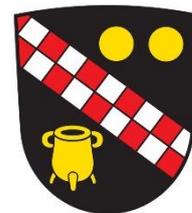

GEMEINDE ALTENMÜNSTER



Landkreis Augsburg

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

„Hennhofen – Riedle“

Gmkg. Hennhofen

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahren gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

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

Auftraggeber: Gemeinde Altenmünster

Fassung vom 14.07.2022

Projektnummer: 21126

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND 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

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich	4
§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben.....	4
§ 3 Maß der baulichen Nutzung	4
§ 4 Bauweise, Grenzabstände	5
§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen.....	5
§ 6 Gestaltungsfestsetzungen	5
§ 7 Ver- und Entsorgung	6
§ 8 Abgrabungen und Aufschüttungen.....	6
§ 9 Bodenschutz und Grünordnung	6
§ 10 Arten- und Naturschutzfachlicher Ausgleich	7
§ 11 Inkrafttreten	8
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	9
1. Rodung von Gehölzen	9
2. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten.....	9
3. Niederschlagswasser	10
4. Immissionsschutz	10
5. Denkmalschutz.....	11
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	12
7. Abwehrender Brandschutz	13
VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN	14
8. Ausfertigung.....	14
9. Inkrafttreten	14

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Altenmünster erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgende

Einbeziehungssatzung „Hennhofen – Riedle“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Inhalt der Satzung

Für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Hennhofen – Riedle“ der Gemeinde Altenmünster gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 14.07.2022.

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Die Satzung besteht aus:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 14.07.2022 mit:
- Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
 - Verfahrensvermerken
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 14.07.2022 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 14.07.2022

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß dem in der beiliegenden Planzeichnung (A) festgesetzten räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung festgelegt.

§ 2 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

Innerhalb der unter § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB sowie nach den textlichen und planzeichnerischen Festsetzungen der vorliegenden Einbeziehungssatzung; die nachfolgenden Festsetzungen gelten ausschließlich für die Teilflächen der Fl.Nrn. 18/1 und 20, die gem. Planzeichnung als Baufeld 1 (BF 1) bezeichnet sind.

§ 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

1. Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,4 zulässig.
2. 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) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 16 und § 18 BauNVO

1. Es sind folgende Maximalwerte zulässig:

a) Vollgeschosse	(VG)	max. II (I+D; EG+DG)
b) Wandhöhe	(WH)	max. 4,0 m
c) Gesamthöhe	(GH)	max. 9,5 m
2. Bei Gebäuden mit der Geschossigkeit II (I+D; EG+DG) muss sich das zweite Vollgeschoss zwingend im Dachgeschoss befinden.
3. Unterer Bezugspunkt für die Wand- und Gesamthöhe ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses (EG), gemessen in der Mitte der zur Hangoberseite gerichteten Gebäudeaußenwand; dieser muss mind. 0,25 m und darf max. 0,3 m über dem natürlichen Gelände an der Hangoberseite liegen.
4. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut und für die Gesamthöhe (GH) der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

§ 4 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und Art. 6 BayBO

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

1. Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
2. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
3. Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

(2) Abstandsflächen, Abstandsregelung

gem. Art. 6 BayBO

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

§ 5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und gem. § 12, § 14 und § 23 BauNVO

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude sind durch die Baugrenzen festgesetzt (s. Planzeichnung).
- (2) Stellplätze und Garagen (einschl. Carports) i.S. des § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

§ 6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

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

(1) Dachformen und -neigungen

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 48°. Nebengebäude dürfen auch mit einem Flachdach von 0° - 5° ausgeführt werden.

(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. 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.

2. Die Dacheindeckung hat aus einem rot-, braun- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum zu erfolgen. Eine Begrünung von Dachflächen ist zulässig.

§ 7 VER- UND ENTSORGUNG

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

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

§ 8 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Aufschüttungen und Abgrabungen sind ausschließlich zur Erschließung der Grundstücke und Gebäude sowie zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen in einer Tiefe von bis zu max. 5,0 m (gemessen ab dem Hauptbaukörper) bis zur OK Fertigfußboden (FFB) EG zulässig. Darüber hinaus ist das natürliche Gelände beizubehalten.

§ 9 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

(1) Versiegelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Stellplätze und Erschließungsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, z.B. mit wasserdurchlässigem Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter oder Rasen.

(2) Anpflanzungen von Bäumen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Innerhalb der privaten Grundstücksflächen des Baufeldes 1 (BF 1) ist mind. ein heimischer Laubbaum, II. Ordnung (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, StU mind. 10 - 12 cm) bzw. ein Obstbaum (regionaltypische Sorten) je Grundstück zu pflanzen. Dieser darf auch innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gepflanzt werden.

2. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine durchgehende dreireihige, freiwachsende Eingrünung aus heimischen Laubsträuchern (Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 50 - 80 cm) und kleinwüchsigen Bäumen zu pflanzen. Die Eingrünung muss sich aus mind. 5 verschiedenen Arten zusammensetzen (keine Reinbestände). Die Verwendung von Nadelgehölze und Coniferen (Thuja etc.) ist nicht zulässig. Die Eingrünung muss ohne Form- und Zierschnitt ausgebildet sein; Schnitthecken sind somit nicht zulässig. Das Pflanzraster der Sträucher muss 1,0 m x 1,5 m (Reihenabstand x Pflanzabstand) betragen. Die verbleibenden bodenoffenen Flächen sind als Rasenflächen herzustellen.

Hinweis: Die gesetzlichen Mindestabstände gem. Art. 47 AGBGB zu der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche Fl.Nr. 20 ist einzuhalten.

3. Sämtliche Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach der Nutzungsaufnahme der Hauptgebäude durchzuführen.
4. Alle bodenoffenen Flächen sind gärtnerisch oder als Wiesen- bzw. Rasenfläche anzulegen.

Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenliste unter „Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ zu verwenden.

(3) Pflegemaßnahmen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sämtliche festgesetzten Anpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

§ 10 ARTEN- UND NATURSCHUTZFACHLICHER AUSGLEICH

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

(1) Artenschutzfachlicher Ausgleich

1. Ist der Erhalt der in der Planzeichnung dargestellten Bestandsbäume/-gehölze im Rahmen der Ausführungsplanung nicht möglich, ist eine artgleiche Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:1 an anderer Stelle auf dem jeweiligen Grundstück vorzunehmen.
2. Die Ersatzpflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach erfolgter Rodung umzusetzen.

(2) Naturschutzfachlicher Ausgleich

1. Der für die Kompensation des Eingriffs durch die vorliegende Einbeziehungssatzung nachzuweisende Ausgleichsflächenbedarf in Höhe von 480 m² wird auf

einer Teilfläche der Fl.Nr. 18/1 der Gmkg. Hennhofen der Gemeinde Altenmünster bereitgestellt.

2. Entsprechend dem gezeichneten städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB sind mit Baubeginn des ersten Hauptgebäudes im BF 1 die Herstellungsmaßnahmen unter § 10 (2) 4a - 4c für die gesamte Ausgleichsfläche herzustellen.
3. Entwicklungsziel: Streuobstwiese
4. Herstellungs- und Pflegemaßnahmen:
 - a) Innerhalb der Ausgleichfläche sind fünf heimische Obstbäume in regional-typischen Arten und Sorten (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang (StU) mind. 10-12 cm) zu pflanzen. Der mittlere Pflanzabstand der Bäume zueinander hat 7 m zu betragen. Die Bäume sind mit jeweils 2 Pflöcken und Kokos-Stricken gegen Windwurf und mit Einzelstammschutz gegen Verbiss zu schützen.
 - b) Der Boden ist vor dem Anpflanzen der Bäume tiefgründig zu lockern und mit Pflanzsubstrat zu verbessern.
 - c) Die Flächen unter und zwischen den Bäumen sind als rasig-krautiger Unterwuchs zu entwickeln (Ansaat oder Mahd selbstbegrünter Flächen) und jährlich 1-2-mal, jedoch nicht vor dem 1. Juli zu mähen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen und zu kompostieren.
 - d) Die Bäume sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Bäume sind artgleich entsprechende den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.
 - e) Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln auf der Ausgleichsfläche ist während der gesamten Entwicklungsperiode sowie nach Erreichen des Entwicklungsziels nicht zulässig.

Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenliste unter „Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ zu verwenden.

Hinweis: Die gesetzlichen Mindestabstände gemäß Art. 47 AGBGB zu der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche Fl.Nr. 20 ist einzuhalten.

5. Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

§ 11 INKRAFTTRETEN

Die Einbeziehungssatzung tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. RODUNG VON GEHÖLZEN

Die Rodung von Gehölzen darf nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September erfolgen. Falls die Rodung von Gehölzen oder eine Räumung bzw. baubedingte Nutzung von Vegetationsflächen außerhalb dieses Zeitraums unumgänglich ist, ist dies mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

2.1 Gehölzpflanzungen

Bei allen Gehölzpflanzungen sind heimische Arten zu verwenden. Es sind auch weitere heimische Arten zulässig, sofern diese die festgesetzte Pflanzenqualität erfüllen.

2.2 Bäume II. Ordnung

Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, StU mind. 10 - 12 cm
(Pflanznamen *bot.* / *dt.*)

- *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

2.3 Sträucher

Mindestgröße der Sträucher: 50/80 cm
Pflanzraster: 1,0 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

3. NIEDERSCHLAGSWASSER

3.1 Niederschlagswasserversickerung

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

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Zudem sind 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“ zu beachten.

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

3.2 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse (einschl. Tiefgaragen) dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über dem natürlichen Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

3.3 Rückstausicherung

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstau ebene zu beachten. Unter der Rückstau ebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden (z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen).

4. IMMISSIONSSCHUTZ

4.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen; diese sind entschädigungslos zu dulden.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung, Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr, auch vor 6 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit, auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

4.2 Technische Anlagen – Luftwärmepumpen

Es sind Luftwärmepumpen zu verwenden, die bei den folgenden Schallleistungspegeln – bezogen auf die gesamte Luftwärmepumpe (Kompressor und Ventilator) – die folgenden Mindestabstände zum nächsten Wohngebäude einhalten.

Schallleistungspegel LWA in dB (A) / Mindestabstand in m:

- 45 dB(A) / 4 m
- 50 dB(A) / 7 m
- 55 dB(A) / 13 m

Können die o.g. Anforderung nicht erfüllt werden, hat die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen zu erfolgen. An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie ist durch bauliche und/oder technische Vorkehrungen sicher zu stellen, dass ein Schalldruckpegel von 30 dB(A), gemessen in 1 m Entfernung vom Durchbruch bzw. von der Öffnung, nicht überschritten wird.

Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und die eingebauten technischen Einrichtungen insb. auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

5. DENKMALSCHUTZ

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 Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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 BayDSchG:

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.

6. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

6.1 Altlasten

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

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. Es wird vorsorglich empfohlen eine Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

6.2 Vorsorgender Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Es liegen Anhaltspunkte für eine geogene bzw. großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastung / organische Böden (Moore), Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindliche Böden vor. Es sind daher Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen erforderlich.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i.S.d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

7. ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in 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 im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

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

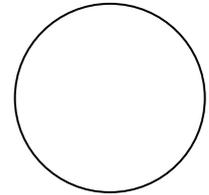
Erforderliche Anleiterstellen für den zweiten Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr (hier: vierteilige Steckleiter) sind dauerhaft zugänglich und frei zu halten.

VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN

8. AUSFERTIGUNG

Altenmünster, den __.__.2022

.....
Florian Mair,
1. Bürgermeister

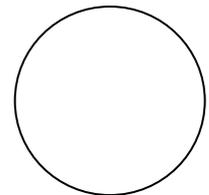


(Siegel)

9. INKRAFTTRETEN

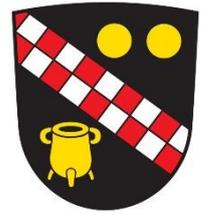
Altenmünster, den __.__.2022

.....
Florian Mair,
1. Bürgermeister



(Siegel)

GEMEINDE ALTENMÜNSTER



Landkreis Augsburg

EINBEZIEHUNGSSATZUNG „Hennhofen – Riedle“

Gmkg. Hennhofen

C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

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

Auftraggeber: Gemeinde Altenmünster

Fassung vom 14.07.2022

Projektnummer: 21126

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND 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

C)	BEGRÜNDUNG	3
1.	Anlass der Planung.....	3
2.	Beschreibung des Planbereiches	3
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
4.	Planungskonzept und Begründung der Festsetzungen.....	4
5.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	5
6.	Ver- und Entsorgung	6
7.	Belange des Umweltschutzes.....	6
8.	Energie.....	8
9.	Flächenstatistik	8

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Hennhofen – Riedle“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist die Schaffung von Baurecht für maximal zwei Einzelhäuser in zweiter Baureihe der Straße ‚Am Riedle‘. Die städtebauliche Überplanung ist erforderlich, um die sich derzeit im Außenbereich befindlichen Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hennhofen einzubeziehen.

Die Erschließung der Neubaugrundstücke erfolgt über eine Fortführung der bestehenden Zuwegungen der vorgelagerten Bestandsgrundstücke (Fl.Nrn. 19 und 18/2). Die Gewährleistung der Anbindung an die öffentliche Erschließungsstraße erfolgt über ein vertraglich gesichertes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der neuen Baugrundstücke.

Die Voraussetzungen gem. § 34 Abs. 5 BauGB für die Aufstellung der vorliegenden Einbeziehungssatzung sind erfüllt. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht begründet, auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura-2000 Gebiete.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung, der eine Gesamtfläche von ca. 3.641 m² (rd. 0,36 ha) aufweist, umfasst vollständig die Fl.Nr. 18/1 und Teilflächen der Fl.Nrn. 19/1, 20 und 20/1 der Gmkg. Hennhofen.

2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld



Abb. 1: Luftbild (Befliegungsdatum: 22.04.2020) mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches, der Ausgleichsfläche, der Ortsrandeingrünung und der Baugrenze, o.M.
(© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Die Einbeziehungssatzung liegt im Ortsteil Hennhofen, in zweiter Baureihe südlich der Straße ‚Am Riedl‘ und wird im Norden und Westen durch bestehende Wohnbebauung, im Osten durch Grünflächen (ehem. Kläranlage) und im Süden durch Flächen für die Landwirtschaft begrenzt. Zudem befindet sich in einer Entfernung von ca. 70 m nördlich und östlich das Gewerbegebiet „Hennhofen“.

Die umgebende Siedlungsstruktur stellt sich im Wesentlichen als lockere ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung (zumeist in Form von Ein- bis Zweifamilienhäusern mit mittel- bis steilgeneigten Satteldächern).

2.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Die zu überplanenden Flächen, die in den in Zusammenhang bebauten Ortsteil eingebunden werden, stellen sich im Bestand z.T. als ein bereits bebautes Baugrundstück mit zugehöriger Gartenfläche (Fl.Nrn. 19/1 und 20/1 Tf.), z.T. als Grün-/Gartenfläche (Fl.Nr. 18/1) der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung und z.T. als Grünland (Fl.Nr. 20 Tf.) dar. Aufgrund der Bestandsnutzung existieren innerhalb des Plangebietes neben der Bestandsbebauung ‚Am Riedle 5‘ auch einige untergeordnete Nebenanlagen. Zudem sind im Bereich der Grün- und Gartenflächen auch einige kleinere Bäume und Sträucher vorzufinden; die Grünlandfläche weist keinen Gehölzbestand auf.

Das Gelände weist ein Nordwest-Südost-Gefälle von etwa 2-3 m und ein West-Ost-Gefälle von etwa 3 m auf.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan



Abb. 2: Ausschnitt a.d. wirksamen FNP, o.M.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die zu überplanende Fläche bereits weitestgehend als Dorfgebiet dar, sodass die vorliegende Einbeziehungssatzung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt ist betrachtet werden kann.

3.2 Rechtsverbindliche Bauleitplanungen

Es schließen keine Bauleitpläne an die vorliegende Einbeziehungssatzung an.

4. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Mit der Einbeziehungssatzung wird die bestehende Siedlungsstruktur im Osten von Hennhofen durch die geplante Wohnbebauung städtebaulich ergänzt.

Die Erschließung der Neubaugrundstücke erfolgt über eine Fortführung der bestehenden Zuwegungen der vorgelagerten Bestandsgrundstücke (Fl.Nrn. 19 und 18/2). Um die Anbindung an die öffentliche Erschließungsstraße sicherstellen zu können, werden die Zuwegungen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch eine gemeinsame Baugrenze in der Planzeichnung festgesetzt. Um den Eigentümern einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Nutzung der Grundstücksfläche einzuräumen, sind Garagen, Carports und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Aufgrund der Ortsrandlage und der umgebenden Wohnbebauung sind nur Einzelhäuser mit mittelsteil bis steil geneigten Satteldächern, maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude und maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Um dem nach Süden abfallenden Geländeverlauf Rechnung tragen zu können, wurde hinsichtlich der festgesetzte Anzahl an Vollgeschossen vorgegeben, dass das zweite Vorgeschossen zwingend im Dachgeschoss unterzubringen ist. Mit den getroffenen Festsetzungen soll der Charakter einer kleinteiligen Siedlungsstruktur fortgeführt sowie der Lage am Ortsrand und der Topographie Rechnung getragen werden.

Um die eingriffsbedingten Auswirkungen auf das Ort- und Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird auf den beiden neuentstehenden Baugrundstücken eine Ortsrandeingrünung Richtung Süden festgesetzt. Zudem wird festgesetzt, dass je Grundstück mindestens ein zusätzlicher Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist; dieser darf auch im Bereich der Ortsrandeingrünung positioniert werden. Sollte im Zuge der Ausführungsplanung eine Rodung von Bestandsbäumen erforderlich werden, ist ein artengleicher Ersatz zu erbringen. Auch die Ausgleichsfläche, die unmittelbar am Eingriffsort hergestellt wird, leistet einen positiven Beitrag für die Einbindung des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild.

5. NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird im Zuge der Aufstellung der vorliegenden Einbeziehungssatzung eine Ausgleichsfläche nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dieser Satzung zugeordnet.

Die zu überplanende Fläche, die in den in Zusammenhang bebauten Ortsteil eingebunden wird, stellt sich im Bestand überwiegend als Grün-/Gartenfläche der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung dar und weist neben einigen Bestandsbäumen auch einige untergeordnete Nebenanlagen auf. Zu einem geringen Anteil stellt sich das Plangebiet auch als Grünland ohne Gehölzbestand dar. Es ergibt sich somit eine Einstufung in Kategorie I. Aufgrund der zulässigen Grundflächenzahl von max. 0,4 ist von Typ A bei der Eingriffsschwere auszugehen. Für die zu überplanende Flächen ist somit Feld A I mit einem Kompensationsfaktor von 0,3 - 0,6 anzuwenden. Aufgrund der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Anpflanzung von Laub-/Obstbäumen / Ersatz für die Rodung von Bäumen, Herstellung von Stellplätzen und Erschließungsflächen in wasserdurchlässiger Bauweise, Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers) wird für die Berechnung der Ausgleichsfläche ein Faktor von 0,3 angesetzt.

Bei einer Eingriffsfläche von 1.595 m² (bisher unbebaute Fläche die, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird; Teilflächen der Fl.Nrn. 18/1 und 20) und einem Faktor von 0,3 ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 478,5 m².

Der Ausgleich erfolgt auf der östlichen Teilfläche der Fl.Nr. 18/1 innerhalb des Plangebietes. Die 480 m² große Ausgleichfläche stellt sich derzeit als intensiv genutzte Rasenfläche ohne Bewuchs dar und soll künftig als Obstwiese hergestellt werden.

Die Sicherung der Ausgleichsflächen und die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen unter § 10 (2) der Textlichen Festsetzungen erfolgt durch den städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB zwischen der Gemeinde Altenmünster und dem Eigentümer des Ausgleichflächengrundstück auf Fl.Nr. 18/1.

Die Fläche befindet sich in Privateigentum. Die Sicherung der Ausgleichsfläche sowie die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen (Herstellungs- und Pflegemaßnahmen) erfolgt über eine eingetragene Dienstbarkeit zwischen der Gemeinde Altenmünster und den privaten Grundstückseigentümern zugunsten des Freistaates Bayern – vertreten durch das Landratsamt Augsburg (Untere Naturschutzbehörde). Mit der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit besteht die Verpflichtung zur Anlage und zum Erhalt der Ausgleichsfläche auch bei einem Verkauf des Grundstücks.

6. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung der geplanten Neubebauung kann durch Heranführen neuer Leitungen an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt werden. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen voraussichtlich ausreichend reinigen.

Das unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW; die Versorgung soll durch Erdkabel erfolgen.

Die Abfallentsorgung wird über die Erschließungsstraße ‚Am Riedle‘, an der die Müllbehälter zur Entleerung bereitzustellen sind, sichergestellt.

7. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Bei der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB zu berücksichtigen. Im Folgenden werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen durch die vorliegende Planung beschrieben und bewertet.

7.1 Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Bebauung stellt das Planvorhaben keine zusätzliche Barriere für den ungehinderten Frischluftabfluss der (nord)westlich gelegenen Waldflächen dar. Auch entsteht durch das Planvorhaben keine zusätzliche Betroffenheit der Kaltluftschneise entlang der etwa 280 m südlich verlaufenden Zusam, die bereits durch die Bestandsbebauung von Hennhofen begrenzt wird. Nachdem mit Umsetzung des Planvorhabens lediglich Baurecht für höchstens zwei zusätzliche Einzelhäuser geschaffen wird, sind die mit der zu erwartende Versiegelung verbundenen klimatischen Aufheizungseffekte als gering zu werten.

7.2 Schutzgut Fläche

Das Planvorhaben schafft Baurecht für höchstens zwei zusätzliche Einzelhäuser am östlichen Ortsrand von Hennhofen. Nachdem der wirksame Flächennutzungsplan für den Planbereich ein Dorfgebiet vorsieht, ist die beabsichtigte bauliche Entwicklung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

7.3 Schutzgut Boden

Die zu überplanende Flächen stellen sich im Bestand überwiegend als Grün-/Gartenfläche der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung dar und weist neben einigen Bestandsbäumen auch ein Wohngebäude und einige untergeordnete Nebenanlagen auf, wodurch zumindest eine anteilige Versiegelung bereits vorliegt. Zu einem geringen Anteil stellt sich das Plangebiet auch als Grünland ohne Gehölzbestand dar. Durch die mit dem Planvorhaben verbundene Versiegelung wird die natürlichen Bodenfunktionen zwar über den Bestand hinaus in einem geringfügigen Umfang zusätzlich beeinträchtigt; allerdings werden sich die Bodenfunktionen im Bereich der privaten Gartenflächen wiedereinstellen.

7.4 Schutzgut Wasser

Ein Datenabruf beim „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG) hat ergeben, dass sich der gesamte Umgriff außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen befindet. Zudem sind weder Wasserschutzgebiete noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete gemäß dem Regionalplan der Region Augsburg von der Planung betroffen. Die durch das Vorhaben zu erwartende Versiegelung führt zu einer geringfügigen Verringerung der Grundwasserneubildung, verbunden mit einer geringen Erhöhung des Oberflächenabflusses. Aufgrund des Grünflächenanteils kann das unverschmutzte Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes auch weiterhin zur Versickerung gebracht werden.

7.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume

Schutzgebiete sowie geschützte Pflanzengesellschaften sind im Plangebiet ebenso nicht vorhanden, wie Biotop nach amtlicher Biotopkartierung Bayern sowie Lebensräume oder Fundorte der Artenschutzkartierung. Das Plangebiet weist einige Einzelgehölze auf, die voraussichtlich erhalten bleiben. Sollte infolge der Bebauung eine Rodung von Bestandsbäumen erforderlich werden, sind diese an anderer Stellen innerhalb des jeweiligen Grundstücks artengleich im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Um ein Störungs- und Tötungsverbot nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können, hat die Rodung der Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen; damit kann eine Zerstörung von Nestern oder Gelegen vermieden werden.

7.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Hennhofen und schließt im Norden unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Da südlich der neu zu überplanenden Flächen keine nennenswerten Gehölzstrukturen anschließen, die das Gelände Richtung offener Landschaft eingrünen, wurde u.a. eine Ortsrandeingrünung bestehend aus Sträuchern und Bäumen festgesetzt. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann aufgrund der kleinteiligen Bebauung und der grünordnerischen Festsetzung ausgeschlossen werden.

7.7 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Durch die zu erwartende Versiegelung ergeben sich ausschließlich Wechselwirkungen im geringfügigem Ausmaß zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Darüber hinaus ergeben sich nach derzeitigem Planstand keine weiteren Wechselwirkungen, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

8. ENERGIE

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

Um dem Klimaschutz Rechnung tragen zu können, sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet im Falle eines Neubaus anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann u.a. durch (Grundwasser-)Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf 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. Solare Gewinne lassen sich aber auch bei der Errichtung von kompakten Baukörpern erzielen.

Solarenergie

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

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

Erdgekoppelten Wärmepumpen-Systeme:

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

9. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	3.641 m²
▪ Flächen, die in den Innenbereich eingezogen werden <i>davon: Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)</i>	3.161 m ² 539 m ²
<i>davon: Bebautes Wohnbaugrundstück auf den Fl.Nrn. 19/1 u. 20/1 (Tf.)</i>	1.223 m ²
<i>davon: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	342 m ²
▪ Ausgleichfläche	480 m ²

PLANZEICHEN

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Füllschema der Nutzungsschablone

BF 1 / BF 2	
	o
GRZ 0,4	II (I+D)
WH 4,0 m	GH 9,5 m

- BF 1 / BF 2 Baufelder mit Nummerierung
- Nur Einzelhäuser zulässig
 - o Offene Bauweise
 - GRZ Höchstzulässige Grundflächenzahl
 - II (I+D) Höchstzulässige Anzahl an Vollgeschossen
 - WH Höchstzulässige Wandhöhe
 - GH Höchstzulässige Gesamthöhe

Baugrenze

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäume und Gehölzstrukturen gem. § 10 (1) der Textlichen Festsetzungen

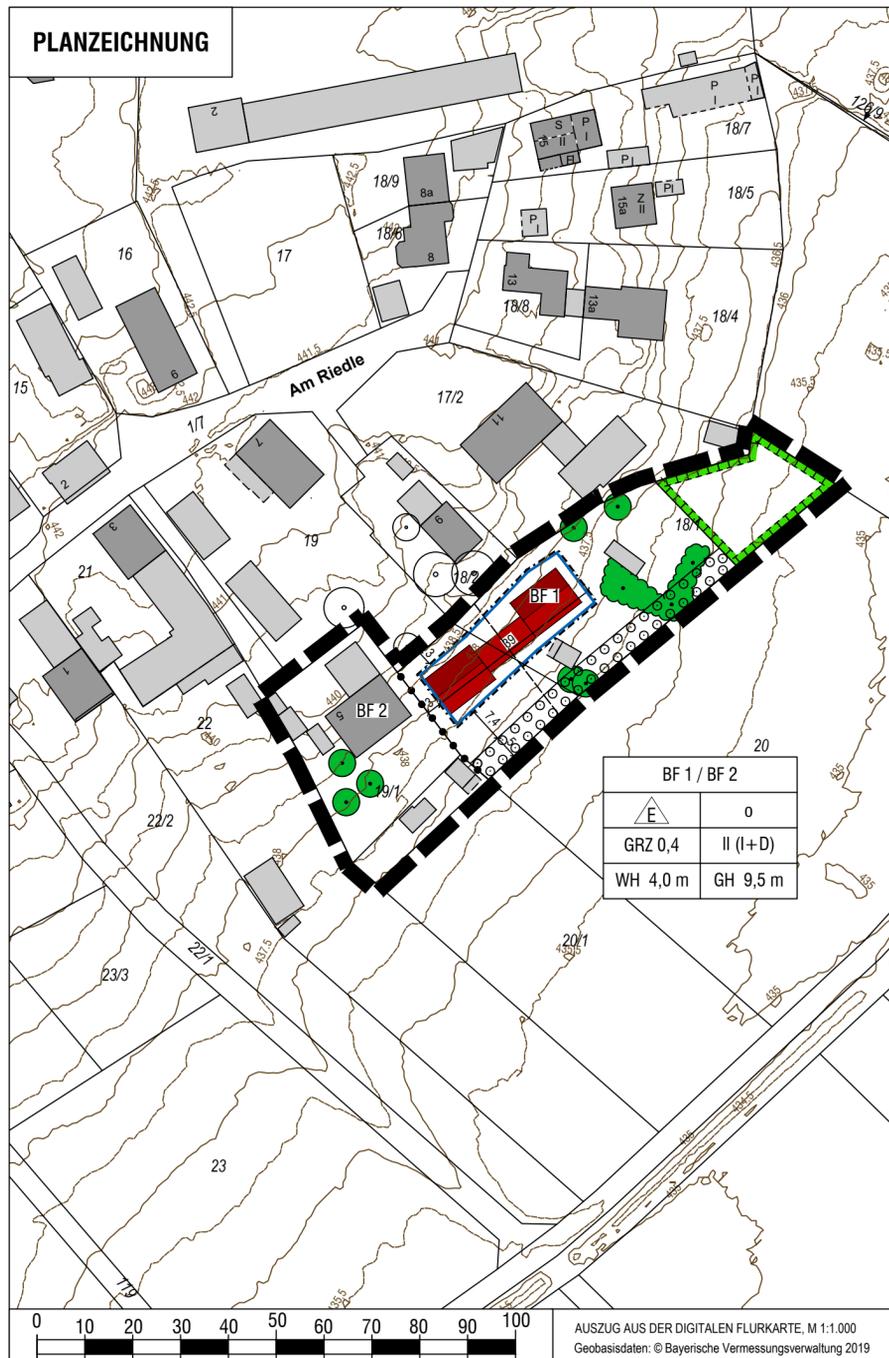
Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Abgrenzung der Baufelder)

HINWEIS UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Mögliche Lage der geplanten Haupt-/Nebengebäude
- Mögliche Grundstücksgrenze
- Bemaßung in Meter
- Bestehende Bäume (außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches)
- Bestehende Höhenlinien mit Höhenangaben in m ü. NHN

PLANZEICHNUNG



VERFAHRENSVERMERKE

- a Der Rat der Gemeinde Altenmünster hat am 27.01.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Hennhofen - Riedle" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.02.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
- b Der Entwurf der Einbeziehungssatzung "Hennhofen - Riedle" in der Fassung vom 27.01.2022 wurde mit Begründung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.03.2022 bis einschließlich 08.04.2022 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 28.02.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
- c Die Gemeinde Altenmünster hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.07.2022 die Einbeziehungssatzung "Hennhofen - Riedle" in der Fassung vom 14.07.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Altenmünster, den __. __. 2022

.....
Florian Mair
Erster Bürgermeister

d Ausgefertigt am __. __. 2022

.....
Florian Mair
Erster Bürgermeister

- e Der Satzungsbeschluss der Einbeziehungssatzung "Hennhofen - Riedle" wurde am __. __. 2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Einbeziehungssatzung 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. Die Einbeziehungssatzung 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.

Altenmünster, den __. __. 2022

.....
Florian Mair
Erster Bürgermeister

GEMEINDE ALTENMÜNSTER

Landkreis Augsburg



Einbeziehungssatzung "Hennhofen - Riedle" Gmkg. Hennhofen

A) Planzeichnung

Verfahren gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer
Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Fassung vom 14.07.2022

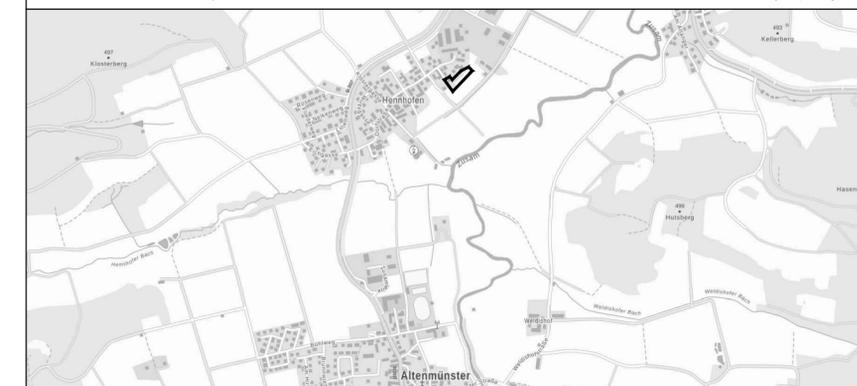
Projektnummer: 21126



Maßstab 1 : 1.000

Bearbeitung:
Patricia Goj, Dipl. Ing.

OPLA
BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG
Architekten & Stadtplaner
Otto-Lindemeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 50 89 378-0
Fax: 0821 / 50 89 378-52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de



AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE, O.M.
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021