
GEMEINDE ALTENMÜNSTER



Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN „Altenmünster Ortsmitte“

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Fassung vom 27.06.2025

Projektnummer: 24081

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

INHALTSVERZEICHNIS

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	4
§ 3 Bauweise, Grenzabstände	5
§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen; Tiefgaragen, Nebenanlagen und Stellplätze.....	5
§ 5 Gestaltungsfestsetzungen	5
§ 6 Umgang mit Niederschlagswasser	6
§ 7 Bodenschutz	6
§ 8 Immissionsschutz	6
§ 9 Inkrafttreten	8
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	9
1. Stellplatzpflicht.....	9
2. Entwässerung	9
3. Immissionsschutz	11
4. Denkmalschutz.....	12
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	12
6. Abwehrender Brandschutz	13
7. Versorgungsanlagen	13
VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN	14
1. Ausfertigung.....	14
2. Inkrafttreten	14

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Altenmünster erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist,
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797 BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist, folgenden

Bebauungsplan „Altenmünster Ortsmitte“

als Satzung.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 27.06.2025 besteht aus:

- A) Planzeichnung mit:
 - Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
- B) Textliche Festsetzungen mit:
 - Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
 - Verfahrensvermerke

Dem Bebauungsplan beigefügt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 27.06.2025
 - Hydraulische Untersuchung des Münsterbachs vom 10.09.2020, mit Plan-Nr. H 106 und H 107 vom 10.09.2020 sowie Plan-Nr. H 200 und H 201 vom 09.06.2021, Dr. Blasy – Dr. Overland Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG (Inning am Ammersee)
 - Untersuchung der schalltechnischen Belange, Bezeichnung: LA20-040-G01-E03-01, vom 13.05.2025, Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH (Augsburg)

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Mischgebiet

gem. § 6 BauNVO

1. Der in der Planzeichnung mit MI gekennzeichnete Bereich wird als Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
 - a) Wohngebäude
 - b) Geschäfts- und Bürogebäude,
 - c) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - d) sonstige Gewerbebetriebe,
 - e) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
3. Nicht zulässig sind:
 - a) Gartenbaubetriebe
 - b) Tankstellen
 - c) Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl

gem. § 16 und § 19 BauNVO

1. Zulässig ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,6.
2. Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 16, § 18 und § 20 BauNVO

1. Im Baufeld BF 1 sind folgende Maximalwerte zulässig:

a) Vollgeschosse (VG)	max.	IV
b) Wandhöhe (WH)	max.	11,0 m
c) Gesamthöhe (GH)	max.	17,0 m
2. Im Baufeld BF 2 sind folgende Maximalwerte zulässig:

Vollgeschosse (VG)	max.	I
Gesamthöhe (GH)	max.	3,0 m

3. Das oberste Vollgeschoss muss im Dachgeschoss zu liegen kommen.
4. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses (EG), diese darf 434,50 m ü. NN. nicht unterschreiten. Die OK FFB EG darf maximal +1,0 m über der festgesetzten Höhenquote von 434,50 m ü. NN. liegen.
5. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut und für die Gesamthöhe (GH) der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

1. Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
2. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

(2) Abstandsflächen, Abstandsregelung

gem. Art. 6 BayBO

Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

§ 4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN; TIEFGARAGEN, NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE

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

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt (s. Planzeichnung).
- (2) Eine Tiefgarage (einschl. der zugehörigen Nebenanlagen, z.B. TG-Abfahrt, TG-Einhausung etc.) und oberirdische PKW-Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und der jeweils hierfür gekennzeichneten Flächen gemäß Planzeichnung zulässig.

§ 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

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

(1) Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten

1. Hauptgebäude sind mit einem Satteldach auszuführen. Die Dachneigung darf zwischen mind. 35° und max. 55° betragen.
2. Nebenanlagen sowie untergeordnet Gebäudeteile (wie z.B. Aufzugsschächte, Treppenhäuser etc.) dürfen auch mit einem Flachdach bis 5° ausgeführt werden.

3. Die Gesamtlänge von Zwerchgiebeln und Dachaufbauten darf 50% der Dachlänge je Dachseite nicht überschreiten. Es ist nur eine Giebelart je Dachseite zulässig. Giebelfirste dürfen die maximal zulässige Gesamthöhe nicht überschreiten. Die Dachform und -neigung von Zwerchgiebeln und Dachaufbauten muss nicht dem Hauptdach entsprechen.

(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Grelle und leuchtende Farben (wie z.B. die RAL-Farben RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Fassadengestaltung und Dacheindeckungen nicht zulässig.
2. Für die Dacheindeckung ist ein Farbspektrum der Farben Rot, Rotbraun oder Anthrazit zulässig.

§ 6 UMGANG MIT NIEDERSCHLAGSWASSER

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

- (1) Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende, gering verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, darf das nicht verschmutzte Niederschlagswasser der öffentlichen Regenwasserkanalisation zugeführt werden; der Drosselabfluss darf dabei 0,5 l/s nicht überschreiten.
- (2) Unterirdische Versickerungsanlagen, z.B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig.

§ 7 BODENSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Oberirdische PKW-Stellplätze und Abstellflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. mit Schotterrasen, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial o.ä.) zu befestigen. Bei Stellplätzen und Zufahrten sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

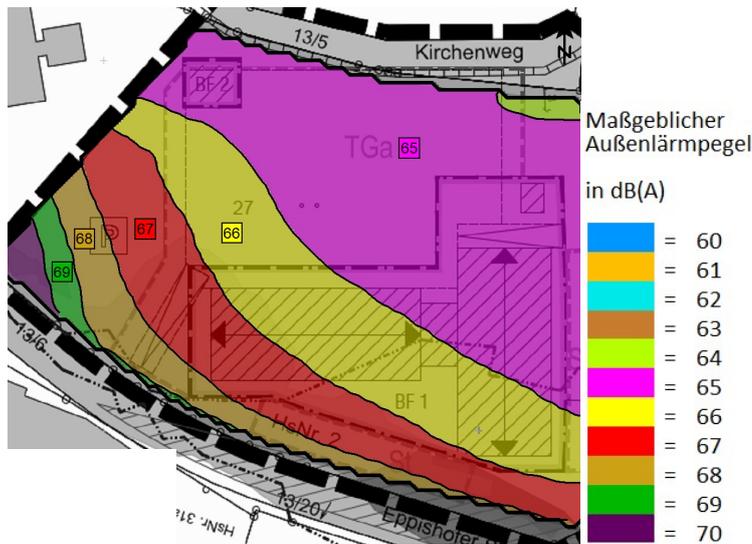
§ 8 IMMISSIONSSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

(1) Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen

1. Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" gelten nachfolgende Festsetzungen.

2. In der nachfolgenden Abbildung sind die Bereiche mit den jeweils maßgeblichen Außenlärmpegeln festgesetzt.



3. Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" dürfen nicht unterschritten werden.
4. Es sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern immer möglichst an die schallabgewandte Nord- oder Ostfassade zu planen.
5. Falls eine Planung von Schlaf- und Kinderzimmern, wie unter § 8 (1) 4. vorgegeben, nicht möglich ist, sind die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schalldämmten Lüftung auszustatten.
Schalldämmte Lüftungen können entfallen, wenn die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit Pufferräumen (Wintergärten, Loggien, etc.), Prallscheiben oder sonstigen pegelmindernden Maßnahmen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Minderung des Schallpegels vor dem Fenster von mindestens 10 dB(A)) bzw. wenn das erforderliche Schalldämm-Maß der Fassade bei anderen Lüftungskonzepten sichergestellt ist.
Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.
6. Die unter § 8 (1) 2. vorgegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel und die Fassaden, an denen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nachts zum Lüften geeignet sind, können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 2: „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ ermittelt werden.
Ein Fenster ist zum Lüften geeignet, wenn der für Verkehrslärmeinwirkungen ermittelte Beurteilungspegel vor dem geöffneten Fenster einen Wert von 45 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschreitet.

(2) Baulicher Schallschutz zur Minderung der Lärmemissionen im Tiefgaragenbereich und auf Fahrstrecken der Stellplätze

1. Es sind geräuscharme Garagentore entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung einzubauen und zu betreiben.
2. Die Tiefgaragentore sind mit einem Funköffner zu versehen.
3. Der Garagentorantrieb ist so zu gestalten, dass keine impulshaltigen Geräusche entstehen können. Dabei ist vor allem das Erreichen der jeweiligen Endpositionen zu beachten.
4. Eventuell erforderliche Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenrampe oder der Fahrstrecken der Stellplätze sind so zu gestalten, dass beim Überfahren keine zusätzlichen Geräusche entstehen und eine geräuscharme Ausführung sichergestellt ist (z.B. durch verschraubbare Rinnenabdeckung).
5. Sprünge, Fugen und Stoßstellen auf der Fahrbahndecke im Bereich der Ein- und Ausfahrt sind zu vermeiden.

§ 9 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. STELLPLATZPFLICHT

Die Satzung über die Anzahl von Stellplätzen der Gemeinde Altenmünster (Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung ist heranzuziehen.

2. ENTWÄSSERUNG

2.1 Entwässerungssatzung

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Altenmünster (Entwässerungssatzung - EWS) in der jeweils gültigen Fassung ist heranzuziehen.

2.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser

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

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z.B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z.B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

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

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

2.3 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

2.4 Schutz vor Oberflächenwasser und wild abfließendem Wasser

Zum Schutz der Gebäude vor stehendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Überschwemmungsgebiet HQ100 des Münsterbachs:

Die geplante Bebauung liegt teilweise im ermittelten Überschwemmungsgebiet HQ100 des Münsterbach. Die Wassertiefen betragen bis zu 16 cm.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserschutzfibel des Bundes). Entsprechende (auch über die unter § 2 (2) 4. der Textlichen Festsetzungen hinausreichende) Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG). Es wird grundsätzlich empfohlen, Gebäudeöffnungen im hochwassergefährdeten Bereich (z.B. Türschwelle, Oberkante Lichtschächte) mind. 25 cm über Fahrbahnoberkante oder über Gelände anzuordnen.

In Wohngebäuden müssen sich Wohn- und Schlafräume über dem HW100-Wasserspiegel befinden.

In Wohngebäuden müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

Die Gebäudetechnik, insb. die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation, muss mind. an das HW100 angepasst sein. Die wesentlichen Anlagenteile sind, soweit möglich, oberhalb der HW100-Kote zu errichten. Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtheit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten der Zusam:

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Risikogebiet (HQextrem) außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1, WHG.

Zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden sind je nach Betroffenheit Sicherungs- und Vorsorgemaßnahmen erforderlich (§ 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG). Es wird dringend empfohlen, hierfür eine Risikobeurteilung durchzuführen.

Die Gebäudetechnik, insb. die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (HQextrem) angepasst sein (Die konkreten Festsetzungen hierfür ergeben sich aus der o.g. Risikobeurteilung).

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Anlagen kritischer Infrastruktur sowie bauliche Anlagen, die ein komplexes Evakuierungsmanagement erfordern, sollten nicht im Risikogebiet verwirklicht werden, es sei denn, sie erfüllen die Voraussetzungen des § 78b Absatz 1 Satz 2 WHG (siehe auch Ziffer II.3 der Anlage zur „Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19.08.2021).

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserschutzfibel des Bundes). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).

2.5 **Brunnenrückbau**

Für den Rückbau des Brunnes ist ein Rückbauplan mit Verfüllungsvorschlag in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth zu erstellen und dem Landratsamt Augsburg (Fachbereich Wasserrecht) zur Prüfung vorzulegen.

3. **IMMISSIONSSCHUTZ**

3.1 **Verkehr**

Wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen, die von der Staatsstraße St 2027 sowie der Kreisstraße A21 ausgehen, können für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden.

3.2 **Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften**

Alle unter § 8 (1) der Textlichen Festsetzungen genannten Normen

- können im Rathaus der Gemeinde Altenmünster zu den üblichen Öffnungszeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden,
- sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt,
- sind bei der Beuth-Verlag GmbH (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin) zu beziehen,
- können bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

3.3 **Genehmigungsverfahren bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren**

Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

3.4 **Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten**

Bei der Planung und Installation von Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten, Luft-Wärmepumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist online zu beziehen bei der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) unter folgendem Link <https://www.lai-immissionsschutz.de/Veroeffentlichungen-67.html> („Physikalische Einwirkungen“), oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

3.5 Landwirtschaft

Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen entstehenden Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen sind im gesamten Plangebiet hinzunehmen. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen die bei Erntetätigkeiten nachts entstehen.

3.6 Glockengeläut

Es findet von der angrenzenden Kirche sakrales (kirchliches) als auch nicht sakrales Glockengeläut statt. Stundenschlag ganztägig, auch zur Nachtzeit (1/4, 1/2, 3/4 und ganze Stunde). Zudem Gebetläuten um 6.00 Uhr, 12.00 Uhr und 18.00 bzw. 20.00 Uhr. Dies ist in einem ländlich geprägten Gebiet zu erwarten und muss, ähnlich wie Hundegebell, Gerüche durch Landwirtschaft, Krähen des Hahnes, Kinderlärm etc. als sozialadäquat hingenommen werden.

4. DENKMALSCHUTZ

4.1 Baudenkmäler

Das Plangebiet befindet sich in räumlicher Nähe zu den Baudenkmälern D-7-72-115-1 „St. Vitus: Pfarrkirche, katholische Kirche, Saalkirche“ und „Ölbergkapelle“ sowie D-7-72-115-3 „Pfarrhaus“.

Art. 6 Abs. 1 BayDSchG

[...] Der Erlaubnis bedarf [...], wer in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann.

4.2 Bodendenkmäler

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an das Bodendenkmal D-7-7529-0065 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Vitus in Altenmünster“.

Art. 7 Abs. 1 BayDSchG:

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

5. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

5.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet, zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

5.2 Bodenbelastungen

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

6. ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mind. 800 l/min und in Gewerbegebieten von mind. 1600 l/min, jeweils über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind in Wohngebieten im Abstand von ca. 140 m zu situieren. Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand zwischen dem möglichen Standplatz eines Strahlrohres (z.B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leiterseilen mind. 9,5 m betragen.

Gebäude, in denen die Brüstungshöhe notwendiger Fenster mehr als 8,0 m über Gelände liegt, müssen zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges mind. zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege haben.

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

7. VERSORGUNGSANLAGEN

Am Rande und innerhalb des Geltungsbereichs verlaufen 20- / 1-kV-Kabel- mit 1-kV-Freileitungen und Straßenbeleuchtungsanlagen der LEW Verteilnetz GmbH (LVN). Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1 m beiderseits der Leitungstrasse und ist von einer Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

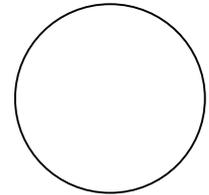
Eventuelle Änderungen an den Anlagen oder geplante Anpflanzungen sind im Vorfeld frühzeitig mit dem Betreiber abzustimmen.

VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN

1. AUSFERTIGUNG

Altenmünster, den __.__.2025

.....
Florian Mair,
Erster Bürgermeister

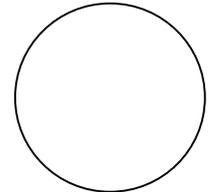


(Siegel)

2. INKRAFTTRETEN

Altenmünster, den __.__.2025

.....
Florian Mair,
Erster Bürgermeister



(Siegel)

GEMEINDE ALTENMÜNSTER



Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN „Altenmünster Ortsmitte“

C) BEGRÜNDUNG

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

Fassung vom 27.06.2025

Projektnummer: 24081

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

INHALTSVERZEICHNIS

C)	BEGRÜNDUNG	3
1.	Anlass der Planung.....	3
2.	Verfahren gem. § 13a BauGB	3
3.	Beschreibung des Planbereiches	4
4.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
5.	Übergeordnete Planungen	5
6.	Umweltbelange.....	8
7.	Planungskonzept	8
8.	Begründung der Festsetzungen.....	9
9.	Immissionsschutz	11
10.	Ver- und Entsorgung	14
11.	Energie.....	14
12.	Flächenstatistik	15

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für eine gemischt genutzte Bebauung in der Ortsmitte von Altenmünster, in der neben Nutzungen der Gesundheitsversorgung und des Dienstleistungsgewerbes auch ortsnaher Wohnraum realisierbar sein sollen. Mit der Planung sollen primär die gemeindlichen Versorgungsstrukturen gestärkt werden.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung, die der Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche in der Ortsmitte dient, trägt die Gemeinde den Vorschriften eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden i.S.d. § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung und mindert damit zugleich die Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Auch die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze werden durch das Vorhaben in Bezug auf die vorrangige Nutzung vorhandener Potenziale der Innenentwicklung erfüllt.

Um einerseits die angestrebte Nachverdichtung zu ermöglichen und andererseits einen geordneten städtebaulichen Rahmen, der eine mit der Umgebungsbebauung städtebaulich verträgliche Dichte und ansprechende architektonische Gestaltung der künftigen Bebauung sicherstellt, vorzugeben, hat die Gemeinde die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB beschlossen.

2. VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2 ha festgesetzt wird. Der vorliegende Bebauungsplan weist eine Gesamtgröße von ca. 4.120 m² (ca. 0,4 ha) auf, womit nachgewiesen ist, dass die Größe der zulässigen Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unterschritten wird.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Der Bebauungsplan kann deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren kann von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

3. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans, der sich aus der Planzeichnung ergibt, weist eine Gesamtfläche von ca. 4.120 m² (ca. 0,4 ha) auf und umfasst innerhalb der Gmkg. Altenmünster Teilflächen der Fl.Nr. 27 und 13/5 (Kirchenweg).

3.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

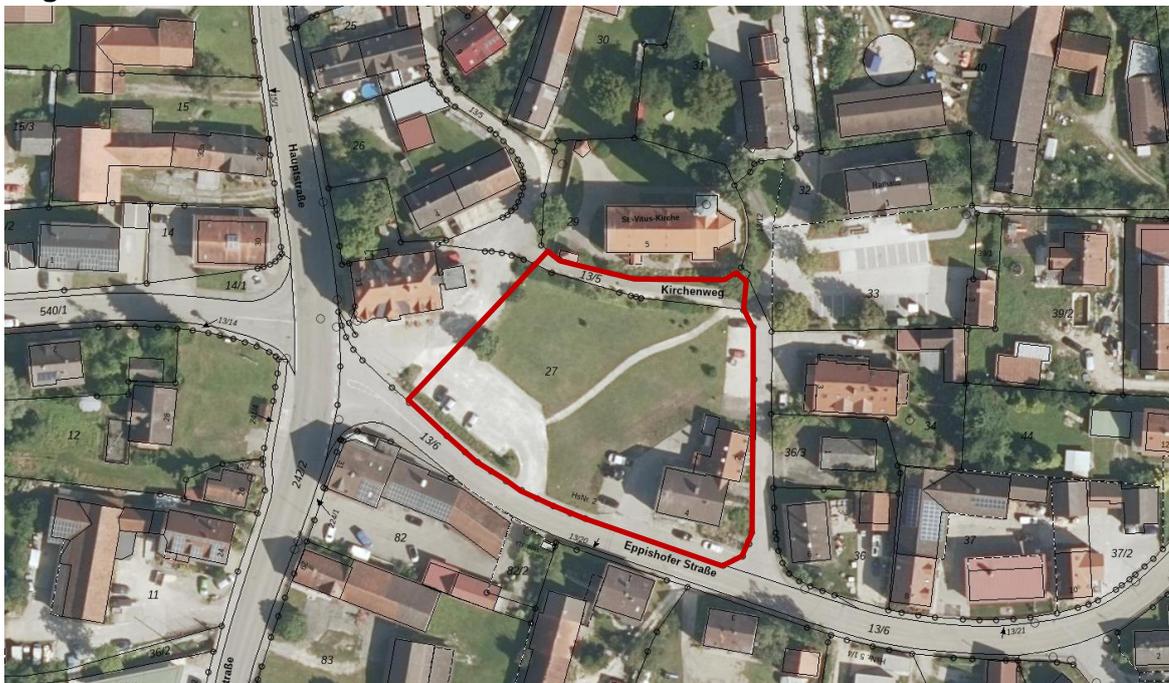


Abb. 1: Luftbild (Befliegungsdatum: 24.08.2024) mit räumlichen Geltungsbereich, o.M.
(© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte von Altenmünster und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die an den Kirchenweg anschließende Kirche St.-Vitus
- Im Osten durch den Kirchenweg mit der daran anschließenden Wohnbebauung sowie dem nordöstlich gelegenen Rathaus.
- Im Süden durch die Eppishofer Straße mit daran anschließenden gemischten Nutzungsstrukturen
- Im Westen durch das an der Hauptstraße (Staatsstraße, St 2027) gelegene Bräu-
stüble mit den zugehörigen Verkehrs-/Aufenthaltsflächen, die zugleich auch der
Erschließung der rückwertigen Bestandsbebauung dienen und dem Kirchenweg
zugeordnet sind.

3.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände ist relativ eben und liegt bei rund 435 m ü. NHN.

Die im Luftbild (Abb. 1) im Kreuzungsbereich Eppishofer Straße / Kirchenweg noch zu sehende Bebauung wurde zwischenzeitlich abgebrochen. Im Übrigen stellt sich die Fläche größtenteils als Wiese mit einigen wenigen, artenschutzrechtlich irrelevanten, Bäumen und anteilig als geschotterter Parkplatz dar. Entlang des nördlichen Kirchenwegs wurde die Böschung mit Hecken und Sträuchern bepflanzt.

4. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Dorfgebiet dargestellt. Auf Ebene des Bebauungsplanes soll ein Mischgebiet festgesetzt werden, da im Plangebiet selbst und im näheren Umfeld keine landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden sind. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, o.M.

4.2 Rechtsverbindliche Bauleitplanungen

Im Plangebiet selbst oder daran angrenzend sind keine rechtskräftigen Bebauungspläne vorhanden.

4.3 Informelle Planungen

Das Plangebiet wurde im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen „Sanierung Ortskern Altenmünster“ (Januar 2010) behandelt. Ziele dessen sind u.a. die Schaffung eines altersgerechten Betreuungsangebotes, die Ansiedlung von frequenzbringender und belebender Nutzung wie Einzelhandel, touristische Einrichtungen, Gemeinbedarfseinrichtungen etc., die Gestaltung eines bisher fehlenden „Dorfplatzes“ unter Einbeziehung des Kreuzungsbereichs Hauptstraße / Eppishofer Straße und des Rathausplatzes oder die Offenhaltung wichtiger Blickachsen zwischen Hauptstraße, Bräustüble, Kirche und Rathausplatz.

Im Rahmen eines städtebaulichen Ideenwettbewerbes wurden darauf aufbauend im Jahr 2012 Entwurfsarbeiten eingereicht, die u.a. eine Neugestaltung der Ortsmitte zur Aufgabe hatten. Die damals formulierten Ziele sind heute nicht mehr deckungsgleich anzuwenden. Die Arbeiten und damit verbundene Diskussion reicherte die Erkenntnisse und Setzung der Prioritäten an und findet sich in dem vorliegenden Entwurf wieder.

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan sind in Bezug auf die Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des

Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 09) zu beachten. Nachfolgend erfolgt zudem eine Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern 2023)

Die Gemeinde Altenmünster gehört gemäß dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2023 dem allgemeinen ländlichen Raum der Region 9 (Augsburg) an.

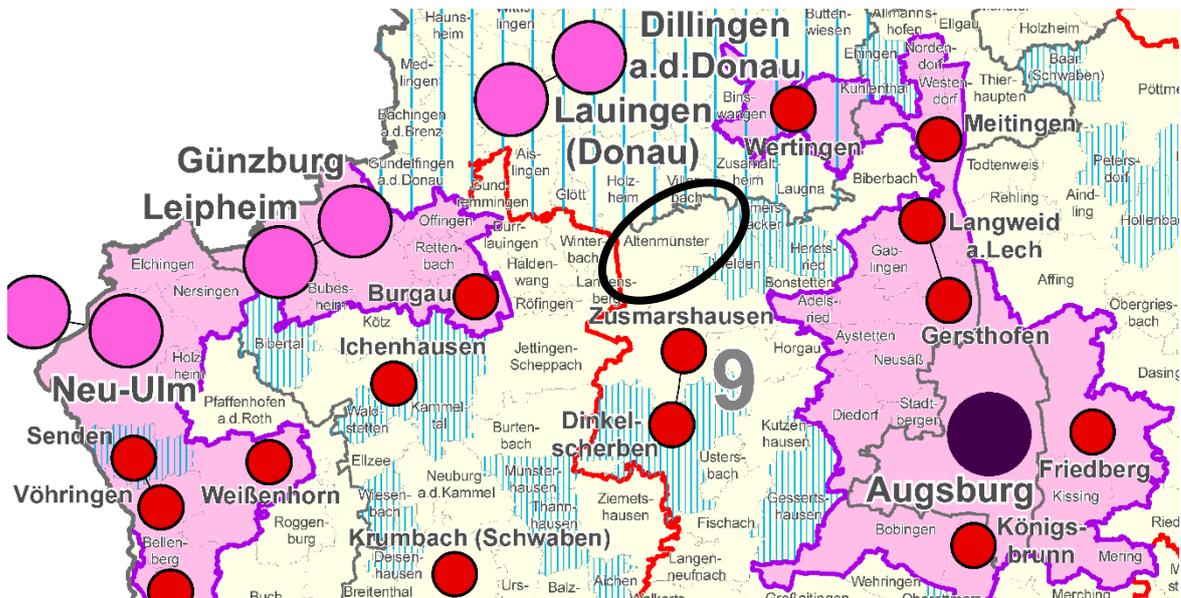


Abb. 3: Ausschnitt aus dem LEP Bayern 2023, Anhang 2 „Strukturkarte“, o.M.

Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (1.1.1 (Z))
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (1.1.3 (G)).

Demographischer Wandel

- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden. (1.2.1 (G)).
- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. (1.2.1 (Z)).
- Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen, zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds [...] genutzt werden. (1.2.2 (G)).

Gebietskategorien

- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind, er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann. (2.2.5 (G)).

Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewandt werden (vgl. 3.1.1 (G)).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. [...] (vgl. 3.2 (Z)).

Soziale und kulturelle Infrastruktur

- Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. [...] (vgl. 8.1 (Z)).

5.2 Regionalplan der Region Augsburg (9)

Im Regionalplan der Region Augsburg (9) 2007 wird Altenmünster als Kleinzentrum im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg eingestuft.

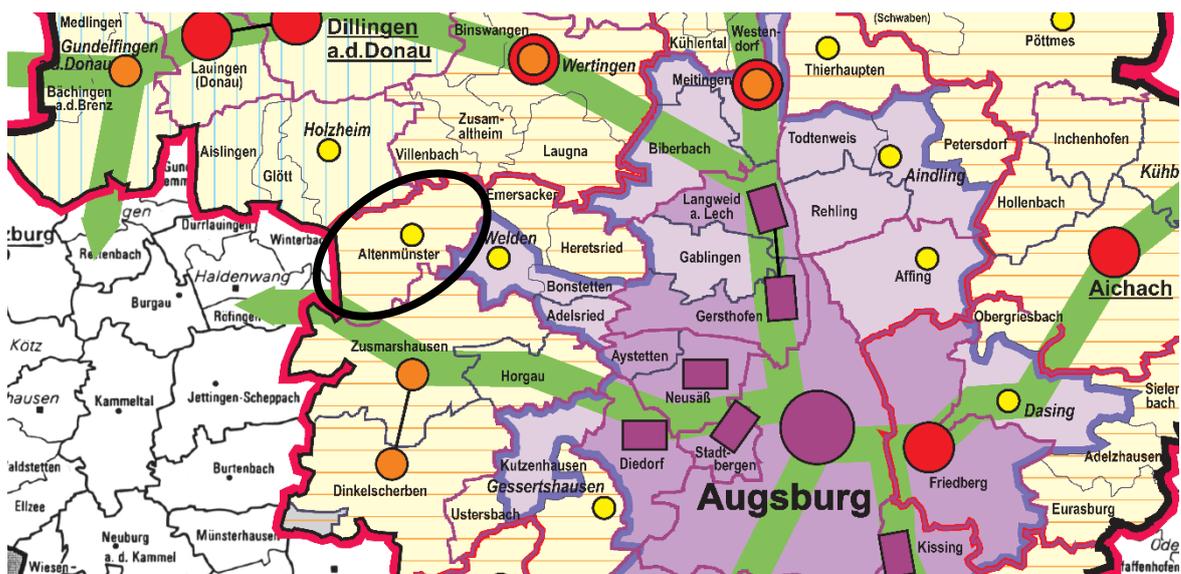


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Augsburg (9), Karte 1 „Raumstruktur“, o.M.

Siedlungsstruktur:

- Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung [...] weiter zu entwickeln. [...] (B V 1.1 (G))
- Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden. (B V 1.5 (Z))
- Die Dörfer im ländlichen Raum der Region sowie in den weniger dicht besiedelten Gebieten des Verdichtungsraumes Augsburg sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und weiterentwickelt werden. [...] (B V 2.2 (Z))

5.3 Auseinandersetzung mit den Zielen/Grundsätzen der Landes-/Regionalplanung

Der Bebauungsplan trägt insb. den landes- und regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen Rechnung zum Flächensparen durch die vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen und zur bedarfsgerechten Bereitstellung von Einrichtungen und Diensten der Daseinsvorsorge.

6. UMWELTBELANGE

Bei Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB zu berücksichtigen. Diese sind von der Planung überwiegend nicht berührt oder betroffen:

- Biotope oder Schutzgebiete des Naturschutzes sind von der Planung nicht betroffen.
- Das Plangebiet liegt im Naturpark „Augsburg - Westliche Wälder“. Beeinträchtigungen dessen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
- Ein Teilbereich im Südosten des Plangebietes liegt im HQ₁₀₀ Überschwemmungsgebiet der Zusam und ein Teilbereich im Südwesten des Plangebietes liegt im HQ₁₀₀ Überschwemmungsgebiet des Münsterbachs. Die Planung wurde auf Grundlage hydraulischer Untersuchungen an diesen Umstand angepasst.
- Für die im Plangebiet vorhandenen Gehölze ist § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG beachtlich, wonach es verboten ist, diese in der Zeit vom 01.03 bis zum 30.09. abzuschneiden. Aufgrund der Gegebenheiten vor Ort (Bebauung, Stellplätze, Grünflächen, junge Gehölze mit geringem Stammumfang) ist nicht zu erwarten, dass durch das Vorhaben Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst werden.
- Die Belange des Denkmalschutzes (Kirche St.-Vitus, Ölbergkapelle, Pfarrhaus) werden berücksichtigt, u.a. durch die festgesetzte Baugrenze, die die Sicht zur Kirche freihält, sowie durch die Vorgaben zu den Gebäudehöhen, zur Dachgestaltung und zur Firstrichtung.

7. PLANUNGSKONZEPT

Die geplante Bebauung an der Eppishofer Straße und am Kirchenweg soll der innerörtlichen und zentralen Lage gerecht werden und sich hinsichtlich der Gebäudestellung an den ehemals vorhandenen Gebäudebestand an dieser Stelle anlehnen. Durch die abschirmende Stellung der Baukörper, die zum jeweiligen Straßenraum traufständig angeordnet werden müssen, kann eine Art „Innenhof“ entstehen, der durch seine Öffnung nach Norden und Westen auch zum Verweilen im Schatten einlädt. Durch Aufnahme

des in der Region typischen Satteldachs wird eine ortsbildtypische und umgebungsverträgliche Dachlandschaft sichergestellt, sodass sich die neuen Baukörper gestalterisch möglichst gut in das innerörtliche Gesamtgefüge integrieren lassen.

Die Nutzungsstruktur soll der innerörtlichen Lage entsprechend gemischt ausfallen, wobei Nutzungen der Gesundheitsvorsorge (Arztpraxen, Apotheke etc.) aufgrund der guten Erreichbarkeit präferiert werden. Die Gemeinde hat hierzu bereits Kontakt mit Interessenten zur Eröffnung einer hausärztlichen Praxis aufgenommen. Zudem sind weitere gewerbliche Nutzungen wie eine Steuerkanzlei und Wohnungen vorgesehen. Der Stellplatznachweis soll überwiegend in einer Tiefgarage erfolgen. Besucher- und Kurzzeitstellplätze sollen aber auch oberirdisch straßenbegleitend bereitgestellt werden, um eine leichte und schnelle Zugänglichkeit des Zentrums zu ermöglichen.

8. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, wobei störende Betriebe wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig sind. Diese eignen sich aufgrund ihres Flächenbedarfs oder den damit verbundenen Immissionen nicht für die Lage im Ortskern.

Im Übrigen sind die zulässigen Nutzungen nicht eingeschränkt. Neben der Zielstellung hier vor allem Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge anzubieten, sollen insb. auch weitere gewerbliche Nutzungen sowie innerörtliches Wohnen entstehen. Insgesamt soll eine Nutzungsmischung, die zu einem lebendigen Ortskern beiträgt, erfolgen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzungen und der damit verbundenen Festsetzung eines Mischgebiets wird entsprechend der Zulässigkeit der BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Diese stellt sicher, dass 60 % des Grundstücks überbaut werden darf. Zudem besteht gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die Möglichkeit zur 50 %-igen Überschreitung der höchstzulässigen GRZ durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Anzahl der Vollgeschosse, die Wand- (WH) und Gesamthöhe (GH). Die festgesetzten Höhen und Höhenbezugspunkte gewährleisten einerseits eine Höhenlage des Erdgeschosses über dem HQ₁₀₀-Spiegel, andererseits eine Höhenentwicklung die unter dem First der angrenzenden St.-Vitus-Kirche zu liegen kommt.

8.3 Bauweise, Grenzabstände

Festgesetzt werden Einzelhäuser in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sowie die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO, die eine ausreichende Belichtung, Besonnung etc. gewährleisten.

8.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen festgesetzt. Zwar befindet sich die Baugrenze des BF 2 innerhalb der Blickachse von der Hauptstraße in Richtung Kirche; da hier aber lediglich ein Nebengebäude (Zugang zu Tiefgarage) mit einer max. Gesamthöhe von 3,0 m und einem Flachdach realisiert werden soll, sind

keine negative Auswirkungen auch die Blickbeziehungen zur Kirche zu erwarten. Die Baugrenze des BF 1 liegt komplett außerhalb der Blickachse.



Abb. 5: Freizuhaltende Blickbeziehung Hauptstraße – St.-Vitus Kirche (aufgen. im April 2022)
(© 2025 Google)

Das Vorhaben befindet sich in der Ortsmitte und dient der Innenentwicklung und damit dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden i.S.d. §1a (2) Satz 1 BauGB. Zudem entspricht es dem städtebaulichen Konzept der Gemeinde durch eine verdichtete Bebauung Raumkanten auszubilden sowie im Ortskern Funktionen zu bündeln und gleichzeitig die wichtige Blickachse zur Kirche freizuhalten.

Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch Unklarheit darüber besteht, ob die Tiefgarage ausschließlich den Stellplatzbedarf der hier neu entstehenden Nutzungen decken oder auch ein darüberhinausgehendes Angebot an öffentlichen Stellplätzen beinhalten soll, wurde die Umgrenzung für die Tiefgarage ebenfalls großräumig gefasst, um im Rahmen der Ausführungsplanung eine möglichst große Flexibilität zu haben.

8.5 Gestaltungsfestsetzungen

Unter Beachtung der Umgebungsbebauung, insb. der unter Denkmalschutz stehenden St.-Vitus Kirche, wurde das regionstypische steilgeneigte Satteldach als einzig zulässige Dachform festgesetzt; wobei eine moderne Dacheindeckung sowie Zwerchgiebel und Gauben auch mit anderen Dachformen und -neigungen ermöglicht werden sollen. Zudem wurde das Farbspektrum beschränkt.

8.6 Bodenschutz und Grünordnung

Es wurde lediglich die Vorgabe gemacht bei der Herstellung oberirdischer Stellplätze versickerungsfähige Beläge zu verwenden. Darüber hinaus werden im Zuge des Bebauungsplanes keine weiteren Vorgaben zur Grünordnung bzw. Freiflächengestaltung gemacht, da die Gemeinde bereits das Büro Baldauf mit einem gesamtheitlichen Freiflächengestaltungskonzept für die Ortsmitte, das über den Bebauungsplanumgriff hinausgeht, beauftragt hat. Der letzte vorliegende Entwurf (s. Abb. 6) muss an die neue Planung angepasst werden; dies kann jedoch erst erfolgen, wenn die Hochbauplanung

konkreter feststeht. Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Grundzüge des ursprünglichen Gestaltungskonzeptes wesentlich verändern werden, sodass auch künftig eine dörfliche, multifunktionale und grüne Platzgestaltung für die Ortsmitte vorgesehen sein wird. Dabei werden neben multifunktional nutzbaren Grünflächen auch Aufenthaltsflächen für die gastronomischen Nutzungen sowie eine barrierefreie Durchwegung, die den südlichen Zugang zur St.-Vitus Kirche erstmals barrierefrei erreichbar machen soll, vorgesehen.



Abb. 6: Ursprünglicher Freilächengestaltungsplan, Stand: 22.07.2021, o.M.
(© Baldauf Landschaftsarchitekten, Neusäß)

9. IMMISSIONSSCHUTZ

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 BauGB, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Westlich des Plangebiets verläuft die Staatsstraße St 2027 und südlich die Kreisstraße A 21. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich gewerbliche Nutzungen.

Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bez. "LA20-040-G01-E03-01" mit dem Datum 13.05.2025 entnommen werden.

9.1 Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen werden.

Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zu Schutz gegen Lärm (TA Lärm) maßgeblich.

9.2 Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 festgelegt.

9.3 Bewertung der Gewerbelärmimmissionen

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich gewerbliche Nutzungen die auf das Plangebiet einwirken.

Es werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet im gesamten Plangebiet um mehr als 6 dB(A) unterschritten.

Die sich im Plangebiet ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

Hinweis:

Die südwestlich vorhandene Metzgerei auf Fl.Nr. 82 führt nur noch einmal wöchentlich (derzeit: Freitagvormittag) einen Verkauf ihre Waren durch; Schlachtungen werden nicht mehr durchgeführt. Geruchsemmissionen können somit ausgeschlossen werden.

9.4 Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 zur Tagzeit in weiten Teilen und zur Nachtzeit in Teilen des Plangebiet eingehalten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden im gesamten Plangebiet eingehalten.

In den Bereichen in denen die Orientierungswerte überschritten werden (in einem Teilbereich bis zu 2 dB(A) und in einem kleineren Teilbereich bis zu 4 dB(A)), werden die sich durch die umliegenden Verkehrswege ergebenden Lärmimmissionen als zumutbar angesehen.

Hinweis 1 – aktive Schallschutzmaßnahmen:

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind anstelle passiver Schallschutzmaßnahmen grundsätzlich auch aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. eine Geschwindigkeitsreduzierung oder die Herstellung einer Lärmschutzwand, denkbar. Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebiets ist allerdings weder ein Geschwindigkeitsreduzierung auf der Hauptstraße (Staatstraße 2027) von 50 km/h auf 30/h noch die Herstellung einer Lärmschutzwand, die eine Gesamthöhe von 5 m aufweisen müsste um auch die Obergeschosse zu schützen, umsetzbar.

Hinweis 2 – geschützte Außenwohnbereiche:

Zur Tagzeit werden nahezu im gesamten Plangebiet die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 eingehalten, zudem wird im gesamten überbaubaren Bereich ein Wert von 62 dB(A) unterschritten. Zur Nachtzeit werden die Außenwohnbereich i.d.R. nicht genutzt, die Überschreitungen zur Nachtzeit sind daher in diesem Punkt unerheblich. Entsprechend jüngerer Rechtsprechung sowie aus fachlicher Sicht sind keine gesonderten Maßnahmen zum Schutz möglicher Außenwohnbereich (z.B. Terrassen, Balkone etc.) erforderlich.

9.5 Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Lärmschutzfenster, schallgedämmte Lüftung usw.) festgesetzt.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung für die einzelnen Gebäude, dass die maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen sind.

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zu einer zum Lüften geeigneten Fassade erforderlich.

Ist dies nicht möglich, so ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) bzw. eine schallgedämmte Lüftung notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine schallgedämmte Lüftung gesichert ist. Dem Bauwerber steht es dann auf Grund der weiteren Festsetzungen frei, sich zusätzlich bzw. stattdessen über eine bauliche Maßnahme (vorgelagerte Bebauung etc.) zu schützen. Die vorgelagerte Bebauung bzw. die Pufferräume oder Prallscheiben müssen eine Pegelminderung von mind. 10 dB(A) sicherstellen, dass bedeutet, dass der Beurteilungspegel nachts um mind. 10 dB(A) gemindert wird. Andere Lüftungskonzepte, z.B. doppelte Scheiben mit seitlichen Absorbern in der Laibung, „Hamburger Fenster“ sind auch zulässig, wenn das erforderliche Schalldämmmaß der Fassade auch unter Anrechnung des bewerteten Schalldämmmaßes dieser Bauweise sichergestellt ist.

Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer entsprechend der Landesbauordnung nicht geeignet sind. Somit wird sichergestellt, dass hier kein neuer schutzwürdiger Raum entsteht.

9.6 Emissionen von landwirtschaftlichen Flächen

Es wurde in der Satzung vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen entstehenden Lärm-, Staub und Geruchsimmissionen im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen sind. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen, die während der Erntetätigkeiten nachts entstehen.

9.7 Haustechnische Anlagen

Es wurde in der Satzung vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass bei der Planung und Installation von Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten sind. Der Leitfaden kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden oder ist zu beziehen unter folgendem Link:

https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-langfassung_1698052163.pdf

9.8 Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Kirchenweg und weiter über die Eppishofer Straße oder direkt über die Eppishofer Straße. Dort erfolgt eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr.

Es ergibt sich an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen entlang des Kirchenwegs ein Beurteilungspegel von ca. 57 dB(A) zur Tagzeit und 50 dB(A) zur Nachtzeit.

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 von 60 dB(A) zur Tagzeit bzw. 50 dB(A) zur Nachtzeit für ein Dorfgebiet eingehalten.

Es werden die Immissionsgrenzwerte von 64 dB(A) zur Tagzeit bzw. 54 dB(A) zur Nachtzeit für ein Dorfgebiet unterschritten.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Hinweis:

Die Art der baulichen Nutzung ist entlang der Eppishofer Straße hin zur Hauptstraße identisch mit der Art der baulichen Nutzung im Kirchweg. Es befinden sich in der Eppishofer Straße keine Gebäude näher an der Straßenachse als im Kirchweg. Es ist daher auch in der Eppishofer Straße von einer Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 sowie der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV auszugehen.

9.9 Kirchenglocken

Die Glocken der benachbarten Kirche läuten auch weltlich (Schlagen der Uhrzeit). Dies ist in einem ländlich geprägten Gebiet zu erwarten und muss, ähnlich wie Hundegebell, Gerüche durch Landwirtschaft, Krähen des Hahnes, Kinderlärm etc. als sozialadäquat hingenommen werden.

10. VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet befindet sich in einem im Zusammenhang bebauten Gebiet, sodass von einer gesicherten Ver- und Entsorgung ausgegangen werden kann.

11. ENERGIE

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

Um dem Klimaschutz Rechnung tragen zu können, sind im Falle eines Neubaus anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann u.a. durch (Grundwasser-)Wärmepumpen,

Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen. Für Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist eine Südausrichtung der Gebäude bzw. der Dachflächen entscheidend; auch der Grundstückszuschnitt und die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sind bei der Ausrichtung der Dachflächen von Bedeutung. Beim baulichen Konzept kann mit einer Südausrichtung der Gebäude auch über die Fensterfronten oder die Errichtung von kompakten Baukörpern für solare Gewinne gesorgt werden.

Solarenergie

Im Plangebiet beträgt im Jahresmittel die globale Strahlung zw. 1150 und 1164 kWh/m² und die Sonnenscheindauer zw. 1600 h/Jahr und 1649 h/Jahr. Damit liegt sowohl die globale Strahlung als auch die Sonnenscheindauer im Vergleich zum bayerischen Durchschnitt im Mittelfeld, woraus sich eine gute Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik ergibt.

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

Erdgekoppelten Wärmepumpen-Systeme:

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

12. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	4.120 m²
▪ Mischgebiet	3.873 m ²
<i>davon: Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)</i>	1.414 m ²
<i>davon: Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen</i>	2.624 m ²
<i>davon: Umgrenzung von Flächen für oberirdische Stellplätze</i>	270 m ²
▪ Öffentliche Straßenverkehrsfläche	247 m ²

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

MI Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß

IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

WH 11 m Wandhöhe als Höchstmaß

GH 17 m Gesamthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

TGa Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

St Umgrenzung von Flächen für oberirdische Stellplätze

Firstichtung

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

23/2 Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

21 Bestehende Haupt- und Nebengebäude

2 Gebäudeabbruch

HQ₁₀₀ Überschwemmungsgebiet des Münsterbachs

HQ₁₀₀ Überschwemmungsgebiet der Zusam (Festgesetzes Überschwemmungsgebiet)

HQ_{extrem} Überschwemmungsgebiet der Zusam

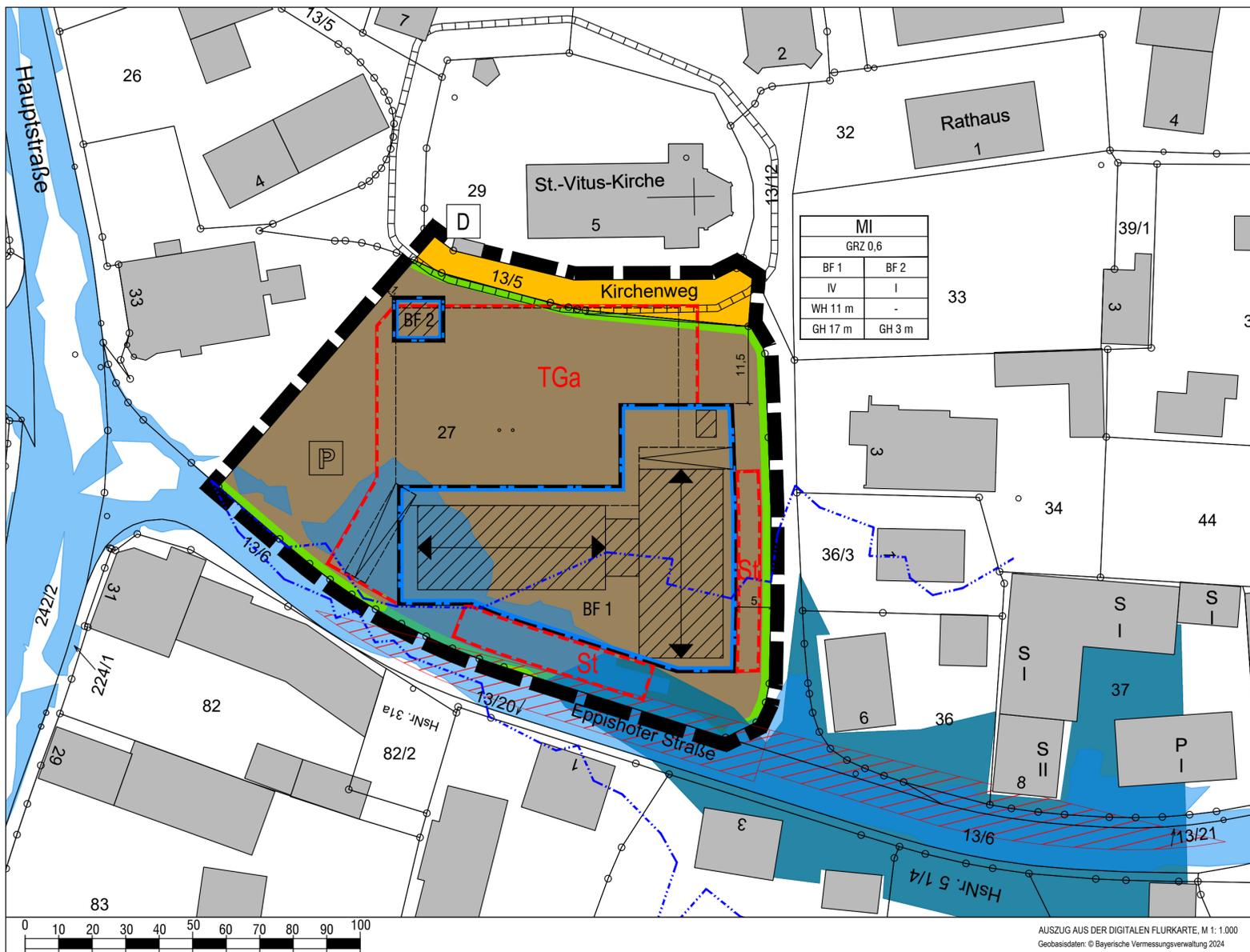
Sichtdreieck

D Baudenkmäler außerhalb des Geltungsbereichs (D-7-72-115-1 und D-7-72-115-3)

B Bodenkmal außerhalb des Geltungsbereichs (D-7-7529-0065)

5 Bemaßung in Meter

BF 1 / BF 2 Nummerierung der Baufelder



VERFAHRENSVERMERKE

- a Der Rat der Gemeinde Altenmünster hat am 12.12.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Altenmünster Ortsmitte" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.01.2025 ortsüblich bekanntgemacht.
- b Der Entwurf des Bebauungsplans "Altenmünster Ortsmitte" in der Fassung vom 12.12.2024 wurde mit Satzung und Begründung gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.01.2025 bis einschließlich 03.03.2025 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 24.01.2025 ortsüblich bekanntgemacht.
- c Der Entwurf des Bebauungsplans "Altenmünster Ortsmitte" in der Fassung vom 22.05.2025 wurde mit Satzung und Begründung gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 27.05.2025 bis einschließlich 13.06.2025 erneut öffentlich ausgelegt und die Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut beiliegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 23.05.2025 ortsüblich bekanntgemacht.
- d Die Gemeinde Altenmünster hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 27.06.2025 den Bebauungsplan "Altenmünster Ortsmitte" in der Fassung vom 27.06.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Altenmünster, den __. __. 2025

.....
Florian Mair
Erster Bürgermeister
- e Ausgefertigt
Altenmünster, den __. __. 2025

.....
Florian Mair
Erster Bürgermeister
- f Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans "Altenmünster Ortsmitte" wurde am __. __. 2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Altenmünster, den __. __. 2025

.....
Florian Mair
Erster Bürgermeister

**GEMEINDE
ALTENMÜNSTER**



Landkreis Augsburg

**BEBAUUNGSPLAN
"Altenmünster Ortsmitte"**

A) Planzeichnung

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

Fassung vom 27.06.2025

Projekt-Nr.: 24081

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung
Otto-Lindemeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 50 89 378-0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de



Maßstab 1 : 500

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Patricia Goj



AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE, OHNE MASSSTAB
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

AUSZUG AUS DER DIGITALEN FLURKARTE, M 1: 1.000
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024