

# Textteil

## **Bebauungsplan mit Grünordnungsplan der Gemeinde Altenmünster**

für das Mischgebiet  
"Moos" in Hegnenbach

in der Fassung vom **13.10.2005**

---

**INGENIEURBÜRO JOHANN KAPFER**  
LUCKNERSTRASSE 3 \* 89407 DILLINGEN  
TELEFON 09071/8411 \* TELEFAX 09071/8836



Ingenieurbüro für Bauwesen

---

Die Gemeinde Altenmünster erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (- BauGB -) in der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 28.08.1997 (BGBl. I S 137), zuletzt geändert durch Art. 12 OLG - VerträändG vom 23.07.2002 (BGBl. I S 2850),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung – PlanzV -) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S 58),
- des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (- BayBO -) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 434) zuletzt geändert durch das Bayer. UVP – Richtlinie Umsetzungsgesetz (BayUVPRIUG) vom 27.12.1999 (GVBl. S 532),
- des Art. 3 Abs 2 des Bayer. Naturschutzgesetzes (- BayNatSchG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1998 (GVBl. S 593) geändert durch § 5 des Gesetzes vom 27. Dezember 1999 (GVBl. S. 532) zuletzt geändert durch § 8 des Gesetzes vom 24. Dezember 2002 (GVBl. S. 975),
- und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.10.1998 (GVBl. S. 795),

den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Moos“ als

## **S A T Z U N G**

### **1 Geltungsbereich**

Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der vom Ingenieurbüro Johann Kapfer, Lucknerstraße 3, 89407 Dillingen ausgearbeitete Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan M 1:1000 in der Fassung vom 13.10.2005, mit den Festsetzungen durch Planzeichen und den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, sowie der Begründung.

## **2 Art der baulichen Nutzung**

### **Allgemeines Mischgebiet (MI)**

im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1, Abs. 5 BauNVO).

## **3 Maß der baulichen Nutzung bei Wohngebäuden**

### **3.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt max. 0,40.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele qm Grundfläche je qm Grundstücksfläche zulässig sind.

### **3.2 Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt max. 0,60.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viele qm Geschoßfläche je qm Grundstücksfläche zulässig sind.

### **3.3 Anzahl der Geschosse**

Im Geltungsbereich sind max. 2 Vollgeschosse (Erdgeschoss + Dachgeschoss, II = E+D) zulässig.

## **4 Maß der baulichen Nutzung bei Büro-, Betriebsgebäude und Hallen**

### **4.1 Die Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt max. 0,6.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele qm Grundfläche je qm Grundstücksfläche zulässig sind.

### **4.2 Die Baumassenzahl (BMZ)**

Die Baumassenzahl (BMZ) beträgt 6.

Die Baumassenzahl gibt an, wie viele Kubikmeter Baumasse je qm Grundstücksfläche zulässig sind.

## **5 Größe der Baugrundstücke**

Die Größen der Baugrundstücke werden je nach Erfordernis festgelegt. Die Baugrundstücke für Wohngebäude müssen bei einer offenen Bauweise eine Mindestgröße von 650 qm für Einzelhäuser und 900 qm für Doppelhäuser aufweisen.

## **6 Bauweise**

- (1) Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
- (2) Bei Wohngebäuden sind nur Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser zulässig.
- (3) Bei Wohngebäuden sind höchstens 2 (zwei) Wohnungen von denen eine im Dachgeschoss liegen muss, zulässig. Bei einer Doppelhaushälfte ist nur 1 (eine) Wohnung zulässig.

## **7 Gestaltung der Wohn- und Bürogebäude**

### **7.1 Firstrichtung**

Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist parallel zum Straßenverlauf auszurichten (ca. N – O, S – W Richtung).

### **7.2 Dachform und Dachneigung**

- (1) Bei Gebäuden und Garage sind nur Satteldächer zulässig.
- (2) Die Dächer aller Gebäude müssen eine Neigung zwischen 42 Grad und 48 Grad aufweisen.
- (3) Beide Dachhälften müssen die gleiche Dachneigung haben.
- (4) Bei Winkelbauten und Grenzgaragen sind Abwalmungen möglich.
- (5) Wintergärten können mit anderer Dachneigungen wie unter Pkt. 2 festgelegt ausgeführt werden.

### **7.3 Dachaufbauten**

(1) Dachaufbauten sind auf den Hauptgebäuden und Garagen zulässig. Dabei können Schleppgauben oder Giebelgauben ausgeführt werden. Für jedes Hauptgebäude ist jedoch nur eine Gaubenart zulässig. Bei Schleppgauben darf die Breite der Gaube 3,00 m und bei Giebelgauben darf die Breite von 2,00 m nicht überschritten werden.

(2) Die Dachneigung der Giebelgauben muß zwischen 42 Grad und 48 Grad liegen. Schleppegauben müssen eine Dachneigung von 20 Grad bis 30 Grad haben.

(3) Neben einem Zwerchgiebel sind nur Giebelgauben zulässig.

#### **7.4 Zwerchgiebel und Zwerchhäuser**

(1) Die Breite der Zwerchgiebel und -häuser dürfen 1/3 der Hauslänge nicht überschreiten.

#### **7.5 Wandhöhe**

Die traufseitige Wandhöhe darf, gemessen an der Aussenkante der Umfassungsmauer (roh), von Oberkante Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (außen) 3,60 m nicht übersteigen.

#### **7.6 Fassadengestaltung, Dacheindeckung**

(1) Alle Gebäude sind mit einer möglichst glatten Oberfläche zu versehen oder mit Holz zu verkleiden.

(2) Abweichend sind auch Holzhäuser, die in Blockhaus-Bauweise ausgeführt sind, zulässig. Bei Blockhaus-Bauweise dürfen die Ecken nicht überstehen.

(3) Die Dachdeckung ist nur als rote oder rotbraune Ziegel- bzw. Betonsteindeckung zugelassen.

(4) Als Eindeckmaterial für Glasveranden und Wintergärten ist Glas zulässig.

### **8 Gestaltung der Betriebsgebäude und Hallen**

#### **8.1 Firstrichtung**

Die Firstrichtung ist parallel zum Straßenverlauf auszurichten (ca. N – O, S – W Richtung).

#### **8.2 Dachform und Dachneigung**

(1) Betriebsgebäude und Hallen bis zu einer Breite von 20 m sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung 3° - 25° auszuführen. Sind sie mit Wohn- und Bürogebäuden zusammengebaut, so ist deren Dachneigung den Hallen anzugleichen.

(2) Großvolumige Betriebsgebäude und Hallen und damit verbundene Bürogebäude über 20 m Breite sind mit flach geneigten Satteldächern bis maximal 7° Dachneigung auszuführen.

### **8.3 Dacheindeckung**

- (1) Als Dacheindeckung sind neben roten oder rotbraunen Ziegel- bzw. Betonsteindeckung auch gewellte Formen nur in diesen Farben zulässig.
- (2) Es sind auch Dacheindeckungen aus Metall zulässig, deren Farbton dem der Außenwandflächenverkleidung anzupassen ist, ebenso begrünte Dächer.
- (3) Leuchtfarben oder grelle, den Gesamteindruck störende Farben, sind an Dächern von Gebäuden nicht zulässig. Die Farbe des Daches ist mit der Gemeinde abzustimmen.

### **8.4 Außenwände und Farben der Fassaden**

- (1) Lagerhallen und Betriebsgebäude müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin mit Außenwänden versehen werden.
- (2) Leuchtfarben oder grelle, den Gesamteindruck störende Farben, sind an Außenflächen von Gebäuden nicht erlaubt.
- (3) Wandverkleidungen mit grauen Faserzementplatten sind an Außenwänden unzulässig.
- (4) Bei Betriebsgebäuden und Hallen sind Wandverkleidungen zu wählen, die von der Farbe oder einer möglichen wechselnden Farbgebung dem Tageslicht angepasst sind und sich in die Landschaft einfügen. Die Farbe der Fassade ist mit der Gemeinde abzustimmen.

### **8.5 Wandhöhe**

Die traufseitige Wandhöhe darf, gemessen an der Aussenkante der Umfassungsmauer (roh), von Oberkante Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (außen) 6,50 m nicht übersteigen.

## **9 Garagen und sonstige Nebengebäude, Stellplätze**

- (1) Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude welche einer Genehmigung nach Art. 62 der Bayerischen Bauordnung bedürfen, dürfen nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen errichtet werden.
- (2) Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Garagentor muß immer ein Abstand von mindestens 5,00 m (Stauraum) vorhanden sein.
- (3) Für jede Wohneinheit auf einer Parzelle sind zwei Stellplätze oder Garagen zu errichten. Der Stauraum vor Garagen ist dabei nicht als Stellplatz zu bewerten.
- (4) Der Stauraum darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden, so daß eine ungehinderte Einfahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erfolgen kann.

## **10 Höhenlage der Gebäude**

(1) Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH - Rohdecke) darf die angrenzenden Erschließungsflächen um nicht mehr als 50 cm überschreiten.

## **11 Einfriedungen und Stützmauern**

(1) Einfriedungen und Hecken die an Verkehrsflächen (Geh- und Radwegen) liegen dürfen eine Höhe von 1,00 m über Oberkante Verkehrsfläche nicht überschreiten. Es dürfen nur heimische Busch- und Straucharten verwendet werden.

(2) Maschendrahtzäune entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind unzulässig.

(3) Für Hecken dürfen nur standortgerechte, einheimische Gehölzarten verwendet werden. Einfriedungen aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

(4) Sockelmauern dürfen nur entlang den Verkehrsflächen hergestellt werden und eine Höhe von 0,25 m nicht überschreiten. Sockelmauern bei den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig.

## **12 Antennenmasten**

Antennenmasten welche den Dachfirst mehr als 2 m überragen sind im gesamten Baugebiet nicht zugelassen.

## **12A Oberirdische Leitungen**

Um das Ortsbild nicht nachteilig zu beeinträchtigen dürfen keine oberirdische Leitungen für Strom- und Telekommunikationseinrichtungen errichtet werden.

## **13 Wintergärten und Glasveranden**

Wintergärten und Glasveranden sind in Holzkonstruktionen oder dem Gebäude farblich angepassten Kunststoff- oder Metallkonstruktionen zu errichten.

## **14 Bodenversiegelung**

Stellplätze, Zufahrten und untergeordnete Wege in den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

## **Allgemeine Festsetzungen**

### **15 Versickerungsanlagen**

Das auf den Grundstücken des Wohngebietes anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und nicht verschmutzten befestigten Flächen ist soweit möglich über Sickermulden bzw. Sickerschächte dem Untergrund zugeleitet werden.

Das ATV – Arbeitsblatt A 138 und das Merkblattes ATV-DVWK-M 153 sind bei der Errichtung von Versickerungen sind zu beachten.

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

Es wird empfohlen eine Zisterne als Regenrückhaltung auf den Grundstücken zu errichten.

### **16 Öffentliche Grünflächen**

#### **16.1 Pflanzenauswahl**

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, m. B., 14-16 cm Stammumfang

*Acer platanoides*

Spitz-Ahorn

#### **16.2 Grünordnung**

(1) Im Straßenraum sind auf den Grünflächen gemäß den zeichnerischen Festsetzungen großkronige Laubbäume der Artenliste 16.1 zu pflanzen. Dabei ist die Bepflanzung entlang der Straßen einheitlich mit Spitz-Ahorn auszuführen.

(2) Alle öffentlichen Grünflächen sind als extensive Wiesen auszubilden.

(3) Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode in der genannten Qualität nachzupflanzen.

## 17 Private Grünflächen

Private Grünflächen befinden sich innerhalb der Grundstücksgrenzen.

### 17.1 Pflanzenauswahl

#### (1) Bäume als Hochstämme

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Malus silvestris</i>	Holz-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

#### (2) Obstbäume

Mindestqualität: Halbstamm oder Hochstamm

Apfelbäume: regionaltypische Sorten, z.B.:

Piros, Jakob Fischer, Oldenburg, Topaz, Jonagold, Pinova, Pilot, Melrose, Florina

Birnbäume: regionaltypische Sorten, z.B.:

Clapps Liebling, Triumph von Vienne, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Vereinsdechant, Gräfin von Paris, Josefine von Mecheln, Madame Verte

Zwetschenbäume: regionaltypische Sorten, z.B.:

Quillins Reneklode, Schönberger Zwetschge, Hauszwetschge, Wangenheimer

Süßkirschenbäume: regionaltypische Sorten, z.B.:

Sunburst, Hedelfinger Riesen, Regina

Sauerkirschenbäume: regionaltypische Sorten, z.B.:

Schwäbische Weinweichsel

#### (3) Sträucher

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhüttchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster

<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
Standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern	
Wildrosen	

## 17.2 Grünordnung

(1) Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. PKW-Einfahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässigem Aufbau (z. B. wassergebundene Decke, Sickerpflaster, Natursteinpflaster, Rasenpflaster oder Betonsteinpflaster mit min. 15 % Fugenanteil) herzustellen. Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind nicht zulässig.

(2) Pro Einzelgrundstück ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum gemäß 17.1(1) bzw. Obstbaum gemäß 17.1(2) zu pflanzen. Entlang der Zäune bzw. Grenzen an Straßen und Wegen ist mindestens 50 % der Zaunlänge mit freiwachsenden Gehölzen (Strauchgruppen) gemäß 17.1(3) zu bepflanzen.

(3) Der Nadelholzanteil an der Bepflanzung sollte auf max. 10 % beschränkt sein.

(4) Ausgefallene Bäume und Sträucher sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode in der genannten Qualität nachzupflanzen.

## 18. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der naturschutzrechtliche Ausgleich findet sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereichs statt. Die jeweiligen Flächen sind den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### 18.1 Ortsrandeingrünung (private Grünfläche)

Der 5 m breite Grünstreifen entlang der nordwestlichen und südwestlichen Baugebietsgrenze ist zur Ortsrandeingrünung mit Gehölzgruppen der nachstehenden Artenliste, 3-reihig in geschlossenem Bestand auf mind. 70 % der Länge des Streifens zu bepflanzen. Die verbleibenden Lücken zwischen den geschlossenen Gehölzpflanzungen können mit Obstbäumen bepflanzt werden. Innerhalb der Gehölzpflanzung sind jedoch keine Obstbäume zu pflanzen.

Mindestqualität:

Bäume: Hochstamm,

Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, H. bis 100 cm

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnliche Felsenbirne
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa villosa</i>	Apfel-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia var. edulis</i>	Mährische Eberesche

## 18.2 Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches

Die externe Ausgleichsfläche wird auf Flur-Nummer 911/3 bis /5 Gemarkung Hegnenbach realisiert. Es wird eine geschlossene Feldhecke angelegt deren Art und Umfang mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wird.

## 19 Abstandsflächen

Die in der Bayerischen Bauordnung (BayBO Nr. 4, Art 6+7) festgelegten Abstandsflächen sind einzuhalten.

## 20 Hinweise

(1) Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung von Grundstücken können Immissionen wie Lärm, Staub und Geruch tagsüber jedoch auch während der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen auftreten.

Diese von der Landwirtschaft aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ausgehenden Immissionen sind dauerhaft und entschädigungslos zu dulden.

(2) Es dürfen keine ständigen Grundwasserabsenkungen vorgenommen werden.

(3) Die Art und den Umfang der Bepflanzung von straßenbegleitenden Grünflächen wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

(4) Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

(5) 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.

(6) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist nach § 8 DSchG 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.

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.

## 21 Inkrafttreten

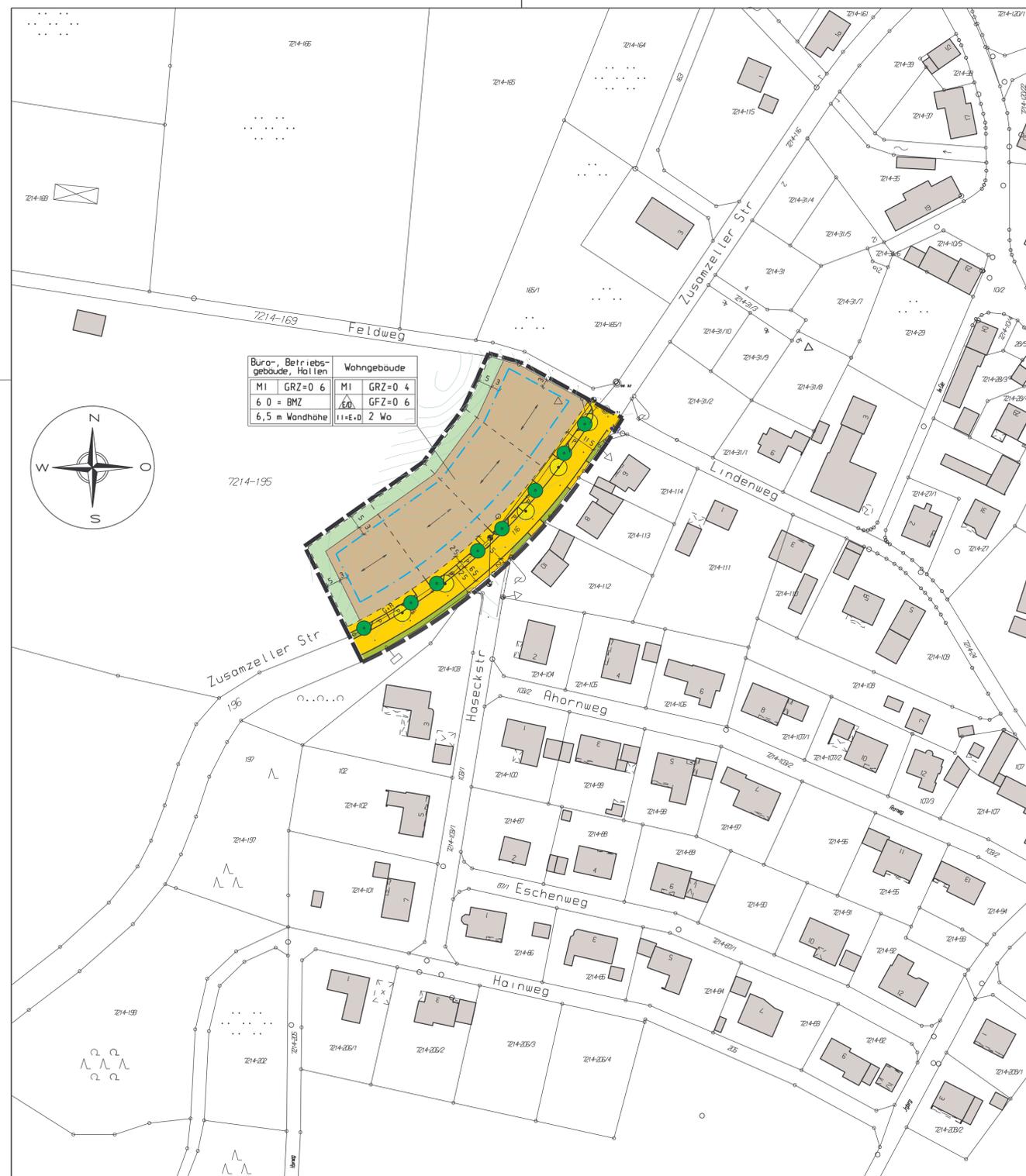
Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gem. § 10 BauGB Abs. 3, Satz 4, rechtsverbindlich.

Altenmünster, den 13.10.2005

.....  
Bernhard Walter 1. Bürgermeister

Planer:

.....  
Johann Kapfer Dipl.-Ing. (FH)



Büro-, Betriebsgebäude, Hallen		Wohngebäude	
MI	GRZ=0 6	MI	GRZ=0 4
6 0 = BMZ		4 0	GFZ=0 6
6,5 m Wandhöhe		11+E.0	2 Wo

### A) Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung
- Mischgebiet gemäß Paragraf 6 der BauNVO
- Mass der baulichen Nutzung
- Höchstwerte gemäß Paragraf 9 Abs 1 und Abs 2 BauGB und Paragraf 16 BauNVO
- II = E+D Anzahl der Geschosse
- GRZ = 0 3 Grundflächenzahl
- GFZ = 0 4 Geschößflächenzahl
- BMZ = 6 0 Baumassenzahl

### Bauweise und Baugrenzen

- offene Bauweise (zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser)
- Baugrenze

### Stellung der Gebäude

- Fistrichtung von Gebäuden

### Verkehrsfächen

- öffentliche Verkehrsfläche (Straße)  
Parkfläche  
Geh- und Radweg
- Straßenabgrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

### Sonstiges

- Maßangabe in Meter
- | Wohngebäude |   |
|-------------|---|
| 1           | 2 |
| 3           | 4 |
| 5           | 6 |
- | Büro-, Betriebsgebäude, Hallen |   |
|--------------------------------|---|
| 1                              | 2 |
| 3                              |   |
| 4                              |   |

### Grünflächen und Pflanzungen

- private Grünfläche (Pflanzgebot gem Nr. 14 der Satzung)
- öffentliche Grünfläche
- bestehende zu erhaltende Bäume
- zu fallende Bäume
- zu pflanzende Bäume

### B) Hinweise und nachrichtliche Übernahme

- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 545 Flurstücksnummer
- Höhenlinien (Abstand 0 25 m)
- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude

### Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Altenmünster hat am 19 07 2004 beschlossen, den Bebauungsplan für das Mischgebiet "Moos" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Veröffentlichung im Gemeinde Echo vom 24 07 2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Altenmünster, den 24 07 2004

Walter 1 Bürgermeister

Zustimmung und Beschluss zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung am 24 02 05. Die öffentliche Anhörung fand am 07 04 2005 gemäß Paragraf 3, Abs 1 BauGB statt. Ort und Zeit der öffentlichen Anhörung wurde im Gemeinde Echo am 24 03 2005 bekannt gegeben. Die öffentliche Darlegung nach Paragraf 3 Abs 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß Paragraf 4 Abs 2 BauGB wurde in der Zeit vom 11 04 2005 bis 06 05 2005 durchgeführt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurde im Gemeinde Echo vom 24 03 2005 ortsüblich bekannt gegeben.

Altenmünster, den 24 02 2005

Walter 1 Bürgermeister

Auslegungsbeschluss der Gemeinde vom 14 07 2005. Der Entwurf des Bebauungsplanes (Plan- und Textteil) in der Fassung vom 14 07 2005 wurde mit der Begründung gemäß Paragraf 3 Abs 2 BauGB vom 15 08 2005 bis 31 09 2005 in Altenmünster öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurde im Gemeinde Echo vom 25 07 2005 ortsüblich bekannt gegeben.

Altenmünster, den 14 07 2005

Walter 1 Bürgermeister

Die Gemeinde Altenmünster hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13 10 2005 den Bebauungsplan in der Fassung vom 13 10 2005 gem Paragraf 10 BauGB, Abs 1 als Satzung beschlossen.

Altenmünster, den 27 10 2005

Walter 1 Bürgermeister

Das Landratsamt Augsburg hat den Bebauungsplan "Hegnenbacher Moos" mit Bescheid vom Az. ... genehmigt.

Altenmünster, den ...

Walter 1 Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ... ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung liegt seit dieser Zeit während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht aus. Auf Verlangen wird über den Inhalt Auskunft erteilt. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle der Plan eingesehen werden kann.

Altenmünster, den ... 2005

Walter 1 Bürgermeister

# GEMEINDE ALTENMÜNSTER

## Mischgebiet "Moos" in Hegnenbach

### Bebauungsplan mit Grünordnungsplan M 1 : 1000

in der Fassung vom 13. Oktober 2005

Aufgestellt  
**INGENIEURBÜRO JOHANN KAPFER**  
 LUCKNERSTRASSE 3  
 89407 DILLINGEN  
 TEL. 09071/8411, FAX. 8836

# Begründung

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

## Bebauungsplan mit Grünordnungsplan der Gemeinde Altenmünster

für das Mischgebiet  
"Moos" in Hegnenbach

in der Fassung vom **13.10.2005**

---

**INGENIEURBÜRO JOHANN KAPFER**  
LUCKNERSTRASSE 3 \* 89407 DILLINGEN  
TELEFON 09071/8411 \* TELEFAX 09071/8836



Ingenieurbüro für Bauwesen

---

## 1. Veranlassung

Die Gemeinde hat, da mehrer Bauwilligen aus den Gemeindeteilen nach Grundstücken nachfragen, die Aufstellung des Bebauungsplanes „Moos“ in Hegnenbach beschlossen.

Größere Wohnbauflächen und Bauflächen für Gewerbetreibende sind im Gesamtort Altenmünster mit seinen Gemeindeteilen nicht mehr vorhanden.

Zur mittelfristigen Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken wird deshalb das Gebiet „Moos“ als Mischgebiet ausgewiesen.

Eine abschnittsweise Erschließung ist nicht vorgesehen.

## 2. Bezug zum Flächennutzungsplan

Der geplante Planbereich ist im Flächennutzungsplan bereits als Mischgebiet dargestellt und entspricht den Zielvorstellungen des Planes.

## 3. Lage des Baugebietes und Geltungsbereich

Das Baugebiet liegt in der Gemeinde Altenmünster Ortsteil Hegnenbach.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke auf der Gemarkung Hegnenbach mit folgenden Teilflächen der Grundstücke:

Flur Nr. 195, 116 (Straße) und 169 (Feldweg)

Das Plangebiet ist wie folgt umgrenzt:

*Im Norden:* durch das Flurstück 169 (Feldweg)

*Im Osten:* durch die Flurstücke 24 (Straße), 112, 113 und 114,

*Im Süden:* durch die Flurstücke 1 (Straße), 103 und 116 (Straße)

*Im Westen:* durch die Flurstücke 196 und 195 (Teilfläche)

## 4. Entwicklung des Planes

Zur Weiterentwicklung des Wohnens und zur Ansiedelung von Gewerbetreibenden im Gemeindebereich Hegnenbach wird für die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Fläche ein Bebauungsplan erstellt.

Das Ing.-Büro Johann Kapfer, Dillingen wurde mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplan, die vorläufige Satzung und die Begründung wurden in der Gemeinderatssitzungen vom 04.11.2004 vorgestellt. Die sich daraus ergebenden Anregungen und Änderungen wurden in den Entwurf vom 24.02.2005 eingearbeitet.

Der Bebauungsplan, die Satzung und die Begründung wurden in der Gemeinderatssitzungen vom 24.02.2005 vorgestellt. Die sich daraus ergebenden Anregungen und Änderungen wurden eingearbeitet und die vorgezogene Bürgerbeteiligung und die gleichzeitige Anhörung der TÖB veranlasst.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung mit gleichzeitiger Anhörung der TÖB fand vom 11.04.2005 bis 06.05.2005 statt.

Bedenken und Anregungen wurden in Gemeinderatssitzungen vom 14.07.2005 behandelt. Die sich daraus ergebenden Anregungen und Änderungen wurden in den Bebauungsplan vom 14.07.2005 eingearbeitet und in der Zeit vom 15.08.2005 bis 31.09.2005 öffentlich ausgelegt.

## **5. Bestand**

Der gesamte Geltungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die umliegende Bebauung trägt deutlich den Charakter eines Wohngebietes mit größeren Grundstücken, bebaut überwiegend mit 1- bzw. 2-gechossigen Einzelhäusern mit max. 2 Wohnungen je Haus.

## **6. Bodenordnende Maßnahmen**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Neuordnung der Grundstücke wird keine Umlegung erforderlich.

## **7. Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

Der Geltungsbereich des gesamten Baugebietes umfasst ca. 0,567 ha

Das Baugebiet liegt am westlichen Ortsrand von Hegnenbach. Das Gelände fällt nach Nordwesten leicht ab. Der Höhenunterschied gemessen innerhalb der Baugrenzen beträgt ca. 1,20 m.

## **8. Geplante bauliche Nutzung im Mischgebiet**

Das Mischgebiet wird in Anlehnung an die bereits vorhandene Bebauung errichtet.

Das Erscheinungsbild des gesamten Mischgebietes „Moos“ soll durch die geplante Maßnahme nicht verändert werden. Aus diesem Grund werden im künftige Baugebiet nur Einzel- bzw. Doppelhäuser mit beschränkter Wohnungsanzahl und Gewerbebetriebe zugelassen. Eine verdichtete Bauweise bietet sich auf Grund der Topografie und dem umliegenden Bestand nicht an.

## 9. Bauflächen, Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen:

Bruttobauland:	0,567 ha =	100,0 %
Straßenverkehrsflächen:	0,133 ha =	23,5 %
Öffentliche Grünflächen:	0,009 ha =	1,6 %
private Grünflächen:	0,049 ha =	8,6 %
Nettobauland:	0,376 ha =	66,3 %

## 10. Erschließung

### 10.1 Wasserversorgung

Das Baugebiet ist an die Wasserversorgung der Eichberggruppe angeschlossen. Hierdurch wird eine ausreichende Versorgung des Gebietes mit Trink- und Brauchwasser sichergestellt. Die erforderliche Löschwassermenge kann gewährleistet werden (Zusam). Hydranten sind bereits im Bereich der Zusamzeller Straße vorhanden.

### 10.2 Verkehr

Der verkehrsmäßige Anschluß des Baugebietes ist gegeben.

### 10.4 Abwasser

Der Anschluß an die bestehende Kanalisation welche parallel zum Baugebiet verläuft ist nach Herstellung der Hausanschlüsse gegeben. Die Abwasserentsorgung geschieht in der Kläranlage Zusamzell. Diese Anlage ist ausreichend bemessen und kann das anfallende Schmutzwasser reinigen.

Das Regenwasser wird soweit wie möglich im Untergrund versickert. Dachflächenwässer im Wohngebiet sind wo immer möglich über Sickerschächte dem Untergrund zuzuleiten. Zur Rückhaltung von unverschmutztem Regenwasser aus Dachflächen wird empfohlen eine Zisterne auf dem Grundstück zu errichten.

Hofflächen sind mit einem wasserdurchlässigem Belag zu befestigen.

Das Niederschlagswasser von Straßen und von Flächen welche nicht versickert werden können sowie das Schmutzwasser wird in die vorhandene Ortskanalisation (Mischsystem) eingeleitet.

## 11. Erschließungskosten

Für die im Baugebiet vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen werden der Gemeinde Altenmünster voraussichtlich folgende überschlägig ermittelte Erschließungskosten entstehen:

1.	Straßen (Zuamzeller Straße): 1350 m <sup>2</sup> x 60 EURO/m	EURO	81.000,00
2.	Hausanschlüsse Wasserversorgung ca. 4 Stück x 400 EURO/St.	EURO	1.600,00
3.	Kanalbau 30 m x 400 EURO/St.	EURO	12.000,00
4.	Hausanschlüsse Kanalbau ca. 4 Stück x 1100 EURO/St.	EURO	4.400,00
5.	Beleuchtung vorhanden	EURO	<u>0,00</u>
	Gesamtsumme brutto	EURO	99.000,00

entspricht ca. 26,30 EURO/m<sup>2</sup> netto Bauland.

## **12. Energieversorgung**

### **12.1 Stromversorgung**

Die Stromanschlüsse erfolgen über Erdkabel durch die Lech-Elektrizitätswerke AG Augsburg.

### **12.2 Fernmeldeversorgung**

Die Fernsprechanchlüsse erfolgen über Erdkabel.

### **12.3 Erdgasversorgung**

Das Baugebiet wird/wird nicht mit Erdgas versorgt werden?

## **13. Bepflanzung und Auswirkungen der Maßnahme auf die Umwelt**

### **13.1 Mutterboden**

Der Mutterboden muß gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18320, DIN 18915 und DIN 18300 zu beachten.

### **13.2 Vorhandener Baumbestand**

Entlang des Zusamzeller Straße werden fünf großkronigen Birken, welche am Rand der Zusamzeller Straße liegen beseitigt.

Durch die Errichtung des Mischgebietes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

## **14. Auswirkungen auf den Verkehr**

Auswirkungen auf den Verkehr im Ortsbereich sind abgesehen vom Baustellenverkehr während der Baufase nicht zu erwarten.

## **15. Harmonisierungsgebot**

Durch die Ausweisung des Mischgebietes ist sichergestellt dass der zu erwartende Wohnbedarf und die Ansiedlung von Gewerbetreibenden kurz- bis mittelfristig gedeckt wird.

## **16. Umweltverträglichkeit**

Gemäß § 1 Absatz 6 i. V. mit Absatz 5, Satz 1 und Satz 2 Nr. 7 BauGB müssen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes in die Abwägung einfließen.

Bei der Abwägung soll nach § 1a Absatz 2, Nr. 3 auch die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt entsprechend des Planungsstandes (UVP), soweit im Bebauungsplanverfahren die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben im Sinne der Anlage zu § 3 UVPG des Gesetzes über die UVP begründet werden soll, berücksichtigt werden.

Der Bebauungsplan „Moos“, Gemeinde Hegnenbach, weist eine Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO von insgesamt 5.670 m<sup>2</sup> (=Größen- bzw. Prüfwert) für die Nettowohnbaufläche von 0,34 ha bei einer GRZ von 0,6 auf.

Gemäß § 3 b Absatz 1 UVPG in Verbindung mit Anlage 1 Punkt 18.7.1 ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung zwingend erforderlich, wenn der Größenwert bei Städtebauprojekten von 100.000 m<sup>2</sup> Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO überschritten wird.

Nach § 3 c Absatz 1 UVPG in Verbindung mit Anlage 1 Punkt 18.7.2 ist eine Vorprüfung des Einzelfalles bei Überschreiten des Prüfwertes von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO notwendig, die letztendlich Aufschluss gibt, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss.

Unterhalb dieser Vorprüfungsschwelle (Prüfwert) besteht keine UVP-Pflicht.

## **17. Grünordnung**

Durch grünordnerische Festsetzungen wird eine natur- und landschaftsgerechte Gestaltung des Baugebietes gewährleistet.

Die vorhandenen Bäume (5 Birken mit Alleecharakter ca. 20 Jahre alt) entlang der Zusamzeller Straße dienen zur Zeit der Ortsrandeingrünung. Diese Bäume sollen gefällt und durch neue Großbaumpflanzungen (ca. 8 Stück) ersetzt werden. Durch diese neu Pflanzung wird der Straßenraum optisch gegliedert und aufgewertet; der Alleecharakter wird beibehalten.

Pflanzbindungen auf privaten Grünflächen tragen zu einer umfangreichen Durchgrünung des gesamten Baugebietes bei. Durch Vorgaben zur Artenwahl ist die Verwendung von heimischen Gehölzen und somit eine standortgerechte und ökologisch wirksame Bepflanzung gewährleistet.

Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützmauern sollen einen regionaltypischen und einheitlichen Charakter des Baugebietes gewährleisten.

Den Schutzgütern Boden und Wasser wird mit Festsetzungen zu versickerungsfähigen Belägen im privaten Raum Rechnung getragen. Regenwasser von Dachflächen und privaten Flächen soll in Zisternen gesammelt werden.

## **18. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Die Gemeinde wendet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ an.

Im Rahmen der Grünordnungs- und Bebauungsplanung werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt, die den Ausgleichsbedarf reduzieren:

- Die Versiegelung wird durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf PKW-Einfahrten und Stellplätzen reduziert.
- Regenwasser wird wo immer möglich versickert bzw. gesammelt.
- Der Straßenraum wird durch Großbaumpflanzungen gegliedert sowie durch weitere Gehölzpflanzungen optisch aufgewertet.
- Durch Pflanzgebote auf privaten Grünflächen ist eine standortgerechte und dauerhafte Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.
- Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützmauern sichern den regionaltypischen Charakter.
- Eine 5 m breite Grünflächen am Ortsrand gewährleisten eine ausreichende Ortsrandeingrünung und somit die Einbindung des Baugebietes in die Landschaft.

Bei der Bewertung des Ausgangszustandes (Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) ergeben sich verschiedene Bereiche.

So bestehen durch die Zusamzeller Straße eine vollversiegelte Fläche. Aufgrund ihres geringen Wertes für Naturhaushalt und Landschaft sind sie in die Kategorie 1 (Unterer Wert) einzustufen.

Die Fläche nördlich der Zusamzeller Straße wird als intensives Grünland genutzt und weist einen strukturlosen Charakter auf. Dieser Bereich ist in die Kategorie I (Oberer Wert) einzustufen.

Eine Darstellung der verschiedenen Wertigkeiten ist der nachstehenden Abbildung zu entnehmen.

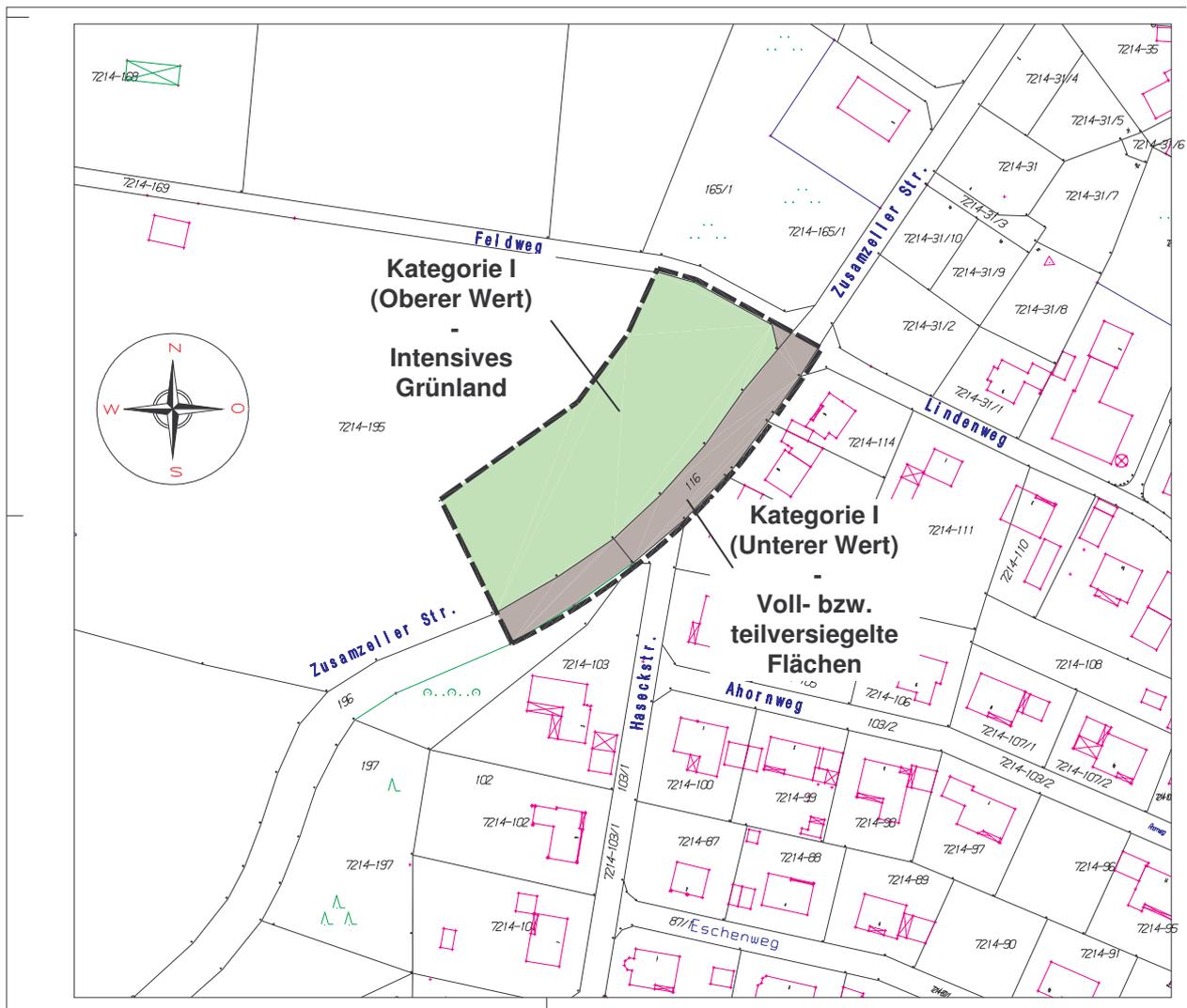


Abb. 1: Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Auch bei der Ermittlung der Eingriffsschwere ist zu unterscheiden. Flächen mit bestehender Erschließung/Versiegelung (Zusamzeller Straße), auf denen kein weiterer Eingriff stattfindet, bleiben unberücksichtigt.

Die Flächen nördlich der Zusamzeller Straße befinden sich im Außenbereich. Hier handelt es sich um den Vorhabenstyp Mischgebiet mit einer festgesetzten GRZ von max. 0,6. Diese Flächen sind gemäß Leitfaden als Typ A einzustufen.

Eine differenzierte Darstellung der Vorhabenstypen in Korrelation mit der bestehenden baurechtlichen Situation ist den nachstehenden Abbildungen zu entnehmen.

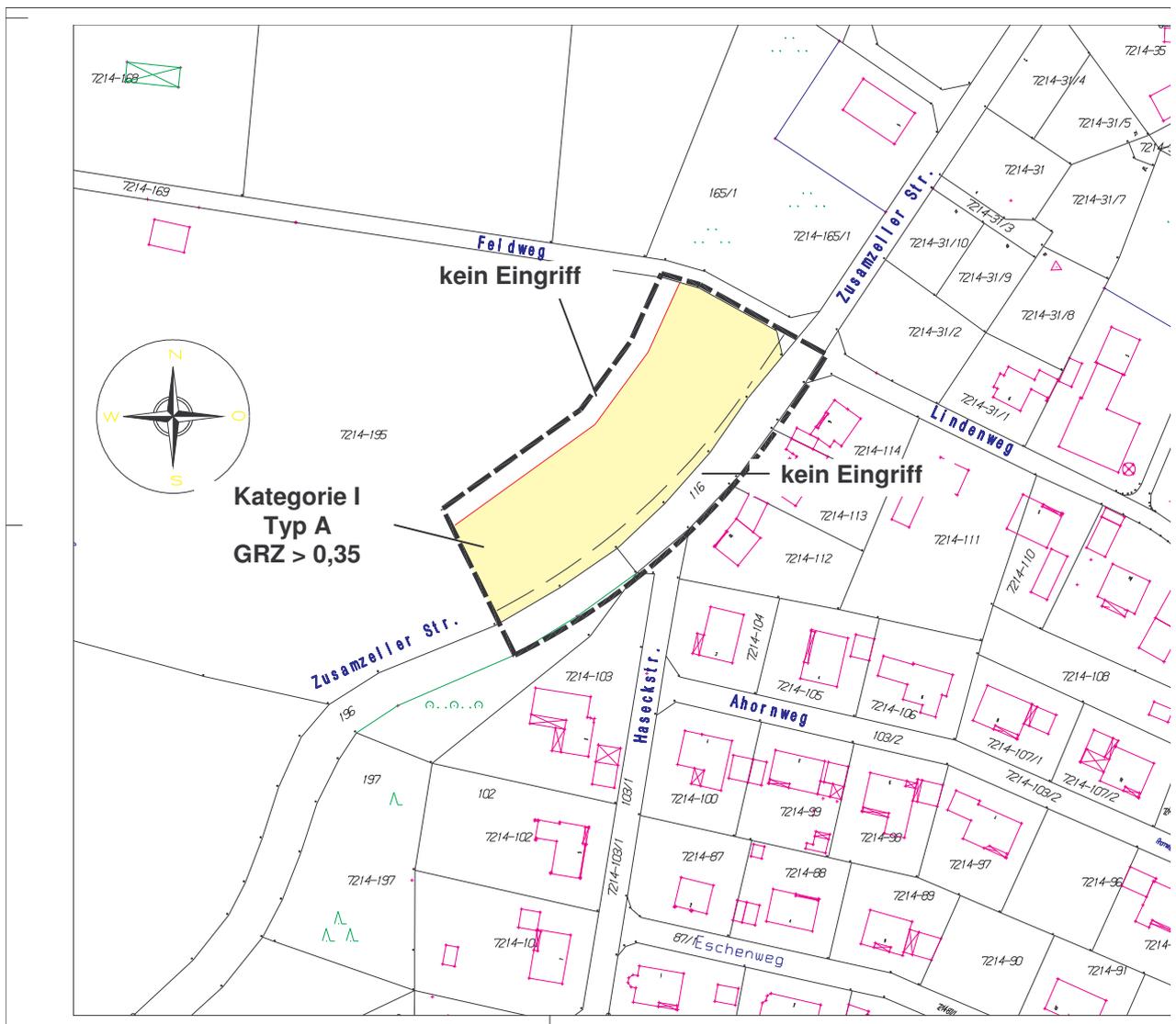


Abb. 2: Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erscheinen die nachstehend angesetzten Kompensationsfaktoren angemessen:

<b>erforderlicher Ausgleich für Eingriffsflächen mit neuem Baurecht</b>				
Kategorie	Eingriffstyp	Eingriffsfläche	Kompensationsfaktor	Ausgleichsfläche
I	A	3.620 m <sup>2</sup>	0,35	1.267 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtsumme Ausgleichsbedarf</b>				<b>1.267 m<sup>2</sup></b>

Die Bilanzierung ergibt einen erforderlichen Ausgleichsbedarf von 1.267 m<sup>2</sup>. Dieser wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt:

### **Ausgleich außerhalb des Bebauungsplanes (siehe Anlage 1)**

Die gesamte Fläche von 1.267 m<sup>2</sup> wird außerhalb des Bebauungsplanes auf der Fl. Nr. 911/3 bis /5 Gemarkung Hegnenbach (Schafweide bei der Ortsverbindungsstraße nach Rischgau an der Landkreisgrenze) festgesetzt.

Beeinträchtigungszone  
nichtanrechenbar 10 m x 50%

Fläche Fl.-Nr. 911/3 =	394 m <sup>2</sup>	151 m <sup>2</sup>	
Fläche Fl.-Nr. 911/4 =	144 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	
Fläche Fl.-Nr. 911/5 =	<u>1688 m<sup>2</sup></u>	<u>326 m<sup>2</sup></u>	
Gesamte Fläche =	2226 m <sup>2</sup>	- 519 m <sup>2</sup>	= 1707 m <sup>2</sup>
Notwendige Fläche =			<u>1267 m<sup>2</sup></u>
Differenz (Guthaben) =			440 m <sup>2</sup>

Altenmünster, den 13.10.2005

.....  
Bernhard Walter 1. Bürgermeister

Planer:

.....  
Johann Kapfer Dipl.-Ing. (FH)