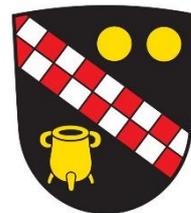

GEMEINDE ALTENMÜNSTER



Landkreis Augsburg

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

„Neumünster Süd I“

Gmkg. Neumünster

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 23.03.2023

Projektnummer: 22065

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 Überbaubare Grundstücksflächen.....	5
§ 5 Abstandsflächen, Abstandsregelung	5
§ 6 Gestaltungsfestsetzungen	5
§ 7 Ver- und Entsorgung	5
§ 8 Abgrabungen und Aufschüttungen.....	6
§ 9 Bodenschutz und Grünordnung	6
§ 10 Arten- und Naturschutzfachlicher Ausgleich	7
§ 11 Inkrafttreten	7
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	8
1. Rodung von Gehölzen	8
2. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten.....	8
3. Niederschlagswasser	8
4. Immissionsschutz	9
5. Denkmalschutz.....	10
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	11
7. Abwehrender Brandschutz	11
VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN	12
1. Ausfertigung.....	12
2. Inkrafttreten	12

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 „Neumünster Süd I“

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 „Neumünster Süd I“ der Gemeinde Altenmünster gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 23.03.2023.

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

Die Satzung besteht aus:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 23.03.2023 mit:
- Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
 - Verfahrensvermerken
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 23.03.2023 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 23.03.2023

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 Einbeziehungsatzung.

§ 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. 11
b) Wandhöhe	(WH)	max. 6,5 m
c) Gesamthöhe	(GH)	max. 9,5 m
2. Unterer Bezugspunkt für die Wand- und Gesamthöhe ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses (EG). Die OK RFB EG muss mind. 0,25 m und darf max. 0,3 m über dem angeschnittenen natürlichen Gelände liegen, gemessen in der Gebäudemitte.
3. 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 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

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

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude ist durch die Baugrenze festgesetzt (s. Planzeichnung).
- (2) Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen (s. Planzeichnung) sind ausschließlich Garagen i.S. des § 12 BauNVO zulässig.
- (3) Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (s. Planzeichnung) sind ausschließlich Nebenanlagen für die Tierhaltung i.S. des § 14 BauNVO zulässig; zulässig ist die Unterbringung von max. 3 Pferden.

§ 5 ABSTANDSFÄCHEN, ABSTANDSREGELUNG

gem. Art. 6 BayBO

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

§ 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 und Anbauten dürfen auch mit einem Flachdach von 0° - 5° ausgeführt werden.

(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Grelle und leuchtende Farben (wie z.B. die RAL-Farben RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Fassadengestaltung und Dacheindeckungen nicht zulässig.
2. 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 anfallende, gering verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung 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 des Grundstückes und der 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) Grundstücksbegrünung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Es sind mind. zwei heimische Laubbäume, II. Ordnung (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, StU mind. 10-12 cm) bzw. zwei Obstbäume (regionaltypische Sorten) zu pflanzen. Diese dürfen auch auf der privaten Grünfläche gepflanzt werden.
2. Sämtliche Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach der Nutzungsaufnahme des Hauptgebäudes durchzuführen.
3. Alle bodenoffenen Flächen sind gärtnerisch oder als Wiesen- bzw. Rasenfläche anzulegen.
4. Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten gemäß der Artenliste unter § 9 (3) 2 und unter Pkt. 2 der textlichen Hinweise und nachrichtliche Übernahmen zu verwenden.

(3) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Es ist durchgehend eine freiwachsende, 3-reihige, gemischte Strauchhecke aus heimischen Sträuchern der nachfolgenden Artenliste unter § 9 (3) 2. im Pflanzraster 1,0 x 1,5 m anzulegen; es sind mind. 4 unterschiedliche Arten zu verwenden.
2. Artenliste (Mindestgröße: 50/80 cm):
 - a) *Cornus mas* Kornelkirsch
 - b) *Corylus avellana* Haselnuss

- | | | |
|----|--------------------|---------------------------|
| c) | Lonicera xylosteum | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| d) | Rosa canina | Hunds-Rose |
| e) | Sambucus nigra | Holunder |
| f) | Sorbus aucuparia | Eberesche |
| g) | Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| h) | Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

(4) 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 Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:1 an anderer Stelle auf dem Grundstück vorzunehmen.
2. Als Ersatzpflanzung ist entweder ein artengleicher Baum II. Ordnung (Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzter Hochstamm, StU mind. 10 - 12 cm) oder ein Obstbaum (regionaltypische Sorten) zu pflanzen.
3. Diese dürfen auch auf der privaten Grünfläche gepflanzt werden.
4. Die Ersatzpflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach der Nutzungsaufnahme des Hauptgebäudes durchzuführen.

(2) Naturschutzfachlicher Ausgleich

1. Für die Kompensation des durch die vorliegende Einbeziehungssatzung verursachten Eingriffs ist ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 916 Wertepunkten nachzuweisen. Diese werden mit einer insg. 168 m² großen Fläche vom Ökokonto „Maiergraben“ der Gemeinde Diedorf, Gemarkung Anhausen, abgebucht.
2. 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.*)

- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Prunus avium* Wildkirsche / Vogelkirsche
- *Sorbus torminalis* Elsbeere
- *Tilia cordata* Winterlinde

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

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 TREN GW

(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 Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Es wird daher empfohlen die Eignung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüfen zu lassen.

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. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

3.3 Rückstausicherung

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

3.4 Wasserrecht

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

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.

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.

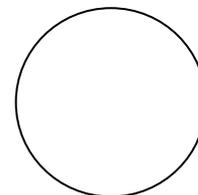
Erforderliche Anleiterstellen für den zweiten Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr (hier: vierteilige Steckleiter) sind dauerhaft zugänglich und frei zu halten.

VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN

1. AUSFERTIGUNG

Altenmünster, den __.__.2023

.....
Florian Mair
1. Bürgermeister

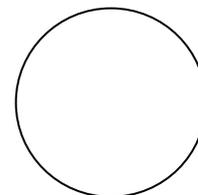


(Siegel)

2. INKRAFTTRETEN

Altenmünster, den __.__.2023

.....
Florian Mair
1. Bürgermeister



(Siegel)

GEMEINDE ALTENMÜNSTER



Landkreis Augsburg

EINBEZIEHUNGSSATZUNG „Neumünster Süd I“

Gmkg. Neumünster

C) BEGRÜNDUNG

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

Auftraggeber: Gemeinde Altenmünster

Fassung vom 23.03.2023

Projektnummer: 22065

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 „Neumünster Süd I“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist die Schaffung von Baurecht für ein Einzelhaus in dritter Baureihe zur Johann-Wisrich-Straße. Die städtebauliche Überplanung ist erforderlich, um die sich derzeit im Außenbereich befindliche und bereits anteilig überbaute Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neumünster einzubeziehen.

Die Erschließung des Neubaugrundstücks erfolgt über den bestehenden, öffentlichen Erschließungsweg Fl.Nr. 134, der bereits der Erschließung der nördlich angrenzenden Grundstücke (Fl.Nrn. 29/7, 29/8, 32 und 32/1) dient, und an die nördlich gelegene Johann-Wisrich-Straße anbindet.

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 ausschließlich die Fl.Nr. 31 der Gemarkung Neumünster in der Gemeinde Altenmünster umfasst, weist eine Gesamtfläche von ca. 1.492 m² (rd. 0,15 ha) auf.

2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld



Abb. 1: Luftbild mit räumlichen Geltungsbereich, o.M. (© 2022 Google)

Begrenzt wird die Einbeziehungssatzung im Norden durch bestehende Bebauung entlang der Johann-Wisrich-Straße, im Osten und Westen durch Grün-, Garten- und Nutzflächen, die der angrenzenden Bestandsbebauung zugeordnet sind, und im Süden durch einen landwirtschaftlichen Anwandweg mit anschließenden Flächen für die Landwirtschaft (Ackerflächen).

2.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Die zu überplanende Fläche, die in den in Zusammenhang bebauten Ortsteil eingebunden werden soll, stellt sich im Bestand als anteilig bepflanzte Grün-/Gartenflächen mit Pferdestall dar. Das Grundstück weist ein Nord-Süd-Gefälle von insg. etwa 1,5 m auf.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die Einbeziehungsfläche als zu erhaltende und zu entwickelnde Obstwiese dar. Infolge der geplanten Bebauung wird dieses Entwicklungsziel nicht vollumfänglich umgesetzt; allerdings wird mit der im südlichen Grundstücksbereich angeordneten Ausgleichsfläche, die mit Obstbäumen bepflanzt werden soll, das Entwicklungsziel aufrechterhalten.



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

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 Süden von Neumünster durch die geplante Wohnbebauung städtebaulich ergänzt.

Die Neubebauung wird über den westlichen Erschließungsweg Fl.Nr. 134, der an die Johann-Wisrich-Straße anbindet, erschlossen.

Um eine kleinteilige Bebauung sicherstellen zu können, wurden alle Flächen, die mit Haupt- und Nebengebäuden überbaut werden dürfen, explizit festgesetzt; hiervon ausgenommen sind Stellplätze und Carports.

Aufgrund der Ortsrandlage und der umgebenden dörflich geprägten Wohnbebauung wird mit der Einbeziehungssatzung lediglich eine kleinteilige Einzelhausbebauung zugelassen. In Anlehnung an die Umgebungsbebauung wurden zudem ausschließlich mittelsteil bis steil geneigte Satteldächern mit Ost-West-Ausrichtung festgesetzt. Mit den getroffenen Festsetzungen soll der Charakter der angrenzenden Siedlungsstruktur fortgeführt sowie der Lage am Ortsrand Rechnung getragen werden.

Da der östliche Bereich des Grundstückes nicht weiter verdichtet werden soll, wird dieser als private Grünfläche mit Nebenanlage für die Tierhaltung (zur Unterbringung von max. 3 Pferden), auf der der Gehölzbestand zu erhalten ist und weitere Gehölzpflanzungen vorgesehen werden können, festgesetzt. Infolge der grünordnerischen Festsetzungen kann des Vorhaben möglichst optimal in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden werden.

5. NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“ (2021) ermittelt. Die Eingriffsregelung erfolgt nach dem Regelverfahren.

Bei dem Grundstück, das in den in Zusammenhang bebauten Ortsteil eingebunden wird, handelt es sich um eine Grün-/Gartenfläche mit einzelnen Bestandsbäumen und einem Nebengebäude auf der östlichen Grundstücksfläche. Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung der Fläche. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen. Der im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes erforderliche naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf wird in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Bezeichnung	Bewertung	Fläche (m²)	WP	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	WP Ausgleichsbedarf
Grün- /Gartenfläche	gering	550,0	3	0,4	660,0
Einzelbäume mittlerer Ausprägung	mittel	80,0	8		256,0
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten					916,0
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	% (max. 20%)	
-	-		-	-	
Summe					0
Summe Ausgleichsbedarf (WP)					916,0

Durch den geplanten Eingriff, der nach Anlage 1 „Bewertung des Ausgangszustands“ Liste 1b mit 3 bzw. 8 Wertpunkten bewertet wurde, ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 916 Wertpunkten.

Der o.g. ermittelte Ausgleichbedarf wird auf einer insg. 168 m² großen Fläche vom Ökokonto „Maiergraben“ (mit Maßnahmenpool) der Gemeinde Diedorf (Gemarkung Anhausen) abgebucht. Die Ökokonto-Flächen sind im Eigentum vom Freistaat Bayern; die Bayerische Staatsforsten AöR ist mit der Bewirtschaftung beauftragt. Die ermittelten Wertepunkte werden über einen Vertrag gesichert.

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 erfolgt über die Johann-Wisrich-Straße und ist damit sichergestellt; die Müllbehälter sind zur Entleerung an dieser Erschließungsstraße bereitzustellen.

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 umliegenden Waldflächen dar. Auch entsteht durch das Planvorhaben keine zusätzliche Betroffenheit der Kaltluftschneise. Nachdem mit Umsetzung des Planvorhabens Baurecht für lediglich ein zusätzliches Einzelhaus 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 lediglich ein zusätzliches Einzelhaus am südlichen Ortsrand von Neumünster. Während das westliche Grundstück überplant werden soll, bleibt das östliche Grundstück mit Pferdestall unverändert. Die Planung ist somit nicht gänzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, kann aber als mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar angesehen werden.

7.3 Schutzgut Boden

Die zu überplanende Flächen stellen sich als Grün-/Gartenfläche mit einigen Bestandsbäumen und Pferdestall dar, wodurch eine anteilige Versiegelung vorliegt. Durch die mit dem Planvorhaben verbundene Versiegelung werden die natürlichen Bodenfunktionen zwar über den Bestand hinaus in einem geringfügigen Umfang zusätzlich beeinträchtigt; allerdings werden sich die Bodenfunktionen im Bereich der privaten Gartenflächen wieder einstellen.

7.4 Schutzgut Wasser

Ein Datenabruf beim „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG) hat ergeben, dass der gesamte Umgriff außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen liegt. 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 marginalen Verringerung der Grundwasserneubildung, verbunden mit einer marginalen 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 Biotope nach amtlicher Biotopkartierung Bayern sowie Lebensräume oder Fundorte der Artenschutzkartierung. Die südlich angrenzenden Strukturen (Naturpark NP-00006 „Augsburg – westliche Wälder“ und Biotop 7529-0072-001 „Gehölzstrukturen südlich Neumünster“) sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet weist einige Einzelgehölze auf, die infolge der Bebauung anteilig gerodet werden. Die infolge der Bebauung erforderliche Rodung von Bestandsbäumen wird an anderer Stellen innerhalb des Grundstücks ersetzt. 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, das mit einem Pferdestall bereits anteilig bebaut ist, liegt am südlichen Ortsrand und schließt im Norden an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und im Süden an landwirtschaftliche und bewaldete Fläche an. Da das Planvorhaben ausschließlich die Errichtung eines Einzelhauses ermöglicht, wird auf eine durchgehende Ortsrandeingrünung verzichtet; zur offenen Landschaft wird die Pflanzung von Einzelgehölzen, als ausreichend betrachtet. 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. IMMISSIONSSCHUTZ

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Immissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Immissionsschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Im räumlichen Umfeld sind ausschließlich Nutzungen ohne unverhältnismäßige bzw. mit dem ländlichen Wohnen vereinbaren Emissionen vorzufinden. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Wohnen und einen Pferdestall mit max. 3 Pferden. Faktische oder genehmigte Gewerbe- oder Landwirtschaftsbetriebe sind im Nahbereich nicht vorhanden; der nächstgelegene Emittent ist der ca. 300 m entfernte Landwirtschaftsbetrieb auf

der Fl.Nr. 12 (Johann-Wisrich- Straße 38). Somit können im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen sichergestellt werden.

9. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insb. die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Um dem Klimaschutz Rechnung tragen zu können, sind im Falle eines Neubaus anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann u.a. durch (Grundwasser-)Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf 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 oder die Errichtung von kompakten Baukörpern für solare Gewinne gesorgt werden.

Solarenergie

Im Plangebiet liegt bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung bei ca. 1150 bis 1164 kWh/m² und die Sonnenscheindauer beträgt im Jahresmittel zwischen 1650 h/Jahr und 1649 h/Jahr. Damit liegt sowohl die globale Strahlung als auch die Sonnenscheindauer im Vergleich zum bayerischen Durchschnitt im Mittelfeld, woraus sich eine gute Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik ergibt.

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

Erdgekoppelten Wärmepumpen-Systeme:

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

10. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	1.492 m ²
▪ Bauland	630 m ²
<i>davon: Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenze)</i>	258 m ²
<i>davon: Überbaubare Grundstücksflächen (Fläche für Garage)</i>	72 m ²
▪ Private Grünfläche (einschl. 94 m ² bestehender Pferdestall)	673 m ²
▪ Ausgleichflächen	189 m ²

PLANZEICHEN

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Füllschema der Nutzungsschablone

GRZ 0,4	II
WH 6,5 m	GH 9,5 m

	Nur Einzelhäuser zulässig
GRZ	Höchstzulässige Grundflächenzahl
II	Höchstzulässige Anzahl an Vollgeschossen
WH	Höchstzulässige Wandhöhe
GH	Höchstzulässige Gesamthöhe

Baugrenze

Grünflächen

Private Grünfläche

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Bäumen
- Ersatz von zu rodenden Bäumen gem. § 11 (1) der Textlichen Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung
- Firstrichtung
- Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga) und Nebenanlagen (Na) für die Tierhaltung

HINWEIS UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Geplante Haupt- und Nebengebäude
- Baugrundstücksgrenze
- Bemaßung in Meter
- Bestehende Höhenlinien mit Höhenangaben in m ü. NHN

PLANZEICHNUNG



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Rat der Gemeinde Altenmünster hat am 12.01.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Neumünster Süd I" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.01.2023 ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Entwurf der Einbeziehungssatzung "Neumünster Süd I" in der Fassung vom 12.01.2023 wurde mit Begründung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.02.2023 bis einschließlich 06.03.2023 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 20.01.2023 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Gemeinde Altenmünster hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 23.03.2023 die Einbeziehungssatzung "Neumünster Süd I" in der Fassung vom 23.03.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Altenmünster, den ____ 2023

.....
 Florian Mair
 Erster Bürgermeister

- Ausgefertigt am ____ 2023

.....
 Florian Mair
 Erster Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss der Einbeziehungssatzung "Neumünster Süd I" wurde am ____ 2023 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 ____ 2023

.....
 Florian Mair
 Erster Bürgermeister

GEMEINDE ALTEMÜNSTER



Landkreis Augsburg

Einbeziehungssatzung "Neumünster Süd I" Gmkg. Neumünster

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 23.03.2023

Projektnummer: 22065

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
 FÜR ORTSPLANUNG
 UND STADTENTWICKLUNG

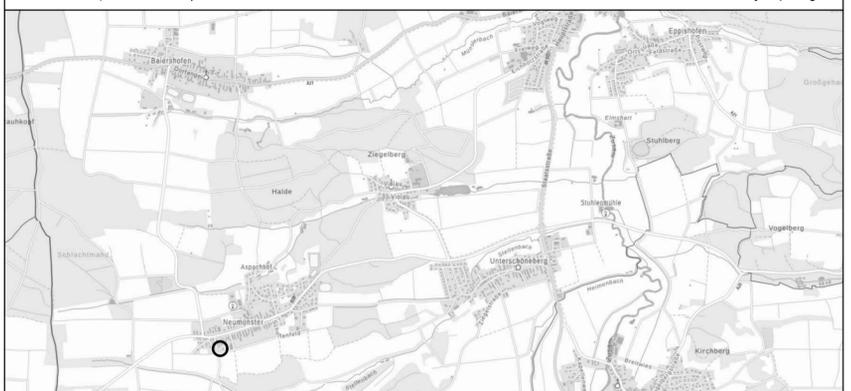
Architekten & Stadtplaner
 Otto-Lindemeyer-Str. 15
 86153 Augsburg

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

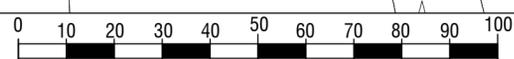


Maßstab 1 : 1.000

Bearbeitung:
 Patricia Goj, Dipl. Ing.



AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE. O.M.
 Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022



AUSZUG AUS DER DIGITALEN FLURKARTE, M 1:1.000
 Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022