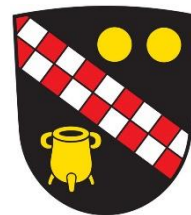

GEMEINDE ALTENMÜNSTER



Landkreis Augsburg

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

„Violau – Nördlich der St.-Michael-Straße“

OT Violau (Gmkg. Neumünster)

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

Auftraggeber: Gemeinde Altenmünster

Fassung vom 05.11.2020

Projektnummer: 20058

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

INHALTSVERZEICHNIS

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich	4
§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben.....	4
§ 3 Maß der baulichen Nutzung	4
§ 4 Bauweise, Grenzabstände	5
§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen.....	5
§ 6 Gestaltungsfestsetzungen	5
§ 7 Abgrabungen und Aufschüttungen	6
§ 8 Bodenschutz und Grünordnung	6
§ 9 Naturschutzfachlicher Ausgleich	7
§ 10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	8
§ 11 Inkrafttreten	8
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	9
1. Rodung von Gehölzen	9
2. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten.....	9
3. Niederschlagswasser	9
4. Immissionsschutz - Landwirtschaft	10
5. Denkmalschutz	11
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	11

PRÄAMBEL

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

Einbeziehungssatzung „Violau – Nördlich der St.-Michael-Straße“

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.

Inhalt der Satzung

Für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Violau – Nördlich der St.-Michael-Straße“ der Gemeinde Altenmünster gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 05.11.2020.

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

Die Satzung besteht aus:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 05.11.2020 mit:
- Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
 - Verfahrensvermerken
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 05.11.2020 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 05.11.2020

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

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

§ 2 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

Innerhalb der unter § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB sowie nach den textlichen und planzeichnerischen Festsetzungen der vorliegenden Einbeziehungssatzung; die Festsetzungen unter § 3 bis § 8 gelten ausschließlich für die Baufelder BF 1 und BF 2 innerhalb der Teilflächen der Fl.Nrn. 1118, 1121 und 1121/5.

§ 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

1. Im Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,4 zulässig.
2. Die maximal zulässige GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 16 und § 18 BauNVO

1. Es sind folgende Maximalwerte zulässig:
 - a) Vollgeschosse (VG) max. II
 - 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 Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses des jeweiligen Gebäudes, gemessen in der Gebäudemitte. In der Gebäudemitte darf die OK RFB EG max. +/- 0,3 m von der mittleren natürlichen Geländehöhe, die innerhalb der geplanten Gebäudegrundfläche anliegt, abweichen.

4. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
5. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

§ 4 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

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

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

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

(2) Abstandsflächen, Abstandsregelung

gem. Art. 6 BayBO

Die Abstandsflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB auf eine Tiefe von 0,5 H, mindestens 3,0 m, festgesetzt.

§ 5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

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

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude sind durch die Baugrenzen festgesetzt (s. Planzeichnung).
- (2) Stellplätze und Garagen (einschl. Carports) i.S. des § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

§ 6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

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

(1) Dachformen und -neigungen

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

(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

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

§ 7 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur zur Erschließung der Grundstücke und zur Herstellung von Zugängen, Freisitzen und Terrassen bis zur OK RFB EG zulässig.

§ 8 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

(1) Versiegelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

(2) Anpflanzungen von Bäumen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Innerhalb der privaten Grundstücksflächen, die nicht mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt sind, ist mindestens ein heimischer Laubbaum, II. Ordnung (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, StU mind. 10 - 12 cm) bzw. ein Obstbaum (regionaltypische Sorten) zu pflanzen. Die gemäß Planzeichnung bestehenden Bäume sind hierauf anrechenbar, sofern diese erhalten werden.

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

2. Sämtliche Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen.
3. Alle bodenoffenen Flächen sind gärtnerisch oder als Wiesen- bzw. Rasenfläche anzulegen.

(3) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die bestehende Bepflanzung ist zu erhalten.

(4) Pflegemaßnahmen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer 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.

§ 9 NATURSCHUTZFACHLICHER AUSGLEICH

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

(1) Für die Kompensation des Eingriffs durch die vorliegende Einbeziehungssatzung sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von insgesamt 322 m² bereitzustellen; davon entfallen 134 m² auf das Baufeld BF 1 und 188 m² auf das Baufeld BF 2.

(2) Der Ausgleich erfolgt für das Baufeld BF 1 auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1118 und für das Baufeld BF 2 auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1121 der Gemarkung Neumünster der Gemeinde Altenmünster.

(3) Die Herstellungsmaßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der im jeweiligen Baufeld genehmigten Baumaßnahme umzusetzen.

1. Entwicklungsziel:

a) Herstellung eines Krautsaumes mit einer Obstbaum-Hochstamm-Reihe

2. Herstellungsmaßnahmen:

a) Ansaat eines 5 m breiten Krautsaum mit zertifiziertem, gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunftsregion 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“; Saatgutmischung: Anteil Blumen 50%, Anteil Gräser 50%). Die Auswahl des Saatguts ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

b) Anlage einer Obstbaum-Hochstamm-Reihe bestehend aus insg. 5 Bäumen; davon sind 3 Bäume auf der Teilfläche der Fl.Nr. 1121 und 2 Bäume auf der Teilfläche der Fl.Nr. 1118 zu pflanzen.

3. Fertigstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen:

a) Der Krautsaum bedarf einer einmaligen Mahd im Spätherbst oder im Frühjahr.

b) Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.

c) Pro Jahr sind Brachstreifen von 20 % der Gesamtfläche von der Mahd ausgenommen.

d) Die verbleibenden 80 % der Fläche ist abschnittsweise jeweils ca. zur Hälfte im Abstand von 2 Wochen zu mähen.

- e) Die Fläche ist von Verbuschung freizuhalten.
 - f) Aufkommendes Springkraut oder andere Neophyten sind mechanisch zu bekämpfen.
 - g) Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln auf der Ausgleichsfläche ist während der gesamten Entwicklungsperiode sowie nach Erreichen des Entwicklungsziels nicht zulässig.
 - h) Die Grenzen der Ausgleichsfläche sind mit einer dauerhaft verbleibenden Pflockung mit einer Höhe von 1,5 m über Oberkante Gelände zu kennzeichnen. Die Pflockung ist im Falle von Schwund oder Verwitterung umgehend zu ersetzen.
4. Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

§ 10 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

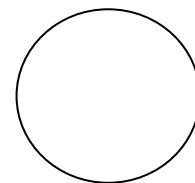
Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichneten Flächen dürfen keine baulichen Anlagen erstellt, keine gefährdende Verrichtungen vorgenommen werden sowie keine Anpflanzungen und Anlagen gehalten werden, durch die der Bestand oder der Betrieb der Leitungen beeinträchtigt oder gefährdet bzw. die Befahr- oder Begehrbarkeit der Fläche eingeschränkt oder behindert werden.

§ 11 INKRAFTTRETEN

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

Ausgefertigt
Gemeinde Altenmünster, den ____.

.....
Florian Mair, 1. Bürgermeister



Siegel

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. RODUNG VON GEHÖLZEN

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

Die Entfernung des Gebüsch- und Gehölzbestandes ist auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

2. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

2.1 Gehölzpflanzungen

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

2.2 Bäume II. Ordnung

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

- | | |
|----------------------------|----------------|
| – <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| – <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| – <i>Prunus padus</i> | Traubenkirsche |
| – <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche |
| – <i>Sorbus torminalis</i> | Elsbeere |

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

- | | |
|--------------------------------------|---------------|
| – <i>Malus domestica, in Sorten</i> | Apfelbaum |
| – <i>Prunus avium, in Sorten</i> | Vogel-Kirsche |
| – <i>Prunus cerasus, in Sorten</i> | Sauerkirsche |
| – <i>Prunus domestica, in Sorten</i> | Zwetschge |
| – <i>Pyrus communis, in Sorten</i> | Birnenbaum |

3. NIEDERSCHLAGSWASSER

3.1 Niederschlagswasserversickerung

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 dieser Satzung 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.

3.2 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

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

Es wird empfohlen das Merkblatt 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“ zu beachten.

4. IMMISSIONSSCHUTZ - 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, bedingt durch das tägliche Futterholen, 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.

5. DENKMALSCHUTZ

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

6. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

6.1 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.

6.2 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.

7. ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

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

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

GEMEINDE ALTENMÜNSTER



Landkreis Augsburg

EINBEZIEHUNGSSATZUNG „Violau – Nördlich der St.-Michael-Straße“ OT Violau (Gmkg. Neumünster)

C) BEGRÜNDUNG

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

Auftraggeber: Gemeinde Altenmünster

Fassung vom 05.11.2020

Projektnummer: 20058

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass der Planung.....	3
2. Beschreibung des Planbereiches	3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
4. Planungskonzept	5
5. Begründung der Festsetzungen.....	6
6. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	6
7. Ver- und Entsorgung	7
8. Belange des Umweltschutzes.....	7
9. Immissionsschutz	9
10. Energie.....	9
11. Denkmalschutz	10
12. Flächenstatistik	11

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Violau – Nördlich der St.-Michael-Straße“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist die Schaffung von Baurecht für zwei Einzelhäuser in zweiter Baureihe der St.-Michael-Straße; diese sind in der Planzeichnung mit BF 1 und BF 2 gekennzeichnet.

Die Erschließung der geplanten Baugrundstücke erfolgt über die bestehenden Zuwegungen der davorliegenden bereits bebauten Bestandsgrundstücke, die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt werden, sodass eine Anbindung an die St.-Michael-Straße sichergestellt wird.

Die städtebauliche Überplanung ist erforderlich, um die sich derzeit im Außenbereich befindlichen Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Violau einzubeziehen.

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

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung, der eine Gesamtfläche von ca. 8.988 m² (rd. 0,9 ha) aufweist, umfasst vollständig die Grundstücke bzw. Teilflächen (Tf.) der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1113 (Tf.), 1114/2 (Tf.), 1116/3, 1118 (Tf.), 1121 (Tf.), 1121/5 (Tf.), 1121/3, 1121/4, 1121/6 (Tf.) der Gemarkung Neumünster der Gemeinde Altenmünster.

Die in den in Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einzubeziehenden Flächen (BF 1 und BF 2) umfassen insgesamt lediglich 1.340 m² auf Teilflächen der Fl.Nrn. 1118, 1121 und 1121/5 der Gemarkung Neumünster der Gemeinde Altenmünster (s. Abb. 1).

2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Die Einbeziehungssatzung liegt im Ortsteil Violau nördlich der St.-Michael-Straße und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch zu den Grundstücken der Einbeziehungssatzung zugehörige Grün- und Grünlandflächen,
- im Osten durch das Bruder-Klaus-Haus,
- im Süden von der St.-Michael-Straße mit südlich anschließender Bebauung und
- im Westen durch die St.-Michael Kirche.



Abb. 1: Luftbild (Befliegungsdatum: 01.07.2018) mit Umgriff der Einbeziehungssatzung (rot umrandet) und Darstellung der Baufelder BF 1 und BF 2 (gelb und lila hinterlegt), o.M. (© 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet befindet sich sowohl außerhalb festgesetzter als auch vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete; auch liegt hier keine Kennzeichnung als wassersensibler Bereich vor. Das gesamte Plangebiet liegt im Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“ (Nr. BAY-09).

2.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Die beiden neu zu überplanenden Flächen innerhalb der Einbeziehungssatzung stellen sich als unbebaute und unversiegelte Grün-/Gartenflächen der beiden südlich angrenzenden Baugrundstücke dar und weisen Gehölzbestand auf. Das Gelände fällt von Norden (ca. 467 m ü NN) nach Süden (ca. 462 m ü NN) um etwa 5 m ab.

Drei der bereits bebauten Grundstücke sind noch geprägt durch landwirtschaftliche Hofstrukturen mit langgestreckten Baukörpern und einer charakteristischen zum Straßenraum hin giebelständigen Gebäudeausrichtung. Die langgestreckten Baukörper sind von ihrer Nutzung zweigeteilt; in der vorderen – zur Straße orientierten – Gebäudehälfte befindet sich die Wohnnutzung und in der hinteren Gebäudehälfte die Nebennutzung. Auf einem der bereits bebauten Grundstücke fehlt die rückwärtige Bebauung mit einem langgestreckten Nebengebäude; der rückwärtige Bereich stellt sich als dicht bepflanzte Gartenfläche dar. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1121/3 (Haus-Nr. 11) befindet sich eine Schreinerei mit giebelständigen Hauptgebäude und traufständigen Nebengebäuden. Nördlich der Schreinerei befindet sich bereits in zweiter Baureihe ein traufständiges Wohngebäude, das über das Grundstück der Schreinerei erschlossen ist.

Mit Ausnahme des Grundstückes der Schreinerei handelt es sich um schmale und langgestreckte Grundstückszuschnitte, sodass die Bestandsbebauung (auch die der Schreinerei) entlang der St.-Michael-Straße nur geringe Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken aufweist.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Dorfgebiet mit nördlich anschließenden Grünflächen dar, damit ist die vorliegende Einbeziehungssatzung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.



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

3.2 Rechtsverbindliche Bauleitplanungen

Es schließen keine Bauleitpläne an die vorliegende Einbeziehungssatzung an.

4. PLANUNGSKONZEPT

Mit der Einbeziehungssatzung wird die bestehende Siedlungsstruktur im Norden von Violau durch die geplante Wohnbebauung städtebaulich ergänzt.

Die Erschließung der geplanten Baugrundstücke erfolgt über die bestehenden Zuwegungen der davorgelegenen bereits bebauten Bestandsgrundstücke, die mit Geh- Fahr- und

Leitungsrechten festgesetzt werden, sodass eine Anbindung an die St.-Michael-Straße sichergestellt wird. Die Anbindung des geplanten westlichen Baugrundstückes (BF 1) erfolgt über die bestehende Zuwegung auf der südlichen Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 1118 (Haus-Nr. 9), die bereits nahezu bis an die künftige geplante nördliche Grundstücksgrenze heranreicht. Die Anbindung des geplanten östlichen Baugrundstückes (BF 2) erfolgt über die bestehende Zuwegung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1121/3 (Haus-Nr.11), die bereits als Zuwegung für das Grundstück Fl.Nr. 1121/4 (Haus-Nr. 13) dient.

Um den Eingriff in das Ort- und Landschaftsbild möglichst gering zu halten, werden die bestehenden Gehölzstrukturen im Norden des Plangebietes als zu erhalten festgesetzt. Zudem wird festgesetzt, dass mindestens ein Laub-/Obstbaum innerhalb der zu überbauenden Grundstücksflächen zu pflanzen ist; wobei die Bestandsbäume, sofern diese erhalten werden können, hierauf anrechenbar sind.

5. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze in der Planzeichnung festgesetzt. Um den Eigentümer 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.

Entsprechend der umgebenden Wohnbebauung sind nur Einzelhäuser mit einem mittelsteil bis steil geneigtem Satteldach, mit maximal zwei Vollgeschossen und maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Dadurch wird der Charakter einer kleinteiligen Siedlungsstruktur gewährleistet und der Lage am Ortsrand Rechnung getragen.

Aufgrund der schmalen Grundstückszuschnitte (insb. auf der Fl.Nr. 1118) und des abfallenden Geländes werden die Abstandsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB auf eine Tiefe von 0,5 H, mindestens 3,0 m, festgesetzt. Diese Festsetzung ist bei Betrachtung der Umgebungsbebauung, die ebenfalls die Abstandsflächen i.S.d. Art. 6 BayBO unterschreitet (was u.a. ebenfalls den Grundstückszuschnitten geschuldet ist), städtebaulich durchaus begründbar. Zudem kann trotz verkürzter Abstandsflächen ausreichend Abstand zwischen den Gebäuden und Nachbargrundstücken sichergestellt werden, um Brandschutz, Belichtung, Belüftung und sozialen Wohnfrieden zu garantieren.

6. NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG

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

Die zu überplanenden Flächen stellen sich im Bestand als Grün-/Gartenflächen der südlich angrenzenden Bebauung dar und weisen Gehölzstrukturen auf; es ergibt sich somit eine Einstufung in Kategorie I. Aufgrund der zulässigen Grundflächenzahl von max. 0,4 ist von Typ A bei der Eingriffsschwere auszugehen. Für die zu überplanende Flächen

ist somit Feld A I mit einem Kompensationsfaktor von 0,3 - 0,6 anzuwenden. Aufgrund der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Erhaltung bestehender Gehölzstrukturen, Pflanzung neuer Laub-/Obstbäume, Ersatz von zu rodenden Gehölzstrukturen, Herstellung von Stellplätzen und Erschließungsflächen in wasserdurchlässiger Bauweise, Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers) wird für die Berechnung der Ausgleichsfläche ein Faktor von 0,3 angesetzt.

Bei einer Eingriffsfläche von 1.074 m² (zu überbauenden Grundstücksflächen BF 1 und BF 2) und einem Faktor von 0,3 ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 322 m². Der Ausgleich erfolgt in einer Entfernung von ca. 60 m nördlich des Planvorhabens auf Teilflächen der Fl.Nrn. 1118 und 1121 der Gemarkung Neumünster im Anschluss an den Gehölzbestand der Sternwarte. Die Ausgleichflächen stellen sich derzeit als intensiv genutzte Grünlandfläche dar und sollen künftig als Krautsaum mit einer Obstbaum-Hochstamm-Reihe entwickelt werden.

Die Flächen befinden sich in Privateigentum. Die Sicherung der Ausgleichsfläche sowie die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen (Herstellungs- und Pflegemaßnahmen) erfolgt über eine eingetragene Dienstbarkeit zwischen der Gemeinde Altenmünster und den privaten Grundstückseigentümern zugunsten des Freistaates Bayern – vertreten durch das Landratsamt Dachau (Untere Naturschutzbehörde).

7. 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 ‚St.-Michael-Straße‘, an der die Müllbehälter zur Entleerung bereitzustellen sind, sichergestellt.

8. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Bei der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB zu berücksichtigen. Im Folgenden werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen durch die Überplanung der Bauflächen BF 1 und BF 2 beschrieben und bewertet.

8.1 Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der umliegenden Bebauung im Osten, Süden und Westen stellt das Planvorhaben keine zusätzliche Barriere für den ungehinderten Frischluftabfluss der umgebenden Waldflächen dar. Auch ist eine zusätzliche Betroffenheit der Kaltluftschneise entlang des Hinterbaches durch das Planvorhaben nicht gegeben, da der Bach ca. 120 m südlich des Plan-

gebietes verläuft und im Bereich des bebauten Ortsteils bereits beidseitig von der Bestandsbebauung umgeben ist. Nachdem mit Umsetzung des Planvorhabens lediglich Baurecht für höchstens zwei Einzelhäuser geschaffen wird, sind die zu erwartende Versiegelung und die verbundenen klimatischen Aufheizungseffekte als gering zu werten.

8.2 Schutzgut Fläche

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

8.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet umfasst derzeit intensiv genutzte Grünflächen mit einigen Einzelbäumen und einer zusammenhängenden Gehölzstruktur. Die standortkundliche Übersichtsbodenkarte von Bayern gibt für das Plangebiet fast ausschließlich Braunerde aus kiesführendem Lehm (Deckenschotter, Molasse, Lösslehm) über (kiesführendem) Sand bis Lehm (Molasse) als Bodentyp an. Durch das Planvorhaben einschließlich der damit verbundenen Versiegelung werden die natürlichen Bodenfunktionen zwar geringfügig beeinträchtigt, können sich jedoch im Bereich der privaten Gartenflächen wiedereinstellen.

8.4 Schutzgut Wasser

Ein Datenabruf beim „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG) hat ergeben, dass sich der gesamte Umgriff außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen befindet. Weder Wasserschutzgebiete, noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete gemäß dem Regionalplan der Region Augsburg werden von der Planung berührt. 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.

8.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume

Schutzgebiete sowie geschützte Pflanzengesellschaften sind im Plangebiet ebenso nicht vorhanden, wie Biotopkartierung Bayern sowie Lebensräume oder Fundorte der Artenschutzkartierung. Das Plangebiet weist einen Gehölzbestand auf, welcher im Zuge des Vorhabens voraussichtlich nicht vollständig erhalten werden kann. Der gemäß Planzeichnung als zu erhalten festgesetzte Gehölzbestand ist im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Der Baumbestand, der sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befindet und infolge der Bebauung entfernt werden muss, wird mittels der Festsetzung zur Neupflanzungen innerhalb der privaten Grundstücksflächen mindestens im Verhältnis 1:1 auszugleichen. 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.

8.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Violau und schließt im Osten, Süden und Westen unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Im Norden schließen bereits in einer Entfernung von ca. 60 m zusammenhängende Gehölzstrukturen

(Eingrünung der Sternwarte des Bruder-Klaus-Heimes) und in einer Entfernung von ca. 220 m Waldflächen an, sodass die Auswirkungen des Planvorhabens auf das Landschaftsbild gering sind. Dennoch werden die nördlich der zu überbauenden Grundstücksflächen bestehenden Gehölze als zu erhalten festgesetzt. Das Vorhaben stellt somit eine mit dem Landschaftsbild verträgliche Arrondierung des derzeitigen Ortsrandes dar. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten.

8.7 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser durch die zu erwartende Versiegelung im Plangebiet, im Vergleich zum Ausgangszustand. Darüber hinaus ergeben sich nach derzeitigem Planstand keine weiteren Wechselwirkungen, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind in der Bauleitplanung die Anforderungen 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 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. Einzig aufgrund des bestehenden Schreinereibetriebes auf Fl.Nr. 1121/3, können, sofern dieser seine Tätigkeit bei geöffneten Fenstern ausübt, Lärmimmissionen auf den beiden nördlich geplanten Baugrundstücken (BF 1 und BF 2) nicht ausgeschlossen werden. Zwar wurden in der gültigen Baugenehmigung des Schreinereibetriebes Auflagen zur Einhaltung der nach TA-Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte auf den benachbarten Grundstücken im Westen, im Süden und auch im Norden festgesetzt. Allerdings wurden diese Anforderungen im damaligen Genehmigungsverfahren nicht gestellt, da zum Zeitpunkt der Genehmigung in nördlicher Richtung keine Immissionsorte lagen. Sollten von den Bewohnern der nördlichen Baugrundstücke Lärmbeschwerden über den Schreinereibetrieb vorgetragen werden, wird es daher erforderlich eine entsprechende Anordnung zur Geschlossenhaltung der nördlichen Fenster bei den typischen Schreineretätigkeiten zu erlassen. Unter Einhaltung dieser Auflage, die auf Grundlage eines Gutachtens des Handwerkskammer von Schwaben getroffen wurde, kann davon ausgegangen werden, dass auch an den künftigen Immissionsorten in Norden die nach TA-Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

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 u.a. durch (Grundwasser-)Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf großen Dachflächen. Für Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist eine Südausrichtung der Gebäude bzw. der Dachflächen entscheidend; auch der Grundstückszuschnitt und die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sind bei der Ausrichtung der Dachflächen von Bedeutung. Beim baulichen Konzept kann mit einer Südausrichtung der Gebäude auch über die Fensterfronten für solare Gewinne gesorgt werden. Solare Gewinne lassen sich aber auch bei der Errichtung von kompakten Baukörpern erzielen.

Solarenergie

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

Innerhalb des Plangebietes sowie im räumlichen Umfeld wird Sonnenenergie mittels Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude bereits 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 möglich. Ebenfalls ist der Einsatz von Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpen möglich, bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

11. DENKMALSCHUTZ

Innerhalb des Plangebietes befinden sich weder Boden- noch Baudenkmäler.

Östlich an das Plangebiets grenzt die St.-Michael Kirche an, bei der es sich um ein landschaftsprägendes Baudenkmal handelt.

- D-7-72-115-21 Kath. Pfarr- und Wallfahrtskirche St. Michael, pilastergegliederte, dreischiffige Hallenkirche mit eingezogenem Chor und nördlichem Turm mit Zwiebelhaube, Renaissancebau, von David und Georg Hebel, Turm im Kern romanisch, 1617-19, Turm 1625, Neugestaltung des Innenraumes 1751-57; mit Ausstattung; Priesterhaus, zweigeschossiger Bau mit Halbwalmdach und tonnengewölbtem Durchgang zur Kirche, 1663; westlich an die Kirche angebaut. (Benehmen hergestellt, nachqualifiziert)

Zudem ist der Bereich um die St.-Michael Kirche als Bodendenkmal gekennzeichnet.

- D-1-7529-0075 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Michael in Violau. (Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert)



Abb. 3: Luftbild und Foto des Bau- und Bodendenkmals St-Michael Kirche, o.M.
(© 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Die Aufstellung der vorliegenden Einbeziehungssatzung, mit der für zwei rd. 70 m von der St.-Michael-Kirche entfernt gelegene Grundstücke Baurecht geschaffen wird, wirkt sich weder nachteilig auf das Boden- noch auf das Baudenkmal aus. Auf Pkt. 5 der textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen wird hingewiesen.

12. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	8. 988 m²
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächen, die bereits dem Innenbereich zuzuordnen sind <i>davon: Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht</i> 	8.426 m² 554m ²
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächen, die in den Innenbereich eingezogen werden (BF 1 / BF 2) Baugrundstücke <i>davon: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze)</i> Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 	1.340 m² 1.074 m ² 679 m ² 266 m ²
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausgleichflächen 	322 m²

PLANZEICHEN

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Füllschema der Nutzungsschablone

BF 1 / BF 2	
	o
GRZ 0,4	II
WH 6,5 m	GH 9,5 m

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

Baugrenze

Verkehrsflächen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Straßenbegrenzungslinie

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 und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung

BF 1 / BF 2 Baufeld mit Nummerierung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Abgrenzung der Baufelder)

HINWEIS UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

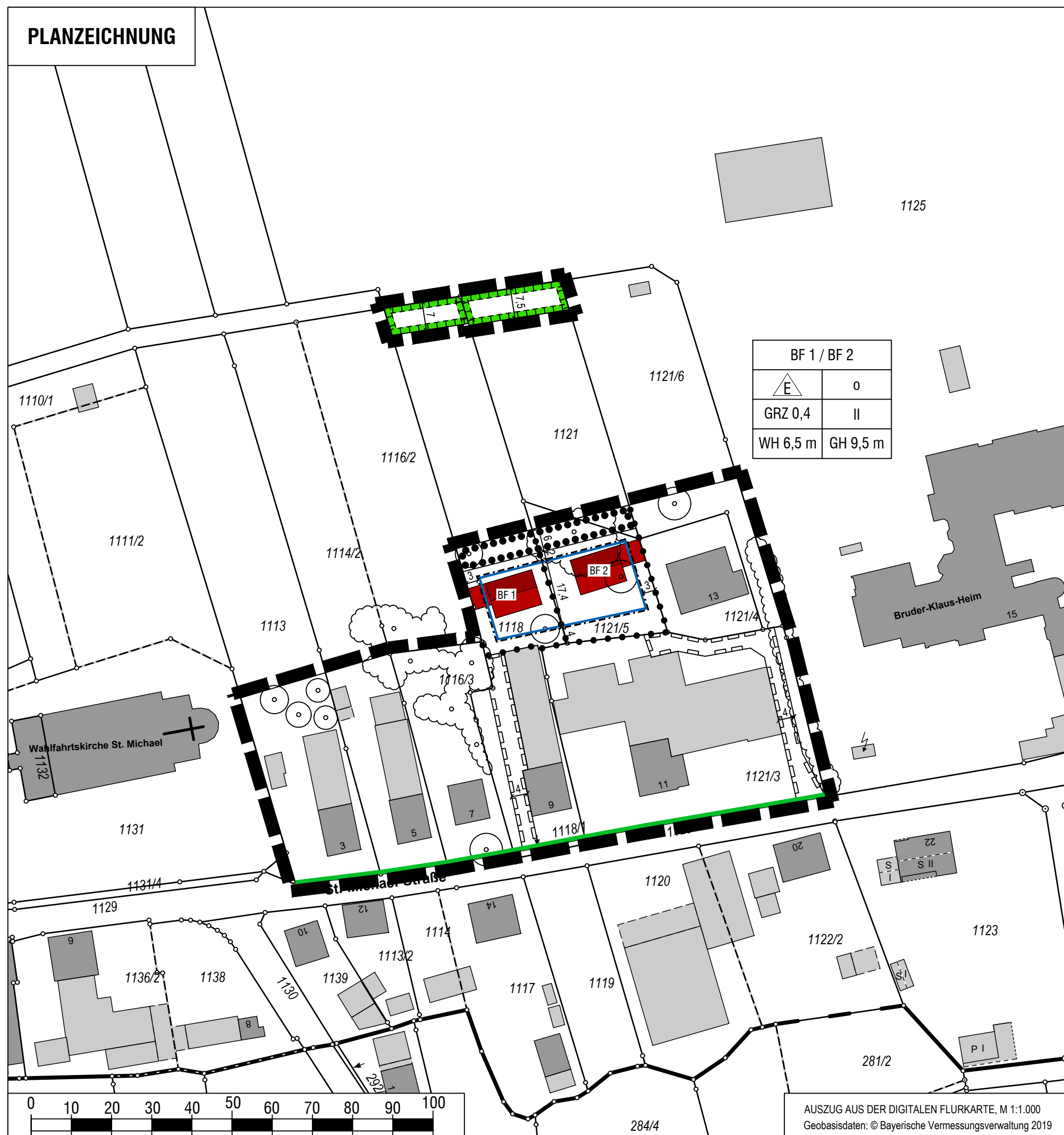
Bestehende Haupt- und Nebengebäude

Mögliche Lage der geplanten Haupt-/Nebengebäude

Bemaßung in Meter

Bestehende Baum-/Gehölzstrukturen

PLANZEICHNUNG



VERFAHRENSVERMERKE

- a Der Rat der Gemeinde Altenmünster hat am 05.08.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Violau - Nördlich der St.-Michael-Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.08.2020 ortsüblich bekanntgemacht.
- b Der Entwurf der Einbeziehungssatzung "Violau - Nördlich der St.-Michael-Straße" in der Fassung vom 05.08.2020 wurde mit Satzung und Begründung gem. § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.09.2020 bis einschließlich 09.10.2020 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde am 26.08.2020 ortsüblich bekanntgemacht.
- c Die Gemeinde Altenmünster hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 05.11.2020 die Einbeziehungssatzung "Violau - Nördlich der St.-Michael-Straße" in der Fassung vom 05.11.2020 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Altenmünster, den ___ .2020

.....
Florian Mair
Erster Bürgermeister

d Ausgefertigt am ___ .2020

.....
Florian Mair
Erster Bürgermeister

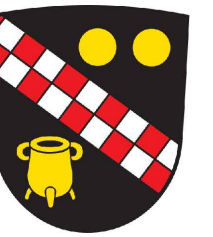
- e Der Satzungsbeschluss der Einbeziehungssatzung "Violau - Nördlich der St.-Michael-Straße" wurde am ___ .2020 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. 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 ___ .2020

.....
Florian Mair
Erster Bürgermeister

GEMEINDE ALTENMÜNSTER

Landkreis Augsburg



Einbeziehungssatzung "Violau - Nördlich der St.-Michael-Straße" OT Violau (Gmkg. Neumünster)

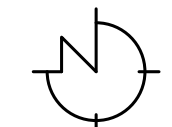
A) Planzeichnung

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

Fassung vom 05.11.2020

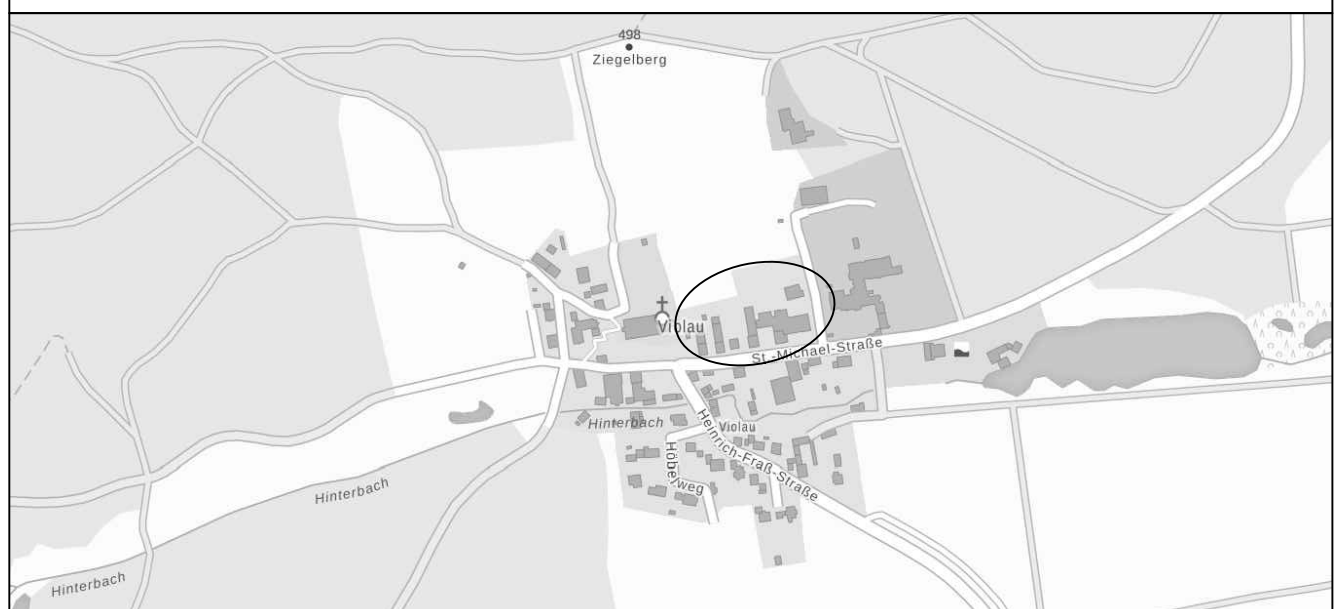
Projektnummer: 20058

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



Maßstab 1 : 1.000

Bearbeitung:
Patricia Goj, Dipl. Ing.



AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE, O.M.
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020