

GEMEINDE ALTENMÜNSTER



BEBAUUNGSPLAN „WOHNGEBIET – VIOLAUER WEG“

gem. § 13b BauGB

SATZUNG

Fassung vom 08.11.2018

OPLA

**Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung**

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15, 86153 Augsburg

 Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Altenmünster erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

BEBAUUNGSPLAN „WOHNGEBIET – VIOLAUER WEG“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet – Violauer Weg“ der Gemeinde Altenmünster gilt der vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, ausgearbeitete Bebauungsplan vom 08.11.2018.

Der Bebauungsplan besteht aus der

- Planzeichnung (A), den Planzeichen (B) – Festsetzungen durch Planzeichen (B1) und Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (B2) – und den Verfahrensvermerken (C) in der Fassung vom 08.11.2018.
- Satzung (Textliche Festsetzungen (D)) in der Fassung vom 08.11.2018.

Beigefügt ist die

- Begründung in der Fassung vom 08.11.2018.

A PLANZEICHNUNG

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

B PLANZEICHEN (B1 und B2)

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

C VERFAHRENSVERMERKE

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet

Die in der Planzeichnung als 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 sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig – auch nicht ausnahmsweise – sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- 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:

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

Bei Gebäuden mit einer Geschossigkeit II darf das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden.

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 Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden.

Staffelgeschoss:

Bei Gebäuden, bei denen das oberste zulässige Vollgeschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird, muss das Staffelgeschoss mind. an einer Gebäudeseite um mind. 1,5 m gegenüber dem darunterliegenden Vollgeschoss zurückversetzt werden.

2.3 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses (EG), gemessen in der Gebäudemitte. Die OK FFB EG darf maximal + 0,4 m über der Straßenoberkante Fahrbahndecke der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße liegen (gemessen von der Straßenoberkante Fahrbahndecke der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße auf Höhe der Gebäudemitte). Die zugeordnete Erschließungsstraße ist jeweils die Straße, von der aus die Haupteerschließung des jeweiligen Grundstückes erfolgt.

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 Gebäude mit Pultdach gelten für die niedrigere Gebäudeseite die Festsetzungen zur Wandhöhe (WH) und für die höhere Gebäudeseite die Festsetzungen zur Gesamthöhe (GH).

Bei Gebäuden mit Flachdach, bei denen das oberste Geschoss nicht als Staffelgeschoss ausgebildet ist, ist der obere Bezugspunkt für die Wand- (WH) bzw. Gesamthöhe (GH) die Oberkante Attika.

Bei Gebäuden mit Flachdach, bei denen das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet ist, ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) die Oberkante Außenwand des unter dem Staffelgeschoss liegenden Vollgeschosses und für die Gesamthöhe der Oberkante Attika des Staffelgeschosses.

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 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 Im WA 1 gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO (in der jeweils aktuellen Fassung). Im WA 2 werden die Abstandsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB auf eine Tiefe von 0,5 H, mindestens 3,0 m, festgesetzt.

4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

- 4.1 Im Baugebiet sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

- 4.2** Im WA 1 sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und je Doppelhaus höchstens vier Wohnungen (d.h. je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen) zulässig.
- 4.3** Im WA 2 sind je Einzelhaus höchstens sechs Wohnungen und je Doppelhaus höchstens vier Wohnungen (d.h. je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen) zulässig.

5 STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN

- 5.1** Im WA 1 sind bei Einzel- und Doppelhäusern je Wohnung mind. zwei Stellplätze nachzuweisen.
- 5.2** Im WA 2 sind bei Einzel- (Einfamilienhaus) und Doppelhäusern je Wohnung mind. zwei Stellplätze nachzuweisen.
- Bei Einzelhäusern (Mehrfamilienhaus) mit max. 6 Wohnungen sind je Wohnung
- mit einer Größe von bis zu 60 m² mind. 1 Stellplatz,
 - mit einer Größe von mehr als 60 m² und weniger als 90 m² mind. 1,5 Stellplätze und
 - mit einer Größe von mehr als 90 m² mind. 2 Stellplätze bereitzustellen.
- 5.3** Garagen und Carports müssen einen Abstand von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der jeweils zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.
- 5.4** PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Abstellflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. mit Schotterrasen, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial o.ä.) zu befestigen.

6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

- 6.1 Doppelhäuser**
Doppelhäuser sind hinsichtlich der Gebäudetiefe und -breite baugleich auszuführen und mit derselben Dachform, -neigung und -eindeckung zu versehen. Die Fassadengestaltung der beiden Doppelhaushälften hat in derselben Farbgebung zu erfolgen. 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-, Zeltdächer) bis max. 45° und Flachdächer bis max. 5°.

Dachaufbauten sind nur bei Hauptgebäuden mit stark geneigten Dächern (Dachneigung mindestens 30°) zulässig. Die Gesamtlänge 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 Straßenverkehrsflächen eine Höhe von max. 1,2 m (einschl. eines max. 0,2 m hohen Sockels) über Oberkante Fahrbahndecke der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße nicht überschreiten.

Sockel, die über die natürliche Geländehöhe hinausragen, sind ausschließlich zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugelassen. Zu den sonstigen Grundstücksgrenzen sind Sockel nicht zugelassen.

Nicht zulässig sind Einfriedungen in Form von Mauern (Beton, Ziegel, Bruchstein, etc.). Bei Maschendraht Einfriedungen muss 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

7.1 Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind nicht zulässig. Lichtgraben zur Belichtung einzelner Kellerräume sind zugelassen.

7.2 Böschungen dürfen zum Straßenraum und zum Ortsrand hin nicht steiler sein als 1:3. Böschungen an den Gebäuden sind bis max. OK FFB EG zulässig.

7.3 Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten und dürfen nicht zum Straßenraum oder zur freien Landschaft errichtet werden.

7.4 Geländeänderungen (Auffüllungen und Abgrabungen) sind bis zur OK FFB EG zulässig.

8 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

8.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Sämtliche Pflanzungen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode anzulegen.

Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Die entsprechenden Pflanzenarten und -qualitäten sind der Artenliste (Pkt. E1) zu entnehmen. Nadelgehölze sind, mit Ausnahme von Tannen, nicht zugelassen. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend der festgesetzten Pflanzenqualität zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen. Verschiebungen von einzelnen Baumstandorten sind grundsätzlich möglich, die Anzahl der Bäume ist jedoch beizubehalten.

8.2 Private Grundstücksflächen

Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum II. Ordnung bzw. ein Obstbaum (regionaltypische Sorten) gem. Pflanzliste (Pkt. E1) zu pflanzen.

Die gem. Planzeichnung festgesetzten Bäume, die zu den öffentlichen Verkehrsflächen orientiert sind, sind hierauf anrechenbar; diese sind als Laubbaum II. Ordnung gem. Pflanzliste (Pkt. E 1; Bäume auf Baugrundstück mit Orientierung zur öffentlichen Verkehrsfläche) herzustellen.

Die gem. Planzeichnung festgesetzten Bäume im Bereich der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind hierauf anrechenbar.

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 heimische Laubbäume II. Ordnung bzw. Obstbäume (regionaltypische Sorten) gem. Planzeichnung und gem. Pflanzliste (Pkt. E 1; Bäume auf Baugrundstück) zu pflanzen. Die festgesetzten Laubbäume haben zu den westlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen (Fl.Nr. 159 und Fl.Nr. 160) einen Abstand von mind. 4,0 m einzuhalten

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 mind. 60% der Lauflänge der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen betragen.

Die verbleibenden bodenoffenen Flächen sind als Rasenflächen herzustellen.

Die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist über die gesamte Breite als flacher Abflusssdamm auszubilden. In Mitten der Fläche muss der Abflusssdamm eine Höhe von 30 cm oberhalb OK Gelände erreichen. Der Abflusssdamm ist in seinem hergestellten Zustand zu erhalten und grünordnerisch ordnungsgemäß zu pflegen.

Hinweis:

Die Baumpflanzungen entlang des landwirtschaftlichen Anwandweges sind so zu pflegen, dass sie keinen negativen Einfluss auf die Befahrbarkeit des landwirtschaftlichen Anwandweges haben (Durchführung einer regelmäßigen Pflege und Entfernung von Totholz und Zuschnitt).

9 SCHMUTZ- UND NIEDERSCHLAGSWASSERBEHANDLUNG

- 9.1 Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Altenmünster (Entwässerungssatzung - EWS) in der jeweils gültigen Fassung ist heranzuziehen.
- 9.2 Häusliches Schmutzwasser ist dem öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.
- 9.3 Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende, nicht 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 dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt werden; der Drosselabfluss darf dabei 0,5 l/s nicht überschreiten.

10 INKRAFTTRETEN

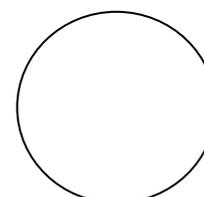
Der Bebauungsplan „Wohngebiet – Violauer Weg“ tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

Altenmünster, den

.....

Bernhard Walter
Erster Bürgermeister



Siegel

E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

E 1 Gehölzarten und Qualitäten – Pflanzliste

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

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

* *Bäume und Sträucher, die bevorzugt für die Verwendung an wechselfeuchten Standorten geeignet sind*

Bäume der II. Ordnung

Bäume auf Baugrundstück mit Orientierung zur öffentlichen Verkehrsfläche:

Mindestgröße: Hochstamm, StU 10/12

- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
- *Sorbus torminalis* (Elsbeere)

Bäume auf Baugrundstück:

Mindestgröße: Hochstamm, StU 10/12

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Alnus incana* * (Grau-Erle)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Prunus padus** (Traubenkirsche)
- *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)
- *Corylus avellana* (Haselnuss)
- *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn)
- *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 Niederschlagswasserversickerung

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. Versickerungsmulde) bzw. linienförmige Versickerung (z.B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bebauungsplanes 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 entsprechenden Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

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 Grundstücks behindert bzw. zum Nachteil tiefer liegender Grundstücke verstärkt oder auf andere Weise verändert wird (§ 37 WHG).

E 7 Altlasten / Bodenbelastungen

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

E 8 Immissionen (Landwirtschaft)

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.

Solange die südlich an den Bebauungsplan angrenzende Fl.Nr. 160 nicht überplant ist, grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche direkt an das Wohngebiet an. Solange die landwirtschaftlich genutzt wird ist auch die Düngung der Fläche bis zur Grundstücksgrenze zulässig ist.

E 9 Abwehrender Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Allgemeinen Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind in Wohngebieten im Abstand von ca. 140 m zu situieren. Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

E 10 Immissionen (Verkehr)

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

GEMEINDE ALTENMÜNSTER



BEBAUUNGSPLAN „WOHNGEBIET – VIOLAUER WEG“

gem. § 13b BauGB

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 08.11.2018

OPLA Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15, 86153 Augsburg

 Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass der Planung	3
2	Verfahren gem. § 13 b BauGB	3
3	Lage des Bebauungsplans	4
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
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
5	Übergeordnete Planungen	6
5.1	LEP Bayern 2013	6
5.2	Regionalplan der Region Augsburg (9)	7
5.3	Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP 2013 Bayern und des RP (9) Augsburg	8
6	Ziele der Planung	9
7	Planungskonzept	9
8	Begründung der Textlichen Festsetzungen	10
8.1	Art der baulichen Nutzung	10
8.2	Maß der baulichen Nutzung	10
8.3	Bauweise; Überbaubare Grundstücksflächen; Abstandsflächen	11
8.4	Höchstzulässige Zahl d. Wohnungen in Wohngebäuden; Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen	12
8.5	Gebäudegestaltung	12
8.6	Einfriedungen	13
8.7	Oberflächenbefestigung	13
9	Immissionsschutz	13
10	Ver- und Entsorgung	14
10.1	Wasserver- und Abwasserentsorgung	14
10.2	Niederschlagswasserbehandlung	14
10.3	Stromversorgung	14
10.4	Abfallentsorgung	14
11	Energie	15
12	Flächenstatistik	16

1 ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet – Violauer Weg“ ist der dringend benötigte Wohnraumbedarf der Gemeinde Altenmünster für die einheimische Bevölkerung.

Bei den Wohnbauflächen wird insbesondere ein Bedarf für Familienheimbebauung mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern und zu einem geringeren Anteil auch im Geschosswohnungsbau gesehen. Für eine Wohnbauentwicklung eignet sich das Plangebiet gut, da es unmittelbar im Osten an bereits vorhandene Siedlungsstrukturen (insb. Wohnbebauung) angrenzt. Zudem wird im Norden parallel zum vorliegenden Bebauungsplan Baurecht für ein Gewerbegebiet mit reduzierten Schallemissionen geschaffen, sodass künftig auch im Norden ein Anschluss an das Siedlungsgefüge gegeben sein wird.

Um die Wohnentwicklung zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten sowie verkehrliche und grünordnerische Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit am südlichen Ortsrand der Gemeinde Altenmünster soll durch den vorliegenden Bebauungsplan geschaffen werden. Damit soll dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB Rechnung getragen werden.

2 VERFAHREN GEM. § 13 B BAUGB

Der vorliegende Bebauungsplan wird gem. § 13b BauGB aufgestellt. Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ist mit Novellierung des BauGB vom 04. Mai 2017 möglich.

Gemäß § 13b BauGB gilt bis zum 31. Dezember 2019 der § 13a BauGB auch entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Der Bebauungsplan, der eine Gesamtfläche von 26.708 m² (2,67 ha) umfasst, weist eine überbaubare Grundfläche von insgesamt 8.488 m² auf (Berechnung: WA x GRZ: 21.220 m² x 0,4 = 8.488 m²)

Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 1,0 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. Der Bebauungsplan kann deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 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. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

3 LAGE DES BEBAUUNGSPLANS

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der sich aus der Planzeichnung ergibt, umfasst vollständig das Grundstück mit der Fl.Nr. 151 sowie Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 138, 150, 152, 153 und 159 der Gemarkung Altenmünster der Gemeinde Altenmünster und weist eine Gesamtfläche von ca. 26.708 m² (ca. 2,76 ha) auf.

3.2 Lage des Planungsgebietes und bestehende Strukturen im Umfeld

Das Plangebiet liegt im Süden des Hauptortes Altenmünster westlich der Straße ‚Zum Nonnengraben‘ und ca. 50 m südlich der ‚Eichholzstraße‘ und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden derzeit noch von landwirtschaftlich genutzten Flächen, die jedoch parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als Gewerbegebiet mit reduzierten Schallemissionen ausgewiesen werden (auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet – Violauer Weg“ wird verwiesen)
- im Osten von der Bebauung ‚Zum Nonnengraben‘ und ‚Am Steinriesel‘ (Bebauungsplan Nr. 1 „Am südlichen Ortseingang, westlich der Staatsstraße 2027“) und
- im Südosten, Süden und Westen von landwirtschaftlich genutzten Flächen.



Abb. 1: Luftbild vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Umfeld

Der gesamte Planungsumgriff befindet sich sowohl außerhalb festgesetzter als auch vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete. Auch ist der Planungsumgriff nicht als wassersensibler Bereich gekennzeichnet.

Das gesamte Planungsgebiet liegt im Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“ (Nr. BAY-09).

3.3 Bestandssituation innerhalb des Plangebietes (Topographie und Vegetation)

Der zu überplanende Bereich stellt sich im Bestand komplett als ausgeräumte landwirtschaftliche, ackerbaulich genutzte, Fläche dar. Diese verfügt daher weder über eine innere Erschließung noch über eine Bebauung. Gehölzstrukturen sind ebenfalls keine vorhanden. Die einzige bereits versiegelte Fläche innerhalb des Plangebietes ist die Straße ‚Zum Nonnengraben‘. Zudem befindet sich im Nordosten des Plangebietes (auf der Fl.Nr. 152) ein kleinflächiger geschotteter Bereich der derzeit als PKW-Abstellfläche genutzt wird.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe zwischen 449 m ü. NN und 452 m ü. NN und fällt von Westen nach Osten um 2,0 m bis 3,0 m ab.

4 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenmünster stellt den zu überplanenden Bereich zum Teil als eingegrüntes Mischgebiet und zum Teil als Fläche für die Landwirtschaft dar.

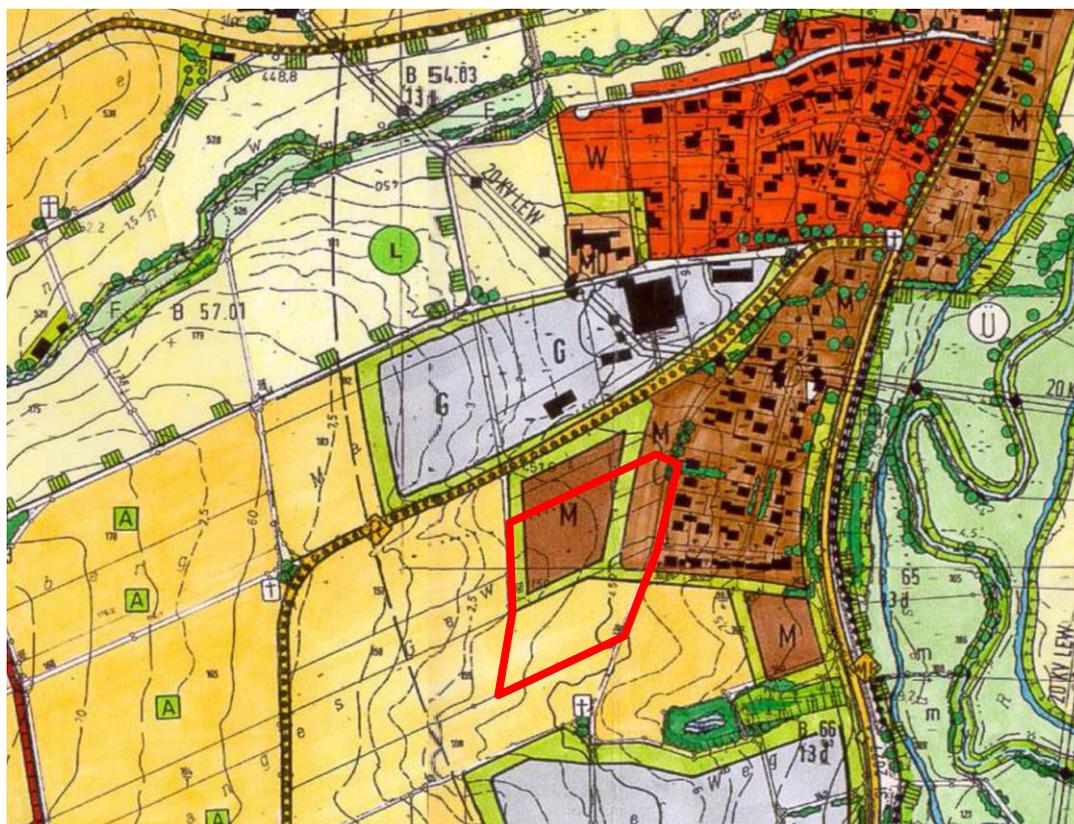


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenmünster

Der Bebauungsplan „Wohngebiet – Violauer Weg“, ist somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenmünster entwickelt, sodass der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, der sich aus § 13b BauGB ableitet, im Wege der Berichtigung anzupassen ist.

4.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

An den vorliegenden Bebauungsplan grenzen im Osten der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Am südlichen Ortseingang, westlich der Staatstraße 2027“ (in Kraft getreten am 20.10.1976) an. Eine Überschneidung der beiden Bebauungspläne findet lediglich im Bereich der Verkehrsflächen statt. Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes wird der rechtskräftige Bebauungsplan im Überschneidungsbereich ersetzt.

5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Gemeinde Altenmünster gehört gemäß 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 Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu beachten sind, sind u.a. die Folgenden:

5.1 LEP Bayern 2013

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen 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 werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. (1.1.3 (G))
- Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. (1.2.2 (G))
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...]. (2.2.5 (G))
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (3.1 (G))
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1 (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))
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (3.3 (G))
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (3.3 (Z))

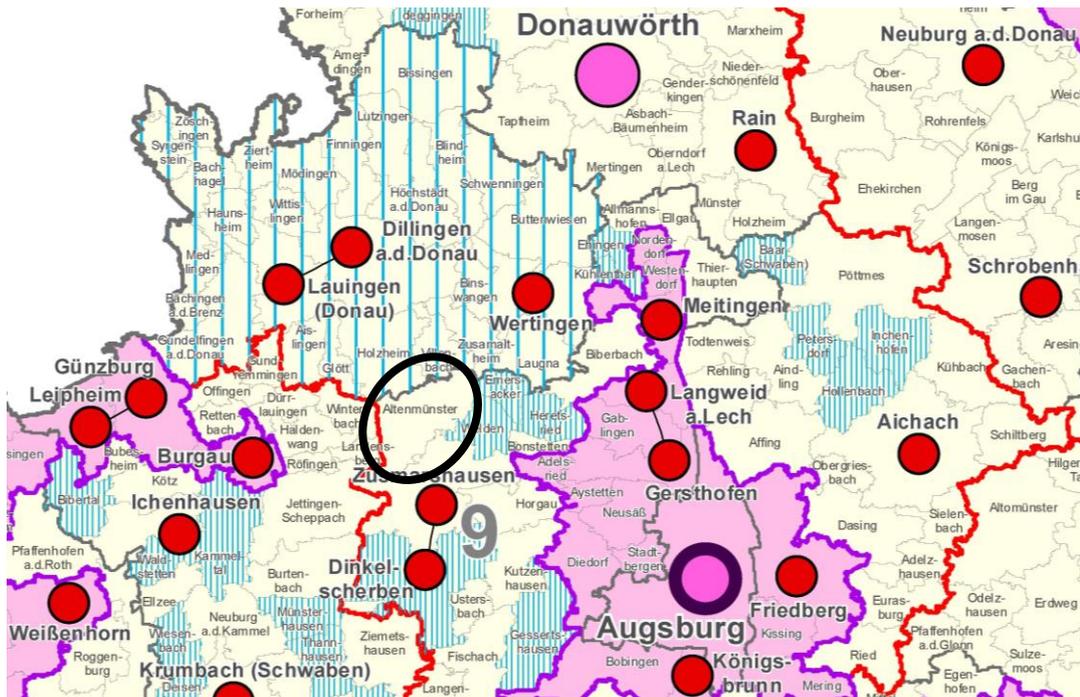


Abb. 3: Ausschnitt a.d. LEP Bayern 2013 (Teilfortschreibung 2017), Anhang 2 Strukturkarte

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))

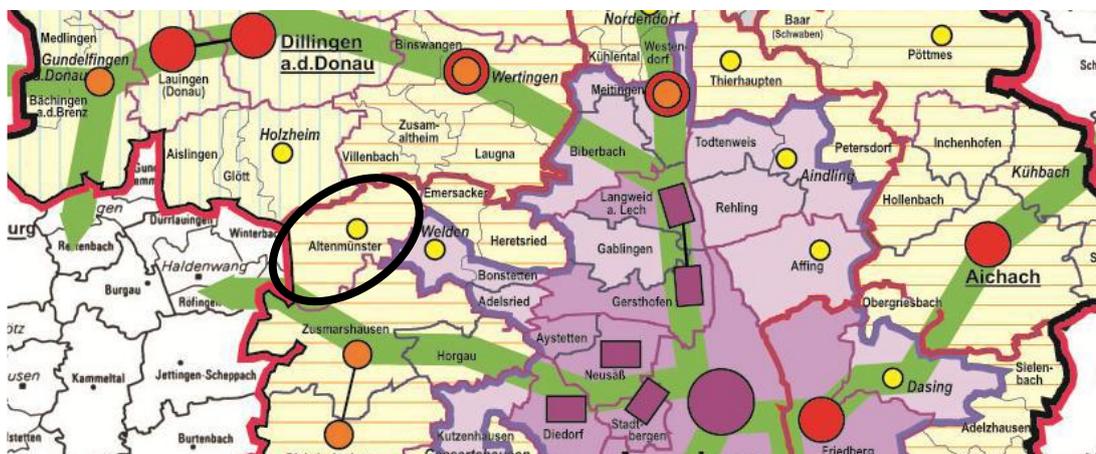


Abb. 4: Ausschnitt a. d. Regionalplan der Region Augsburg (RP 9), Karte 1 – Raumstruktur

5.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP 2013 Bayern und des RP (9) Augsburg

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan entsteht ein neues Wohngebiet auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen (Außenbereich), jedoch im unmittelbaren Anschluss an bereits bestehende Bebauung im Osten und künftig auch im Norden. Das geplante Wohngebiet stellt eine angemessene und am bestehenden Wohnbauflächenbedarf orientierte Fortführung der bestehenden Siedlungseinheit dar. Die Möglichkeit der Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete ist absehbar nur sehr begrenzt bis gar nicht vorhanden, da die Gemeinde Altenmünster zum einen über keine bzw. kaum vorhandene innerörtliche Potenziale (Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale) verfügt.

Bei allen Flächen, die in jüngerer Vergangenheit im Rahmen von Bauleitplanverfahren entwickelt worden sind, handelte es sich um gemeindliche Flächen, die bereits fast alle mit Bauzwang verkauft worden sind. Zudem wurden auch alle Eigentümer der unbebauten innerörtlichen Flächen in jüngster Vergangenheit seitens der Gemeinde Altenmünster angeschrieben und zum Verkauf der ungenutzten Flächen aufgefordert. Jedoch sind nur die wenigsten Eigentümer zum Verkauf der noch unbebauten Flächen bereit, sodass auch künftig einige innerörtliche Flächen unbebaut bleiben werden. Auf diese Flächen hat die Gemeinde Altenmünster keinen Zugriff.

Darüber hinaus hat die Gemeinde Altenmünster bereits auf einigen ungenutzten innerörtlichen Flächen, die seitens der Gemeinde erworben werden konnten, Baumaßnahmen durchgeführt. Jedoch können derzeit nicht alle innerörtlichen Flächen veräußert werden, da u.a. auch aufgrund der geringen Einwohnerzahl Kaufinteressenten für derartige Flächen fehlen.

Aufgrund der geringen Einwohnerzahl hat bereits die Kreissparkasse ihre Filiale in Altenmünster aufgeben müssen, da der Standort wirtschaftlich nicht mehr tragbar war. Sofern also kein verfügbares Angebot an attraktivem Wohnraum innerhalb der Gemeinde bereitgestellt wird, werden ggf. weitere Nutzungen bzw. Infrastruktureinrichtungen aufgrund einer zu geringen Frequentierung folgen.

Zusammenfassend legt die Gemeinde Altenmünster deshalb Wert auf ein gesundes Wachstum insb. durch junge Familien, damit zumindest die bestehende Infrastruktur der Gemeinde gesichert und erhalten werden kann und somit keine weiteren innerörtlichen Flächen ihre Nutzung verlieren und brach fallen. Aufgrund dessen ist die Gemeinde gezwungen, auf bisher unbebaute (landwirtschaftlich genutzte) Flächen im Außenbereich auszuweichen.

Da keine geeigneten Potenzialflächen der Innenentwicklung zur Verfügung stehen, steht die Planung einerseits im Einklang mit dem LEP-Ziel 3.2 und entspricht andererseits auch dem LEP-Ziel 3.3, da die Neuausweisung im unmittelbaren Anschluss an bereits bestehende Wohnbebauung entsteht.

6 ZIELE DER PLANUNG

Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauland im Anschluss an bestehende Wohnbebauung. Hinsichtlich der Schaffung von neuem Wohnraum sollen in dem Allgemeinen Wohngebiet insbesondere die Bedürfnisse von Familien mit Kindern berücksichtigt werden, sodass die hier vorgeschlagenen Grundstückszuschnitte dementsprechend überwiegend Größenordnungen aufweisen, die mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaubar sind. Im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen, neben der Baulandausweisung für Einfamilien- und Doppelhäuser, in einem Teilbereich des Plangebietes aber auch die Voraussetzungen für eine verdichtete Bauweise in Form von Mehrfamilienhäusern geschaffen werden.

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

Eine weitere Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, die Bebauung zum künftigen Ortsrand angemessen einzugrünen, sodass mögliche negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild weitestgehend vermieden werden. Zudem soll die Erschließung des geplanten Baugebietes nach Süden und Osten so zu gestalten werden, dass eine Erweiterung der Wohnbebauung im Süden und Osten möglich sein wird und somit künftig eine abschließende Abrundung des Siedlungsgebietes entstehen kann.

7 PLANUNGSKONZEPT

Das städtebauliche Konzept sieht im Bereich des Bebauungsplanes die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer überwiegend lockeren Bebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften (WA 1) vor. In südöstlichen Teilbereich (WA 2) sollen aber auch die Voraussetzungen für die Realisierung von Mehrfamilienhäusern geschaffen werden.

Verkehr:

Das Neubaugebiet wird verkehrstechnisch an die Straße ‚Zum Nonnengraben‘, die im Zuge der Planung ausgebaut wird, angebunden. Die Anbindung erfolgt über eine Schleifenerschließung, die an drei Stellen in die Straße ‚Zum Nonnengraben‘ mündet. Das gewählte Erschließungssystem gewährleistet eine gute Anbindung an die örtliche Infrastruktur sowie eine problemlose Befahrbarkeit durch LKWs (z.B. durch 3-achsige Müllfahrzeuge) und eröffnet auch die Möglichkeit zur Fortführung der Wohnbebauung Richtung Süden und Osten.

Die Straßenräume sind mit einer Gesamtbreite von 7,5 m ausreichend groß dimensioniert, um neben der reinen Erschließungsfunktion straßenbegleitend einen Fuß- und Radwege und/oder einen begrünte Parkstreifen realisieren zu können, womit ein Beitrag zur Aufwertung und Belebung des Straßenraumes sowie zur Erhöhung der Wohnumfeldqualität geleistet werden soll.

Grünordnung:

Zur Eingrünung des Baugebietes wird an dem neu entstehenden Ortsrand im Westen eine dicht bepflanzte Ortsrandeingrünung festgesetzt. Im Süden wird keine Ortsrandeingrünung festgesetzt, da mittelfristig eine Erweiterung des Baugebietes bis zum südlichen landwirtschaftlichen Anwandweg angestrebt wird; im Zuge der künftigen Erweiterung wird dann eine abschließende Ortsrandeingrünung geschaffen.

Um auch eine angemessene Durchgrünung des Baugebietes zu erzielen, werden im Bebauungsplan zudem Begrünungsmaßnahmen verankert, die sich einerseits durch straßenbegleitende Baumpflanzungen und andererseits durch Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen, die anteilig entsprechend der planzeichnerischen Festsetzungen zum Straßenraum hin zu orientieren sind, auszeichnen.

8 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend der vorgesehenen Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sowie die in § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke werden im Plangebiet ausgeschlossen, da es sich hierbei um keine Nutzungen handelt, welche für den Bedarf des Gebiets notwendig werden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Anzahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen (Wand- und Gesamthöhe) bestimmt.

Die maximal zulässige GRZ von 0,4 entspricht der gemäß § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass unabhängig von der Größe der Grundstücke jeder Eigentümer 40% seines Grundstückes überbauen kann. Um den Bauherren einen größeren Spielraum bei der Bebauung ihrer Grundstücke (insb. für die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen) zu ermöglichen, darf die maximal zulässige GRZ von 0,4 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Geschossigkeit von II im WA 1 und III (II+D) im WA 2 sind im Baugebiet grundsätzlich vier Gebäudetypen zulässig. Im WA 1 können somit Gebäude mit einer Geschossigkeit von I, I+D und II und im WA 2 darüber hinaus auch noch Gebäude mit einer Geschossigkeit von II+D realisiert werden. Bei Gebäuden mit maximal zwei Vollgeschossen (II) darf die WH 6,5 m und die GH 9,5 m nicht überschreiten und das auf dem zweiten

Vollgeschoss liegende Dachgeschoss darf nicht als Vollgeschoss ausgebildet werden. Bei Gebäuden mit maximal drei Vollgeschossen (III (II+D)) darf die WH 6,5 m und die GH 11,5 m nicht überschreiten und das dritte Vollgeschoss muss sich zwingend im Dachgeschoss befinden.

Die Festsetzung von zwei maximal zulässigen Geschossigkeit, 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 Geschosszahlen möglich ist.

8.3 Bauweise; Überbaubare Grundstücksflächen; Abstandsflächen

Entsprechend der vorgesehenen kleinteiligen Bebauung wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden weiträumig festgesetzt, um zum einen eine individuelle Bebauung der Grundstücke und zum anderen die Verwirklichung einer zeitgemäßen ökologischen energieeinsparenden Bauweise zu ermöglichen.

Um vom Straßenraum aus ein einheitliches Erscheinungsbild zu fördern sind Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; zu allen anderen Grundstücksseiten (d.h. zu den Nachbargrundstücken und zur Ortsrandeingrünung) sind diese Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da sie hier keine verunstaltende Wirkung haben.

Um im künftigen Wohngebiet zumindest anteilig dichtere Bauweise gewährleisten zu können, werden die Regelabstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO im Bebauungsplan stellenweise – lediglich im WA 2 – verkürzt; im WA 1 gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO. Die Festsetzung einer abweichenden (geringeren) Tiefe der Abstandsflächen erfolgt auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB. Mit dem Vorhaben wird einer verstärkten Innenentwicklung und damit der Vorschrift zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB Rechnung getragen.

Aus diesen Gründen werden im WA 2 abweichend von den Abstandsflächenvorgaben der BayBO die Abstandsflächen auf 0,5 H, mindestens 3 m, verkürzt. Zudem ist zwischen den Gebäuden jeweils ein Abstand einzuhalten, der sicherstellt, dass ein uneingeschränkter Lichteinfallswinkel von 45 Grad gewahrt wird. Durch diese Regelung werden die durch die Abstandsflächenvorschriften geschützten Belange der Belichtung, der Belüftung, des Brandschutzes sowie des sozialen Wohnfriedens jedoch nicht unzumutbar beeinträchtigt, insbesondere entstehen keine ungesunden Wohnverhältnisse. Vielmehr wird der Gebäudeabstand jeweils so festgelegt, dass bei gegenüberliegenden Gebäuden nach wie vor ein Lichteinfallswinkel von 45 Grad gemessen vom Fensterbrett des untersten Fensters eines Aufenthaltsraums gegeben ist. Hierdurch wird sichergestellt, dass eine ausreichende Belichtung ganzjährig auch in den untersten, erdgeschossigen Aufenthaltsräumen gegeben ist.

Der Bauherr kann diese Anforderung u.a. flexibel dadurch erfüllen, dass er bei Errichtung der Dachgeschosse, welche als Staffelgeschosse auszubilden sind,

diese so gestaltet, dass das oberste Staffelgeschoss mit der Außenwand einrückt und damit für das gegenüberliegende Gebäude der vorgegebene Mindesteinfallswinkel von 45 Grad gegeben ist. Das entspricht dem Grundprinzip der Bemessung der Abstandsflächen nach der BayBO 1962. Dieser Lichteinfallswinkel garantiert eine ausreichende Belichtung. Gesunde Wohnverhältnisse sind somit gegeben. Bei den so vorgegebenen Abständen zwischen den Gebäuden kann auch ohne Weiteres davon ausgegangen werden, dass die weiteren Belange der Abstandsflächenvorschriften, wie Belüftung, Brandschutz und sozialer Wohnfriede gewahrt werden.

8.4 Höchstzulässige Zahl d. Wohnungen in Wohngebäuden; Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird im WA 1 auf max. zwei Wohnungen je Einzelhaus und vier Wohnung je Doppelhaus (d.h. zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte) beschränkt. Dadurch wird der vorgesehene Charakter einer kleinteiligen, durchgrüneten Siedlungsstruktur gewährleistet und der Bedarf an Stellplätzen gering gehalten, sodass die Notwendigkeit einer Bereitstellung von Stellplätzen außerhalb der privaten Grundstücksflächen entfällt. Im WA 2 hingegen wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf sechs Wohnungen je Einzelhaus und vier Wohnungen je Doppelhaus (d.h. zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte) festgesetzt, sodass hier neben Einzelhäusern in Form von Ein-/Zweifamilienhäusern sowie Doppelhäusern auch Einzelhäuser in Form von Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, WH, GH, VG) wird jedoch vermieden, dass im WA 2 unverhältnismäßig großdimensionierte Wohnhäuser entstehen.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Anzahl an PKW-Stellplätzen auf den Baugrundstücken und der Begrenzung des Parkens im Straßenraum wurde eine Mindestanzahl an Stellplätzen je Wohnung festgesetzt. Während bei Einzelhäusern (i.S.v. Einfamilienhäusern) und Doppelhäusern in denen maximal zwei bzw. vier Wohnungen zulässig sind mind. zwei Stellplätze je Wohnung nachzuweisen sind, wurde bei Einzelhäusern (i.S.v. Mehrfamilienhäusern) die nachzuweisende Anzahl an Stellplätzen bezogen auf die Wohnflächengröße festgesetzt. Somit sind bei Mehrfamilienhäusern (WA 2) bei kleinen Wohnungen mit einer Größe von bis zu 60 m² mind. 1 Stellplatz, bei mittelgroßen Wohnungen mit einer Größe von mehr als 60 m² und weniger als 90 m² mind. 1,5 Stellplätze sowie bei großen Wohnungen mit einer Größe von mehr als 90 m² mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.

8.5 Gebäudegestaltung

Um den Bauherren möglich viel Flexibilität bei der Überbauung der Grundstücke zu gewähren, wurden im gesamten Baugebiet sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer (Pult-, Sattel-, Walm- und Zeldächer) zugelassen.

Um trotz der hohen Flexibilität in Bezug auf die Dachlandschaft ein weitestgehend einheitliches Erscheinungsbild im künftigen Baugebiet zu erreichen, wurden für Dachaufbauten bestimmte Rahmenbedingungen festgesetzt; so z.B. dass Dachaufbauten nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig sind sowie dass die Gesamtlänge der Gauben nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen darf.

Bei flachgeneigten Dächern bzw. Flachdächern ist eine extensive Begrünung der Dachflächen zu begrüßen, da diese zum einen zur Verbesserung des Klimas beitragen 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 Belange des Ortsbildes werden zudem dadurch berücksichtigt, dass weder die Dach- noch die Fassadengestaltung in grellen und leuchtenden RAL-Farben sowie mit dauerhaft reflektierenden Materialien erfolgen darf, da dies verunstaltend wirken und sich nicht in die umgebende Gebäudegestaltung integrieren lässt.

Zudem wurde festgesetzt, dass Doppelhäuser hinsichtlich der Gebäudetiefe und Gebäudebreite baugleich auszuführen und mit derselben Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung zu versehen sind. Damit wird erreicht, dass beide Doppelhaushälften wie ein Baukörper wirken und dadurch ein stimmiges Gesamtbild ergeben.

8.6 Einfriedungen

Um innerhalb des Baugebietes einen abweisenden Eindruck öffentlich genutzter Flächen mit abgeschotteten privaten Räumen zu vermeiden, wird die Höhe der Einfriedungen zum öffentlichen Raum auf eine Höhe von 1,2 m (einschl. eines Sockels) beschränkt. Es soll ein offener, durchgrünter Charakter vorherrschen.

Zudem wurde, mit Ausnahme zum öffentlichen Straßenraum, die Ausbildung von Sockeln im Baugebiet ausgeschlossen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu bewahren.

8.7 Oberflächenbefestigung

Die Oberflächenbefestigung ist im gesamten Baugebiet auf ein Mindestmaß zu beschränken. Des Weiteren sind für Stellplätze, Garagenzufahrten und Abstellflächen versickerungsfähige Beläge, wie z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial o.ä. zu verwenden. Dies ist aus wasserwirtschaftlichen und ökologischen Gründen zur Verbesserung der Versickerung und damit zur Verminderung der Belastungen für die Schutzgüter Wasser und Boden vorgesehen.

9 IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB sind bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind, da

- im östlich bestehenden Baugebiet nur Nutzungen vorhanden sind, die keine unverhältnismäßigen Lärmemissionen bewirken und
- auch das derzeit nördlich geplante Gewerbegebiet hinsichtlich der zulässigen Lärmemissionen so gesteuert wird, dass keine unverhältnismäßigen Lärmimmissionen auf das geplante Wohngebiet einwirken werden. Die festgesetzten Emissionskontingente bedeuten, dass auf den Gewerbegebietsflächen aufgrund der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung und der Vorbelastung eine entsprechende Nutzung zur Tagzeit teilweise nur eingeschränkt

möglich ist. Zur Nachtzeit ist die Nutzung entsprechend den in der Umgebung zur Nachtzeit niedrigeren Orientierungswerten gebietsüblich eingeschränkt. Das Emissionsverhalten des geplanten Gewerbegebietes entspricht somit dem Emissionsverhalten eines Mischgebietes. Aufgrund dessen, dass mit der vorgenommenen Kontingentierung des Gewerbegebietes vom Lärmverhalten her ein Mischgebiet definiert ist, gilt das „Abstufungsgebot“ bzw. „Trennungsgebot“ somit als berücksichtigt bzw. erfüllt. Auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet – Violauer Weg“ und die beiliegende Schalltechnische Untersuchung 5977.3/2018-RK des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Altomünster, vom 14.09.2018 wird verwiesen.

Hinweis:

Zum Schutz eines bestehenden „sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebes“ in unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten Baugebiet werden seitens der Gemeinde auf zivilrechtlicher Ebene Duldungsdienstbarkeiten zugunsten des Gewerbebetriebes verankert.

10 VER- UND ENTSORGUNG

10.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

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

10.2 Niederschlagswasserbehandlung

Es ist beabsichtigt das gesamte Regenwasser aus dem geplanten Baugebiet zu sammeln und über einen in der Straße „Zum Nonnengraben“ neu zu bauenden Regenwasserkanal Richtung Norden zum potenziellen Regenrückhaltung (RRH) abzuleiten (siehe Bebauungsplan „Gewerbegebiet – Am Violauer Weg“). Von der potentiellen Regenrückhaltung (RRH) soll das Regenwasser über den bestehenden Regenwasserkanal in der Eichholzstraße, der derzeit in einen ca. 150 m langen Vorflutgraben (Gewässer III. Ordnung) entwässert, künftig möglichst direkt in die Zusan eingeleitet werden, da für den o.g. Vorflutgraben im Zuge eines früheren Wasserrechtsantrags (bereits für die Bestandssituation) ein mangelndes Rückhaltevolumen ermittelt wurde. Die konkrete Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt erfolgt noch.

10.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann über einen Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der LEW für das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden. Aus ortsgestalterischen Gründen sind keine oberirdischen Leitungen zulässig; die Versorgung soll durch Erdkabel erfolgen.

10.4 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung wird über die geplanten Erschließungsstraßen sichergestellt.

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, einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbes. die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um dem Klimaschutz Rechnung tragen zu können, sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet im Falle eines Neubaus anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch (Grundwasser-)Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf großen Dachflächen.

Für Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist eine Südausrichtung der Gebäude bzw. der Dachflächen entscheidend; auch der Grundstückszuschnitt und die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sind bei der Ausrichtung der Dachflächen von Bedeutung. Beim baulichen Konzept kann mit einer Südausrichtung der Gebäude auch über die Fensterfronten für solare Gewinne gesorgt werden.

Die Gemeinde Altenmünster liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung mit ca. 1150 bis 1164 kWh/m² 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.

Im Umfeld des Plangebietes wird Sonnenenergie durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude bereits genutzt.

Innerhalb des Plangebietes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von weiteren Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubebauung weiter ausgebaut werden. Bei der Neubebauung kann die Nutzung der Solarenergie durch die Wahl der Gebäudestellung und die Orientierung der Dachflächen nach Süden zusätzlich unterstützt werden.

Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden. Durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf der nach Süden gekippten Dachflächenhälfte.

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

12 FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich Bebauungsplanumgriff	26.708 m ²
▪ Allgemeines Wohngebiet	21.220 m ²
○ davon: Grundstücksflächen	20.039 m ²
○ davon: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen	1.181 m ²
▪ Verkehrsflächen	5.488 m ²
○ davon: Öffentliche Straßenverkehrsfläche	5.359 m ²
○ davon: Landwirtschaftlicher Anwandweg	129 m ²

B PLANZEICHEN

B1 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
---	--

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Füllschema der Nutzungsschablone	WA 1-2	Allgemeines Wohngebiet, mit Nummerierung
Art der baulichen Nutzung	Bauweise	o Offene Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Anzahl der Vollgeschosse	GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
Wandhöhe (WH) baulicher Anlagen	Gesamthöhe (GH) baulicher Anlagen	II / III (II+D) Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
		WH = 6,5 m Wandhöhe als Höchstmaß
		GH = 9,5 m / 11,5 m Gesamthöhe als Höchstmaß
	Baugrenze	

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen, öffentlich
	Straßenbegrenzungslinie

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

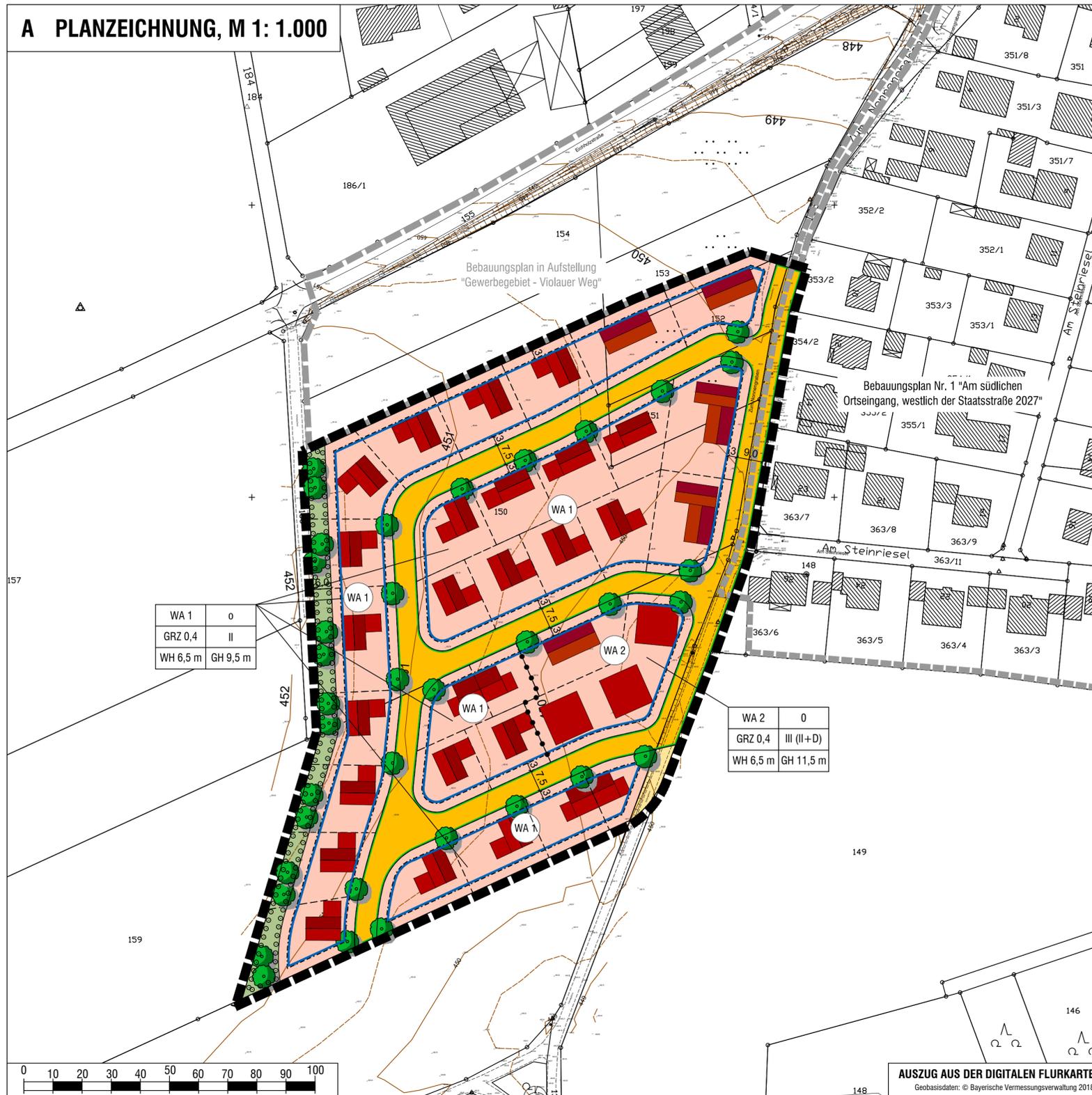
	Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohngebiet - Violauer Weg"
	Räumlicher Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindenden Bebauungsplanes "Gewerbegebiet - Violauer Weg"
	Räumlicher Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 "Am südlichen Ortseingangs"
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
	Bestehende Haupt- und Nebengebäude
	Mögliche Lage der geplanten Bebauung mit möglichen Grundstücksgrenzen
	Höhenlinien
	Bemaßung in Meter

B2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

A PLANZEICHNUNG, M 1: 1.000



C VERFAHRENSVERMERKE

- a Der Rat der Gemeinde Altenmünster hat am 12.07.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet - Violauer Weg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __. __. 2018 ortsüblich bekanntgemacht.
- b Der Entwurf des Bebauungsplanes "Wohngebiet - Violauer Weg" in der Fassung vom 12.07.2018 wurde mit Satzung und Begründung gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.2018 bis einschließlich 06.09.2018 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am __. __. 2018 ortsüblich bekanntgemacht.
- c Der Entwurf des Bebauungsplanes "Wohngebiet - Violauer Weg" in der Fassung vom 20.09.2018 wurde mit Satzung und Begründung gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 04.10.2018 bis einschließlich 19.10.2018 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 25.09.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
- d Die Gemeinde Altenmünster hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 08.11.2018 den Bebauungsplan "Wohngebiet - Violauer Weg" in der Fassung vom 08.11.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Gemeinde Altenmünster, den __. __. ____
.....
Bernhard Walter
Erster Bürgermeister
- e Ausgefertigt am __. __. ____
.....
Bernhard Walter
Erster Bürgermeister
- f Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Wohngebiet - Violauer Weg" wurde am ____ 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 wird hingewiesen.
Gemeinde Altenmünster, den __. __. ____
.....
Bernhard Walter
Erster Bürgermeister



GEMEINDE ALTENMÜNSTER

Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN "Wohngebiet - Violauer Weg"

gem. 13 b BauGB

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

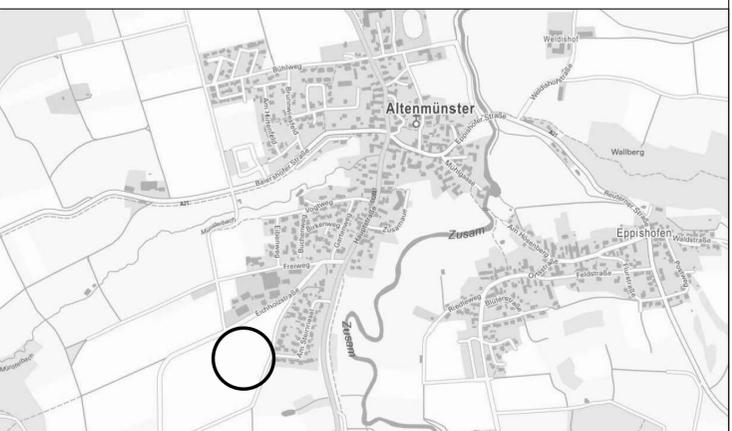
Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindner-Str. 15, 86 153 Augsburg

Tel: 0821 / 50 89 378-0
Fax: 0821 / 50 89 378-52
Mail: info@opla-augsburg.de
Internet: www.opla-d.de

Bearbeitung: Evelyn Schwarz, Dipl.-Ing. Patricia Goj | Fassung: 08.11.2018



Norden



AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE, OHNE MASSSTAB

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018

AUSZUG AUS DER DIGITALEN FLURKARTE

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018