
GEMEINDE ALTENMÜNSTER



Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN

„Neumünster Süd II“

Gmkg. Neumünster

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs.3 BauGB

Verfahren gemäß § 13 b BauGB

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

ENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Altenmünster

Fassung vom 13.10.2022

Projektnummer: 22066

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 Zulässigkeit von Vorhaben.....	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	4
§ 3 Bauweise, Grenzabstände	4
§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen; Stellplätze u. Garagen (einschl. Carports); Nebenanlagen	5
§ 5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	5
§ 6 Gestaltungsfestsetzungen	5
§ 7 Ver- und Entsorgung	5
§ 8 Abgrabungen und Aufschüttungen	6
§ 9 Bodenschutz und Grünordnung	6
§ 10 Artenschutzfachlicher Ausgleich.....	8
§ 11 Inkrafttreten	8
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	9
1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten.....	9
2. Niederschlagswasser	9
3. Immissionsschutz	10
4. Denkmalschutz.....	11
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	11
6. Abwehrender Brandschutz.....	12
VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN	13
7. Ausfertigung.....	13
8. Inkrafttreten	13

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Altenmünster erlässt aufgrund des § 2, 9, 10, 13b und 30 Abs.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

Bebauungsplan „Neumünster Süd II“

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 des Bebauungsplanes „Neumünster Süd II“ der Gemeinde Altenmünster gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 13.10.2022.

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

Die Satzung besteht aus:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 13.10.2022 mit:
- Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
 - Verfahrensvermerken
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 13.10.2022 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 13.10.2022

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

gem. § 13b BauGB

Zulässig sind Wohnnutzungen.

§ 2 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. III (II+D)
b) Wandhöhe	(WH)	max. 6,0 m
c) Gesamthöhe	(GH)	max. 9,5 m
2. Bei Gebäuden mit der Geschossigkeit III (II+D) muss sich das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden.
3. 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
4. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut und für die Gesamthöhe (GH) der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

1. Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
2. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

(2) Abstandsflächen, Abstandsregelung

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

Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO finden keine Anwendung, d.h. für die einzuhaltenden Abstandsflächen des Hauptgebäudes ist die festgesetzte Baugrenzen in Verbindung mit den festgesetzten Gebäudehöhen maßgeblich. Im Übrigen gilt Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

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

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

- (1)** Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude sind durch die Baugrenzen festgesetzt (s. Planzeichnung).
- (2)** Stellplätze und Garagen (einschl. Carports) i.S. des § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig; jedoch weder innerhalb der privaten Grünflächen noch innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen.

§ 5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGBÄUDEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

§ 6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

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

(1) Dachformen und -neigungen

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

(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Grelle und leuchtende Farben (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 auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende, gering verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, darf das gering verschmutzte Niederschlagswasser der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden; der Drosselabfluss darf dabei 0,5 l/s nicht überschreiten.
- (2) Unterirdische Versickerungsanlagen, z.B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig.
- (3) Anlagen für Ver- und Entsorgung sind weder auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen noch im Bereich der zu erhaltenden Gehölze zulässig sind.

§ 8 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

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

§ 9 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

(1) Versiegelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

(2) Anpflanzungen von Bäumen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Innerhalb der privaten Grundstücksfläche sind mind. zwei heimische Laubbäume, II. Ordnung (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, StU mind. 10 - 12 cm) bzw. ein Obstbaum (regionaltypische Sorten) je Grundstück zu pflanzen. Diese dürfen auch innerhalb der privaten Grünfläche gepflanzt werden.
2. Sämtliche Pflanzungen je Grundstück sind spätestens eine Vegetationsperiode nach der Nutzungsaufnahme des jeweiligen Hauptgebäudes durchzuführen.
3. Alle bodenoffenen Flächen sind gärtnerisch oder als Wiesen- bzw. Rasenfläche anzulegen.

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

(3) Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

1. Erhalt der Bestandsgehölze
2. Pflanzung einer durchgehenden Strauchhecke
 - a) Am Südrand der Fläche ist auf einer Breite von 5 m durchgehend eine frei wachsende, 3-reihige Strauchhecke aus heimischen Sträuchern der nachfolgenden Pflanzliste im Pflanzraster 1,0 x 1,5 m anzulegen. Im Bereich bestehender Gehölze werden diese in die Pflanzung integriert.
 - b) Pflanzliste für Sträucher: (Mindestgröße: 50/80 cm)
 - Rosa canina Hunds-Rose
 - Sambucus nigra Holunder
 - Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball
3. Pflanzung von zwei Obstbäumen je Grundstücksteilfläche
 - a) Es sind zwei heimische Laubbäume oder zwei heimische Obstbäume in regional-typischen Arten und Sorten (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang (StU) mind. 10-12 cm) zu pflanzen und mit Einzelstammschutz und Pfählung zu versehen. Bei Vorhandensein von gleichwertigen Gehölzbestand kann die vorgenannte Vorgabe auf einen Baum reduziert werden.
 - b) Der Boden ist vor dem Anpflanzen der Bäume tiefgründig zu lockern und mit Pflanzsubstrat zu verbessern.
4. Extensivierung
 - a) Die Flächen unter und zwischen den Bäumen sind als rasig-krautiger Unterwuchs zu entwickeln (Ansaat oder Mahd selbstbegrünter Flächen) und jährlich 1-2-mal, jedoch nicht vor dem 1. Juli zu mähen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen und zu kompostieren.
 - b) Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

(4) Pflegemaßnahmen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sämtliche festgesetzten Pflanzungen 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 ARTENSCHUTZFACHLICHER AUSGLEICH

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (1) Die Fällung 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) Ist der Erhalt der in der Planzeichnung dargestellten Bestandsbäume/-gehölze im Rahmen der Ausführungsplanung nicht möglich, ist eine artengleiche Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:1 an anderer Stelle auf dem jeweiligen Grundstück vorzunehmen; diese dürfen auch innerhalb der privaten Grünfläche gepflanzt werden.
- (3) Für die Ersatzpflanzung von gerodeten Bäumen sind mind. 2x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm zu verwenden.
- (4) Die Ersatzpflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach erfolgter Rodung umzusetzen.

§ 11 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

1.1 Gehölzpflanzungen

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

1.2 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

2. NIEDERSCHLAGSWASSER

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

2.2 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).

2.3 Wasserrecht

Bei der Bebauung eines 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).

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; 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.

3.2 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.

4. 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.

5. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

5.1 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.

5.2 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.

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

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.

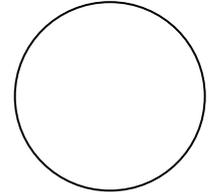
Erforderliche Anleiterstellen für den zweiten Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr (hier: vierteilige Steckleiter) sind dauerhaft zugänglich und frei zu halten.

VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN

7. AUSFERTIGUNG

Altenmünster, den __.__.2022

.....
Florian Mair,
1. Bürgermeister

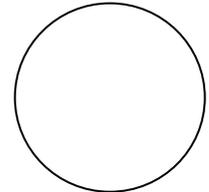


(Siegel)

8. INKRAFTTRETEN

Altenmünster, den __.__.2022

.....
Florian Mair,
1. Bürgermeister



(Siegel)

GEMEINDE ALTENMÜNSTER



Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN „Neumünster Süd II“ Gmkg. Neumünster

C) BEGRÜNDUNG

Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB

Verfahren gemäß § 13b BauGB

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

ENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Altenmünster

Fassung vom 13.10.2022

Projektnummer: 22066

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. Verfahren gem. § 13b BauGB	3
3. Beschreibung des Planbereiches	4
4. Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
5. Übergeordnete Planungen	5
6. Planungskonzept / Erschliessung	8
7. Begründung der Festsetzungen.....	8
8. Immissionsschutz	9
9. Ver- und Entsorgung	9
10. Belange des Umweltschutzes.....	10
11. Energie.....	11
12. Flächenstatistik	12

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neumünster Süd II“ gem. § 13b BauGB ist die Schaffung von Baurecht für maximal vier Einzelhäuser in zweiter Baureihe der Johann-Wisrich-Straße, um dem benötigten Wohnraumbedarf im Ortsteil Neumünster für die einheimische Bevölkerung gerecht werden zu können.

Bei den Baugrundstücken wird insbesondere ein Bedarf für Familienheimbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern gesehen. Für eine Wohnbauentwicklung eignet sich das Plangebiet gut, da es im Norden unmittelbar an bereits vorhandene Siedlungsstrukturen (insb. Wohnbebauung) angrenzt. Zudem entspricht das Planvorhaben weitestgehend 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. § 30 Abs. 3 BauGB Rechnung getragen werden.

2. VERFAHREN GEM. § 13B BAUGB

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 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 Ablauf des 31. Dezember 2022 der § 13a BauGB auch entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 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 5.556 m² (rd. 0,56 ha) umfasst, weist eine überbaubare Grundfläche von insgesamt 1.081 m² auf (Berechnung: Baufläche ohne private Grün-/Ausgleichsfläche x GRZ: 2.703 m² x 0,4 = 1.081 m²). Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche i.S.d. § 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 PLANBEREICHES

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der eine Gesamtfläche von ca. 5.556 m² (rd. 0,56 ha) aufweist, umfasst Teilflächen der Fl.Nr. 62, 63,64 und 66 der Gmkg. Neumünster.

3.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld



Abb. 1: Luftbild (Befliegungsdatum: 22.04.2020) mit räumlichen Geltungsbereich, Ausgleichsflächen und Baugrenzen, o.M. (© 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der Umgriff des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch bestehende Wohnbebauung entlang der Johann-Wisrich-Straße
- Im Osten durch einen landwirtschaftlichen Anwandweg mit anschließenden Grünflächen (Grünland) und Gewerbeflächen
- Im Süden durch einen landwirtschaftlichen Anwandweg mit anschließenden Flächen für die Landwirtschaft (Ackerflächen)
- Im Westen durch Grünflächen (Grünland)

3.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Die zu überplanenden Flächen, die in den in Zusammenhang bebauten Ortsteil eingebunden werden sollen, stellen sich im Bestand als Grün-/Gartenflächen der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung dar. Aufgrund der Bestandsnutzung existieren innerhalb des Plangebietes neben den Grün- und Gehölzflächen auch einige Nutzflächen und Nebenanlagen. Das Gesamtgelände weist ein leichtes Nord-Süd-Gefälle von ca. 1,0 m auf.

4. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die mit Hauptgebäuden zu überplanenden Flächen anteilig als Dorfgebiet und anteilig als Obstwiese dar. Die mit privaten Grünflächen und mit Ausgleichflächen zu überplanenden Grundstücksflächen sind im Flächennutzungsplan als Obstwiese dargestellt.

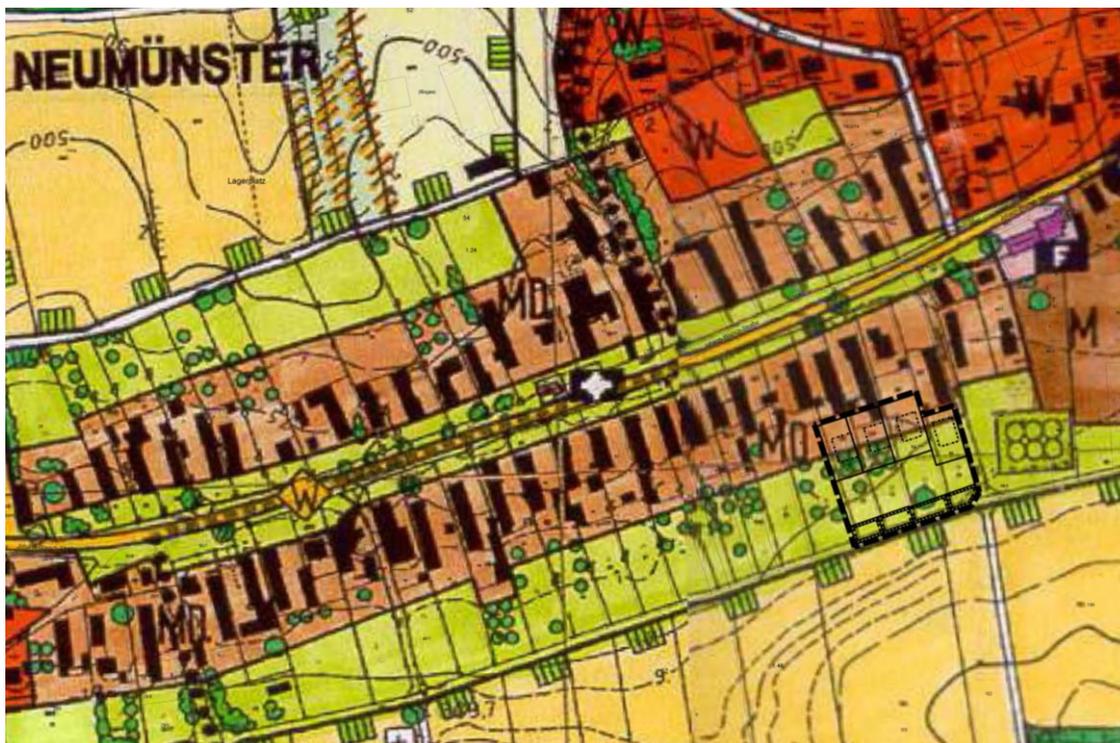


Abb. 2: Ausschnitt a.d. wirksamen FNP, o.M.

Der vorliegende Bebauungsplan 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.

4.2 Rechtsverbindliche Bauleitplanungen

Es schließen keine Bauleitpläne an den vorliegenden Bebauungsplan an.

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))

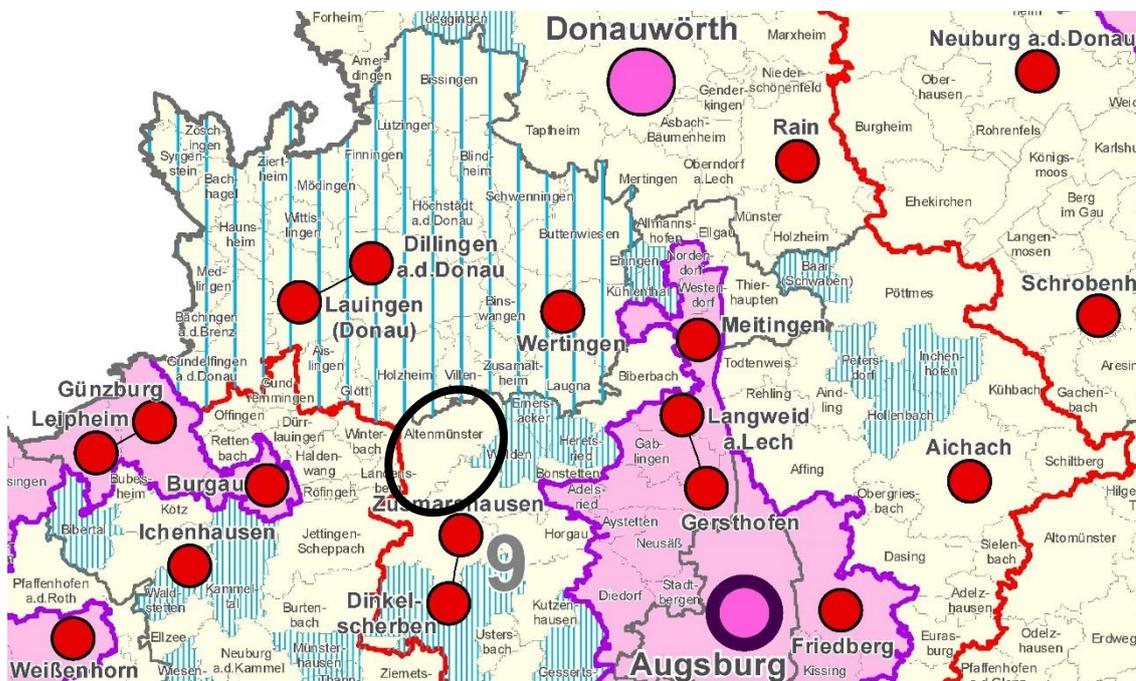


Abb. 3: Ausschnitt a.d. LEP Bayern 2013 (Teilfortschreibung 2018), Anhang 2 Strukturkarte

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))

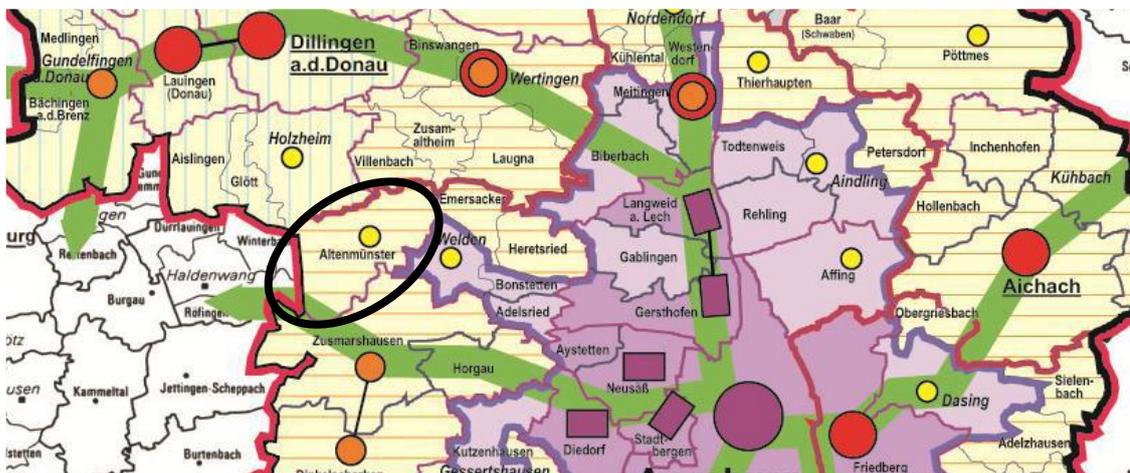


Abb. 4: Ausschnitt a.d. RP der Region Augsburg (RP 9), Karte 1 - Raumstruktur, o.M.

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

Am örtlichen Bedarf ausgelegt werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan im Ortsteil Neumünster vier Baugrundstücke auf bisher als Grün-/Gartenflächen genutzten Flächen im Außenbereich geschaffen. Die geplanten Baugrundstücke, die im unmittelbaren Anschluss an bereits bestehende Bebauung angrenzen, stellen 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.

Vor einigen Jahren 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. Infrastrukturein-

richtungen 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 Flächen im Außenbereich auszuweichen.

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. PLANUNGSKONZEPT / ERSCHLIESSUNG

Mit dem Bebauungsplan wird die bestehende Siedlungsstruktur im Süden von Neumünster durch die geplante Wohnbebauung städtebaulich ergänzt.

Die Erschließung der Neubaugrundstücke, erfolgt über eine Fortführung der bestehenden Zuwegungen der vorgelagerten Bestandsgrundstücke der jeweils selben Flurnummer. Um die Anbindung an die öffentliche Erschließungsstraße sicherstellen zu können, werden die Zuwegungen über ein vertraglich geregeltes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des jeweils neuen Baugrundstückes sichergestellt.

Um die Einbindung der neu entstehenden Bebauung möglichst optimal in das Landschaftsbild einzufügen, werden insbesondere in Richtung der freien Landschaft Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen.

7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Um eine kleinteilige Bebauung sicherstellen zu können, wurden die überbaubaren Grundstücksflächen für jedes Grundstück mit einer separaten Baugrenze festgesetzt. Um den Eigentümern allerdings einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Nutzung der Grundstücksfläche einzuräumen, sind Garagen, Carports und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; jedoch nicht im Bereich der festgesetzten Grün- und Ausgleichsflächen.

Aufgrund der Ortsrandlage und der umgebenden dörflich geprägten Wohnbebauung wird mit dem Bebauungsplan lediglich eine lockere Einzelhausbebauung mit höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zugelassen.

Entsprechend der zulässigen Wohnnutzung wird in Anlehnung an die BauNVO (Gebietscharakter Allgemeines Wohngebiet) 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.

Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Anzahl der Vollgeschosse, die Wandhöhe (WH) und die Gesamthöhe (GH). Zugelassen werden Gebäude mit maximal drei Vollgeschossen (II+D), wobei sich das dritte Vollgeschoss zwingend im Dachgeschoss befinden muss. Die Festsetzungen bzgl. der Höhenentwicklung ermöglichen die Realisierung von bis zu vier Gebäudetypologien (I, I+D, II und II+D) und sind aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da sie der Randlage, den topografischen Gegebenheiten und der Umgebungsbebauung des Plangebietes entsprechen.

In Anlehnung an die Umgebungsbebauung wurden zudem ausschließlich mittelsteil bis steil geneigte Satteldächern mit Nord-Süd-Ausrichtung festgesetzt. Mit den getroffenen Festsetzungen soll der Charakter der angrenzenden Siedlungsstruktur fortgeführt sowie der Lage am Ortsrand Rechnung getragen werden.

Südlich an das neu entstehende Bauland werden private Grünflächen, auf denen der Gehölzbestand zu erhalten ist, festgesetzt. Zudem werden Festsetzung zu Neu- und Ersatzpflanzungen getroffen, sodass neben ein bis zwei neu zu pflanzenden Bäumen je Baugrundstück zusätzlich auch für die im Zuge der Ausführungsplanung erforderliche Rodung von Bestandsbäumen ein Ersatz zu erbringen ist. Um die eingriffsbedingten Auswirkungen auf das Ort- und Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird zudem im äußersten Süden der privaten Grünflächen eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt. Auf diesen sind die bestehenden Bepflanzungen, die zu erhalten sind, durch eine zusätzliche Neupflanzung von Einzelbäumen und einer durchgehenden 5 m tiefen Strauchhecke zu ergänzt. Zudem soll eine Extensivierung der Flächen erfolgen. Die grünordnerischen Festsetzungen leistet einen positiven Beitrag für die Einbindung des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild.

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.

Die nächstgelegenen emittierenden Betriebe im räumlichen Umfeld des Plangebietes sind der Gewerbebetrieb auf den Fl.Nrn. 70/2 und 74 (Schollenfeld 1 und 1a) und der Landwirtschaftsbetrieb auf der Fl.Nr. 12 (Johann-Wisrich- Straße 38), die in einer Entfernung von ca. 100 m bzw. von über 150 m liegen. Da an beide Emissionsorte bereits in geringerer Entfernung Wohnbebauung angrenzt, kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Im Plangebiet kann grundsätzlich 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.

9. VER- UND ENTSORGUNG

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

Das unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.
Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW; die Versorgung soll durch Erdkabel erfolgen.
Die Abfallentsorgung wird über die ‚Johann-Wirsich-Straße‘, an der die Müllbehälter zur Entleerung bereitzustellen sind, sichergestellt.

10. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 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.

10.1 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 lediglich Baurecht für höchstens vier zusätzliche Einzelhäuser geschaffen wird, sind die mit der zu erwartende Versiegelung verbundenen klimatischen Aufheizungseffekte als gering zu werten.

10.2 Schutzgut Fläche

Das Planvorhaben schafft Baurecht für höchstens vier zusätzliche Einzelhäuser am südlichen Ortsrand von Neumünster. Nachdem der wirksame Flächennutzungsplan für den nördlichen Planbereich ein Dorfgebiet vorsieht, ist die beabsichtigte bauliche Entwicklung zumindest anteilig aus diesem entwickelt.

10.3 Schutzgut Boden

Die zu überplanende Flächen stellen sich im Bestand als Grün-/Gartenfläche der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung dar und weist neben einigen Bestandsbäumen/gehölzen auch einige (überwiegend untergeordnete) Nebenanlagen auf, wodurch zumindest eine anteilige Versiegelung bereits 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 wiedereinstellen.

10.4 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 geringfügigen Verringerung der Grundwasserneubildung, verbunden mit einer geringen Erhöhung des Oberflächenabflusses. Aufgrund des Grünflächenanteils kann das unverschmutzte Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes auch weiterhin zur Versickerung gebracht werden.

10.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume

Schutzgebiete sowie geschützte Pflanzengesellschaften sind ebenso nicht vorhanden, wie Biotope nach amtlicher Biotopkartierung Bayern sowie Lebensräume oder Fundorte der Artenschutzkartierung. Das Plangebiet weist einige Einzelgehölze sowie Gehölzstrukturen auf, die überwiegend erhalten bleiben. Die infolge der Bebauung erforderliche Rodung von Bestandsbäumen wird an anderer Stellen innerhalb des jeweiligen Grundstücks artengleich im Verhältnis 1:1 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.

10.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand und schließt im Norden an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Da südlich der neu zu überplanenden Flächen bereits zahlreiche Gehölzstrukturen anschließen, die das Gelände zur offenen Landschaft eingrünen, wurde, mit Ausnahme der Pflanzung von Einzelgehölzen, auf eine durchgehende Ortsrandeingrünung verzichtet. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann aufgrund der kleinteiligen Bebauung und der grünordnerischen Festsetzung ausgeschlossen werden.

10.7 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.

11. ENERGIE

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

Um dem Klimaschutz Rechnung tragen zu können, sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet im Falle eines Neubaus anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann u.a. durch (Grundwasser-)Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf großen Dachflächen. Für Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist eine Südausrichtung der Gebäude bzw. der Dachflächen entscheidend; auch der Grundstückszuschnitt und die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sind bei der Ausrichtung der Dachflächen von Bedeutung. Beim baulichen Konzept kann mit einer Südausrichtung der Gebäude auch über die Fensterfronten für solare Gewinne gesorgt werden. Solare Gewinne lassen sich aber auch bei der Errichtung von kompakten Baukörpern erzielen.

Solarenergie

Im Plangebiet liegt bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung bei ca. 1150 bis 1164 kWh/m² und die Sonnenscheindauer beträgt im Jahresmittel zwischen 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 Bereich der zu überplanenden Flächen kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von weiteren Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten ausgebaut werden.

Erdgekoppelten Wärmepumpen-Systeme:

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

12. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	5.556 m ²
▪ Bauland <i>davon: Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)</i>	2.703 m ² 720 m ²
▪ Private Grünflächen <i>davon: Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen</i>	2.853 m ² 812 m ³

PLANZEICHEN

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Füllschema der Nutzungsschablone

	o
GRZ 0,4	III (II+D)
WH 6,0 m	GH 9,5 m

	Nur Einzelhäuser zulässig
o	Offene Bauweise
GRZ	Höchstzulässige Grundflächenzahl
III (II+D)	Höchstzulässige Anzahl an Vollgeschossen
WH	Höchstzulässige Wandhöhe
GH	Höchstzulässige Gesamthöhe

Baugrenze

Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Grünflächen

Private Grünfläche

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

Erhaltung von Bäume und Gehölzstrukturen

Ersatz von zu rodenden Bäumen und Gehölzstrukturen gem. § 11 (1) der Textlichen Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung

Firstrichtung

HINWEIS UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

Bestehende Haupt- und Nebengebäude

Baugrundstücksgrenze

Bemaßung in Meter

Bestehende Höhenlinien mit Höhenangaben in m ü. NHN

PLANZEICHNUNG



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Rat der Gemeinde Altenmünster hat am 13.10.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Neumünster Süd II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __. __. 2022 ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes "Neumünster Süd II" in der Fassung vom 13.10.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __. __. 2022 bis einschließlich __. __. 2022 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am __. __. 2022 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Gemeinde Altenmünster hat mit Beschluss des Gemeinderats vom __. __. 2022 den Bebauungsplan "Neumünster Süd II" in der Fassung vom __. __. 2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Altenmünster, den __. __. 2022

.....
Florian Mair
Erster Bürgermeister

- Ausgefertigt am __. __. 2022

.....
Florian Mair
Erster Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Neumünster Süd II" wurde am __. __. 2022 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.

Altenmünster, den __. __. 2022

.....
Florian Mair
Erster Bürgermeister

GEMEINDE ALTENMÜNSTER

Landkreis Augsburg



BEBAUUNGSPLAN "Neumünster Süd II" Gmkg. Neumünster

A) Planzeichnung

Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs.3 BauGB

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

ENTWURF

Fassung vom 13.10.2022

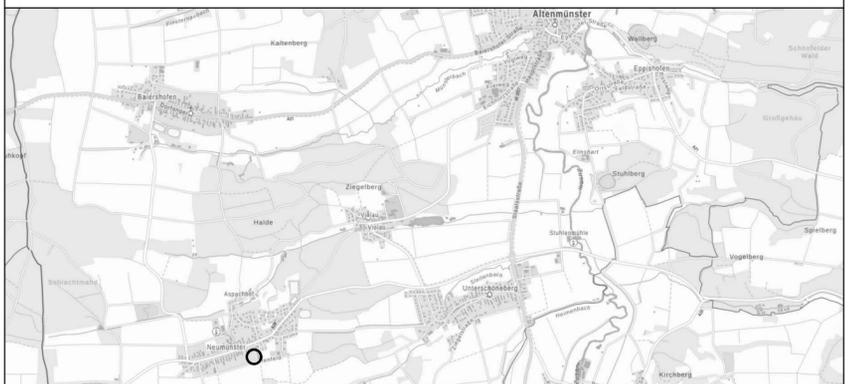
Projektnummer: 22066

OPLA
BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG
Architekten & Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-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 2021