

# GEMEINDE ALTENMÜNSTER

---



## 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „BRUNNWIESENFELD“

Verfahren gem. § 13a BauGB

## SATZUNG

Fassung vom 21.05.2015

---

### **OPLA**

**Bürogemeinschaft für  
Ortsplanung & Stadtentwicklung**

Architekten und Stadtplaner  
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

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

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Patricia Goj

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Altenmünster erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgende

## 5. Änderung des Bebauungsplanes „Brunnwiesenfeld“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Brunnwiesenfeld“ der Gemeinde Altenmünster gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 21.05.2015, der aus der Planzeichnung M 1:1.000 (A), den Festsetzungen durch Planzeichen (B) und den nachstehenden textlichen Festsetzungen (D) besteht.

Dem Bebauungsplan beigelegt ist die Begründung in der Fassung vom 21.05.2015.

### A PLANZEICHNUNG

- Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils (Satzung) Gültigkeit.

### B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

### C VERFAHRENSVERMERKE

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

## D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Brunnwiesenfeld“ ersetzen innerhalb ihres Geltungsbereiches die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Brunnwiesenfeld“, samt seiner 1. bis 3. Änderung, voll inhaltlich.

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

#### **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Die in der Planzeichnung als WA (WA 1 und WA 2) 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
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

#### Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

---

#### 2.1 GRZ

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) sind als Höchstgrenzen zulässig.

GRZ max. 0,4

Die maximal zulässige GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

#### 2.2 Höhe baulicher Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse

##### Folgende maximale Höhen sind zulässig:

WA 1:

- |                           |            |
|---------------------------|------------|
| ▪ Geschosse:              | II         |
| ▪ Wandhöhe (traufseitig): | max. 6,5 m |
| ▪ Gesamthöhe:             | max. 9,5 m |

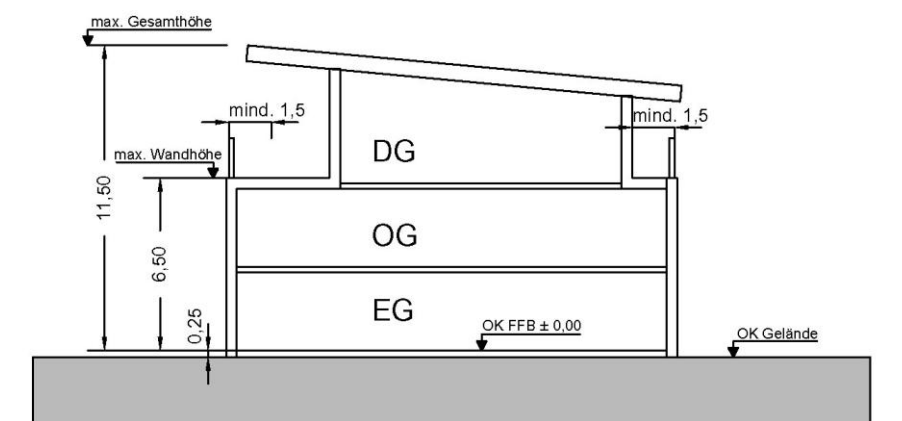
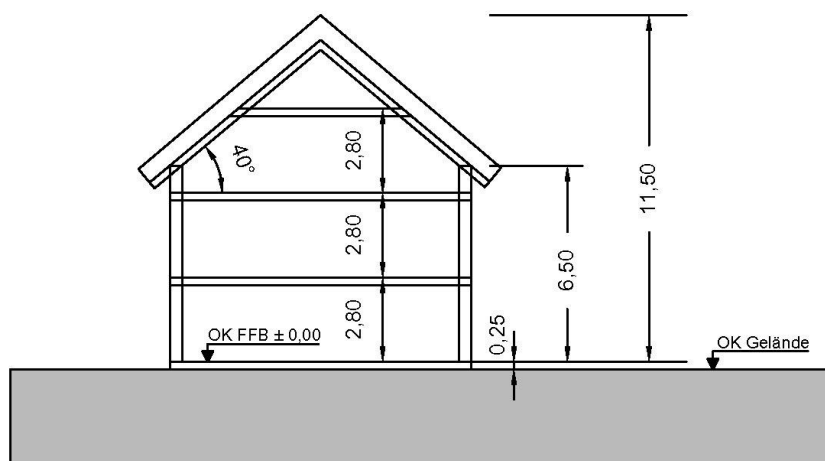
Bei Gebäuden mit einer Geschossigkeit II darf das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein.

WA 2:

- Geschosse: III (II+D)
- Wandhöhe (traufseitig): max. 6,5 m
- Gesamthöhe: max. 11,5 m

Bei Gebäuden mit einer Geschossigkeit III (II+D) muss sich das dritte Geschoss im Dachgeschoss befinden.

Bei gleich oder größer 1,5 m zurückversetzten Penthaus- oder sonstigen Dachgeschossen zählt die Wandhöhe nur bis zur Außenkante des Geschoßversatzes und nicht für die oberste Außenhaut des Penthaus- oder sonstigen Dachgeschosses.



### 2.3 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses. Diese darf um max. +/- 0,5 m zur Oberkante des natürlichen Geländes abweichen.

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

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

### **3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**

---

- 3.1** Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 3.2** Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zu der dem jeweiligen Grundstück zugeordneten öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.3** Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO (in der jeweils aktuellen Fassung).

### **4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**

---

- 4.1** Im Baugebiet sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 4.2** Im WA 1 sind je Einzel- und je Doppelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig.
- 4.3** Im WA 2 sind je Doppelhaus höchstens zwei Wohnungen und je Einzelhaus höchstens sechs Wohnungen zulässig.

### **5 STELLPLÄTZE , GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN**

---

- 5.1** Im WA 1 sind bei Einzel- und Doppelhäusern je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.
- 5.2** Im WA 2 sind bei Einzel- (Einfamilienhaus) und Doppelhäusern mit max. zwei Wohnungen je Gebäude je Wohneinheit mind. zwei Stellplätze nachzuweisen.

Bei Einzelhäusern (Mehrfamilienhaus) mit mehr als zwei Wohnungen je Gebäude sind je Wohneinheit

- mit einer Größe von bis zu 60 m<sup>2</sup> mind. 1 Stellplatz,
- mit einer Größe von mehr als 60 m<sup>2</sup> und weniger als 90 m<sup>2</sup> mind. 1,5 Stellplätze und
- mit einer Größe von mehr als 90 m<sup>2</sup> mind. 2 Stellplätze bereitzustellen.

- 5.3** Vor Garagen muss ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden. Der Stauraum kann zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze herangezogen werden.

---

## 6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

---

### 6.1 Doppelhäuser

Doppelhäuser sind mit derselben Dachneigung und -eindeckung zu versehen. Die Gestaltung der beiden Doppelhaushälften ist aufeinander abzustimmen. Dies gilt auch für zusammengebaute Garagen und Nebengebäude.

### 6.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

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

### 6.3 Dächer, Dachaufbauten

Zulässig sind bei Haupt- und Nebengebäuden geneigte Dächer (Sattel-, Pult-, Walm-, Zeldächer) von 15°- 48° und Flachdächer von 0° - 5°.

Dachaufbauten sind nur bei Hauptgebäuden mit stark geneigten Dächern (Dachneigung mindestens 30°) zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Neben einem Zwerchgiebel sind nur Giebelgauben zulässig. Nicht zulässig ist das Anordnen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzboden).

### 6.4 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von max. 1,2 m (einschl. eines Sockels) über OK Fahrbahn der jeweiligen zugeordneten Erschließungsstraße nicht überschreiten. Sockel, die über die natürliche Geländehöhe hinausragen, sind ausschließlich zum öffentlichen Straßenraum mit einer max. Höhe von 0,1 m in Bezug auf die natürliche Geländeoberkante zugelassen. Bei Maschendrahtefriedungen muss ausgehend von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche eine Hinterpflanzung mit Sträuchern erfolgen.

### 6.5 Versorgungsanlagen

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

---

## 7 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

---

Geringfügige Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind generell zulässig. Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen auszugleichen.

Geringfügige Aufschüttungen und Abgrabungen (z.B. zur Erschließung der Grundstücke und zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen) sind zur Erreichung von ebenerdigen Zugängen zulässig; diese dürfen +/- 0,5 m von der OK FFB des Erdgeschosses abweichen. Darüber hinaus sind Abgrabungen ausschließlich zur natürlichen Belichtung der Kellerräume bzw. zur externen Erschließung der Kellerräume zulässig.

## 8 VERKEHR

---

### 8.1 Sichtdreieck

Zur Sicherung der Sichtverhältnisse ist der Bereich innerhalb des Sichtdreieckes (siehe Planzeichnung; Einmündung der neuen Erschließungsstraße in die Kr A 21) von sichtbehindernden Gegenständen aller Art – auch Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,9 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand der Kr A 21 – ständig freizuhalten.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet ist, der Baumabstand nicht kleiner als 10,0 m ist und die untere Kronenhöhe mind. 2,7 m beträgt.

## 9 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

---

Die Festsetzungen zur Grünordnung treten erst mit der Herstellung von Ersatz- oder Neubauten in Kraft

### 9.1 Versiegelung

PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Abstellflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. mit Schotterrasen, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial o.ä.) zu befestigen.

### 9.2 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

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

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode anzulegen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Ausfall zu ersetzen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der entfernten Bepflanzung zu entsprechen.

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind vorwiegend Pflanzenarten, die der potenziellen natürlichen Vegetation des Planungsgebietes entsprechen, zu verwenden. Nadelgehölze – mit Ausnahme von Tannen – sind nicht zulässig.

### 9.3 Öffentliche Grünflächen/

#### Öffentliche Verkehrsflächen mit straßenbegleitender Bepflanzung

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen mit straßenbegleitender Bepflanzung sind Bäume II. Ordnung gem. Pflanzliste (Pkt. E1) zu pflanzen.

### 9.4 Private Grünflächen (Ortsrandeingrünung)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Auf den privaten Grünflächen (Ortsrandeingrünung), die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind, sind je Grundstück zwei Bäume II. Ordnung gem. Pflanzliste (Pkt. E 1) zu pflanzen.

Zudem sind Sträucher gem. Pflanzliste (Pkt. E 1) in gruppenweiser und lockerer Anordnung zu pflanzen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher muss 1,5 m betragen. Der zu bepflanzende Flächenanteil für die Strauchpflanzungen muss 60% der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen betragen.

#### **9.5 Private Grundstücksflächen**

Im Bereich der privaten Grundstücksflächen ist pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Laub- bzw. ein Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm) gem. Pflanzliste (Pkt. E 1) zu pflanzen.

### **10 IMMISSIONSSCHUTZ**

Beim Neubau und bei der Änderung von Gebäuden entlang der Baiershofer Straße (Kr A 21) sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen des Abschnittes 5 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" (Bekanntmachung des Bay. Staatsministeriums des Innern vom 23.04.1991, Nr. II B 10-4132 DIN 4109/041/90) einzuhalten. Bei der Auslegung der Schalldämmung ist der Korrekturwert  $C_{tr}$  für Straßenverkehrslärm gem. DIN EN ISO 717-1 vom Januar 1997 zu beachten.

Beim Neubau und bei der Änderung von Gebäuden entlang der Baiershofer Straße (Kr A 21) sowie von Gebäuden, die zu dem Gewerbebetrieb auf der Fl.Nr. 594 angrenzen (siehe Planzeichnung, Schraffur „Bereich, in dem Kinder-, Jugend- und Aufenthaltsräume auf der altortabgewandten Seite liegen müssen“), sind Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) und zum Lüften notwendige Fenster zu Ruheräume an die von der Baiershofer Straße (Kr A 21) sowie zum Gewerbebetrieb auf der Fl.Nr. 594 abgewandte Gebäudeseite zu orientieren. Sofern dies nicht möglich ist, sind die Schlaf- und Kinderzimmer mit zusätzlichen schallgedämpften bzw. mit Schalldämpferstrecken versehenen Lüftungseinrichtungen auszurüsten, so dass eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist.

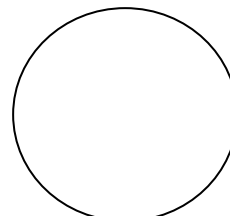


## 11 INKRAFTTRETEN

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Brunnwiesenfeld“ tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Altenmünster, den .....

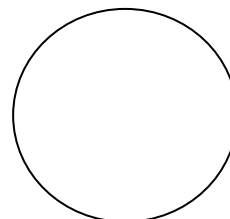
.....  
Bernhard Walter  
Erster Bürgermeister



Siegel

Ausgefertigt am .....

.....  
Bernhard Walter  
Erster Bürgermeister




Siegel

## Planverfasser

### OPLA

Bürogemeinschaft für  
Ortsplanung & Stadtentwicklung  
Architekten & Stadtplaner  
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

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

Bearbeitung: Werner Dehm, Dipl.-Ing. Architekt & Stadtplaner BYAK, SRL  
Patricia Goj, Dipl. Ing. Raum- und Stadtplanung


.....  
Dipl.-Ing. Werner Dehm  
Architekt & Stadtplaner BYAK, SRL

## E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### E 1 Gehölzarten und Qualitäten – Pflanzliste

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind vorwiegend Pflanzenarten, die der potenziellen natürlichen Vegetation des Planungsgebietes entsprechen, zu verwenden.

Bei Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind folgende standortgerechte Arten bevorzugt zu verwenden:

#### **Bäume der II. Ordnung**

##### Bäume auf öffentlichen Flächen:

Mindestgröße: Hochstamm, StU 10/12

- Acer campestre (Feldahorn)
- Alnus glutinosa (Schwarzerle)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus torminalis (Elsbeere)

##### Bäume auf privaten Grundstücksflächen:

Mindestgröße: Hochstamm, StU 10/12

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus torminalis (Elsbeere)

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

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

#### **Sträucher**

Mindestgröße der Sträucher: 50/80 cm

Pflanzraster: 1,5 m x 1,5 m

- Cornus mas (Kornelkirsch)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuss)
- Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Europ. Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
- Rosa canina (Hunds-Rose)
- Sambucus nigra (Holunder)
- Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

### E 2 Bodendenkmäler

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit

auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### **E 3 Versiegelung**

Die Versiegelung von öffentlichen und privaten Flächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

### **E 4 Niederschlagswasserbehandlung**

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten.

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

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.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Um-

gang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

**E 5 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser**

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

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

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

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

**E 6 Wasserrecht**

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

**E 7 Altlasten**

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

**E 8 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.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

# GEMEINDE ALTENMÜNSTER

---



## 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „BRUNNWIESENFELD“

Verfahren gem. § 13a BauGB

## BEGRÜNDUNG

Fassung vom 21.05.2015

---

### **OPLA**

**Bürogemeinschaft für  
Ortsplanung & Stadtentwicklung**

Architekten und Stadtplaner  
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg



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

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Patricia Goj

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlas der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren gem. § 13 a BauGB</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b> .....	<b>4</b>
3.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	4
3.2	Lage des Planungsgebietes und bestehende Strukturen im Umfeld.....	4
3.3	Bestandssituation innerhalb des Plangebietes (Topographie und Vegetation) .....	5
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation</b> .....	<b>5</b>
4.1	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	5
4.2	Rechtsverbindliche Bebauungspläne .....	6
<b>5</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>6</b>
5.1	LEP Bayern 2013 .....	6
5.2	Regionalplan der Region Augsburg (9) .....	7
<b>6</b>	<b>Ziele der Planung / Planungskonzept</b> .....	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Begründung der Textlichen Festsetzungen</b> .....	<b>8</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	8
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	9
7.4	Stellplätze .....	10
7.5	Gebäudegestaltung .....	11
7.6	Einfriedungen .....	11
7.7	Bodenschutz und Grünordnung.....	12
<b>8</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>13</b>
8.1	Wasserver- und Abwasserentsorgung.....	13
8.2	Stromversorgung.....	13
8.3	Abfallentsorgung .....	13
<b>9</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>13</b>
<b>10</b>	<b>Energie</b> .....	<b>14</b>
<b>11</b>	<b>Kultur- und Sachgüter</b> .....	<b>15</b>
<b>12</b>	<b>Altlasten</b> .....	<b>15</b>
<b>13</b>	<b>Flächenstatistik</b> .....	<b>16</b>

## 1 ANLAS DER PLANUNG

---

Anlass für die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Brunnwiesenfeld“ ist die Feststellung der Gemeinde Altenmünster, dass einige der gefassten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Brunnwiesenfeld“ nicht mehr den heutigen Anforderungen an modernes Bauen gerecht werden. Die z.T. sehr eng gefassten Festsetzungen lassen eine Bebauung der noch vielen unbebauten Grundstücksflächen wenig attraktiv erscheinen. So stellen insbesondere die enggefassten Festsetzungen bzgl. der Dachform (ausschließlich Satteldach) und -neigungen (42°-48°), der Geschossigkeit (II in Form von I+D) sowie der eng gefassten Baugrenzen ein Hindernis dar.

Um den Grundstückseigentümern und den potenziellen Bauherren vor allem bei Neubauten einen größeren Gestaltungsspielraum zu ermöglichen und somit den geänderten Nutzungsansprüchen von Bauherren Rechnung zu tragen, gleichzeitig aber einen geordneten städtebaulichen Rahmen für die weitere Entwicklung des Gebietes vorzugeben – der den bestehenden Gebietscharakter langfristig erhält – hat die Gemeinde Altenmünster in ihrer Gemeinderatsitzung am 29.01.2015 die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Brunnwiesenfeld“ beschlossen.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Brunnwiesenfeld“ wird von der Gemeinde Altenmünster aufgestellt, um für diesen Bereich die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gem. § 1 Abs. 3 BauGB zu gewährleisten.

## 2 VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB

---

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Brunnwiesenfeld“ wird gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 2,0 ha.

Mit der Bebauungsplanänderung, die ca. 69.602 m<sup>2</sup> Wohngebietsfläche ausweist und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festsetzt, beträgt die zulässige überbaubare Grundfläche (69.602 m<sup>2</sup> x 0,4 = 27.841 m<sup>2</sup>) insg. ca. 27.841 m<sup>2</sup> (ca. 2,8 ha). Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan der insg. eine überbaubare Grundfläche von ca. 26.317 m<sup>2</sup> festgesetzt hat (ca. 65.793 m<sup>2</sup> WA x 0,4 GRZ) beträgt die im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes neu entstehende überbaubare Grundfläche ca. 1.524 m<sup>3</sup> (0,14 ha). Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2,0 ha festgesetzt wird.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

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

### 3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung, der sich aus der Planzeichnung ergibt, umfasst vollständig oder Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 13/14 (TF), 15/1 (TF), 242/2 (TF), 523/1, 540 (TF), 540/1 (TF), 540/7 (TF), 595/1 bis 595/11, 595/13 bis 595/106, 595/110, 728/2 (TF), 737 (TF) 738/1 (TF), 740/3 (TF) (Gemarkung Altenmünster, Gemeinde Altenmünster) und weist insg. eine Gesamtfläche von ca. 93.889 m<sup>2</sup> (ca. 9,4 ha) auf.

#### 3.2 Lage des Planungsgebietes und bestehende Strukturen im Umfeld

Das Änderungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand vom Hauptort und liegt überwiegend nördlich der Baiershofer Straße (Kr A 21) – eine Bauzeile befindet sich südlich der Baiershofer Straße. Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch Wohnbauflächen des Baugebietes „Brunnwiesfeld II“ und „Brunnwiesfeld III“, im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Nordosten durch den Friedhof,
- im Osten durch die gemischten Siedlungsstrukturen (insb. Gewerbe und Wohnen, landwirtschaftliche Hofstellen) des Altortes,
- im Süden im Wesentlichen durch Grünlandnutzungen mit dem daran anschließenden Talraum des Münsterbaches (Flachland-Biotop („Münsterbach“; ID.Nr. 7529-1014-004),
- im Südwesten durch das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – Westliche Wälder“ (LSG-00417.01) und im Westen durch derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen, von denen für die südliche Fl.Nr. 586 sich derzeit jedoch ein Bebauungsplan zur Schaffung von Baurecht für Wohnbauflächen (Baugebiet „Brunnwiesfeld IV“) in Aufstellung befindet.



Abb. 1: Luftbild vom Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung mit Umfeld  
(Digitales Orthophoto: © 2015 Bayer. Vermessungsver.; Aufnahmetag: 27.07.2012)



Zudem liegt das gesamte Änderungsgebiet im Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“ (Nr. BAY-09).

Der gesamte Änderungsumgriff befindet sich sowohl außerhalb festgesetzter als auch außerhalb vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete; die nächste Hochwassergefahrenfläche HQ 100 (= festgesetztes Überschwemmungsgebiet) befindet sich ca. 500 m östlich des Bebauungsplanumgriffes im Bereich der Zusam (Gewässer 1. Ordnung). Auch vom Münsterbach, der ca. 75 m südlich des Bebauungsplanumgriffes verläuft und als Flachland-Biotop kartiert ist, geht aufgrund des aufsteigenden Geländes kein Risiko für das geplante Baugebiet aus.

### 3.3 Bestandssituation innerhalb des Plangebietes (Topographie und Vegetation)

Das Gelände innerhalb des Änderungsbereiches fällt von Nordwesten (ca. 451,25 m ü. NN) nach Südosten (ca. 439,75 m ü. NN) um ca. 11,5 m ab.

Der Änderungsbereich ist derzeit nur zum Teil mit Wohngebäuden überbaut; zahlreiche Grundstücke sind jedoch noch unbebaut. Die bereits bebauten Grundstücke im Änderungsbereich verfügen über bepflanzte Gärten mit z.T. einem hohen Anteil an Baum- und Strauchpflanzungen. Die bisher noch unbebauten Grundstücksflächen verfügen – mit Ausnahme der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 595/11, 595/68, 595/72 und 595/91, die wenige bis zahlreiche Bäume und Sträucher aufweisen, – über keine Gehölzstrukturen.

## 4 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

### 4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

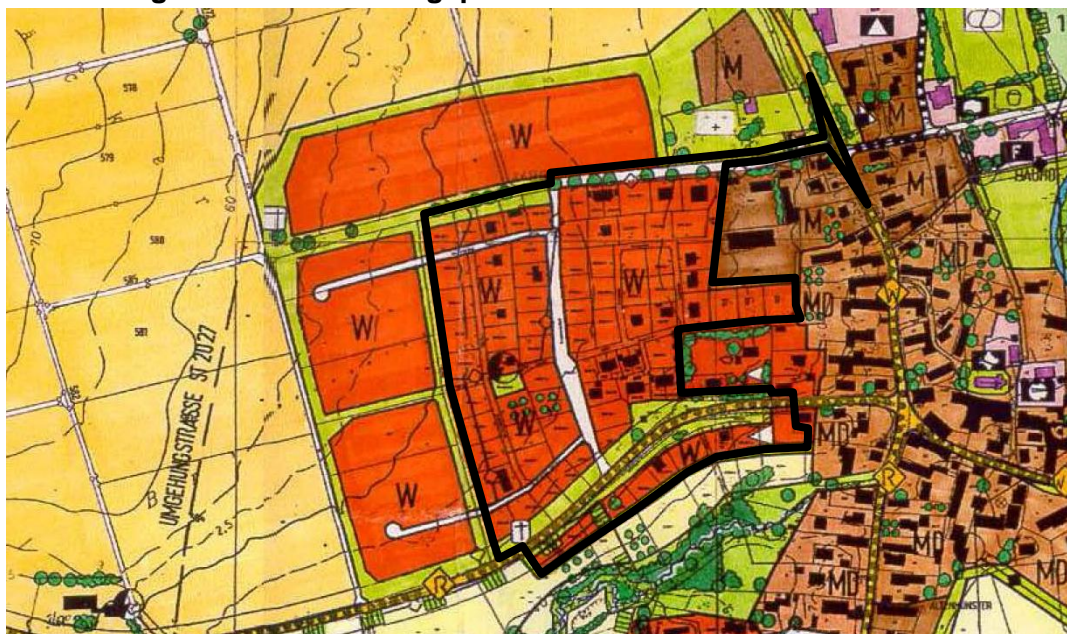


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenmünster stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung im Wesentlichen, wie die Bebauungsplanänderung auch, als Wohnbaufläche dar. Damit ist die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Brunnwiesenfeld“ aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

## 4.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes umfasst nahezu den gesamten Geltungsbereich des durch Bekanntmachung vom 09.01.1992 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Brunnwiesefeld“, einschließlich seiner 1. bis 3. Änderung (1. Änderung rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 14.03.1995; 2. Änderung rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 27.07.2000; 3. Änderung rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 25.10.2006).

Ausschließlich der im rechtskräftigen Bebauungsplan befindliche landwirtschaftliche Anwandweg im Westen (Fl.Nr. 595/12) wird nicht mit überplant, da dieser z.T. bereits mit den Bebauungsplänen „Brunnwiesefeld II“ (rechtskräftig) im Nordwesten und „Brunnwiesefeld IV“ (in Aufstellung) im Südwesten überplant wurde bzw. wird und bei einer möglichen künftigen Bebauung der noch landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen (Fl.Nrn. 587, 588 und 589) entsprechend der künftigen Planung überplant wird.

Eine Überschneidung mit den angrenzenden Bebauungsplänen „Brunnwiesefeld II“, „Brunnwiesefeld III“ und „Brunnwiesefeld IV“ findet nicht statt.

Mit Inkrafttreten ersetzt die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Brunnwiesefeld“ den rechtskräftigen Bebauungsplan „Brunnwiesefeld“, einschl. seiner 1. bis 3. Änderung, voll inhaltlich.

## 5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Gemeinde Altenmünster gehört dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013 dem allgemeinen ländlichen Raum der Region 9 (Augsburg) an. Im Regionalplan der Region Augsburg (9) 2006 wird Altenmünster als Kleinzentrum im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg eingestuft. Wesentliche Ziele und Grundsätze des LEP Bayern 2013 und des Regionalplanes der Region Augsburg (9), die bei der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Brunnwiesefeld“ zu beachten sind, sind u.a. die Folgenden:

### 5.1 LEP Bayern 2013

- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. (1.1.3 (G))
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (3.2 (Z))

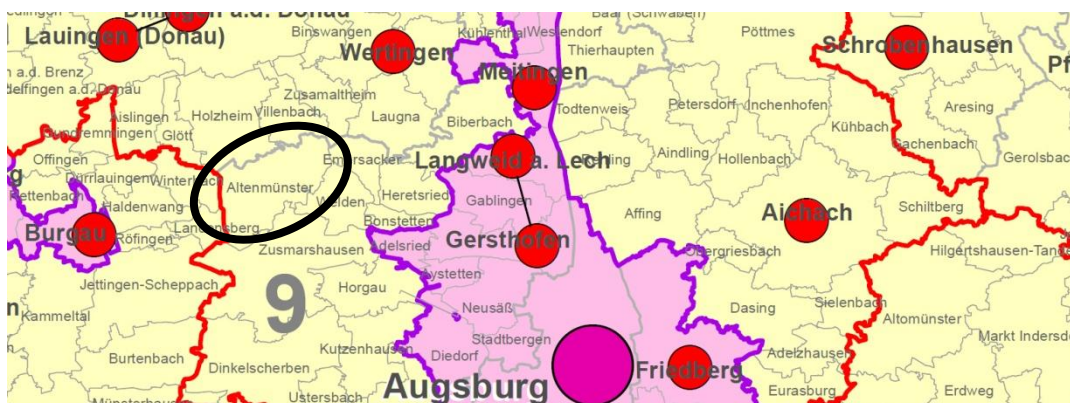


Abb. 3: Ausschnitt aus dem LEP Bayern 2013 – Anhang 2 Strukturkarte



## 5.2 Regionalplan der Region Augsburg (9)

- 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))

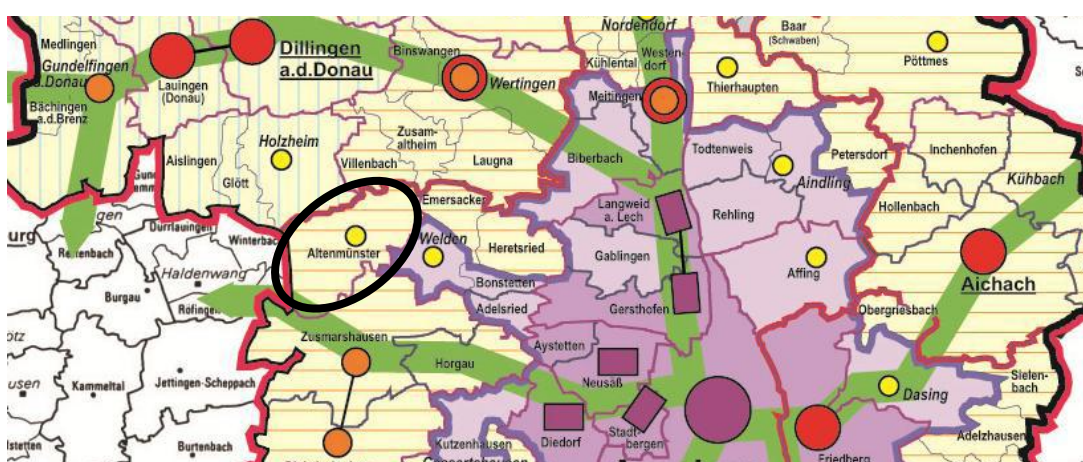


Abb. 4: Ausschnitt aus dem RP 9 – Karte 1 Raumstruktur

## 6 ZIELE DER PLANUNG / PLANUNGSKONZEPT

Zentrales Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung von mehr Gestaltungsspielraum bei der Bebauung der bisher noch unbebaut gebliebenen Grundstücke innerhalb des Änderungsbereiches. Aufgrund der sehr eng gefassten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Brunnwiesenfeld“, einschl. seiner drei bisher rechtskräftigen Änderungen, sind noch zahlreiche Grundstücke in diesem Baugebiet unbebaut geblieben. Um die Bereitschaft zur Bebauung der Grundstücke zu erhöhen, werden mit der 5. Bebauungsplanänderung die bisherigen Festsetzungen gelockert, aber dennoch so gestaltet, dass Sie sich in die umgebenden Siedlungsstrukturen angemessen einfügen.

Durch die Bebauungsplanänderung soll also in erster Linie den Grundstückseigentümern eine größere Gestaltungsfreiheit bei der Bebauung ihrer Grundstücke ermöglicht und damit die Attraktivität des Gebiets für Bauwillige auf den noch freien Grundstücken erhöht und somit die Innenentwicklung gefördert werden. Gleichzeitig soll aber auch für die Neubauten ein städtebaulicher Rahmen festgelegt werden, der die bestehende Gebietscharakteristik langfristig erhält und eine ortsbildverträgliche Entwicklung des Gebiets gewährleistet.

Im Sinne eines flächen-, ressourcensparenden und sinnvollen Umganges mit Grund und Boden ist die Gemeinde Altenmünster somit bestrebt, die noch unbebauten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes optimal auszunutzen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird den landes- und regionalplanerischen Zielen dahingehend Rechnung getragen, dass insbesondere die Inanspruchnahme von Grund und Boden durch Nutzung vorhandener Potenziale im Innenbereich verringert wird, die Versiegelung von Freiflächen gering gehalten wird, eine weitere Zersiedlung der Landschaft verhindert wird und der nachhaltigen Weiterentwicklung besondere Bedeutung zukommt.

## **7 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN**

Mit der Änderung der Festsetzungen – insb. der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung der Gebäude (Anzahl der Vollgeschosse, Wand- und Gesamthöhen sowie Dachformen und -neigungen) sowie der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) – ermöglicht die Gemeinde Altenmünster eine vom rechtskräftigen Bebauungsplan „Brunnwiesenfeld“ zwar abweichende, sich aber an der Umgebungsbebauung orientierende, Bebauung. Damit kommt die Gemeinde den potenziellen Bauherren entgegen; mit der 5. Änderung wird diesen ein größerer Gestaltungsspielraum bei der Bebauung der noch unbebauten Grundstücke, der für das Wohngebiet aber noch städtebaulich vertretbar ist, gewährt.

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die 5. Änderung nicht geändert. Es ist nach wie vor ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind im Plangebiet nach wie vor nicht zulässig, da sie mit der bestehenden kleinteiligen Wohnnutzung sowie insb. hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens dieser Nutzungen und der damit verbundenen Emissionen nicht verträglich sind.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ), der Anzahl an Vollgeschossen (VG) und der maximal zulässigen Wand- (WH) und Gesamthöhen (GH) baulicher Anlagen definiert.

Die festgesetzte GRZ von max. 0,4 bleibt unverändert; diese entspricht der in § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass unabhängig von der Größe der Grundstücke jeder Eigentümer 40% seines Grundstückes überbauen kann. Zudem wird in die Festsetzung der GRZ mit aufgenommen, dass die maximal zulässige GRZ durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden darf.

Während im rechtskräftigen Bebauungsplan innerhalb des Änderungsbereiches für den Bereich des WA 1 ausschließlich Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen, wobei sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss (II = I+D), zulässig sind, wird mit der 5. Änderung eine maximale Geschossigkeit von II zugelassen. Mit dieser Festsetzung werden somit insg. drei Gebäudetypologien (I, I+D und II) ermöglicht, was wiederum den Bauherren größeren Gestaltungsspielraum einräumt. Die max. Wandhöhe (WH) beträgt 6,5 m und die max. Gesamthöhe (GH) beträgt 9,5 m. Mit diesen Festsetzungen wird gewährleistet, dass im WA 1 keine Gebäuden mit mehr als zwei ausgebauten Vollgeschossen realisiert werden können, d.h. bei Gebäuden mit der Geschossigkeit II darf das Dachgeschoss kein drittes ausgebautes Vollgeschoss sein. Mit der Festsetzung der WH und GH entfällt zudem die Notwendigkeit der Beibehaltung der Festsetzung der GFZ (bisher 0,6).

Mit der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde für den nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanumgriffes entsprechen der damaligen Nachfrage am „Bühlweg“ die Anzahl der Vollgeschosse auf drei erhöht, wovon das dritte Vollgeschoss jedoch im Dachgeschoss liegen muss (III = II+D), um in bescheidenem Umfang weitere Geschosswohnungsbauten – in Anlehnung an den Geschoßwohnungsbau „Bühlweg 4“ – zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang wurde dementsprechend auch die GFZ erhöht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird bei der 5. Änderung berücksichtigt, sodass für die sechs Fl.Nrn. im Nordosten des Änderungsbereiches, die als WA 2 definiert sind, die dort bereits zulässige Geschossigkeit (III = II+D) übernommen wurde. Jedoch wird keine GFZ (bisher 1,0) mehr festgesetzt, sondern die Wand- und Gesamthöhen (WH max. 6,5 m; GH max. 11,5 m) definiert, womit die Notwendigkeit der Aufrechterhaltung einer GFZ entfällt.

Die Festsetzung von zwei maximal zulässigen Geschossigkeiten, die insgesamt vier Gebäudetypen ermöglichen, erscheint aus städtebaulicher Sicht noch vertretbar, da es sich nicht verunstaltend auf das Ortsbild auswirkt, wenn ein gewisser Grad an Mischung der Geschoszzahlen möglich ist. Darüber hinaus entsprechen die festgesetzten Gebäudetypen und -höhen und damit auch die Mischung der Geschoszzahl der umgebenden Bestandsbebauung. Damit bleibt eine ortsverträgliche Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur gewährleistet.

### **7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Zugunsten einer größeren Flexibilität bei der Bebauung der noch unbebauten Grundstücke werden die Baugrenzen insgesamt großzügiger gefasst. Insgesamt werden die Baugrenzen bis zu einem Abstand von 3,0 m zu den Verkehrs- und Grünflächen sowie zu den an den Bebauungsplanumgriff angrenzenden Flurstücken erweitert. Lediglich im Norden auf der Fl.Nr. 595/19 und im Süden auf den Fl.Nrn. 595/96 und 595/97 wird der Abstand von 3,0 m unterschritten, um den Grundstückseigentümern kein bestehendes Baurecht zu nehmen, da bei diesen Grundstücken die Baugrenzen bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan so verliefen. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandflächen gem. BayBo werden dennoch eingehalten, da die Baugrenzen mit dem geringen Grenzabstand zu den privaten Grünflächen (Ortseingrünung) hin orientiert sind.

Zudem werden die Baulinien parallel zur Haupterschließungsstraße „Brunnwiesfeld“ aufgehoben. Damit wird insb. den Eigentümern der östlichen Grundstücke ermöglicht die Wohngebäude so auf dem Grundstück zu positionieren, dass die Ausbildung von Westgärten möglich ist.

Die Festsetzung über die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO bleibt unverändert.

Um auch langfristig den Gebietscharakter einer offenen Wohnsiedlung mit lockerer Bebauung sicherstellen zu können, werden innerhalb des gesamten Änderungsbereiches ausschließlich Einzelhäuser (in Form von Einfamilienhäusern) und Doppelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten und im WA 2 zusätzlich noch Einzelhäuser (in Form von Mehrfamilienhäusern) mit max. sechs Wohneinheiten zugelassen. Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern greift die bestehende Bebauung innerhalb des Änderungsbereiches auf und führt diese fort; auch wenn im rechtskräftigen Bebauungsplan ausschließlich Einzelhäuser zulässig waren. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, WH, GH, VG) wird zudem vermieden, dass im WA 2 unverhältnismäßig großdimensionierte Wohnhäuser entstehen.

Durch die Begrenzung der Wohneinheiten auf maximal zwei im WA 1 wird der Charakter einer kleinteiligen, durchgrünten Siedlungsstruktur beibehalten und der Bedarf an Stellplätzen gering gehalten, sodass die Notwendigkeit einer Bereitstellung von Stellplätzen außerhalb der privaten Grundstücksflächen entfällt. Im WA 2 hingegen wird durch die festgesetzte Zahl der Wohneinheiten eine stärker verdichtete Bebauung ermöglicht bzw. beibehalten. Der hier höhere Stellplatzbedarf kann durch den Bau von Tiefgaragen sichergestellt werden.

Um von den Straßenräumen aus ein einheitliches Erscheinungsbild zu fördern, wird darüber hinaus festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Zu allen anderen Grundstücksseiten (zu den Nachbargrundstücken, den öffentlichen Grünflächen etc.) hin sind diese Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da sie hier keine verunstaltende Wirkung haben.

#### **7.4 Stellplätze**

Um sicherstellen zu können, dass auf den Grundstücken selbst ausreichend viele PKW-Stellplätze hergestellt werden, und damit das Parken im Straßenraum zu begrenzen, wurde eine Mindestanzahl an Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt. Während bei Einzelhäusern (i.S.v. Einfamilienhäusern) und Doppelhäusern in denen maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen sind, wurde bei Einzelhäusern (i.S.v. Mehrfamilienhäusern) die nachzuweisende Anzahl an Stellplätzen bezogen auf die Wohnflächengröße definiert. Somit sind bei Mehrfamilienhäusern (WA 2) bei kleinen Wohnungen mit einer Größe von bis zu 60 m<sup>2</sup> mindestens 1 Stellplatz, bei mittelgroßen Wohnungen mit einer Größe von mehr als 60 m<sup>2</sup> und weniger als 90

m<sup>2</sup> mindestens 1,5 Stellplätze und bei großen Wohnungen mit einer Größe von mehr als 90 m<sup>2</sup> mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

### 7.5 Gebäudegestaltung

Um den Bauherren möglichst viel Spielraum bei der Überbauung der Grundstücke zu gewähren, wurden im gesamten Baugebiet, nicht wie bisher ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 42° und 48° sondern, Sattel-, Pult-, Walm- und Zeltdächer mit Dachneigungen zwischen 15° und 48° sowie Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 5° zugelassen. Bei den Gebäuden mit ausgebildeten Flachdach ist eine extensive Begrünung der Dachflächen zu begrüßen, da diese zum einen eine Verbesserung des Stadtklimas zur Folge hat und zum anderen der Wasserrückhaltung dient, was sich wiederum z.B. bei Starkregenereignissen positiv auf das Schutzgut Wasser auswirken kann. Zudem haben extensiv begrünte Dachflächen eine optisch positive Wirkung auf das Ortsbild.

Die bisherigen sehr eng gefassten Festsetzungen insb. zur Fassadengestaltung, und Dacheindeckung wurden entsprechend der Liberalisierung der Festsetzungen – wie nachfolgend beschrieben – etwas offener gehalten.

Weder die Dach- noch die Fassadengestaltung darf in grellen oder leuchtenden RAL-Farben, sowie mit dauerhaft reflektierenden Materialien erfolgen, da dies verunstaltend wirken kann und sich nicht in die bestehende Gebäudegestaltung der angrenzenden Wohngebiete integrieren lässt. Diese Festsetzungen dienen nur als Rahmen für den Ausschluss von sogenannten „Ausreißern“, die aufgrund von extremer Farbgebung städtebaulich erhebliche Beeinträchtigungen mit sich führen würden und zudem das Gesamtbild und den jeweiligen Straßenraum stören würden sowie eine Integration der Neubauten in das Umfeld nicht gewährleistet wäre. Um trotz maximaler Flexibilität eine gewisse Homogenität und städtebaulich ansprechenden Baustruktur zu erhalten, wurde festgesetzt, dass die Dacheindeckung aus einem rot-, braun- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum zu erfolgen hat, Dachaufbauten ausschließlich bei stark geneigten Dächern ab 30° zulässig sind und Doppelhäuser sowie zusammengebaute Garagen und Nebengebäude hinsichtlich ihrer Gestaltung (Wand- und Gebäudehöhen, Dachneigung und -eindeckung etc.) aufeinander abzustimmen sind.

Die bisherigen Festsetzungen hinsichtlich der Kniestöcke und der Dachüberstände wurden im Rahmen der Liberalisierung des Bebauungsplanes aufgehoben.

Darüber hinaus wird die bisherig zwingend vorgegebene Hauptfirstrichtung aufgehoben, sodass die Bauherren in Ihrer Gebäudeausrichtung freigestellt sind. Zusammen mit den größer dimensionierten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind die Bauherren nicht nur in der Gebäudeausrichtung, sondern auch in der Gebäudepositionierung freigestellt, sodass eine energetisch optimale Bebauung des jeweiligen Grundstückes möglich ist.

### 7.6 Einfriedungen

Die Festsetzung zur Einfriedung bleibt hinsichtlich der zulässigen Gesamthöhe von 1,2 m bestehen. Es wird jedoch festgesetzt, dass bei der Errichtung eines Sockels

(mit einer max. Höhe von 0,1 m) dieser die zulässige Gesamthöhe nicht überschreiten darf. Während im rechtskräftigen Bebauungsplan zu den Erschließungsstraßen ausschließlich Einfriedungen aus hinterpflanzten senkrechten Holzlatten und zu den Nachbargrundtücken aus hinterpflanzten Holzlatten- bzw. Maschendrahtzäunen zulässig waren, wird mit der 5. Änderung die Art der Einfriedung nicht festgesetzt. Jedoch bleibt die Festsetzung, dass bei Maschendraht-Einfriedungen eine Hinterpflanzung zu erfolgen hat, bestehen. Damit wird den Eigentümer auch bei der Einfriedung ein gewisser Gestaltungsspielraum eingeräumt.

## **7.7 Bodenschutz und Grünordnung**

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes neu gefasst, treten aber erst mit der Herstellung von Ersatz- oder Neubauten in Kraft.

Die bisherigen Festsetzungen zur Grünordnung umfassen im Wesentlichen die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen (Lärmschutzwall im Osten und Ortsrandeingrünung im Norden, Süden und Westen), einer privaten Ortsrandeingrünung (2. Änderung), Baumpflanzungen auf öffentlichen Flächen entsprechend der rechtskräftigen Planzeichnung und die Pflanzung von drei großkronigen heimischen Laubbäumen je privater Grundstücksfläche sowie deren dauerhafte Unterhaltung.

Da aber die zuvor aufgeführten öffentlichen Grünflächen den privaten Grundstücken zugeschalen wurden und daher niemals in öffentlicher Hand waren, werden sie nun mit der 5. Änderung im Norden, Osten und Süden als private Grünflächen festgesetzt und im Westen aufgehoben. Die Aufhebung der öffentlichen Ortsrandeingrünung im Westen ist darin begründet, dass im Westen in unmittelbarer Anbindung an dieses Baugebiet bereits im nördlichen Bereich das Baugebiet „Brunnwiesfeld II“ realisiert wurde, im südlichen Teilbereich sich das Baugebiet „Brunnwiesfeld IV“ in Aufstellung befindet und in dem mittleren Bereich mittel- bis langfristig auch eine Wohnbebauung beabsichtigt ist und damit die westliche Eingrünung des Baugebietes „Brunnwiesfeld“ nicht mehr die Funktion als westliche Ortsrandeingrünung erfüllt.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Lärmschutzwall festgesetzte öffentliche Grünfläche im Nordosten des Änderungsbereiches wurde im Bereich der Grundstücke, die südlich an die Fl.Nr. 594 angrenzen, aus dem selbigen Grund wie bei den anderen ehem. öffentlichen Grünflächen als private Grünfläche (Lärmschutzwall) festgesetzt. Zudem wurde diese bereits als solche hergestellt. Im Bereich der Grundstücke die westlich an die Fl.Nrn. 594 und 728/6 angrenzen wurde eine Lärmschutzwand anstelle eines Lärmschutzwalls hergestellt; die öffentliche Grünfläche wurde im Bereich der Bauflächen den privaten Grundstücken zugeschlagen und im Bereich der Fußwegeverbindung zwischen den Verkehrsflächen „Geisweiler“ und „Bühlweg“ in öffentlicher Hand belassen.

In der Planzeichnung werden keine Baumstandorte mehr festgesetzt, es wird lediglich im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, dass im Rahmen der straßenbegleitenden Bepflanzung Bäume der II. Wuchsklasse gem. Pflanzliste (siehe Satzung, Pkt. E 1) zu pflanzen sind und im Bereich der privaten Grünflächen, die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und



sonstigen Bepflanzungen (Ortsrandeingrünung) festgesetzt sind, eine Bepflanzung von mind. 60% der Fläche gem. der Pflanzliste (siehe Satzung, Pkt. E 1) zu erfolgen hat.

Die Festsetzung hinsichtlich der Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen wird dahingehend geändert, dass nicht mehr je Grundstück drei Laubbäume sondern je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist. Damit müssen auf kleinen Grundstücken (z.B.  $\leq 300$  m<sup>2</sup>) nicht gleich viele Bäume gepflanzt werden wie auf großen Grundstücken (z.B.  $\geq 900$  m<sup>2</sup>).

Zudem wurde im Zuge der 5. Änderung und im Rahmen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) die öffentliche Grünfläche Fl.Nr. 595/11 zu Bauland umgewandelt.

Darüber hinaus wurde in die Festsetzungen mit aufgenommen, dass für Stellplätze, Zufahrten und Abstellflächen versickerungsfähige Beläge, wie z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial o.ä., zu verwenden sind. Denn die Nutzung von versickerungsfähigen Belägen wirkt sich positiv auf wasserwirtschaftliche und ökologische Aspekte aus (Verbesserung der Versickerung und dementsprechend Minderung unnötiger Belastungen der Schutzgüter Wasser und Boden).

## **8 VER- UND ENTSORGUNG**

---

### **8.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung**

Die Wasser- und Löschwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung erfolgt über das vor Ort bereits vorhandene Leitungsnetz. Die Abwasserentsorgung erfolgt dabei im Trennsystem, wobei dem gemeindlichen Schmutzwasserkanal kein unbelastetes Oberflächenwasser zugeführt werden darf.

### **8.2 Stromversorgung**

Die Stromversorgung ist über das vorhandene Leitungsnetz für das gesamte Planungsgebiet sichergestellt. Aus ortsgestalterischen Gründen sind keine oberirdischen Leitungen zulässig; die Versorgung soll durch Erdkabel erfolgen.

### **8.3 Abfallentsorgung**

Die Müllentsorgung ist über die vorhandenen Erschließungsstraßen sichergestellt.

## **9 IMMISSIONSSCHUTZ**

---

Beim Neubau und bei der Änderung von Gebäuden entlang der Baiershofer Straße (Kr A 21) sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen des Abschnittes 5 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" (Bekanntmachung des Bay. Staatsministeriums des Innern vom 23.04.1991, Nr. II B 10-4132 DIN 4109/041/90) einzuhalten. Bei

der Auslegung der Schalldämmung ist der Korrekturwert  $C_{tr}$  für Straßenverkehrslärm gem. DIN EN ISO 717-1 vom Januar 1997 zu beachten.

Beim Neubau und bei der Änderung von Gebäuden entlang der Baiershofer Straße (Kr A 21) sowie von Gebäuden, die zu dem Gewerbebetrieb auf der **Fl.Nr. 594** angrenzen (siehe Planzeichnung, Schraffur „Bereich, in dem Kinder-, Jugend- und Aufenthaltsräume auf der altortabgewandten Seite liegen müssen“), sind Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) und zum Lüften notwendige Fenster zu Ruheräumen an die von der Baiershofer Straße (Kr A 21) sowie zum Gewerbebetrieb auf der **Fl.Nr. 594** abgewandte Gebäudeseite zu orientieren. Sofern dies nicht möglich ist, sind die Schlaf- und Kinderzimmer mit zusätzlichen schallgedämpften bzw. mit Schalldämpferstrecken versehenen Lüftungseinrichtungen auszurüsten, so dass eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist.

## 10 ENERGIE

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

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletskessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf großen Dachflächen.

Für Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist eine Südausrichtung der Gebäude bzw. der Dachflächen entscheidend; auch die Grundstückszuschnitte sind bei der Ausrichtung der Dachflächen entscheidend. Nach genauen Kenntnissen über den Grundwasserspiegel und die Böden, wären auch Grundwasser-Wärmepumpen eine Möglichkeit, dem Klimaschutz Rechnung zu tragen.

Beim baulichen Konzept kann mit einer Südausrichtung der Gebäude über große Fensterfronten für solare Gewinne gesorgt werden. Dazu tragen entsprechend die vergrößerten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und die Aufhebung der zwingenden Festlegung der Hauptfirstrichtung bei, sodass jetzt Gebäude die bisher eine Nord-Süd Ausrichtung als Vorgabe hatten auch Ost-West ausgerichtet werden können.

### Solarenergie

Die Gemeinde Altenmünster liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung mit ca. 1150 bis 1164 kWh/m<sup>2</sup> im Mittelfeld. Die Sonnenscheindauer beträgt im Jahresmittel zwischen 1650 h/Jahr und 1699 h/Jahr. Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Altenmünster kann im gesamten Gemeindegebiet 333 Photovoltaikanlagen mit einer installierten Leistung von 6 MWp (1,55 kWp pro Hektar) und einer Stromproduktion von insgesamt 5.530 MWh im Jahre 2013 aufweisen (Stand 31.12.2013).

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung sowie in seinem Umfeld wird Sonnenenergie bereits genutzt; so befinden sich auf den Dächern einiger Gebäude auf den umliegenden Grundstücken Photovoltaikanlagen.

Auch auf den noch unbebauten Grundstücken im Änderungsbereich lässt sich durch die Wahl der Gebäudestellung und eine entsprechende Orientierung der Dachflächen die Sonnenenergie optimal nutzen. Unter anderem kann durch die Orientierung der größeren Gebäudeflächen nach Süden der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf den nach Süden gekippten Dachflächenhälften.

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

## **11 KULTUR- UND SACHGÜTER**

---

Kultur- und Sachgüter sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss jedoch damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Denkmalschutzgesetz. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, der Abteilung Vor- und Frühgeschichte in Thierhaupten oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Augsburg anzuzeigen.

## **12 ALTLASTEN**

---

Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen liegen im Bereich und Umfeld des Bebauungsplanes nicht vor.

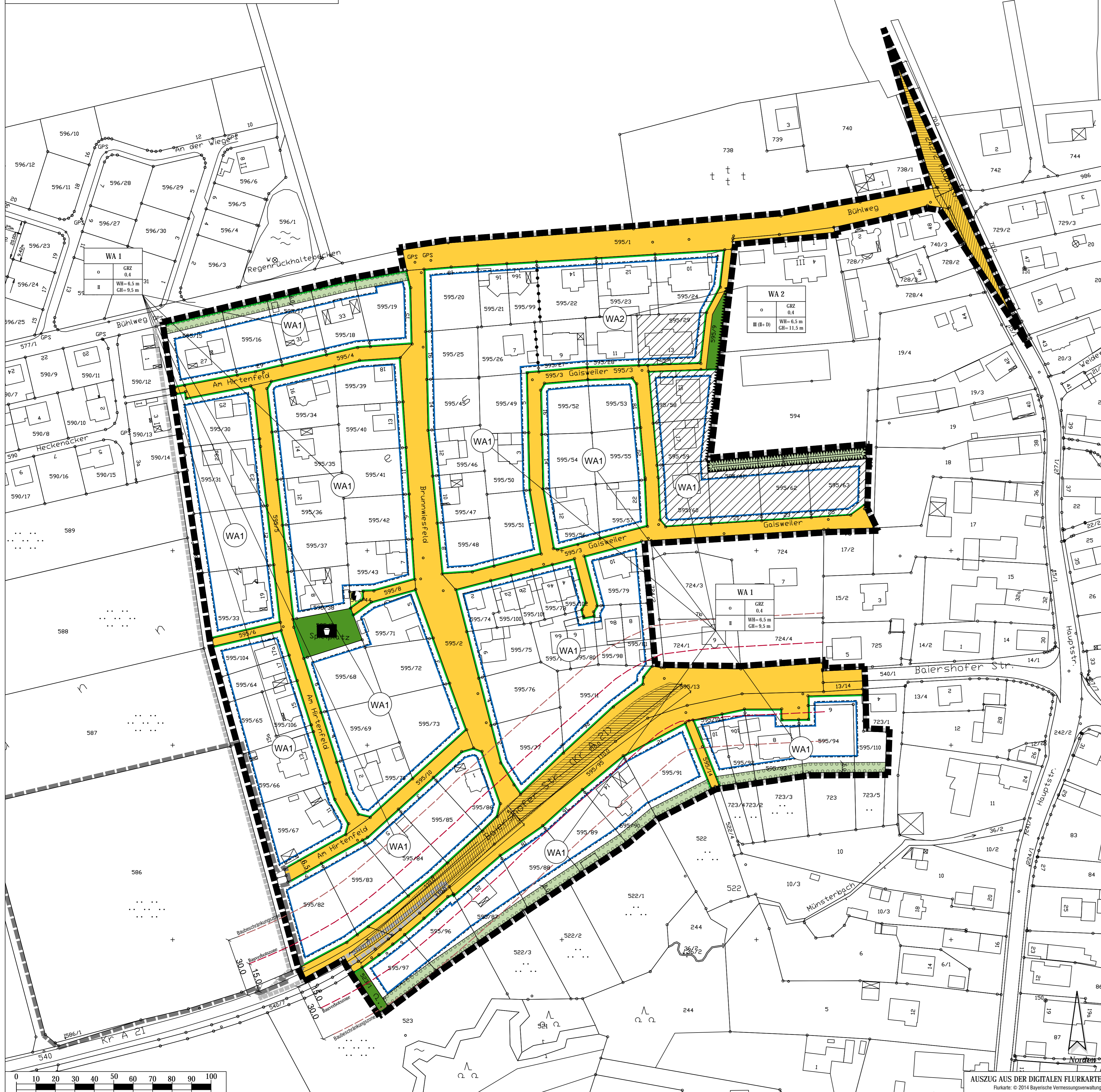
Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

### 13 FLÄCHENSTATISTIK

<b>Geltungsbereich</b>	<b>93.888 m<sup>2</sup></b>
▪ <b>Allgemeines Wohngebiet</b> (einschl. einer 2.568 m <sup>2</sup> großen privaten Ortsrandeingrünung) <i>davon: überbaubare Grundstücksfläche</i>	<b>72.170 m<sup>2</sup></b>  <i>56.875 m<sup>2</sup></i>
▪ <b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>935 m<sup>2</sup></b>
▪ <b>Verkehrsflächen</b> (Straßen, Wege und Erschließungsfläche für Trafostation)	<b>20.783 m<sup>2</sup></b>



**A PLANZEICHNUNG BEBAUUNGSPLAN, M 1: 1.000**



AUSZUG AUS DER DIGITALEN FLURKARTE  
Flurkarte: © 2014 Bayerische Vermessungsverwaltung

**B PLANZEICHENERKLÄRUNG**

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Füllschema der Nutzungsschablone		WA 1 / WA 2	Allgemeines Wohngebiet mit Nummerierung
Art der baulichen Nutzung		o	offene Bauweise
Bauweise	Grundflächenzahl (GRZ)	GRZ 0.4	Grundflächenzahl, definiert wieviel m <sup>2</sup> Grundfläche je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig sind
Anzahl der Vollgeschosse	Wand-/Gesamthöhe (WH/GH) baulicher Anlagen	II / III (II+D) WH= 6,5 m GH= 9,5 m / 11,5 m	max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse max. zulässige Wandhöhe max. zulässige Gesamthöhe

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (Straßen und Fußwege) mit straßenbegleitender Bepflanzung  
 Straßenberengungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Anlage für die Elektrizität (Trafo-Station)

Grünflächen

Private Grünfläche  
 Öffentliche Grünfläche  
 Spielplatz

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

Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Brunnwiesenfeld"  
 Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Brunnwiesenfeld"  
 Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Brunnwiesenfeld IV" mit 4. Änderung des Bebauungsplanes "Brunnwiesenfeld" (Verfahrensstand: In Aufstellung)  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
 Bereich, in dem Kinder-, Jugend- und Aufenthaltsräume auf der allortabgewandten Seite liegen müssen  
 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (bestehender Schallschutzwand, Scheithöhe mind. 2,5 m über OK vorhandenes Gelände)  
 Besondere Anlagen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (bestehende Schallschutzwand, Gesamthöhe mind. 2,5 m über OK vorhandenes Gelände)

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer  
 Bestehende Haupt- und Nebengebäude  
 Bauverbotzone  
 Baubeschränkungzone  
 Bemaßung in Meter  
 Sichtdreieck

**C VERFAHRENSVERMERKE**

- a Der Rat der Gemeinde Altenmünster hat am 29.01.2015 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Brunnwiesenfeld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.02.2015 ortsüblich bekanntgemacht.
- b Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Brunnwiesenfeld" in der Fassung vom 29.01.2015 wurde mit Satzung und Begründung gemäß §13 a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und i.V.m. der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.03.2015 bis einschließlich 10.04.2015 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 25.02.2015 ortsüblich bekanntgemacht.
- c Die Gemeinde Altenmünster hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 21.05.2015 die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Brunnwiesenfeld" in der Fassung vom 21.05.2015 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
Gemeinde Altenmünster, den \_\_\_\_\_  
Bernhard Walter  
Erster Bürgermeister
- d Ausgefertigt am \_\_\_\_\_  
Bernhard Walter  
Erster Bürgermeister
- e Der Satzungsbeschluss der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Brunnwiesenfeld" wurde am 26.05.2015 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.
- f Auch auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 2 Satz 1, 2 und 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.  
Gemeinde Altenmünster, den \_\_\_\_\_  
Bernhard Walter  
Erster Bürgermeister

**GEMEINDE ALTENMÜNSTER**

**5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "BRUNNWIESENFELD"**

Verfahren gem. § 13 a BauGB

**OPLA**  
Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung  
Architekten und Stadtplaner  
Scharckstr. 38, 86152 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: info@opla-aug.de  
Internet: www.opla.de

Dipl. Ing. Werner Dehm  
Architekt, Stadtplaner, BYAK, SRL



AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE, OHNE MASSSTAB  
ATKS: © 2014 Bayerische Vermessungsverwaltung