



**GEMEINDE ALTENMÜNSTER
ORTSTEIL NEUMÜNSTER
LANDKREIS AUGSBURG
BEBAUUNGSPLAN
MEIERFELD 2**

Festsetzungen
gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, geändert am 22.07.2011 und der Baunutzungsverordnung (BaUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 11.06.2013

1. Art der baulichen Nutzung
Fläche für den Gemeinbedarf sportlichen Zwecken dienende Einrichtung
WA
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BaUNVO)
Ausnahmen nach § 4, Abs. 3 sind ausgeschlossen.
Je Gebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
davon 1 Vollgeschoss bis zur Traufe
1 Vollgeschoss im Dachraum
2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl 0,4
Geschosflächenzahl 0,6

3. Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNB, §§ 22 + 23 BaUNVO)
offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22, Abs. 2 Bau NBVO)
Baugrenze
Garagen gem. § 14 BaUNVO sowie Nebengebäude dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
Die Regelabstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO sind anzuwenden.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen (Art. 81 BayBO)
4.1 Gestaltung der Dächer
Für die **Festsetzung II-ID** gilt folgendes:
Hauptfirstrichtung senkrecht oder parallel zur Straße, zwingend
Satteldach, Dachneigung 28-48 Grad, zwingend
naturotete bis rotbraune Schuppendeckung, zwingend
max. Dachüberstand an der Traufe: 0,5 m incl. Dachrinne
max. Dachüberstand am Ortsgang: 0,5 m
Dachaufbauten in der Form von Schleppgauben oder Giebelgauben sind zugelassen; die Gesamtbreite darf ein Drittel der Gesamtraufanfänge je Dachseite nicht überschreiten.
Die Breite einer einzelnen Gaube darf höchstens 1,5 m betragen. First- oder Ansetzpunkt der Gauben muss mindestens 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Die Gauben sind mindestens 2,0 m vom Ortsgang zurückzusetzen.
Die Wandhöhe Hauptgebäude an der Traufenseite darf höchstens 4,00 m (Wandhöhe gem. Art. 6, Abs. 4, Satz 2 BayBO) betragen.
Die Gebäudehöhe zwischen der festgelegten Geländeoberfläche und dem höchsten Punkt des Daches darf höchstens 10,0 m betragen.
Als festgelegte Geländeoberfläche gilt die geplante oder tatsächliche Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße, von der aus die Garage erschlossen wird, gemessen in der Mitte der dieser Straße zugewandten Außenwand des Hauptgebäudes.
Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, wenn sie parallel zur Dachfläche eingebaut werden. Aufständerungen sind nicht zugelassen.
Für die **Festsetzung II** gilt folgendes:
SD/WD 5-48
Satteldach oder Walmdach zulässig, Dachneigung 5-20 Grad, maximaler Dachüberstand an sämtlichen Dachrändern: 0,70 m Dachdeckung in gedecktem Farbton
PD 5-20
Pultdach zulässig, Dachneigung 5-20 Grad, maximaler Dachüberstand an sämtlichen Dachrändern: 1,50 m Dachdeckung in gedecktem Farbton
FD
Flachdach zulässig, Gründach erwünscht
GH 10,0
Gebäudehöhe max 10,0 m
GH 7,0
Gebäudehöhe max 7,0 m
Die Gebäudehöhe wird zwischen der festgelegten Geländeoberfläche und dem höchsten Punkt des Daches gemessen.
Als festgelegte Geländeoberfläche gilt die geplante oder tatsächliche Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße, von der aus das Grundstück erschlossen wird.
Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, wenn sie parallel zur Dachfläche eingebaut werden. Aufständerungen sind nicht zugelassen, ausgenommen Flachdächer.
Die Gebäude sind an den Außenflächen zu verputzen oder mit Holz zu verschalen. Auffallend gemauerte Putz ist nicht zulässig.

4.2 Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen
Je 400 m² privater Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubb Baum der II. Wuchsklasse zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bevorzugt sollen Obstbäume (Hochstamm) gepflanzt werden.
Zäune zur Straße hin sind aus senkrechten Holz- bzw. Metallteilen herzustellen: Zaunhöhe 1,0 - 1,2 m; Sockelmauern und sonstige Einfriedungsmauern sind nicht zugelassen.
Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind stets gegen die Erschließungsstraße offen zu halten. Vor der Garage ist ein PKW-Abstellplatz mit mind. 5,0 m Tiefe von Bebauung frei zu halten.
Für Stellplatzflächen und private Zufahrten sind wasserdurchlässige Bauweisen zu verwenden.
Eventuell notwendige Geländeänderungen können nur im Einvernehmen mit der Gemeinde vorgenommen werden; sie sind durch Erdböschungen und Trockenmauern abzufangen.

5. Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
Sichtdreieck mit Maßzahlen
Innerhalb des Sichtdreiecks dürfen außer Zäunen Hochbauten nicht errichtet werden; Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht festverbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 90 cm über eine durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Geh- und Radweg

6. Versorgungsanlagen
Die Energie- und Fernmeldeversorgung darf nur über Erdleitungen erfolgen.
Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5m Entfernung von den Anlagen der Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.
7. Grünordnung
öffentliche Grünfläche, Spielplatz
private Grünfläche
Baum Bestand, zu erhalten bzw. zu ersetzen
Es sind Maßnahmen zum Baum- und Wurzelschutz während aller - auch vorbereitender - Arbeiten zu treffen.
Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.
Artenauswahl Gehölze:
Starkkronige Bäume (Wuchsklasse I)
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Betula pendula - Birke
Corylus avellana - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Mittelkronige Bäume (Wuchsklasse II)
Acer campestre - Feldahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Corylus betulus - Hornleuchte
Malus sylvestris - Holzapfel
Prunus avium - Vogelkirsche
Salix caprea - Salweide
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus terminalis - Elsbeere
Hochstamm-Obstbäume
Sträucher:
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hirtengelb
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Eucalyptus europaeus - Pfaffenhütchen
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rosa canina - Hundrose
Rosa malina - Zimtrose
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum - Gemeinde Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Salix viminalis - Korbweide
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Pflanzgrößen:
Bäume Wuchsklasse I: Hochstämme, 3xv mDB SU 12-14 bis 16-18
Bäume Wuchsklasse II (Straßenbegleitend und Obstbäume): Hochstämme 3xv mDB mindestens SU 12-14
Sträucher: mindestens 1xv 60-80cm, langsamwüchsige Arten entsprechend größer.
Nicht standortheimische Gehölze, wie Thuhen und Nadelbäume dürfen nicht gepflanzt werden. Formhecken an den Siedlungsändern sind nicht zulässig.

8. Sonstige Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 1. Änderung
mit Leitungsrechten belastete Flächen
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
Maßzahlen in Meter
Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
bestehende Grundstücksgrenzen
Flurstücknummern
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
Gebäude bestehend
Vorschlag für zu errichtende Gebäude
Unterteilung der Verkehrsflächen:
- Mischverkehrsfläche
- Verkehrsgrünflächen
- Ansatz von Magerwiesen (Saatgut aus regionaler Herkunft)
Empfehlung für Garagenzufahrt
Höhenlinien mit Höhenangabe über N.N.
Durch die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist zeitweilig mit Geruch-, Staub- und Lärmmissionen zu rechnen, sie sind zu dulden.
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, teilt mit:
Bei allen Bodengriffen im Planungsgebiet muß damit gerechnet werden, daß man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.
Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271-81570; Fax 08271-815750) mitgeteilt werden.
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.
Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandlungens besteht.

§ 1
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der von MOSER + ZIEGELBAUER, Architektur und Städtebau GmbH Mittlere Gerbergasse 2, 86720 Nördlingen, vom 14.02.2013 ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.
Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen sowie der Begründung. Zum Bebauungsplan gehören der Umweltbericht sowie der Ausgleichsbebauungsplan, gefertigt von Landschaftsarchitektin Barbara Matt, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur, Dorfanger 30, 86450 Baiershofen.
Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.
§ 2
Die angefallene unverzinsliche Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist in einem Behälter mit einem Mindestföhrungsvermögen von 5 m³ unterhalb der natürlichen Geländeoberkante zu sammeln. Der Behälter kann mit einem Überlauf in einen öffentlichen Kanal versehen werden.
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, teilt mit:
Bei allen Bodengriffen im Planungsgebiet muß damit gerechnet werden, daß man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.
Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271-81570; Fax 08271-815750) mitgeteilt werden.
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.
Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandlungens besteht.

VERFAHREN
a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.02.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht.
b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3, Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
c) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
d) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
e) Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
f) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Altenmünster, den
Waiber, 1. Bürgermeister
Altenmünster, den
Waiber, 1. Bürgermeister

24.02.2013/24.04.2014/30.10.2014
M 1:1000

barbara matt
dipl. Ing. Landschaftsarchitektur
Landschaftsarchitektur
teilraum- und gartenplanung
dorfanger 30 86450 baiershofen
büro: 08295-969438
mail to: plan08@arcor.de

MOSER + ZIEGELBAUER
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU GMBH
MITTLERE GERBERGASSE 2 86720 NÖRDLINGEN
TELEFON 09081/29018-0 TELEFAX 09081/29018-19
ARCHITEKTEN@MOSER-ZIEGELBAUER.DE

SUSANNE MOSER-KNOLL
DIPLOM-INGENIEURIN UNIV.
ARCHITECTON
STADTPLANERIN

ANTON ZIEGELBAUER
DIPLOM-INGENIEUR (FH)
ARCHITEKT BDA
STADTPLANER

Zu dieser Bebauungsplanzeichnung gehört die Begründung und der Ausgleichsbebauungsplan

Gemeinde Altenmünster
Landkreis Augsburg
Ortsteil Neumünster
Bebauungsplan
Meierfeld 2

Begründung
gemäß § 9, Abs. 8 BauGB

Moser + Ziegelbauer
Architektur und Städtebau GmbH
Mittlere Gerbergasse 2
86720 Nördlingen

Barbara Matt
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur
TUM Weihenstephan
Freiraum- und Gartenplanung
Dorfanger 30
86450 Baiershofen

14. Februar 2013
24. April 2014



Gemeinde Altenmünster
Landkreis Augsburg
Ortsteil Neumünster
Bebauungsplan
Meierfeld 2
Begründung gem. § 9, Abs. 8 BauGB

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

In den neueren Wohngebieten in Neumünster gibt es eine Reihe erschlossener unbebauter Grundstücke. Sie sind in fester Hand und deshalb nicht verkäuflich. Andererseits gibt es in Neumünster eine Nachfrage nach Wohnbauland, die bisher nicht befriedigt werden konnte. Mit der Ausweisung des Bebauungsplanes Meierfeld 2 will die Gemeinde der Nachfrage in maßvollem Umfang Rechnung tragen.

2. Bezug zum Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen vor. Der Bebauungsplan wird als Allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen und ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Süden durch die Kreisstraße A 20
- im Westen durch das Wohngebiet Meierfeld
- im Norden durch eine Steilhanglage
- im Osten durch das vorhandene Sportgelände.

Die östliche öffentliche Fläche (Vereins-scheune, Spielplatz) wird einbezogen, da sie durch Verkehrsflächen tangiert ist.

4. Bestand

Die Grundstücke im Geltungsbereich werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen sind im Südteil als eben bis leicht hängig und im Nordteil als hängig bis steil zu bezeichnen. Ein Höhenmaß liegt vor. Die steile Nordhanglage begrenzt den Bauraum. Eine Baugrunduntersuchung wurde bisher nicht durchgeführt; es ist mit schwerem bindigem Boden zu rechnen.

Die Flächen im Geltungsbereich sind im Eigentum der Gemeinde Altenmünster.

5. Art und Maß der Nutzung, Bauweise

Die Flächen des Geltungsbereiches sind der beabsichtigten Nutzung entsprechend als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Unerwünschte Nutzungen sind ausgeschlossen (§ 4, Abs. 3 BauNVO). Um maßstabsprengende Gebäude und Probleme beim ruhenden Verkehr zu vermeiden, sind je Gebäude nur 2 Wohnungen zugelassen.

Zur Sicherung einer eher lockeren Bebauung werden die Obergrenzen der BauNVO bei der Geschossflächenzahl deutlich unterschritten und wie folgt festgesetzt: GFZ 0,6. Die Grundflächenzahl entspricht dem höchstzulässigen Wert von 0,4.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise, mit der Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.



6. Erschließung

6.1 fließender Verkehr

Der Geltungsbereich wird von der Kreisstraße A 20 tangiert. Die interne Erschließungsstraße in Schleifenform bindet an 2 Punkten an die Kreisstraße an; sie wird unter dem Gesichtspunkt der Verkehrsberuhigung als Mischverkehrsfläche ausgebaut.

6.2 Fußgänger

Der vorhandene Geh- und Radweg parallel zur Kreisstraße bleibt erhalten. Die Erschließungsstraße wird als Mischverkehrsfläche fußgängerfreundlich ausgebaut.

6.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird grundsätzlich auf den privaten Grundstücken untergebracht. Entlang der Erschließungsstraße können öffentliche Längsparkstände auf Grünstreifen angeboten werden.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert. Eine Planung für die Abwasserbeseitigung liegt vor; sie erfolgt über ein Leitungsrecht in der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereichs.

7. Grünordnung

7.1 Grünordnerische Gestaltungsziele:

Die Ausweisung von Wohnbauflächen sowie die Errichtung von Wohngebäuden und den dazugehörigen Erschließungsstraßen in bisher baulich ungenutzten Bereichen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Eine Vermeidung dieses Eingriffes ist aufgrund der Bevölkerungsentwicklung und dem daraus abgeleiteten Bedarf an Bauland nicht möglich. Somit kann nur ein ökologischer Ausbau angestrebt werden, welcher mit einigen Maßnahmen innerhalb des Baugebiets, aufgrund der geringen Flächengröße aber zum größten Teil auf dafür geeigneten Flächen außerhalb des Baugebietes vorgenommen wird.

Die für Wohnbebauung vorgesehene Fläche wurde bisher gänzlich ackerbaulich genutzt. Die in den Planungsbereich eingegliederten Flächen für Sport und der vorhandene Grünbereich mit Spielplatz werden nur am Rande durch die Planungen berührt. Sie bleiben im Bestand erhalten, für den Spielbereich wird die Aufwertung durch entsprechende naturgemäße Ausstattung und Bepflanzung empfohlen.

7.2 Öffentliche Flächen und Ortsrandeingrünung:

Um das neue Wohngebiet nach Norden harmonisch in die Landschaft einzugliedern, sieht das Grünkonzept dort eine Siedlungsrandeingrünung mit standortheimischen Wildgehölzen (Sträucher sowie Bäume der Wuchsklassen I + II) vor. Entlang der Erschließungsstraße gliedern klein- bis mittelkronige Bäume (Hochstämme) das Straßenbild. Schmalkronige Arten sind hierbei zu bevorzugen. Sie stehen in Grünstreifen, welche einerseits aus ortsbildgestalterischen (Wahrung eines dörflichen Erscheinungsbildes) als auch pflage-technischen Gründen als zweischürige Magerwiese oder ähnliche, pflegearme Wildstaudenansaat angelegt werden.

Die für neue Zufahrten wegfallenden Straßenbäume (Linden) entlang der Johann-Wisrich-Straße werden nach Abschluss der Baumaßnahmen durch Neupflanzungen derselben Baumart ersetzt.



7.3 Privatgrundstücke und Hausgärten:

Als Typisches Angerdorf weist Neumünster im Ortskern und den Außenbereichen größtenteils noch ein starkes ländliches Erscheinungsbild auf. Diesbezüglich stellt die Erhaltung eines dörflichen Charakters ein wesentliches Kriterium bei der Gestaltung der privaten Flächen dar.

Unversiegelte Zufahrten und Stellplätze, die Pflanzung von einem heimischen Laubbaum/Obstbaum der Wuchsklasse II pro 400 m² Grundstücksfläche sowie die Vermeidung von standortuntypischen Gehölzen und geschnittenen Hecken an den Siedlungsrändern sichern eine harmonische Eingliederung in Ort und Landschaft.

Hinsichtlich der Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung werden die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungsflächen und der Bereich des Schutzstreifens (Grünfläche) entsprechend bilanziert.

8. Bauliche Gestaltungsvorstellungen

Für die Bauflächen, die unmittelbar an der Kreisstraße A 20 liegen und von dort gut einsehbar sind, werden für die wenigen dort möglichen Gebäude Festsetzungen getroffen, die teilweise Bezug auf die landschaftstypische Bauweise nehmen.

Auf den zurückliegenden Flächen wird den heterogenen Nachfragewünschen von Bauinteressenten Rechnung getragen. Die Festsetzungen beschränken sich hier nur auf Dachformen, Dachneigungen, Gebäudehöhen und Einfriedungen.



9. Schallschutz

Aufgrund zu erwartender Lärmeinwirkungen durch die benachbarte Sportanlage des ESV Neumünster-Unterschöneberg wurde die schalltechnische Untersuchung der Firma Andreas Kottermair – Beratender Ingenieur vom 02.08.2013 mit der Auftragsnummer „4768.0 / 2013 - PT“ angefertigt. Als Ergebnis ist erzielt worden, dass im Einwirkungsbereich des Baugebietes die zulässigen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) um mindestens 3 dB(A) unterschritten werden. Vor diesem Hintergrund müssen betreffend die Sportanlagen- Lärmimmissionen keine Schallschutzvorkehrungen getroffen werden.

Die Untere Immissionsschutzbehörde prognostiziert infolge der Verkehrslärmimmissionen durch die Kreisstraße A 20 an den nächstgelegenen Wohnhäusern des Baugebietes Beurteilungspegel von 55 dB(A) zur Tagzeit (6 Uhr bis 22 Uhr) und 48 dB(A) zur Nachtzeit (22 Uhr bis 6 Uhr). Damit wird zur Tagzeit der Orientierungswert des Beiblattes 1 der DIN 18005, Teil 1, Schallschutz im Städtebau von 55 dB(A) eingehalten. Zur Nachtzeit wird der Orientierungswert von 45 dB(A) überschritten, der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 49 dB(A) aber eingehalten.

Vor diesem Hintergrund wird den Bauwerbern empfohlen, für jedes Schlaf- und Kinderzimmer der drei in erster Reihe zur Kreisstraße geplanten Wohnhäuser zu Lüftungszwecken zumindest ein Fenster an einer anderen als der Lärm zugewandten, südöstlichen Fassadenseite einzuplanen oder für die betroffenen Räume technische Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Die Gemeinde entscheidet sich gegen die Festsetzung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme entlang der Kreisstraße. Zum einen ist durch den geplanten Grünstreifen und den geplanten Geh- und Radweg bereits eine Pufferfläche geschaffen. Zum anderen spricht das Ortsbild dagegen und wäre die Lärmschutzwirkung wegen der erforderlichen Unterbrechungen in den beiden Zufahrtbereichen des Baugebietes deutlich begrenzt.

Die genannten Vorschriften und Normen sind über die Internetauftritte der zuständigen Behörden online abrufbar oder bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.



10. Realisierung

Da die Flächen im Eigentum der Gemeinde sind, kann mit einer zügigen Realisierung des Baugebietes gerechnet werden.

11. Schätzung der Erschließungskosten

11.1 Kosten Flächen

850 m² à 10 /m² 8.500,00

11.2 Kosten Verkehrsflächen

Anliegerstraße
160 lfm à 500 /lfm 80.000,00

Straßenentwässerung
160 lfm à 100 /lfm 16.000,00

Fußwege
75 lfm à 150 /lfm 11.250,00

Straßenbeleuchtung
6 Auslässe à 2000 /Auslass 12.000,00

11.3 Grünordnung

Verbesserung Spielplatz, pauschal 8.000,00

Baumpflanzung, pauschal 4.000,00

Summe 139.750,00

gemeindlicher Pflichtanteil = 10 % 13.975,00

Nördlingen, 14. Februar 2013/ 24. April 2014

mo-wa

altenmuenster\opl\ot neumünster\meierfeld 2\20140424 altenmünster ot neumünster opl meierfeld 2
begründung.doc