
GEMEINDE ALTENMÜNSTER



Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN

„Neumünster - Kennedygasse“ (Nördlicher Teil)

OT Neumünster

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahren gem. § 13a BauGB und § 13b 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 11.02.2021

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

Projektnummer: 19023

Bearbeitung:
Sabrina Kaeschner, M.Sc. / Patricia Goj, Dipl.Ing.

INHALTSVERZEICHNIS

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 4

§ 1	Art der baulichen Nutzung	4
§ 2	Maß der baulichen Nutzung	4
§ 3	Bauweise, Grenzabstände	5
§ 4	Überbaubare Grundstücksflächen; Stellplätze u. Garagen (einschl. Carports); Nebenanlagen	6
§ 5	Gestaltungsfestsetzungen	6
§ 6	Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern.....	7
§ 7	Ver- und Entsorgung	7
§ 8	Grünordnung / Artenschutz	8
§ 9	Immissionsschutz	9
§ 10	Inkrafttreten	10

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 11

1.	Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten.....	11
2.	Niederschlagswasser	12
3.	Immissionsschutz	13
4.	Denkmalschutz	13
5.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	14
6.	Abwehrender Brandschutz	15

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Altenmünster erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung – folgenden

Bebauungsplan „Neumünster - Kennedygasse“ (Nördlicher Teil)

als Satzung.

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neumünster - Kennedygasse“ (Nördlicher Teil) der Gemeinde Altenmünster gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 11.02.2021. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Planzeichnung (M 1: 1.000) in der Fassung vom 11.02.2021 mit:

- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 11.02.2021 mit:

- Textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen

Beigefügt ist:

C) Begründung in der Fassung vom 11.02.2021

- Vorprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von Dr. Hermann Stickroth (Augsburg) in der Fassung vom 07.09.2020

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Allgemeines Wohngebiet (WA)

gem. § 4 BauNVO

1. Die in der Planzeichnung als WA gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
 - a) Wohngebäude,
 - b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
 - c) Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:
 - a) die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - b) Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
 - c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - d) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - e) Anlagen für Verwaltungen,
 - f) Gartenbaubetriebe,
 - g) Tankstellen.

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl

gem. § 16, § 17 und §19 BauNVO

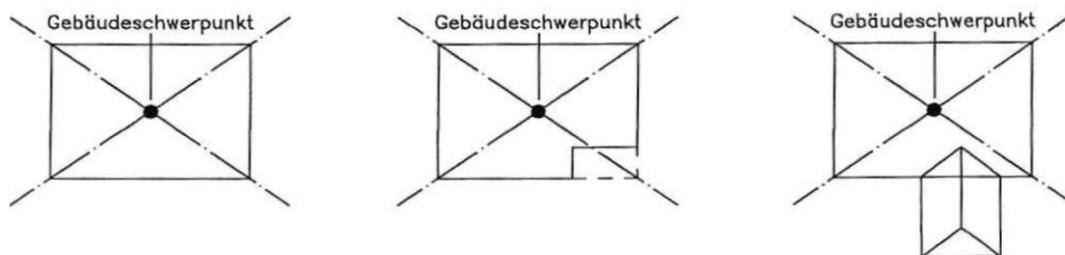
1. Der in der Planzeichnung festgesetzte Wert für die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ist als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Grundstücksflächen eine geringere Nutzung ergibt.
2. Die maximal zulässige GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 16, § 18 und § 20 BauNVO

1. Es sind folgende Maximalwerte zulässig:
 - a) Vollgeschosse max. II
 - b) Wandhöhe (WH) max. 6,5 m
 - c) Gesamthöhe (GH) max. 9,5 m
2. Bei Gebäuden mit der Geschossigkeit II darf das auf dem zweiten Vollgeschoss liegende Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden.

3. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses (EG), gemessen in der Gebäudemitte.
- a) Im WA 1 darf die OK FFB EG max. + 0,6 m über der Straßenoberkante Fahrbahndecke (**Straßenbegrenzungslinie**) der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße liegen (gemessen von der Straßenoberkante Fahrbahndecke der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße auf Höhe der Gebäudemitte). Die zugeordnete Erschließungsstraße ist jeweils die Straße, von der aus die Hupterschließung des jeweiligen Grundstückes erfolgt.
- b) Im WA 2 darf die die OK FFB EG in der Gebäudemitte (**Gebäudeschwerpunkt; s. nachfolgende Abb.**) max. + 0,6 m über dem natürlichen Gelände liegen.



4. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
5. Bei Gebäude mit Pultdach gelten für die niedrigere Gebäudeseite die Festsetzungen zur Wandhöhe (WH) und für die höhere Gebäudeseite die Festsetzungen zur Gesamthöhe (GH).
6. Bei Gebäuden mit Flachdach ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) die Oberkante Attika.

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 6 BauGB

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

1. Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
2. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.
3. Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

(2) Abstandsflächen, Abstandsregelung

gem. Art. 6 BayBO

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

§ 4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN; STELLPLÄTZE U. GARAGEN (EINSCHL. CARPORTS); NEBENANLAGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB und gem. § 12, § 14 und § 23 BauNVO

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude sind durch Baugrenzen festgesetzt (s. Planzeichnung).
- (2) Garagen (einschl. Carports) müssen einen Abstand von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der jeweils zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.
- (3) Bei Einzelhäusern sind je Wohnung mind. zwei Stellplätze nachzuweisen.

§ 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

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

(1) Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten

1. Zulässig sind geneigte Dächer (Sattel-, Pult-, Walm-, Zeltdächer) bis max. 45°: Nebengebäude dürfen auch mit einem Flachdach bis max. 5° ausgeführt werden.
2. Dachaufbauten sind nur bei Hauptgebäuden mit stark geneigten Dächern (Dachneigung mindestens 30°) zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Neben einem Zwerchgiebel sind nur Giebelgauben zulässig. Nicht zulässig ist das Anordnen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzboden).

(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für die Fassadengestaltung und Dacheindeckungen nicht zulässig.
2. Die Dacheindeckung hat in einem rot-, braun- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum zu erfolgen. Eine Dachbegrünung ist zulässig.

(3) Einfriedungen

1. Einfriedungen dürfen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen eine Höhe von max. 1,2 m (einschl. eines max. 0,2 m hohen Sockels) über Oberkante Fahrbahndecke der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße nicht überschreiten.
2. Sockel, die über die natürliche Geländehöhe hinausragen, sind ausschließlich zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugelassen. Zu den sonstigen Grundstücksgrenzen sind Sockel nicht zugelassen.
3. Nicht zulässig sind Maschendraht-einfriedungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

4. Nicht zulässig sind **geschlossene** Einfriedungen (z.B. Mauern aus Beton, Ziegel, Bruchstein oder **Stabgitterzäune mit einem durchgehenden Sichtschutz**). **Bei offenen Einfriedungen (z.B. Maschendraht- und Stabgitterzäune)** muss eine Hinterpflanzung mit Sträuchern erfolgen.

§ 6 ABGRABUNGEN, AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN

gem. § 9 Abs. 2 Nr. 26 und Abs. 3 BauGB

- (1) Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind nicht zulässig. Lichtgraben zur Belichtung einzelner Kellerräume sind zulässig.
- (2) Böschungen dürfen zum Straßenraum und zum Ortsrand hin nicht steiler als 1:3 (**Höhe : Länge**) sein.
- (3) Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten und dürfen nicht zum Straßenraum oder zur freien Landschaft errichtet werden.
- (4) Geländeänderungen (Auffüllungen und Abgrabungen) sind bis zur OK FFB EG zulässig.

§ 7 VER- UND ENTSORGUNG

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

(1) Ver- und Entsorgungsleitungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

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

(2) Abwasserbeseitigung einschließlich Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

1. Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Altenmünster (Entwässerungssatzung - EWS) in der jeweils gültigen Fassung ist heranzuziehen.
2. Häusliches Schmutzwasser ist dem öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.
3. Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, darf das nicht verschmutzte Niederschlagswasser dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt werden; der Drosselabfluss darf dabei 0,5 l/s nicht überschreiten.

§ 8 GRÜNORDNUNG / ARTENSCHUTZ

gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

(1) Versiegelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

(2) Artenschutzrechtliche Maßnahmen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1. Die Abholzung von Bäumen und Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit erfolgen, also nicht in der Zeit von 01. März bis 30. September eines Jahres.

Hinweis: Für die Fällung des Gehölzbestandes auf Fl.Nr. 25 ist rechtzeitig vor Durchführung der Rodung ein formloser Rodungsantrag bei der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Augsburg) zu stellen. Dieser Rodungsantrag muss auch eine geeignete Ersatzpflanzung benennen.

2. Die zu erhaltenden Baum- und Gehölzbestände sind durch einen Bauzaun nach DIN 18920 zu schützen.

3. Das Angebot von künstlichen Höhlen/Nistkästen – Fl.Nr. 346: drei Nistkästen (2 x Holz/Meise, 1x Holzbeton/Meise) / Fl.Nr. 25: vier Nistkästen (1x Star/Holz, 3x Meise/Holz) – muss erhalten bleiben. Vorhandene Nistkästen an zu fällenden Bäumen sind außerhalb der Fortpflanzungszeiten von Vögeln und Fledermäusen umzuhängen oder ggf. zu erneuern. Sollte eine Erneuerung erforderlich werden, sind die Kästen durch einen Typ gleicher Eignung (z.B. Meisenkasten für Meisenkasten bzw. Starenkasten für Starenkasten; das Material ist frei wählbar) durch Aufhängung am verbleibendem Baumbestand (auch an Obstbäumen) zu ersetzen.

Hinweis: Geeignete Kästen sind z.B. Schwegler für Meisen etc. 1B, 2M, 2GR, 1N; Lochgrößen 32 oder 26 mm oder oval; auch Kästen mit 2 oder 3 Einschlußflöchern, für Star 3S, 3SV; z.B. Hasselfeld für Meisen etc. R-32, H-35, M2-27, U-OVAL, NBH, für Star STH; oder Holzkästen Materialstärke 18 mm).

(3) Grundstücksbegrünung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum II. Ordnung (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, StU mind. 10 - 12 cm) bzw. ein Obstbaum (regionaltypische Sorten) zu pflanzen; je Grundstücksfläche ist die Pflanzung von mindestens einem Obstbaum jedoch zwingend.
2. Die Erhaltung von bestehenden Bäumen (die nicht als zu erhalten festgesetzt sind) ist hierauf anrechenbar.

Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenliste unter „Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ (Pkt. 1.1a und Pkt. 1.1b) zu verwenden.

(4) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Innerhalb der Flächen P2 eine 2-reihige Strauchpflanzung vorzunehmen. Die Sträucher sind in gruppenweiser und lockerer Anordnung vorzunehmen. Das Pflanzraster der Sträucher muss 1,5 m x 1,5 m betragen. Der zu bepflanzende Flächenanteil für die Strauchpflanzungen muss mind. 60% der Lauflänge der Flächen P2 betragen. Zudem sind gem. Planzeichnung heimische Laubbäume II. Ordnung (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, StU mind. 10 - 12 cm) bzw. Obstbäume (regionaltypische Sorten) zu pflanzen.

2. Die verbleibenden bodenoffenen Flächen sind als Rasenflächen herzustellen.

Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenliste unter „Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ (Pkt. 1.1b und Pkt. 1.2) zu verwenden.

(5) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

1. Sämtliche Pflanzungen sind spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Vegetationsperiode anzulegen.
2. Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Nadelgehölze sind, mit Ausnahme von Tannen, nicht zugelassen.

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

3. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend der festgesetzten Pflanzenqualität zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.
4. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten darf je nach örtlichen Gegebenheiten abgewichen werden. Die Mindestanzahl der Baumpflanzungen ist jedoch zwingend beizubehalten.

§ 9 IMMISSIONSSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Bei der Neuschaffung und bei der Änderung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind entlang der Kreisstraße (Kr A 20) in einem Abstand von 20 m die zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an die von der Kreisstraße (Kr A 20) abgewandte Gebäudeseite zu orientieren. Sofern dies nicht möglich ist, sind die Schlaf- und Kinderzimmer mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszurüsten.

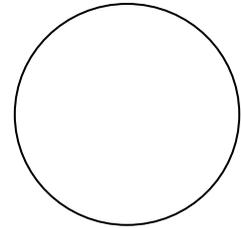
§ 10 INKRAFTTRETEN

gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan „Neumünster - Kennedygasse“ (Nördlicher Teil) tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt
Altenmünster, den __.__.2021

.....
Florian Mair
1. Bürgermeister



Siegel

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

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

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

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

1.1 Bäume der II. Ordnung

(a) Bäume auf Baugrundstück mit Orientierung zur öffentlichen Verkehrsfläche:

Mindestgröße: Hochstamm, StU 10/12

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

(b) Bäume auf Baugrundstück:

Mindestgröße: Hochstamm, StU 10/12

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Alnus incana* * (Grau-Erle)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Prunus padus* * (Traubenkirsche)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
- *Sorbus torminalis* (Elsbeere)

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

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

1.2 Sträucher

Mindestgröße der Sträucher: 50/80 cm

Pflanzraster: 1,5 m x 1,5 m

- *Cornus mas* (Kornelkirsch)
- *Corylus avellana* (Haselnuss)
- *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn)
- *Rosa canina* (Hunds-Rose)
- *Sambucus nigra* * (Holunder)
- *Viburnum opulus* * (Gewöhnlicher Schneeball)

2. NIEDERSCHLAGSWASSER

2.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

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

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

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

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

2.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

2.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

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

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

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

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

Die Beachtung des Merkblattes DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ sowie das DWA-Themenheft T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ wird empfohlen.

2.4 Wasserrecht

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

3. IMMISSIONSSCHUTZ

3.1 Landwirtschaft

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

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 (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

3.2 Verkehr

Wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen, die von der Kr A 20 ausgehen, können für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden.

3.3 Technischen 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.

4. DENKMALSCHUTZ

4.1 Bodeneingriffe

Bei allen Bodeneingriffen 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.

5. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

5.1 Erdarbeiten

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.

5.2 Bodenbelastungen

Es kann auch 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 daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

6. 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.

GEMEINDE ALTENMÜNSTER



Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN

„Neumünster Kennedygasse“ (Nördlicher Teil)

OT Neumünster

C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB und § 13b 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 11.02.2021

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

Projektnummer: 19023

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

INHALTSVERZEICHNIS

C)	BEGRÜNDUNG	3
1.	Anlass der Planung.....	3
2.	Verfahren gem. § 13b BauGB	3
3.	Beschreibung des Plangebietes	4
4.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
5.	Übergeordnete Planungen	5
6.	Ziele der Planung / Planungskonzept.....	8
7.	Begründung der textlichen Festsetzungen.....	9
8.	Immissionsschutz	11
9.	Ver- und Entsorgung	11
10.	Energie.....	12
11.	Flächenstatistik	13

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist der benötigte Wohnraumbedarf der Gemeinde Altenmünster (Ortsteil Neumünster) für die einheimische Bevölkerung.

Bei den Wohnbauflächen wird insbesondere ein Bedarf für Familienheimbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern gesehen. Für eine Wohnbauentwicklung eignet sich das Plangebiet gut, da es im Osten unmittelbar an bereits vorhandene Siedlungsstrukturen (insb. Wohnbebauung) angrenzt. Zudem entspricht das Planvorhaben weitestgehend auch den Zielaussagen des Flächennutzungsplanes.

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

2. VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB UND § 13B BAUGB

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

Gemäß § 13b BauGB gilt bis zum 31. Dezember 2019 der § 13a auch entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Der Bebauungsplan, der eine Gesamtfläche von 7.929 m² (0,8 ha) umfasst, weist eine überbaubare Grundfläche von insgesamt 3.172 m² auf (Berechnung: WA x GRZ: 7.929 m² x 0,4 = 3.172 m²). Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 1,0 ha festgesetzt wird.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Der Bebauungsplan kann deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren kann von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

3. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der sich aus der Planzeichnung ergibt und vollständig die Fl.Nrn. 26, 26/3, 27/2, 50/4, 338/5 sowie zu Teilen die Fl.Nrn. 25, 26/1, 26/2, 27, 50/2, 346 und 415 (Gmkg. Neumünster) umfasst, weist eine Gesamtfläche von 7.292 m² (0,8 ha) auf.

3.2 Lage und bestehende Strukturen

Das Plangebiet liegt nördlich der Kreisstraße Kr A 20 am westlichen Ortsrand des Ortsteils Neumünster, der sich ca. 3,5 km südwestlich des Hauptortes befindet.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Osten und Südosten durch bestehende Wohnbebauung und
- im Südwesten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen südlich der Kr A 20, für die aber bereits Baurecht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Neumünster Kennedygasse“ besteht.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet komplett im Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“ (Nr. BAY-09).



Abb. 1: Luftbild (Befliegungsdatum: 01.07.2018), o.M.
(© 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet ist bereits weitestgehend bebaut. Die noch unbebauten Teilflächen werden entweder als Gartenfläche, die mit zahlreichen Bäumen und Sträuchern bepflanzt sind, oder als landwirtschaftliche Fläche (Grünland) genutzt.

Das Gelände fällt von der Kreisstraße, die auf einer Höhe von ca. 511 m NHN liegt, Richtung Norden um etwa 3,0 m ab.

4. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenmünster stellt das Plangebiet als eingegrüntes Dorfgebiet dar.

Der vorliegende Bebauungsplan, der das Plangebiet als eingegrüntes Allgemeines Wohngebiet festsetzt, ist somit nicht gänzlich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Damit ist der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, der sich aus § 13b BauGB ableitet, im Wege der Berichtigung anzupassen.

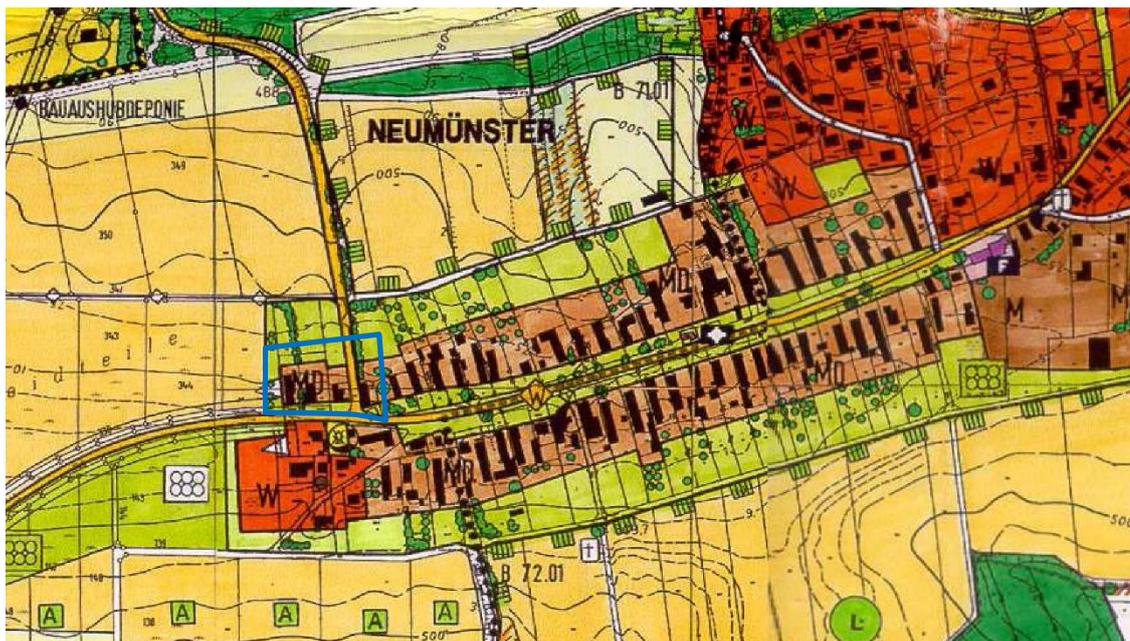


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, o.M.

4.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Süden grenzt das Plangebiet an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Neumünster Kennedygasse“ an; es findet jedoch keine Überschneidung statt.

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Gemeinde Altenmünster gehört gemäß dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013 (Teilfortschreibung 2018) dem allgemeinen ländlichen Raum der Region 9 (Augsburg) an.

Im Regionalplan der Region Augsburg (9) 2006 wird Altenmünster als Kleinzentrum im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg eingestuft.

Wesentliche Ziele und Grundsätze des LEP Bayern 2013 (Teilfortschreibung 2018) und des Regionalplanes der Region Augsburg (9), die bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu beachten sind, sind u.a. die Folgenden:

5.1 LEP Bayern 2013 (Teilfortschreibung 2018)

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (1.1.1 (Z))
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. (1.1.3 (G))
- Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. (1.2.2 (G))
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...]. (2.2.5 (G))
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (3.1 (G))
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1 (G))
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (3.2 (Z))
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (3.3 (G))
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (3.3 (Z))

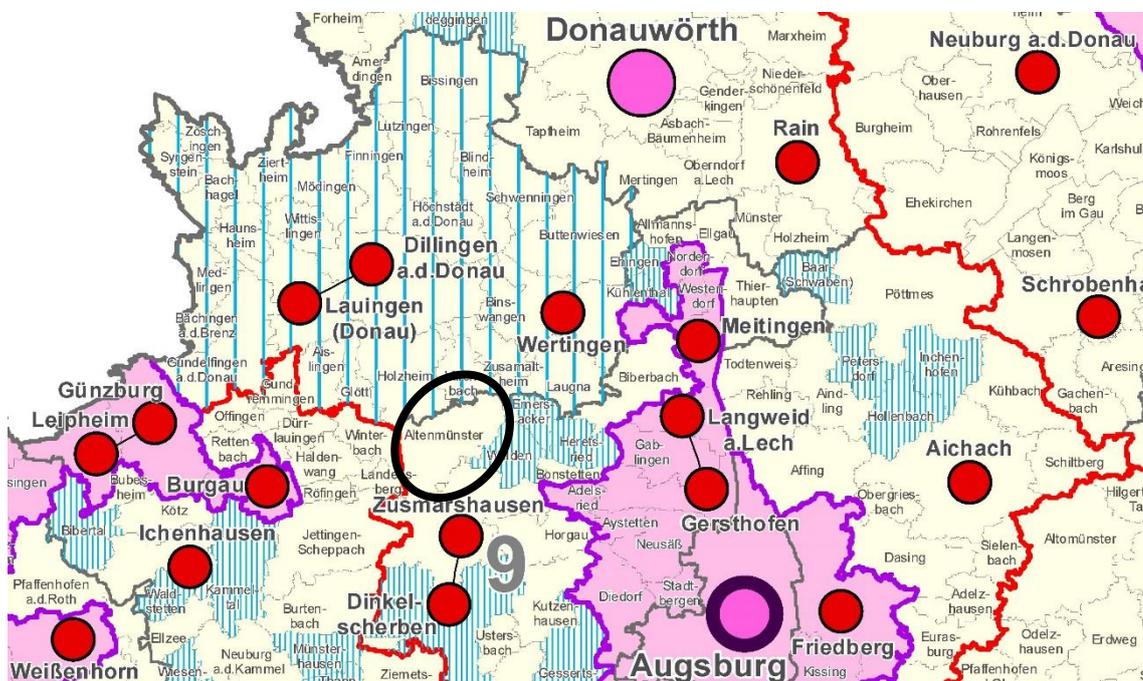


Abb. 3: Ausschnitt a.d. LEP Bayern 2013 (Teilfortschreibung 2018), Anhang 2 Strukturkarte

5.2 Regionalplan der Region Augsburg (9)

- Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung [...] weiter zu entwickeln. [...] (B V 1.1 (G))

- Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden. (B V 1.5 (Z))
- Die Dörfer im ländlichen Raum der Region sowie in den weniger dicht besiedelten Gebieten des Verdichtungsraumes Augsburg sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und weiterentwickelt werden. [...] (B V 2.2 (Z))

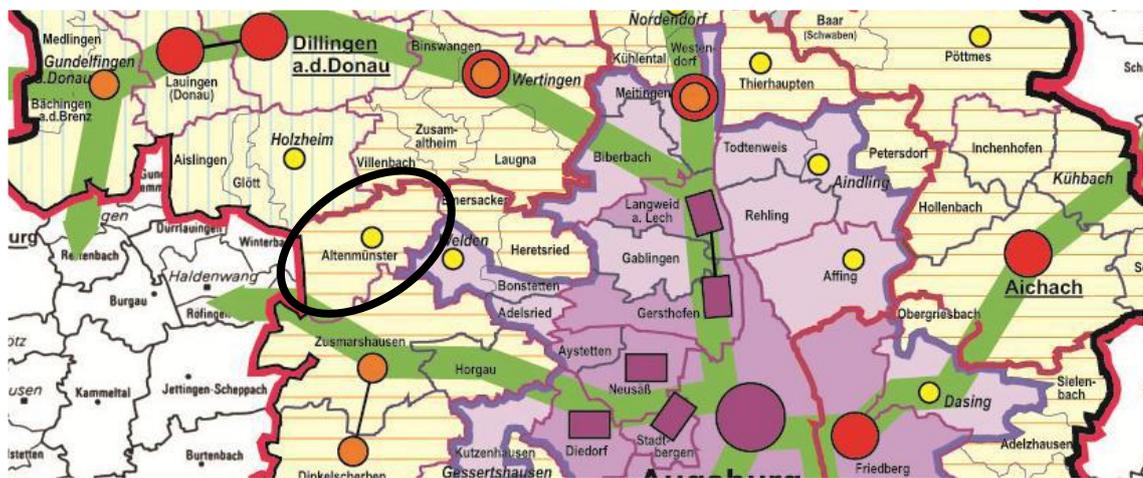


Abb. 4: Ausschnitt a.d. Regionalpl. d. Region Augsburg (RP 9), Karte 1 - Raumstruktur, o.M.

5.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP 2013 Bayern (Teilfortschreibung 2018) und des RP (9) Augsburg

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden im Ortsteil Neumünster anteilig bereits bebaute Baugrundstücke überplant, um hier eine Bebauung in zweite Baureihe (derzeitiger Außenbereich) zu ermöglichen. Das Planvorhaben, das im unmittelbaren Anschluss an bereits bestehende Bebauung angrenzt, stellt eine angemessene und am bestehenden Wohnbauflächenbedarf orientierte Fortführung der bestehenden Siedlungsstruktur dar.

Die Möglichkeit der Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete ist absehbar nur sehr begrenzt bis gar nicht vorhanden, da die Gemeinde Altenmünster zum einen über keine bzw. kaum vorhandene innerörtliche Potenziale (Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale) verfügt; weder in Neumünster noch in den anderen Ortsteilen.

In jüngerer Vergangenheit wurden seitens der Gemeinde Altenmünster alle Eigentümer der unbebauten innerörtlichen Flächen angeschrieben und zum Verkauf der ungenutzten Flächen aufgefordert. Jedoch sind nur die wenigsten Eigentümer zum Verkauf der noch unbebauten Flächen bereit, sodass auch künftig einige innerörtliche Flächen unbebaut bleiben werden. Auf diese Flächen hat die Gemeinde Altenmünster keinen Zugriff.

Auf den ungenutzten innerörtlichen Flächen, die seitens der Gemeinde erworben werden konnten, wurden bereits Baumaßnahmen durchgeführt. Jedoch können derzeit nicht alle innerörtlichen Flächen veräußert werden, da u.a. auch aufgrund der geringen Einwohnerzahl Kaufinteressenten für derartige Flächen fehlen.

Aufgrund der geringen Einwohnerzahl hat bereits vor einigen Jahren die Kreissparkasse ihre Filiale in Altenmünster aufgeben müssen, da der Standort wirtschaftlich nicht mehr tragbar war. Sofern also kein verfügbares Angebot an attraktivem Wohnraum innerhalb der Gemeinde bereitgestellt wird, werden ggf. weitere Nutzungen

bzw. Infrastruktureinrichtungen aufgrund einer zu geringen Frequentierung folgen. Um eine solche Entwicklung zu vermeiden, legt die Gemeinde Altenmünster deshalb großen Wert auf ein gesundes Wachstum insb. durch junge Familien, damit zumindest die bestehende Infrastruktur der Gemeinde gesichert und erhalten werden kann und somit keine weiteren innerörtlichen Flächen ihre Nutzung verlieren und brach fallen. Aufgrund dessen ist die Gemeinde gezwungen, auf bisher unbebaute (landwirtschaftlich genutzte) Flächen im Außenbereich auszuweichen. Bei allen Flächen, die im Rahmen von Bauleitplanverfahren entwickelt werden, handelte es sich um gemeindliche Flächen, die mit Bauzwang verkauft werden.

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

6. ZIELE DER PLANUNG / PLANUNGSKONZEPT

Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauland im Anschluss an bestehende Wohnbebauung. Hinsichtlich der Schaffung von neuem Wohnraum sollen in dem Allgemeinen Wohngebiet insbesondere die Bedürfnisse von Familien mit Kindern berücksichtigt werden; dementsprechend wurden Grundstücksgrößen und -zuschnitte gewählt, die mit der Eigenheimbebauung einhergehen.

Verkehr:

Die Erschließung der bereits bebauten Grundstücke erfolgt wie bisher auch künftig über die Johann-Wisrich-Straße sowie über die Ortsdurchfahrtsstraße Richtung Baiershofen (Fl.Nr. 415). Die Erschließung der noch unbebauten Grundstücke in zweiter Baureihe auf den nördlichen Teilflächen der Fl.Nrn. 26 und 27 erfolgt über die privaten Grundstücksflächen und damit ebenfalls über die Johann-Wisrich-Straße. Die beiden östlichen noch unbebauten Grundstücke auf den Fl.Nrn. 25 und 26/2 werden über die Ortsdurchfahrtsstraße Richtung Baiershofen und das westliche noch unbebaute Grundstück auf Fl.Nr. 346 über die Kreisstraße erschlossen. Die Anwohner der Baugrundstücke in zweiter Baureihe müssen ihre Mülltonnen am Abfuhrtag an der Johann-Wisrich-Straße bzw. Kreisstraße bereitstellen.

Seitens der Gemeinde ist es beabsichtigt die bestehende Ortsdurchfahrtsgrenze, die derzeit östlich des neu geplanten Einmündungsbereiches liegt (s. Planzeichnung), Richtung Westen zu verschieben, sodass auch die Zufahrt zum Grundstück auf Fl.Nr. 346 innerhalb der geschlossenen Ortschaft zu liegen kommt.

Grünordnung / Artenschutz:

Eine weitere Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer angemessenen Eingrünung der künftigen Bebauung, um mögliche negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die hier vorkommenden Arten weitestgehend vermieden zu können. Aus diesen Grund werden auf den privaten Grundstücksflächen Baumpflanzungen und im Norden und Westen Pflanzflächen festgesetzt, sodass die innere Durchgrünung gefördert und eine angemessene Eingrünung sichergestellt und zudem Anflüge von Feldvogelarten an den Glasscheiben der Gebäude vermieden werden. Des Weiteren werden die bestehenden Gehölzstrukturen

entlang der Kreisstraße als zu erhalten festgesetzt, um die im Süden bereits bestehende und wirksamen Eingrünung sicherstellen zu können.

Um die geplante Bebauung auf den noch unbebauten Flächen zu ermöglichen, wird der übrige Gehölzbestand jedoch nicht als zu erhalten festgesetzt. Bei den bestehenden Gehölzen handelt es sich um zahlreiche Einzelbäume (Obst-, Laub- und Nadelbäume) unterschiedlichen Stammumfangs sowie eine Hecke an der Ostseite der Fl.Nrn. 26 und 26/1 und eine Baumhecke an der Westseite der Fl.Nr. 25. Die bestehenden Gehölze sind nach Ansicht des Biologen Dr. Hermann Stickroth nicht dem Außenbereich zuzuordnen (auch handelt es sich bei den Obstbäumen um keine expliziten Streuobstwiesen). Da die bestehenden Gehölze aber potenzielle Habitate für Vögel und Fledermäuse darstellen, ist eine Abholzung ausschließlich außerhalb der Brutzeiten zulässig. Zudem ist das bestehende Angebot an künstlichen Nistmöglichkeiten, trotz geplanter Abholzung, zu erhalten und außerhalb der Fortpflanzungszeiten an den verbleibenden Bestandsbäumen (auch Obstbäumen) im räumlichen Umfeld anzubringen; am 09.04.2020 wurden auf Fl.Nr. 346 drei Nistkästen (2 x Holz/Meise, 1 x Holzbeton/Meise) und auf Fl.Nr. 25 vier Nistkästen (1x Star/Holz, 3x Meise/Holz) vorgefunden.

Um nicht zwingend erforderliche Abholzungen von Bäumen zu vermeiden, wurde zudem ermöglicht, dass für die festgesetzten Baumpflanzungen zur Grundstücksbegrünung auch der Erhalt von Bestandsbäumen angerechnet werden kann.

Der mit den notwendigen Gehölzrodungen verbundene (vorübergehende) Verlust von Lebensräumen für Vögel und Fledermäuse wird durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen innerhalb der Gartenflächen und am Ortsrand sowie durch die Festsetzung zum Ersatz der entfallenden Nistkästen in angemessener Weise kompensiert. Zudem sind in den Gärten auch darüber hinaus weitere Ausweichmöglichkeiten vorhanden, die anteilig auch erhalten werden müssen. Insgesamt ist daher von keiner erheblichen Beeinträchtigung für Vögel und Fledermäuse auszugehen.

7. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend der vorgesehenen Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

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

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der BauNVO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt; diese stellt sicher, dass 40 % des jeweiligen Grundstückes überbaut werden dürfen. Um den Grundstückseigentümern einen gewissen Erweiterungsspielraum bei der Bebauung ihrer Grundstücke zu ermöglichen, wird auch die gemäß BauNVO mögliche Überschreitung der maximal zulässigen GRZ durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % zugelassen.

Auch die Höhe baulicher Anlagen, die maximal eine zweigeschossige Bauweise mit einer Wandhöhe von max. 6,5 m und einer Gesamthöhe von max. 9,5 m zulässt, sind mit der im räumlichen Umfeld vorhandenen Bestandsbebauung vereinbar.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der Ortsrandlage und in Anlehnung an die angrenzende Bebauung wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit weiträumig gefassten Baugrenzen festgesetzt. Weiterhin wird im Plangebiet anlehnend an die Bestandsbebauung im räumlichen Umfeld ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern mit höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zugelassen. Mit den Festsetzungen wird einerseits ein kleinteiliger, durchgrünter Siedlungscharakter gewährleistet und andererseits der Bedarf an Stellplätzen möglichst geringgehalten, sodass die Notwendigkeit einer Bereitstellung von Stellplätzen außerhalb der privaten Grundstücksflächen entfällt.

7.4 Gestaltungsfestsetzungen

Um den Bauherren möglichst viel Flexibilität bei der Überbauung der Grundstücke zu gewähren, wurden im gesamten Baugebiet Pult-, Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung bis maximal 45° zugelassen und bei Nebengebäuden zusätzlich auch Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 5°.

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

Bei flachgeneigten Dächern auf Hauptgebäuden sowie auf Flachdächern auf Nebengebäuden ist eine extensive Begrünung der Dachflächen zu begrüßen, da diese zum einen zur Verbesserung des Klimas beitragen und zum anderen der Wasserrückhaltung dient, was sich wiederum z.B. bei Starkregenereignissen positiv auf das Schutzgut Wasser auswirken kann. Zudem haben extensiv begrünte Dachflächen eine optisch positive Wirkung auf das Ortsbild.

Die Belange des Ortsbildes werden zudem dadurch berücksichtigt, dass weder die Dach- noch die Fassadengestaltung in grellen und leuchtenden RAL-Farben sowie mit dauerhaft reflektierenden Materialien erfolgen darf, da dies verunstaltend wirken und sich nicht in die umgebende Gebäudegestaltung integrieren lässt.

7.5 Einfriedungen

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

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

7.6 Grünordnung

Die Gehölzstrukturen, die das Plangebiet zur Kreisstraße bereits wirksam eingrünen, werden als zu erhalten festgesetzt. Die übrigen Bestandsgehölze innerhalb des Plan-

gebietes werden nicht als zu erhalten festgesetzt, um eine vernünftige Nachverdichtung, insb. die in zweiter Baureihe, zu ermöglichen; auf Pkt. 6 dieser Begründung wird verwiesen.

Im Norden und Westen wird ein Pflanzstreifen, der mind. zu 60 % seiner Lauflänge zu bepflanzen ist, festgesetzt, um einen durchgrünten Ortsrand zu schaffen und die Neuplanung besser in die Natur sowie in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren. Der Pflanzstreifen weist im westlichen Bereich lediglich eine Breite von 3,0 m auf, um auch auf dem Teilgrundstück der Fl.Nr. 346 eine vernünftige Bebaubarkeit sicherstellen zu können; zur Erreichung einer wirksamen Eingrünung des Grundstückes ist eine Breite von 3,0 m ausreichend bemessen.

Um auch eine angemessene Durchgrünung des Baugebietes zu erzielen, wurden zudem Begrünungsmaßnahmen verankert, die sich durch Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen auszeichnen.

7.7 Oberflächenbefestigung

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

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 Plangebiet kann davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind, da an das Plangebiet hauptsächlich Nutzungen ohne unverhältnismäßige bzw. mit dem ländlichen Wohnen vereinbaren Emissionen anschließen. Lediglich von der das Plangebiet querenden Kreisstraße Kr A 20 / Johann-Wisrich-Straße, die nach der SVZ 2015 eine DTV von 1.098 KFZ (953 LV und 145 SV) aufweist, gehen Lärmemissionen bedingt durch den Straßenverkehr aus. Um sicherstellen zu können, dass im Plangebiet auch hinsichtlich des Verkehrslärms keine ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse entstehen, wurde in den Textlichen Festsetzungen (§ 9 „Immissionsschutz“) in einem 20 m-Abstand zur Kreisstraße die Umsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (insb. bei Schlaf- und Kinderzimmer) festgesetzt.

9. VER- UND ENTSORGUNG

9.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die Wasser- und Löschwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt durch Heranführen neuer Leitungen an die neu zu errichtenden Bebauung. Die Abwasserentsorgung ist dabei im Trennsystem vorgesehen, wobei dem

gemeindlichen Schmutzwasserkanal kein unbelastetes Oberflächenwasser zugeführt werden darf. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen voraussichtlich ausreichend reinigen.

9.2 Niederschlagswasserbehandlung

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser ist, sofern möglich, auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Darüber hinaus wird auf die „Textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen“ (Pkt. 2 „Niederschlagswasser“) verwiesen.

9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann über einen Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der LEW für das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft das 20-kV-Kabel mit der Bezeichnung „S1“ (s. Planzeichnung). Der Schutzbereich des Kabels beträgt 1,0 m beiderseits der Leitungstrasse und ist von einer Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Gebäude sind über Dachständer an das Freileitungsnetz der LEW angeschlossen. Diese Leitungen müssen auch in Zukunft bestehen bleiben. Für die neuen Bauparzellen wird im Zuge der Erschließung eine Versorgung über Erdkabel vorgesehen.

9.4 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung wird über die bestehenden Erschließungsstraßen sichergestellt.

10. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, 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 unter anderem durch (Grundwasser-)Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf großen Dachflächen.

Für Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist eine Südausrichtung der Gebäude bzw. der Dachflächen entscheidend. Beim baulichen Konzept können mit einer Südausrichtung der Gebäude auch über die Fensterfronten für solare Gewinne gesorgt werden. Solare Gewinne lassen sich aber auch ebenso bei der Errichtung von kompakten Baukörpern erzielen.

Solarenergie:

Die Gemeinde Altenmünster liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung bei ca. 1165 bis 1179 kWh/m². Die Sonnenscheindauer beträgt im Jahresmittel zwischen 1650 h/Jahr und 1699 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 Ortsteil Neumünster wird Sonnenenergie durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude bisher nur vereinzelt genutzt. Innerhalb des Plangebietes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von weiteren Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen ausgebaut werden.

Erdgekoppelte Wärmepumpen-Systemen:

Der Baugrund im Plangebiet ist für einen Einsatz von Erdwärmekollektoren geeignet. Der Einsatz von Erdwärmesondenanlagen und Grundwasserwärmepumpe ist im Plangebiet voraussichtlich ebenfalls möglich, bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

11. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	7.929 m²
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Allgemeines Wohngebiet <i>davon: Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)</i> <i>davon: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i> 	6.884 m² <i>4.784 m²</i> <i>618 m²</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verkehrsflächen (öffentlich) 	1.045 m²

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

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

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Füllschema der Nutzungsschablone WA 1 / WA 2 Allgemeines Wohngebiet, mit Nummerierung

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	o	Offene Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Anzahl der Vollgeschosse	GRZ 0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß
Wandhöhe (WH) baulicher Anlagen	Gesamthöhe (GH) baulicher Anlagen	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
		WH = 6,5 m	Wandhöhe als Höchstmaß
		GH = 9,5 m	Gesamthöhe als Höchstmaß

 Baugrenze

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen, öffentlich
	Straßenbegrenzungslinie

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

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

 Anpflanzung von Bäumen

 Erhaltung von Gehölzen

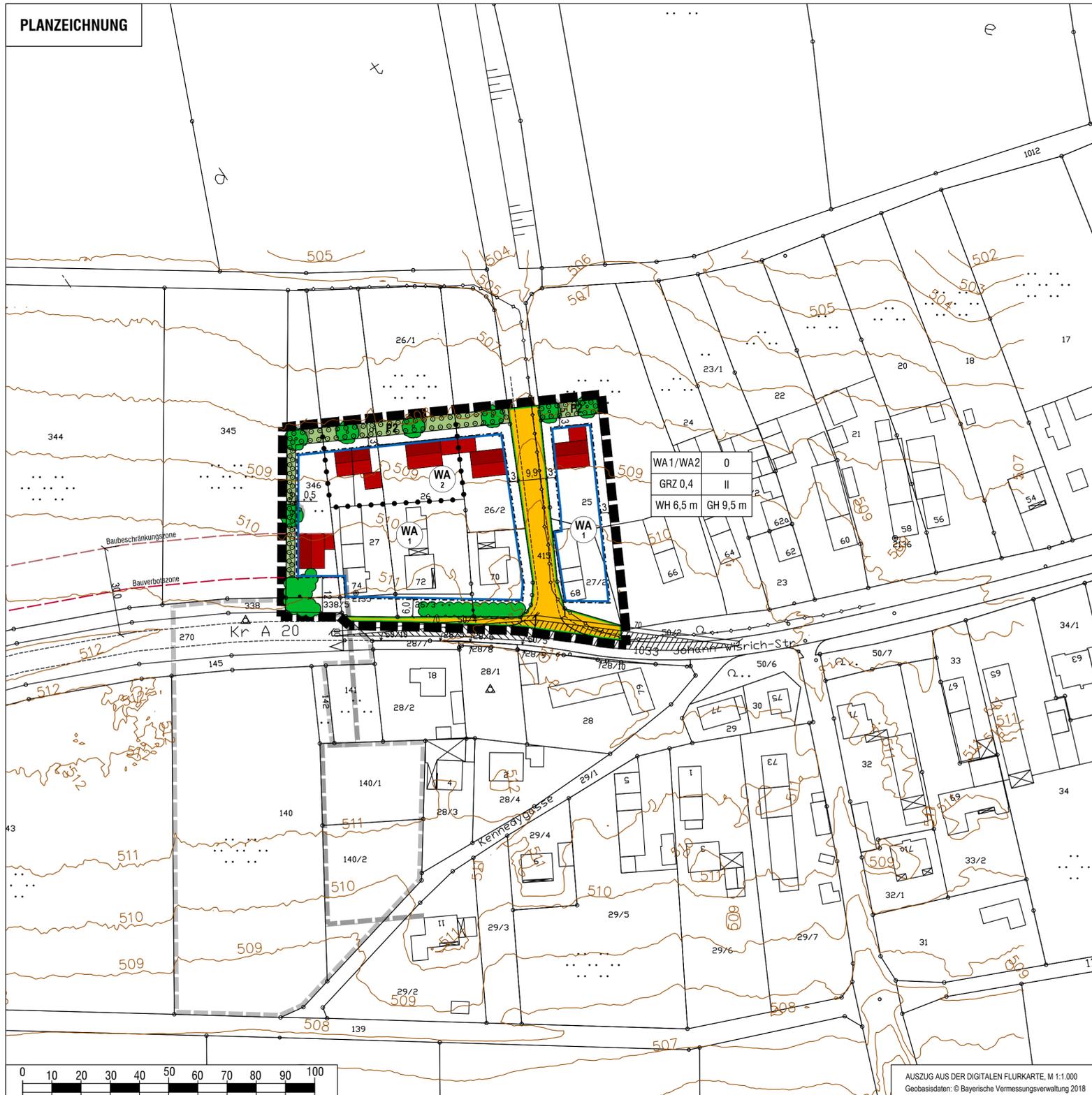
Sonstige Planzeichen

	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Neumünster Kennedygasse" (Nördlicher Teil)
	Räumlicher Geltungsbereich des rechtskr. Bebauungsplanes "Neumünster Kennedygasse"
	Räumlicher Geltungsbereich der rechtskr. Ortsabrundungssatzung

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
	Bestehende Haupt- und Nebengebäude
	Mögliche Lage der geplanten Bebauung mit möglichen Grundstücksgrenzen
	Sichtdreieck
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	20-kV-Kabelleitung "S1" der LEW, unterirdisch (Schutzbereich 1,0 m beiderseits der Kabeltrasse)
	Bemaßung in Meter
	Bestehende Ortsdurchfahrtsgrenze (soll Richtung Westen verschoben werden)
	Bauverbotszone
	Baubeschränkungszone
	Höhenlinien

PLANZEICHNUNG



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Rat der Gemeinde Altenmünster hat am 09.05.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Neumünster Kennedygasse" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.05.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes "Neumünster Kennedygasse" in der Fassung vom 09.05.2019 wurde mit Satzung und Begründung gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.06.2019 bis einschließlich 05.07.2019 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 24.05.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes "Neumünster Kennedygasse" in der Fassung vom 05.09.2019 wurde mit Satzung und Begründung gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.10.2019 bis einschließlich 21.10.2019 erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 25.09.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes "Neumünster Kennedygasse" (Nördlicher Teil) in der Fassung vom 05.11.2020 wurde mit Satzung und Begründung gemäß § 13a BauGB und § 13b BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 07.12.2020 bis einschließlich 15.01.2021 erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 23.11.2020 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Gemeinde Altenmünster hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.02.2021 den Bebauungsplan "Neumünster Kennedygasse" (Nördlicher Teil) in der Fassung vom 11.02.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Gemeinde Altenmünster, den __. __. 2021

.....
Florian Mair
Erster Bürgermeister
- Ausgefertigt am __. __. 2021

.....
Florian Mair
Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Neumünster Kennedygasse" (Nördlicher Teil) wurde am __. __. 2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Gemeinde Altenmünster, den __. __. 2021

.....
Florian Mair
Erster Bürgermeister

GEMEINDE ALTENMÜNSTER

Landkreis Augsburg



BEBAUUNGSPLAN "Neumünster Kennedygasse" (Nördlicher Teil) OT Neumünster

A) Planzeichnung

Verfahren gem. § 13a BauGB und § 13b BauGB ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umwelprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Fassung vom 11.02.2021

Projektnummer: 19001

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.de



Maßstab 1 : 1.000

Bearbeitung:
Patricia Goj, Dipl. Ing.

