

1129/1

WALD

30m  
DISTANZ ZUM  
WALDRAND

Hobelweg

Heinrich-Fraß-Str.

St-Michaels-Str

WA	0
0,4	0,6
II=ID	SD 42-48

LANDWIRTSCHAFTLICHE  
NUTZFLÄCHE  
GRÜNLAND

WA	0
0,4	0,6
II=ID	SD 42-48

LANDWIRTSCHAFTLICHE  
NUTZFLÄCHE  
GRÜNLAND



308/3

181

284  
3

287

281

**GEMEINDE ALTENMÜNSTER  
LANDKREIS AUGSBURG**

**ORTSTEIL VIOLAU  
BEBAUUNGSPLAN  
VIOLAU-SÜD**

**FESTSETZUNGEN**

**1. Art der baulichen Nutzung**

WA

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i. d. F. vom 23.1.1990, BGBl. I S. 132) festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen. Es sind nur Gebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

II=ID

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze  
davon 1 Vollgeschöß bis zur Traufe  
1 Vollgeschöß im Dachraum

Untergeschosse am Hang sind so zu gestalten, daß sie nach Art. 2 BayBO nicht als Vollgeschöß gerechnet werden.

0,4

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

0,6

Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,6

**3. Bauweise**

0

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Baugrenze

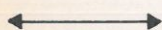
Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Nebengebäude ohne Feuerstätten bis zu 10 m<sup>2</sup> Nutzfläche können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Garagen mit einer Dachneigung bis 48° sind ausnahmsweise als Grenzgaragen zulässig

**4. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen (Art. 91 BayBO)**

**4.1 Gestaltung der Dächer**



Hauptfirstrichtung, zwingend

SD  
42 - 48

Für alle Gebäude einschließlich der Garagen und Nebengebäude wird festgesetzt:  
Satteldach, Dachneigung 42 - 48°

0,4

0,6

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,6

### 3. Bauweise

0

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Baugrenze

Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Nebengebäude ohne Feuerstätten bis zu 10 m<sup>2</sup> Nutzfläche können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Garagen mit einer Dachneigung bis 48° sind ausnahmsweise als Grenzgaragen zulässig

### 4. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen (Art. 91 BayBO)

#### 4.1 Gestaltung der Dächer

Hauptfirstrichtung, zwingend

SD  
42 - 48

Für alle Gebäude einschließlich der Garagen und Nebengebäude wird festgesetzt:  
Satteldach, Dachneigung 42 - 48°

Kniestöcke sind bis 0,4 m zugelassen, gemessen von Oberkante Fertigfußboden bis Oberkante Sparren an der Maueraußenkante.

naturrede Schuppendeckung

max. Dachüberstand an der Traufe: 0,5 m einschließlich Dachrinne

max. Dachüberstand am Ortgang: 0,3 m

Dachaufbauten sind in der Form von SchlepPGAuben oder Giebelgauben zulässig. Die Einzelbreite der Dachaufbauten beträgt maximal 1,2 m. Pro Dachlängsseite ist darüber hinaus ein Dachaufbau von über 1,2 m bis höchstens 3,0 m je einmal zulässig. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf ein Drittel der Gesamttraufänge des Gebäudes nicht überschreiten.

First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muß deutlich unter dem First des Hauptdaches liegen (0,75 m).

Dacheinschnitte sind unzulässig.

#### 4.2 Höhenlage der Gebäude

Die falsseitige Traufhöhe der Gebäude darf im Mittel höchstens 4,50 m betragen, gemessen zwischen natürlicher Geländeoberkante und Unterkante Dachrinne. Das natürliche Gelände ist möglichst unverändert zu belassen. Auffüllungen sind im Einvernehmen mit der Gemeinde und dem Landratsamt vorzunehmen

#### 4.3 Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter Putz (z. B. Nockerlputz, Würmerputz, Fladenputz, Wellenputz) ist unzulässig.

Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk, Sichtbeton und Naturstein zugelassen. Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Oberfläche sind bei Gebäudeaußenflächen unzulässig.

#### 4.4 Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen

Sofern Grundstücksgrenzen zur Erschließungsstraße hin eingefriedet werden, sind hinterpflanzte Zäune aus senkrechten Holzlatten (Höhe 1,0 - 1,2 m) vorzusehen, Sockel sind hier bis zu einer Höhe von 10 cm zulässig.

Seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen sind mit hinterpflanzten Holzlatten- bzw. Maschendrahtzäunen zu versehen.

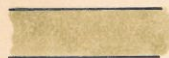
Am Übergang zur freien Landschaft sind Zaunsockel und Formschnitthecken nicht zulässig.

Einfriedungsmauern sind unzulässig.

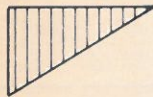
### 5. Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen  
Unterteilung der Straßenverkehrsflächen s. Hinweise



Sichtdreiecke mit Maßzahlen  
Innerhalb des Sichtdreiecks dürfen außer Zäunen Hochbauten nicht errichtet werden; Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen u. ä mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 90 cm über eine durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.

### 6. Flächen für Versorgungsanlagen

Die Energieversorgung der Einzelgrundstücke darf nur über Erdkabel erfolgen.

Außenantennen sind unzulässig.

### 7. Grünflächen



private Grünflächen

Auf dem Verkehrsgrünstreifen sowie je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Gehölz der standortheimischen Vegetation zu pflanzen und



Straßenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen  
Unterteilung der Straßenverkehrsflächen s. Hinweise



Sichtdreiecke mit Maßzahlen  
Innerhalb des Sichtdreiecks dürfen außer Zäunen Hochbauten nicht errichtet werden; Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen u. ä mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 90 cm über eine durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.

## 6. Flächen für Versorgungsanlagen

Die Energieversorgung der Einzelgrundstücke darf nur über Erdkabel erfolgen.

Außenantennen sind unzulässig.

## 7. Grünflächen



private Grünflächen

Auf dem Verkehrsgrünstreifen sowie je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Gehölz der standortheimischen Vegetation zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Es dürfen nur Gehölze der standortheimischen Vegetation gepflanzt werden; z. B.

### Bäume I. Wuchsklasse

Stieleiche - *Quercus robur*  
Rotbuche - *Fagus sylvatica*  
Winterlinde - *Tilia cordata*  
Sandbirke - *Betula pendula*  
Zitterpappel - *Populus tremula*

### Bäume II. Wuchsklasse

Hainbuche - *Carpinus betulus*  
Vogelkirsche - *Prunus avium*  
Eberesche - *Sorbus aucuparia*

### Sträucher

Haselnuß - *Corylus avellana*  
Weißdorn - *Crataegus monogyna*  
Weißdorn - *Crataegus oxyacantha*  
Faulbaum - *Rhamnus frangula*  
Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*  
Schlehe - *Prunus spinosa*  
Gemeiner Hartriegel - *Cornus sanguinea*  
Liguster - *Ligustrum vulgare*  
Salweide - *Salix caprea*  
Ackerrose - *Rosa arvensis*

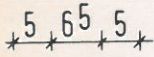
### Obstbäume als Hochstamm

weißer Klarapfel, Grahams Jubiläumsapfel, Boskop,  
Kongressbirne

## 8. Sonstige Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bauungsplanes.  
Sämtliche Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten als Hinweise.



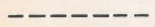
Maßzahlen in Meter

Bei Hauptfeuerungsanlagen ist der Einsatz von Brennstoffen mit erheblich luftverunreinigendem Potential (z. B. Festbrennstoffe) ausgeschlossen.

## HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



bestehende Grundstücksgrenzen



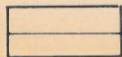
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

287

Flurnummer



Gebäude bestehend



Vorschlag für die zu errichtenden Gebäude



Mischverkehrsfläche  
(Befestigung, Grünstreifen)

Im Abstand von weniger als 100 m zum Wald sind offene Kamine entweder nicht zugelassen oder die Funkenfluggefahr muß durch besondere Vorkehrungen am Kamin ausgeschlossen sein.

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit zeitweiligen Lärm- und Geruchseinwirkungen zu rechnen, die als belästigend empfunden werden können.

Im Abstand von weniger als 100 m zum Wald sind offene Kamine entweder nicht zugelassen oder die Funkenfluggefahr muß durch besondere Vorkehrungen am Kamin ausgeschlossen sein.

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit zeitweiligen Lärm- und Geruchseinwirkungen zu rechnen, die als belästigend empfunden werden können.

Die Gemeinde Altenmünster erläßt aufgrund des § 2, Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), des Art. 89, Abs. 1, Nr. 10 und des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung den Bebauungsplan "Violau-Süd" als Satzung. Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Augsburg angezeigt.

### **Satzung**

- § 1 Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der von Regierungsbaumeister, Dipl.-Ing. Architekt Hermann Moser, Mittlere Gerbergasse 2, 8860 Nördlingen, vom 15.2.1993 ausgearbeitete Bebauungsplan, in der Fassung vom **17. März 1994** und die auf diesem vermerkten Festsetzungen. Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen sowie der Begründung.
- § 2 Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich.

## VERFAHREN

Aufstellungsbeschluß vom mit ortsüblicher  
Bekanntmachung  
vom 01.04.1993

Die Gemeinde Altenmünster hat die öffentliche  
Darlegung des Vorentwurfes und die Anhörung der  
Bürger am 14.01.1993  
durchgeführt.

Form: Teilnehmersammlung



Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit  
Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich  
ausgelegt

von 07.02.1994 , den mit Verlängerung der  
Auslegungsfrist gem.  
bis 07.03.1994 , den Schreiben vom 22.02.1994  
Altenmünster, den 13.09.1994

*W. Würmseher*  
.....  
Würmseher, 1. Bürgermeister



Die Gemeinde Altenmünster hat mit Beschluß des  
Gemeinderates vom 23.06.1994  
den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung  
beschlossen.

Altenmünster, den 13.09.1994

*W. Würmseher*  
.....  
Würmseher, 1. Bürgermeister



Dem Landratsamt Augsburg wurde der  
Bebauungsplan angezeigt. Das Landratsamt  
Augsburg hat mit Schreiben vom  
erklärt, daß gem. § 11 Abs. 3 BauGB keine  
Rechtsverletzungen geltend gemacht werden.

Augsburg, den 24.11.1994

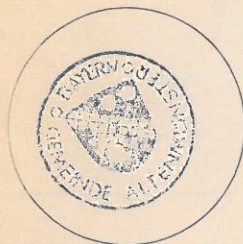
*J. A.*

*Dr. Endres*  
.....  
Dr. Endres  
Regierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde  
gemäß § 12 Satz 1 BauGB

am 07.12.1994

durch Anschlag an Amtstafel  
bekanntgemacht.



Der Bebauungsplan ist damit nach § 12, Satz 4 BauGB  
rechtsverbindlich.

Altenmünster, den 08.12.1994

*W. Würmseher*  
.....  
Würmseher, 1. Bürgermeister



Würmseher, 1. Bürgermeister

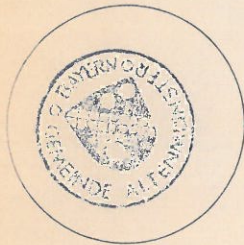


Dem Landratsamt Augsburg wurde der Bebauungsplan angezeigt. Das Landratsamt Augsburg hat mit Schreiben vom 24.11.1994 erklärt, daß gem. § 11 Abs. 3 BauGB keine Rechtsverletzungen geltend gemacht werden.

Augsburg, den 24.11.1994  
I.A.

Dr. Erdres  
Regierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 Satz 1 BauGB am 07.12.1994 durch Anschlag an Amtstafel bekanntgemacht.



Der Bebauungsplan ist damit nach § 12, Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Altenmünster, den 08.12.1994

Würmseher, 1. Bürgermeister

**GEMEINDE ALTENMÜNSTER  
LANDKREIS AUGSBURG  
ORTSTEIL VIOLAU  
BEBAUUNGSPLAN  
VIOLAU-SÜD**