 zum Großteil Mischnutzung dar. Lediglich das östliche Teilstück der Fläche ist als Ortsrandeingrünung dargestellt. Die Fläche mit der Fl. Nr. 93 wird im westlichen Bereich als Mischgebiet mit daran anschließender Ortsrandeingrünung dargestellt. Der restliche und überwiegende Teil der Flächen ist im FNP zur Nutzung als Ackerfläche/Grünland vorgesehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Westen ein Mischgebiet und im Norden und Osten ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Während die Entwicklung im Bereich der Fläche mit der Fl. Nr. 95 Großteils aus dem Flächennutzungsplan hervorgeht ist für die Fläche mit der Fl. Nr. 93 im Parallelverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

3.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Es grenzen keine Bebauungspläne an.

4 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Altenmünster – Brühl“ dient der Schaffung von Wohnraum unterschiedlicher Art und Größe. Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Errichtung eines Pflegezentrums, um auf die Bedürfnisse der alternden Bevölkerung in der Gemeinde einzugehen. Um aber auch Wohnraum für die junge Bevölkerungsgruppe zu schaffen, ist zudem eine Bebauung durch Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser, aber auch durch Mehrfamilienhäuser mit Wohnungen vorgesehen.

Im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden ist für Teile des Baugebiets eine verdichtete Bebauung in Form von Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern geplant.

Die Grünfläche im Südosten des Wohngebiets soll zum Spielen und zur Erholung einladen – die Lebensqualität wird erhöht und die Kommunikation im neuen Wohnquartier gefördert. Ein vom motorisierten Individualverkehr (MIV) losgelöstes System von Fuß- und Radwegen soll eine umweltfreundliche, sanfte Mobilität fördern. Die schonende Einbindung des Wohngebiets in die Landschaft soll durch die Ortsrandeingrünung im Osten gewährleistet werden.

Der Bebauungsplan möchte zum einen den individuellen Gestaltungsspielraum der Grundstückseigentümer nicht zu stark einschränken, zum anderen soll aber eine ortsbildverträgliche Bebauung gewährleistet werden.

Der Straßenraum dient hauptsächlich der Erschließungsfunktion, wobei eine attraktive und durchgrünte Gestaltung dieses öffentlichen Raumes angestrebt wird.

Die landschaftsgerechte Einbindung des Wohngebiets wird durch die geplante Grünstruktur im Süden sowie die Ortsrandeingrünung im Osten und Süden gewährleistet.

5 PLANUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass die Bebauungsdichte von Westen nach Osten hin abnehmen soll, um einen weichen Übergang in die freie Landschaft zu schaffen. Aus diesem Grund ist im Westen des Plangebietes eine dichtere Bebauung mit gemischter Nutzung – u.a. die Errichtung eines privaten Pflegeheimes – vorgesehen. Im Norden und Osten des Plangebietes sieht das Konzept die Schaffung von Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern vor. Durch die aufgelockerte Bebauung in diesem Bereich des Plangebietes wird der beabsichtigte weiche Übergang in die freie Landschaft gewährleistet.

Da ein Teilbereich des Plangebietes gegenwärtig ein Überschwemmungsgebiet darstellt – das es zu berücksichtigen gilt –, sieht das städtebauliche Konzept zudem vor, dass ein Teil der im Osten des Plangebietes liegenden Wohnbaufläche erst zu einem späteren Zeitpunkt (gem. § 9 Abs. 2 Punkt 2 BauGB) Baurecht bekommt. Dieser Zeitpunkt ist erreicht sobald die Hochwasserfreiheit für die entsprechende Wohnbaufläche gegeben ist, die durch Fertigstellung der Retentionsraum- und wasserwirtschaftlichen Rückhaltemaßnahmen im Bereich der Gemarkung Dinkelscherben und Ziemetshausen erreicht wird.

5.2 Verkehrskonzept

Das Plangebiet wird über eine Straße erschlossen, die von der Hauptstraße (St 2027) abzweigt. Gegenwärtig endet die Straße am Ende des Geltungsbereiches. Langfristig ist jedoch geplant diese weiter nach Norden, bis zur Eppishofer Straße fortzuführen. Aufgrund der vorgesehenen Weiterführung der Erschließungsstraße wird nicht beabsichtigt eine dauerhafte Wendeanlage am Ende der Straße festzusetzen. Da für den Bereich WA 2 vorerst – bis Fertigstellung der Retentionsraum- und wasserwirtschaftlichen Rückhaltemaßnahmen im Bereich der

Gemarkung Dinkelscherben und Ziemetshausen – kein Baurecht gegeben ist, besteht hier die Möglichkeit eine temporäre Wendemöglichkeit zu schaffen.

Sobald im WA 2 Baurecht gegeben ist wird zur Erschließung der Wohnhäuser eine private Erschließungsstraße mit rund 5,50 m Breite und 22 m Länge festgesetzt, die von der öffentlichen HAUPTerschließungsstraße abzweigt. Da diese Häuser jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt gebaut werden, ist auch der Bau dieser Straße zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

Stellmöglichkeiten im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. Im Bereich des Mischgebietes werden die notwendigen Stellplätze mit direktem Anschluss an die Erschließungsstraßen angeordnet werden. Insgesamt werden hier 32 Pkw-Stellplätze bereitgestellt – im Bereich MI1 sind es 12 Stellplätze (Mitarbeiter- und Besucherstellplätze) und im Bereich MI2 sind es 20 Stellplätze (Bewohnerstellplätze, wobei die östlichen 10 Stellplätze in der Zeit von 6:00 bis 22:00 Uhr auch von den Besuchern des Altenpflegeheimes mitbenutzt werden können). Die Stellplätze werden als private Verkehrsfläche dargestellt, da sie ausschließlich den Bewohnern und Besuchern der Mehrfamilienhäuser sowie des Pflegeheimes vorbehalten sind.

Zur Gewährleistung der nicht motorisierten Mobilität soll der Ausbau der HAUPTerschließungsstraße innerhalb des Bebauungsplans mit einem einseitigen Fuß- und Radweg erfolgen. Desweiteren sorgen zwei weitere Fuß- und Radwegeverbindungen im Geltungsbereich für eine gute Verbindung des Gebietes zu Fuß und mit dem Fahrrad. Im Norden wird eine bestehende Wegeverbindung aufgegriffen. Diese ermöglicht den Bewohnern des nördlichen Geltungsbereiches eine schnelle fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt. Die zweite Wegeverbindung im südlichen Bereich des Plangebietes führt in Richtung Osten und schafft eine Verbindung zu einem bestehenden Fuß- und Radweg.

5.3 Grünordnungskonzept

Die geplanten Bauflächen liegen am südöstlichen Ortsrand von Altenmünster unmittelbar hinter ehemaligen Anwesen mit noch ortstypischer Anordnung und Orientierung zur Haupttrasse im Westen, zur Eppishofer Straße und zum Ortszentrum im Norden und zur Mühlgasse im Nordosten.

5.3.1 Bestand und Bewertung von Natur und Landschaft

Das geplante Baugebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Wiesenfläche bewirtschaftet.

Im Süden und Osten verläuft die Zusan in einem weiten Bogen in ca. 100 – 200 m Entfernung zur künftigen Erschließung und Bebauung. Der malerische Gewässerlauf wird von lockeren Ufergehölzen gesäumt, der Bereich zwischen Gewässer und bisherigem Ortsrand wird standortgerecht als Dauergrünland genutzt. Naturnahe Landschaftselemente konzentrieren sich auch den Gewässernahbereich. Das Gelände zeigt einen flachen Anstieg vom Gewässer zum Siedlungsrand.

Der bestehende ländlich geprägte Ortsrand wird bisher gekennzeichnet von einer lockeren Eingrünung aus Einzelgehölzen und Gehölzgruppen, Obstgärten,

landwirtschaftlichen Nebengebäuden und Viehweiden. Außerdem ergeben sich durch Baulücken und großzügige private Freiflächen immer wieder reizvolle Ein- und Ausblicke von der Siedlung zur Landschaft und umgekehrt.

5.3.2 Konflikte durch die geplante Bebauung

Die geplanten Baumaßnahmen mit Gebäudekörpern und Verkehrsanlagen verursachen

- Landverbrauch im Umfang der zukünftig neu zu versiegelnden Bau- und Verkehrsflächen, Eingriffe in die Topographie sowie Einengung des freien Talraumes durch notwendige Geländeauffüllungen für Erschließung und Bebauung,
- Beeinträchtigung des attraktiven Landschaftsbildes am Ortsrand durch einen für das ländliche Umfeld untypischen und überproportionalen Baukörper,
- Überprägung der noch vorhandenen historischen Siedlungsstruktur durch die rückwärtig gelegene Neubebauung,
- Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Flächenversiegelung,
- Rodung einer Baumhecke am bisherigen Ortsrand, überwiegend aus Fichten und Birken bestehend.

Näheres siehe Umweltbericht.

5.3.3 Ziele der Grünordnung

Einbindung der neuen Bauflächen in den Siedlungs- und Landschaftsraum unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes, der Topographie und der naturschutzfachlich bedeutsamen Talniederung der Zusan sowie angemessener Ausgleich der Eingriffe in den Natur- und Wasserhaushalt:

- Erhaltung der landschaftsgliedernden Elemente wie Talniederung mit gewässerbegleitenden Gehölzen an der Zusan und durchgängiger Grünlandnutzung
- Erhaltung und Weiterentwicklung eines offenen Grünzuges entlang der Zusan aus landwirtschaftlich genutzten Dauergrünlandflächen, naturnahen Uferbereichen und sowie einer eingriffsnahen Ausgleichsfläche für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft
- Anlage der Ausgleichsflächen an der Zusan durch Vorlandabsenkung und Grünlandextensivierung zur Wiederherstellung von Lebensräumen für charakteristische Tier- und Pflanzenarten des Zusamtales
- Ausweisung und Sicherstellung einer wirksamen Ein- und Durchgrünung des Baugebietes unter Beibehaltung der Offenheit des Ortsrandes zum Talraum durch
 - die Eingrünung der privaten Grünflächen durch eine aufgelockerte, artenreiche, feldheckenartige Bepflanzung aus Bäumen, Sträuchern und Heistern im Übergangsbereich von der Bebauung zur freien Landschaft,
 - die Begrünung mit standortgemäßen kleinkronigen Bäumen an räumlich beengten Stellen der Erschließungsstraßen und Parkplätze sowie der Fußwege

- die Begrünung mit großkronigen Bäumen im Übergangsbereich zur freien Landschaft entlang der Zufahrtsstraße sowie an markanten Stellen wie Straßeneinmündungen,
 - naturnahe Gestaltung der öffentlichen Grünfläche mit kommunikativem Charakter als „Tor zur Landschaft“, Ausbildung als Streuobstwiese nordwestlich der Erschließungsstraße als Übergang zur Bebauung an der Hauptstraße (1450 m²) sowie als Grünlandsenke für Natureislauf südöstlich der Erschließungsstraße (1.350 m²)
 - Pflanzgebote für private Grünflächen
 - die frühzeitige Herstellung der Erstanpflanzung durch die Gemeinde auch auf privaten Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen am Ortsrand,
 - Ersatzpflanzung mit erhöhtem Flächenanteil für die zu rodende Baumhecke im Verhältnis 1:1,5 als neuer Ortsrand und als Randeingrünung des Parkplatzes.
- Schonender Umgang mit Grund und Boden sowie den Schutzgütern Wasser, Luft und Klima durch
 - Reduzierung der versiegelten Verkehrsanlagen auf ein Mindestmaß,
 - die Versickerung von unbelastetem Regenwasser auf Privatgrundstücken,
 - Freihaltung des Zusammentales und sonstiger un bebauter Grünflächen als Luftaustauschbahnen.
 - Schaffung abwechslungsreicher und reichstrukturierter Vegetationsdecken für Flora und Fauna durch Vorgaben und Empfehlungen zur Arten- und Sortenwahl
 - Anbindung des neuen Baugebietes an die Ortsmitte über eine zusätzliche direkte Verbindung nach Norden und an die ortsnahen Erholungsräume unter Berücksichtigung des Fuß- und Radwegenetzes der Voruntersuchung.

Die Gestaltungsmaßnahmen mit dem Schwerpunkt Orts- und Landschaftsbild sind so angelegt, dass sich das Gesamtobjekt nach der Anwuchsphase durch die vorgesehenen Grünflächen und Bepflanzungen in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einfügt.

5.3.4 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und landschaftspflegerische Maßnahmen zum Ausgleich gemäß Leitfaden

(siehe auch beiliegender Plan „Bewertung Eingriffsintensität“)

Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung

- a. Intensivgrünland innerhalb des Überschwemmungsbereiches (Auenstandort) = Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild/Wertstufe II
- b. Intensivgrünland außerhalb des Überschwemmungsbereiches = Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild/Wertstufe I
- c. Teilversiegelte Baulücke außerhalb des Überschwemmungsbereiches = Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild/Wertstufe I

Ermittlung der Eingriffsflächen

Eingriffsrelevante Bauflächen einschließlich zugeordneter Verkehrs- und Grünflächen

WA 1 (BA I)	ca. 2.475 m ²
WA 2 (BA II)	ca. 4.525 m ²
MI 1 (BA I)	ca. 5.850 m ²
MI 2 (BA I)	ca. 3.175 m ²
Gesamteingriffsfläche	ca. 16.025 m ²
davon liegen im BA I ca. 11.500 m ² und im BA II ca. 4.525 m ²	

Eingriffsneutrale öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen südöstlich der Erschließungsstraße

Grün- und Ausgleichsflächen	30.700 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 24.000 m ²

Einstufung des Plangebietes entsprechend der Planung

<u>Baufelder WA 1 und WA 2</u>	GRZ 0,35
d.h. niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad	= Typ B

<u>Baufelder MI 1 und MI 2</u>	GRZ 0,60
d.h. hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad	= Typ A

Ermittlung der Kompensationsfaktoren und der naturschutzfachlichen Ausgleichsverpflichtung

Baufelder WA1 und WA2:

Umsetzung von WA1 im ersten und von WA2 im zweiten Bauabschnitt

Lt. Matrix im Leitfaden ist für die Wohnbauflächen WA1 und WA2 im Überschwemmungsgebiet das Feld BII mit einem Faktor von 0,5-0,8 und außerhalb des Überschwemmungsgebietes das Feld BI mit einem Faktor von 0,2-0,5 anzuwenden.

Bei Auswahl eines Kompensationsfaktors etwas unterhalb des Mittelwertes aufgrund der festgesetzten überdurchschnittlichen grünordnerischen Maßnahmen im Baugebiet (wirksame Durchgrünung durch Straßenbäume, Grünflächen und private Pflanzgebote) ergibt sich der folgende Kompensationsbedarf:

Im Überschwemmungsgebiet:

$$\text{WA 1: } 300 \text{ m}^2 \times 0,60 = 180 \text{ m}^2$$

$$\text{WA 2: } 4.225 \text{ m}^2 \times 0,60 = 2.535 \text{ m}^2$$

Außerhalb des Überschwemmungsgebietes:

$$\text{WA 1: } 2.175 \text{ m}^2 \times 0,30 = 652,50 \text{ m}^2$$

$$\text{WA 2: } 300 \text{ m}^2 \times 0,30 = 90 \text{ m}^2$$

Baufelder MI 1 und MI 2:

Umsetzung jeweils im ersten Bauabschnitt

Lt. Matrix im Leitfaden ist für die Baufelder MI 1 und MI 2 (einschließlich zugehöriger Verkehrs- und Grünflächen) im Überschwemmungsgebiet das Feld All mit einem Faktor von 0,8-1,0 und außerhalb des Überschwemmungsgebietes das Feld AI mit dem Faktor von 0,3-0,6 anzuwenden.

Bei Auswahl eines Kompensationsfaktors etwas unterhalb des Mittelwertes aufgrund der festgesetzten überdurchschnittlichen grünordnerischen Maßnahmen im Baugebiet (wirksame Durchgrünung durch Straßenbäume, Grünflächen und private Pflanzgebote) ergibt sich der folgende Kompensationsbedarf:

Im Überschwemmungsgebiet:

MI 1: **2.150 m² x 0,85= 1.827,50 m²**

MI 2: **350 m² x 0,85= 297,50 m²**

Außerhalb des Überschwemmungsgebietes:

MI 1: **3.700 m² x 0,40= 1.480 m²**

MI 2: **2.825 m² x 0,40= 1.130 m²**

Gesamtausgleichsverpflichtung

8.192,50 m²

gerundet

8.200 m²

davon fallen auf den BA I etwa 5.575 m² und auf den BA II etwa 2.625 m².

5.3.5 Retentionsraumausgleich

Bei der Umsetzung des ersten Bauabschnittes mit den Bauflächen WA1, MI 1 und MI 2 werden auch Bereiche im Überschwemmungsgebiet der Zusam im Gesamtumfang von **2.800 m²** betroffen.

Um den Verlust von Retentionsraum für die geplanten Auffüllungen für Bau- und Verkehrsflächen auszugleichen wird auf der südlichen Teilfläche des Eingriffsgrundstücks eine volumengleiche Vorlandabsenkung im Nahbereich der Zusam durchgeführt. Die exakte Ermittlung des neu herzustellenden Retentionsvolumens erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung im Einvernehmen mit dem Wasser-wirtschaftsamt Donauwörth.

Diese Fläche dient gleichzeitig auf dem nachfolgend beschriebenen naturschutzfachlichen Ausgleich.

5.3.6 Ausgleichsmaßnahmen

Die ermittelte naturschutzfachliche Ausgleichsverpflichtung in Höhe von ca. 8.200 m² wird durch die Anlage naturnaher Uferflächen an der Zusam erfüllt.

Für den ersten Bauabschnitt mit den Bauflächen WA1, MI 1 und MI 2 werden die Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich auf dem südöstlichen Teil von Fl.Nr. 93 der Gemarkung Altenmünster hergestellt. Hier wird das Zusamtal auf einer Fläche von ca. 5.575 m² durch die nachfolgend beschriebenen Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen ökologisch um mindestens eine Stufe aufgewertet:

- Uferabsenkung außerhalb des Wurzelbereichs der vorhandenen Gehölze (= Kronentraufe + 1,50 m) bis über Mittelwasserniveau zur Förderung einer

eigendynamischen Entwicklung, bei gleichzeitiger Schaffung von zusätzlichem Retentionsvolumen,

- Herstellung von flachen Mulden und Senken sowie dazwischenliegenden flachen Geländerrücken durch Oberbodenabtrag,
- Herstellung von Rohboden- und Feuchtwiesenflächen zur Ergänzung der Lebensraumvielfalt des Gesamtkomplexes,
- jährlich ein- bis zweimalige Mahd der Mager- und Feuchtwiesenflächen nach der Samenreife mit Mähgutabfuhr je nach Wüchsigkeit des Standortes,
- Freihaltung von unerwünschten Ablagerungen und Freizeitnutzungen.

Die im zweiten Bauabschnitt für die Bauflächen von WA2 entstehende Ausgleichs- verpflichtung in Höhe von ca. 2.625 m² wird durch die Anlage einer externen Ausgleichsfläche im Zusamtal mit folgenden Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen erfüllt:

- Uferabsenkung außerhalb des Wurzelbereichs der vorhandenen Gehölze maximal bis über Mittelwasserniveau zur Förderung einer eigendynamischen Entwicklung und Schaffung von zusätzlichem Retentionsvolumen,
- Herstellung von Rohboden- und Feuchtwiesenflächen mit flachen Mulden und Senken,
- jährlich ein- bis zweimalige Mahd mit Mähgutabfuhr für die Mager- und Feuchtwiesenflächen nach der Samenreife je nach Wüchsigkeit des Standortes,
- Freihaltung von unerwünschten Ablagerungen und Freizeitnutzungen.

Sie ist im Bereich der Fl.Nr. 115 der Gemarkung Altenmünster vorgesehen.

5.4 Ver- und Entsorgung

Wasserver- und Abwasserentsorgung

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

Niederschlagswasserbehandlung

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern.

Im Bebauungsplan wird deshalb festgesetzt, dass Stellplatzflächen aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind. Eine weitere sinnvolle Möglichkeit stellt die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen und die Nutzung als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung) dar.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen und wenig befahrenen Stellplatz- und Garagenzufahrten) muss daher im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen Regelwerken dem Untergrund zugeführt werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Kanalisation zu beseitigen.

Stromversorgung

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

Erdgas

Die Versorgung des Gebiets mit Erdgas ist evtl. durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes möglich.

Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung wird über die geplanten Erschließungsstraßen sichergestellt. Es sind auf jedem Grundstück ausreichende Stellflächen für Müllcontainer bzw. Tonnen vorzusehen.

5.5 Immissionsschutz

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

Im Hinblick auf Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr ist festzustellen, dass das Plangebiet an der Staatsstraße 2027 mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr von 6.607 Kfz liegt. Die Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, werden in dem geplanten allgemeinen Wohngebiet und an dem geplanten Altenheim eingehalten. An dem geplanten Wohnhaus auf dem Grundstück der Flur-Nr. 95, das unmittelbar an der Straße liegt, errechnen sich nach überschlägigen schalltechnischen Berechnungen tagsüber 65 dB(A) und nachts 58 dB(A). Der Orientierungswert der DIN 18005 wird demnach tagsüber um 5 dB(A) und nachts um 8 dB(A) überschritten. Die Lärmgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden tagsüber um 1 dB(A) und nachts um 4 dB(A) überschritten.

Um das Wohnhaus auf dem Grundstück der Fl.Nr. 95 vor schädlichen Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr auf der Staatstraße 2027 freizuhalten und gleichzeitig die Lärmgrenzwerte der 16. BImSchV einzuhalten, sind besondere Anforderungen an die Bauausführung des Baukörpers zu stellen. Diese werden in der Satzung zum Bebauungsplan „Altenmünster-Brühl“ unter „Immissionsschutz“ festgesetzt.

6 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Norden und Osten entsprechend der vorgesehenen Wohnnutzung als allgemeines Wohngebiet

gemäß §4 BauNVO und im Westen entsprechend der vorgesehenen Mischnutzung als Mischgebiet gemäß §6 BauNVO festgesetzt.

Die in §4 Abs. 2 Nr. 3 und §4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind im Plangebiet nicht zulässig, da sie mit der geplanten kleinteiligen Wohnnutzung und des sanften Überganges in die freie Landschaft sowie u.a. auch hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Emissionen nicht verträglich sind.

Die in §6 Abs. 2 Nr. 6, 7, 8 und §6 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr.2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) sind im Plangebiet nicht zulässig, da sie mit der geplanten Wohnnutzung mit der Zweckbestimmung Pflegeheim u.a. auch hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Emissionen nicht verträglich sind.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Im westlichen Bereich des Plangebietes, der direkt an die bestehenden Strukturen entlang der Hauptstraße anschließt und zudem eine gegenwärtig vorhandene Baulücke schließt, ist eine dichtere Bebauung vorgesehen. Um diese zu gewährleisten wird in diesem als Mischgebiet festgesetzten Bereich die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 festgesetzt, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Grundstücksflächen eine geringere Nutzung ergibt. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass unabhängig von der Größe des Grundstückes jeder Eigentümer 60 % seines Grundstückes überbauen kann.

Eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ist die maximal zulässige GRZ innerhalb eines Mischgebietes gemäß BauNVO.

Im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebietes, der in die freie Landschaft übergeht, ist eine aufgelockerte Bebauung beabsichtigt. Um eine zu starke Versiegelung innerhalb dieser Bereiche, die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind zu vermeiden, wird hier die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im WA 1 auf 0,35 und im WA 2 auf 0,25 beschränkt, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Grundstücksflächen eine geringere Nutzung ergibt. Damit wird zum einen gewährleistet, dass der Versiegelungsgrad nach Osten hin abnimmt, zum anderen wird jedem Grundstückseigentümer die Möglichkeit gegeben 35% bzw. 25% seines Grundstückes (unabhängig von der Grundstücksgröße) zu überbauen.

Um eine ortsbildverträgliche Bebauung und eine schonende Einbindung des Wohngebiets in die Landschaft zu gewährleisten, sind zudem in den Wohnbereichen WA1 und WA2 maximal zwei Vollgeschosse realisierbar.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Zahl der Wohneinheiten

Entsprechend der vorgesehenen Bebauung im **Allgemeinen Wohngebiet** mit freistehenden Einfamilienhäusern und im **Mischgebiet** mit freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern wird im Plangebiet die offene Bauweise gemäß §22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Im Mischgebiet sind hingegen Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden weiträumig festgesetzt, um eine individuelle Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt. Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Zahl der Wohneinheiten wird bei Einzelhäusern (Einfamilienhäusern) und Doppelhäusern auf zwei Wohneinheiten und bei Hausgruppen (Reihenhäusern) lediglich auf eine Wohneinheit beschränkt. Dadurch wird der vorgesehene Charakter einer kleinteiligen, durchgrünten Siedlungsstruktur gewährleistet und der Bedarf an Stellplätzen beschränkt.

6.4 Gebäudegestaltung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich Satteldächer (beide Dachseiten müssen dieselbe Neigung aufweisen) zulässig:

- Im Mischgebiet mit einer Dachneigung von 28° bis 35°
- Im Allgemeinen Wohngebiet mit einer Dachneigung von 35° bis 48°

In Bezug auf Dachform und -neigung lässt der Bebauungsplan den Bauwerbern somit nur wenig Spielraum bei der Verwirklichung individueller Bauwünsche.

Diese Festsetzungen sorgen jedoch dafür, dass das harmonische Ortsbild der Gemeinde Altenmünster auch zukünftig erhalten bleibt.

Gleichzeitig werden die Belange des Ortsbildes dadurch berücksichtigt, dass werde die Dach- noch die Fassadengestaltung in grellen oder leuchtende Farben, wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, sowie mit dauerhaft reflektierende Materialien erfolgen darf, da dies verunstaltend wirken und sich nicht in die bestehende Gebäudegestaltung der Gemeinde integrieren lässt. Aus demselben Grund sind auch Holzhäuser, die in Blockhaus-Bauweise ausgeführt sind, nicht zulässig.

Wesentliches Gestaltungselement einer Siedlung stellt die Dachlandschaft dar. Um ein geordnetes Bild zu erreichen und den Eindruck geschlossener und ruhiger Dachflächen zu vermitteln, werden Dachaufbauten bezüglich ihrer Anordnung auf dem Dach und ihrer Größe beschränkt und Solaranlagen nur parallel zur jeweiligen Dachfläche zugelassen. Außerdem sind Dachgauben erst ab einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig, da sie bei flacher geneigten Dächern unproportional mächtig in Erscheinung treten.

Um den Eindruck eines abweisenden Straßenraums mit abgeschotteten privaten Räumen zu vermeiden, wird die Höhe der Einfriedungen zum öffentlichen Raum auf eine Höhe von maximal 1,2 m beschränkt. Es soll ein offener, durchgrünter Charakter vorherrschen.

Zur Sicherung der Sichtverhältnisse ist der Bereich der Einmündung der neuen Erschließungsstraße in die Staatsstraße 2027 (siehe Planzeichnung; Sichtdreieck) von sichtbehindernden Gegenständen aller Art – auch Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand der St 2027 – ständig freizuhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet, der Baumabstand nicht kleiner als 10,00 m ist und die untere Kronenhöhe mind. 2,70 m beträgt.

7 FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	23.560 m²
▪ Grundstücksflächen (+ Private Grünflächen)	11.275 m ²
▪ davon: überbebaubare Grundstücksflächen	5.712 m ²
▪ Öffentliche Grünfläche	8.535 m ²
davon: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (plus 2.625 m ² externe Ausgleichsfläche)	5.575 m ²
▪ Verkehrsfläche (Straße, Stellplätze, Wege)	3.750 m ²

Ausgefertigt

Altenmünster, den

.....
Bernhard Walter
Erster Bürgermeister

B Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

	Mischgebiet
	Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

Füllschema der Nutzungsschablone

WA 2		WA 1-2 Allgemeines Wohngebiet mit Nr. 0 offene Bauweise
0		
GRZ 0,25	SD	GRZ max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
TH=4,5m	FH=9,0m	SD nur Satteldach zulässig
FS gem. § 9 Abs. 2 Punkt 2 BauGB		TH max. zulässige Traufhöhe
		FH max. zulässige Firsthöhe
		nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
		nur Hausgruppen zulässig

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

0	offene Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	nur Hausgruppen zulässig
	Baugrenze

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung (private Erschließungsstraße, private Parkplätze)
	Fuß- und Radweg
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

	Geltungsbereich
	Fläche für Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 Punkt 2
	Sichtdreieck

Grünflächen

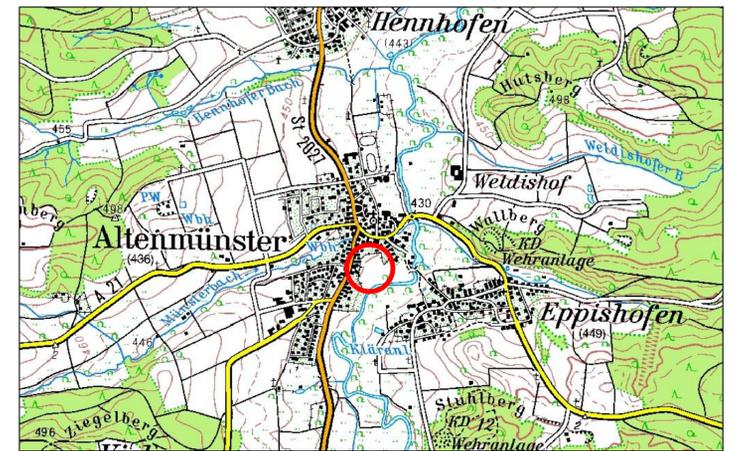
	öffentliche Grünfläche
	private Grünfläche

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
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
	Bäume zu pflanzen

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

	bestehende Grundstücksgrenzen
	geplante Grundstücksgrenzen
	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG
	bestehende Haupt- und Nebengebäude
	mögliche Lage der geplanten Wohngebäude und Gärten
	mögliche Lage des geplanten Pflegeheimes
	Bemaßung
	Langfristig beabsichtigte Straßenerweiterung
	Überschwemmungsgrenze
	Versorgungsleitung unterirdisch (Mittelsp.-Kabel)
	Landschaftsschutzgebiet
	Vorlandabsenkung, Mulden und Senken
	Wegeböschung
	Baumhecke zu roden



AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE, OHNE MASSSTAB

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Altenmünster hat am ... die Aufstellung des Bebauungsplanes "Altenmünster-Brühl" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekanntgemacht.

Für den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Altenmünster-Brühl" in der Fassung vom ... mit Satzung, Begründung und Umweltbericht hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ... bis einschließlich ... stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am ... statt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Altenmünster-Brühl" in der Fassung vom ... wurde mit Satzung Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am ... ortsüblich bekanntgemacht.

Die Gemeinde Altenmünster hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ... den Bebauungsplan "Altenmünster-Brühl" in der Fassung vom ... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

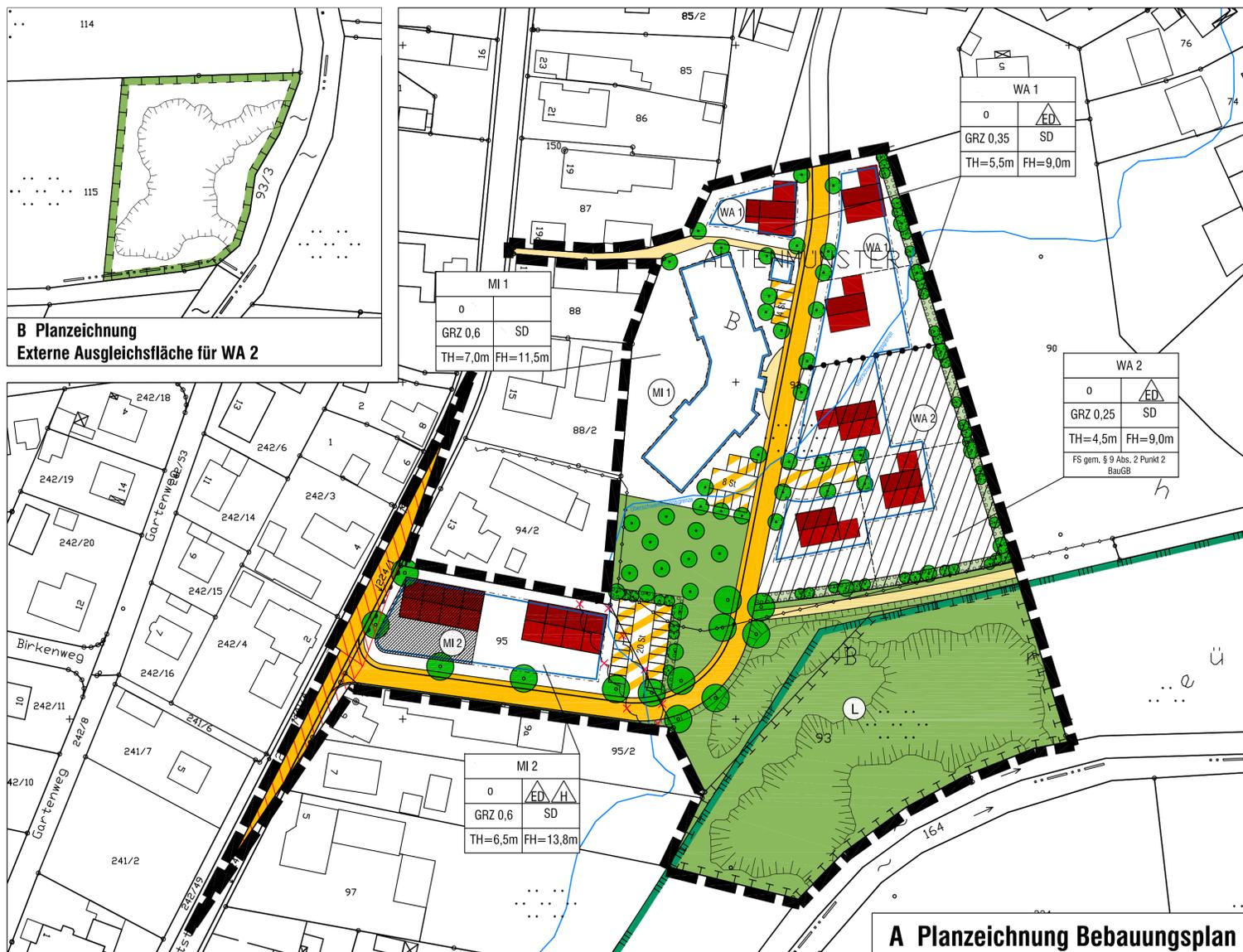
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Altenmünster-Brühl" wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle der Plan eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Auch auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 2 Satz 1, 2 und 4 BauGB, sowie des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

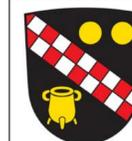
Altenmünster, den ...

Bernhard Walter
Erster Bürgermeister



B Planzeichnung Externe Ausgleichsfläche für WA 2

A Planzeichnung Bebauungsplan



GEMEINDE ALTENMÜNSTER

BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan

"Altenmünster - Brühl"

Maßstab 1 : 1.000

OPLA
Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung

Werner Dehm, Stadtplaner SRL
Schaeferstr. 38, 86152 Augsburg
Tel: 0821/159875-0 Fax: 0821/159875-2
eMail: info@opla-augsburg.de
Internet: www.opla-d.de

R. BALDAUF
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GMBH
GEORG-ODEMER-STR. 2a, 86356 NEUSÄSS, TEL. 0821/452513, FAX 452100

Bearbeitung: Patricia Goj

Bearbeitung: G. Luders Schmid Fassung vom 10.05.2011