

Gemeinde Altenmünster

Bebauungsplan ‚Hennhofen Nord‘



Satzung Textteil

Fassung vom 03.10.2005

A Präambel

Die Gemeinde Altenmünster erlässt in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro Stumpf+Wolfinger, Augsburg, gefertigten Bebauungsplan ‚Hennhofen Nord‘ als **Satzung**.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind :

1. Baugesetzbuch (Bau GB)

§ 2 Abs. 1, 9 u. 10

§ 9 und 10

In der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 09. 1997 (BGBl. IS 2141, 1998 I S.137) geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013)

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

3. Bayerische Bauordnung (BayBO)

Art. 7 Abs. 1 S. 1

Art. 89 Abs. 1 Nr. 17

Art. 91 Abs. 3

Vom 04. 08. 1997 (GVBI S. 434)

4. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1998 (GVBI S. 593)

5. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) Art. 23

In der Fassung der Bekanntmachung vom 26. 07. 1997 (GVBI 344)

B Festsetzungen durch Planzeichen

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

C Festsetzungen durch Text

1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des **Bebauungsplanes ‚Hennhofen Nord‘** der Gemeinde Altenmünster gilt die vom Büro Stumpf+Wolfinger, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 16.09.2005, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen, der Planzeichnung M 1/1000, einschließlich Planzeichenerklärung und Verfahrensvermerken und der Begründung den Bebauungsplan bildet, jeweils in der zuletzt geänderten Fassung.

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als Mischgebiet (MI) im Sinne des §6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- 2.2 Ausgeschlossen werden im Sinne des §6 Abs. 2 Nr.6-8 BauNVO (Gartenbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten)
- 2.3 Die Ausnahme im Sinne des §6 Abs. 3 BauNVO wird nicht zugelassen.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Geschoss- und Grundflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt. Dasselbe gilt für die zulässige Zahl der Vollgeschosse.

Die zulässige Grundfläche darf in den Baufeldern A,B und C durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten nicht überschritten werden. Nur bei Baufeld D gilt §19 Abs.4 BauNVO.

- 3.2 Die Grundflächenzahl beträgt bei den Baufeldern

A	GRZ max. 0,4
B	GRZ max. 0,4
C	GRZ max. 0,4
D	GRZ max. 0,6

3.3 Die Geschossflächenzahl beträgt bei den Baufeldern

- A GFZ max. 0,8
- B GFZ max. 0,5
- C GFZ max. 0,5
- D GFZ max. 1,2

3.4 Baufeld A

Zulässig sind Einzelhäuser
Höchstmaß: II

3.5 Baufeld B

Zulässig sind Einzelhäuser
Höchstmaß: I + D
Entspricht zwei Vollgeschossen, wobei sich das zweite
Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss.

3.6 Baufeld C

Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser
Höchstmaß: I + D
Entspricht zwei Vollgeschossen, wobei sich das zweite
Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss.

3.7 Baufeld D

Zulässig sind Einzelhäuser
Höchstmaß: II

4 Bauweise, Grenzabstände

- 4.1 Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gilt die **offene Bauweise (o)** nach §22 Abs. 2 BauNVO.
- 4.2 Je Einzelhaus sind in dem **Baufeld A** maximal zwei Wohneinheiten pro Grundstück zulässig.
Je Einzelhaus sind in dem **Baufeld B** maximal zwei Wohneinheiten pro Grundstück zulässig.
Je Einzelhaus bzw. Doppelhaus sind in dem **Baufeld C** maximal zwei Wohneinheiten pro Grundstück zulässig.
- 4.4 Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art.6 BayBO.

- 4.5 Um im Baufeld C Doppelhäuser zu ermöglichen, ist bei Übereinstimmung der beiden Grundstückseigentümer die Grenzbebauung an einer Firstseite zulässig.

5 Gestaltung der Gebäude

5.1 Dächer

- 5.1.1 Die Dachform der Gebäude wird wie folgt festgesetzt:
Baufeld A, B, C und D
Zulässig sind geneigte Dächer.
- 5.1.2 Es ist darauf zu achten, dass bei Satteldächern beide Dachseiten dieselbe Neigung aufweisen.
- 5.1.3 Die Art der Dacheindeckung muss sich ins Gesamtbild einfügen. Grelle und leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Photovoltaik- und Solaranlagen sind zugelassen.
- 5.1.4 Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die Dachdeckung das Dachflächenwasser nicht belastet (Trennsystem,...).
- 5.1.5 Lichtbänder und Firstverglasungen sind gestattet.
- 5.1.6 Dacheinschnitte und Gauben zusammen auf derselben Dachfläche sind nichtzulässig.
- 5.1.7 Nebenfirste sind zulässig, solange Sie sich dem Hauptfirst in Ihrer Dimensionierung unterordnen.

5.2 Außenwände

Grelle und leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Blockbohlenhäuser sind nicht zulässig.

5.3 Garagen

- 5.3.2 Bei den Einzelhäusern und Doppelhäusern sind 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

5.3.3 Garagen können in die Gebäude integriert werden.

5.3.4 Die Höhe Oberkante Fertigfußboden der Garage (OK FFB GA) darf die Höhe Oberkante Fertigfußboden (OK FFB EG) des Hauptgebäudes nicht übersteigen.

6 Höhen der Gebäude

6.1 Die **Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG)** darf maximal **0,40 m** über der Straßenoberkante der zugehörigen Erschließungsstraße liegen.

6.2 Für die Erstellung eines Doppelhauses auf zwei Grundstücken sind die beiden relevanten Höhen auszumitteln.

6.3 Als maximale Höhen werden festgesetzt:

Wandhöhen (WH) und **Gesamthöhen (GH)**

beziehen sich auf die Straßenoberkante der zugehörigen Erschließungsstraße.

Baufeld A : I-II

bei Satteldächern

WH max. 6,50 m

GH max. 9,50 m

Baufeld B : I+D

bei Satteldächern

WH max. 4,50 m

GH max. 9,00 m

Baufeld C : I+D

bei Satteldächern

WH max. 4,50 m

GH max. 9,00 m

Baufeld D : I-II

bei Pultdächern

GH = WH max. 10,00 m

bei Satteldächern

WH max. 6,50 m

GH max. 10,00 m

Als Wandhöhe gilt dabei das Maß von der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

7 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

- 7.1 Werden zwei Wohngebäude an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut, so sind sie mit derselben Dachneigung, Eindeckung, Wand- und Gesamthöhe zu versehen.
Beim Bau von Doppelhäusern gilt als Bezugshöhe der Mittelwert der OK FFB EG der benachbarten Grundstücke.
- 7.2 Werden Garagen an den Grundstücksgrenzen aneinander gebaut, müssen sie sich in das Gesamtbild der Umgebung einfügen; die Gestaltung ist aufeinander abzustimmen.

8 Geländegestaltung

8.1 Aufschüttungen, Abgrabungen

Geländeveränderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig. Ausgenommen sind leichte Aufschüttungen oder Abgrabungen und der Lärmschutzwall.

8.2 Einfriedungen

- 8.2.1 Die Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine maximale Höhe von 0,90 m aufweisen.
- 8.2.2 Die Zäune, insbesondere zwischen den Grundstücken und am Ortsrand, sind wirksam mit heimischen Gehölzen entsprechend der beiliegenden Pflanzliste 21s (siehe Punkt 10.2) einzugrünen.

9 Entwässerung, Versickerung

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Altenmünster ist anzuwenden. Niederschlagswasser von privaten Flächen ist auf diesen, wenn es die Bodenverhältnisse zulassen, zu versickern.

9.1 Niederschlagswasserversickerung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung -

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

9.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

10 Bodenschutz und Grünordnung

10.1 Maßnahmen vor Baubeginn

Der Oberboden ist im Bereich der zu bebauenden Flächen vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und getrennt von anderen Bodenarten bis zur Wiederverwendung als Audeckmaterial in max. 1,50 m hohen Mieten zu lagern.

10.2 Bindungen für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Für alle Anpflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände einzuhalten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden können.

Pflanzung von Bäumen und Sträuchern - Pflanzliste 21s

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind vorwiegend Pflanzenarten, die der potentiellen natürlichen Vegetation des Planungsgebietes entsprechen, zu verwenden, d.h. reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald

Bäume I. Wuchsklasse

Arten wie:

- Stiel-Eiche - Quercus robur
- Rot-Buche - Fagus sylvatica
- Winter-Linde - Tilia cordata
- Gemeine Esche - Fraxinus excelsior
- Sand-Birke - Betula pendula
- Weiß-Tanne – Abies alba (gebietsweise) *

* nur einzelne Exemplare

Bäume II. Wuchsklasse

Arten wie:

- Hainbuche - *Carpinus betulus*
- Vogel-Kirsche - *Prunus avium*
- Feld-Ahorn - *Acer campestre*
- Eberesche - *Sorbus aucuparia*

Sträucher

Arten wie:

- Haselnuß - *Corylus avellana*
- Gemeiner Hartriegel - *Cornus sanguinea*
- Weißdorn - *Crataegus monogyna*
- Weißdorn - *Crataegus oxyacantha*
- Schlehe - *Prunus spinosa*
- Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*
- Liguster - *Ligustrum vulgare*
- Faulbaum - *Rhamnus frangula*
- Kreuzdorn - *Rhamnus catharticus*
- Pfaffenhütchen - *Euonymus europaea*
- Wolliger Schneeball - *Viburnum lantana*
- Seidelbast – *Daphne mezereum*
- Acker-Rose – *Rosa arvensis*

Kletterpflanzen

- Waldrebe - *Clematis vitalba*

10.3 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind der jeweiligen näheren Zweckbestimmung entsprechend anzulegen, wobei aus Gründen sowohl des Naturschutzes als auch einer reduzierten Pflegeerfordernis eine extensive Gestaltung wo immer möglich zu bevorzugen ist.

Für die öffentlichen Grünflächen und Verkehrsanlagen sind zur Sicherung der festgesetzten Maßnahmen Gestaltungspläne zu erstellen. Überfahrten zu Privatgrundstücken und Stellplätze entlang der Erschließungs- und Wohnstraßen sind, wenn es die Bodenverhältnisse zulassen, wasserdurchlässig anzulegen.

10.3.1 Bäume im Straßenraum

Bevorzugte Verwendung von salz- und hitzeverträglichen Arten mit verkehrsfreundlichem Wuchsverhalten und straßenraumgestalterischen Vorzügen, wie z.B. Esche, Stieleiche, Winterlinde.

10.4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die vorgesehene Bebauung und Versiegelung werden vom Ökokonto der Gemeinde Altenmünster Ausgleichsflächen im Umfang der ermittelten Ausgleichsverpflichtung abgebucht (siehe Begründung).

Die dem Bebauungsplan ‚Hennhofen Nord‘ zugeordneten Ausgleichsflächen liegen auf der Flurnummer 240, Gemarkung Hennhofen und umfasst eine Fläche von 3.557,00 m². Bilanzierung der Ökokontoflächen siehe Begründung.

Angestrebtes Entwicklungsziel für die Ausgleichsflächen:

Es werden am nördlich laufenden Bach stellenweise Uferabflachungen zur Schaffung von Feuchtzonen mit Feuchtvegetation angelegt. Unter anderem werden in der Wiese wechselfeuchte Mulden und kleine Tümpel geschaffen. Diese Bereiche sind in geringem Maße zu pflegen, d. h. höchstens einmal pro Jahr zu mähen. Die restliche Fläche sollte als extensiv bewirtschaftete Wiese zweimal pro Jahr gemäht werden.

Konkrete Festlegungen werden im Rahmen einer Ausführungsplanung getroffen, die parallel zur Erschließungsplanung erstellt und zeitnah zur Erschließung ausgeführt wird.

10.5 Private Grünflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten.

Unterkellerungen des Gartens und der Terrassen außerhalb der überbaubaren Flächen sind nicht zulässig.

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche muß ein großkroniger Laubbaum oder zwei Obstbäume und 3-5 Sträucher der Pflanzliste gepflanzt werden.

Die Verwendung fremdländischer Großgehölze, insbesondere von Nadelhölzern mit besonderen Wuchsformen, welche das Gesamtbild des Baugebietes beeinflussen, sind nicht zulässig.

10.6 Lärmschutzwall, privates Grün

Geschlossene Bepflanzung überwiegend mit Sträuchern und einzelnen Bäumen nach Pflanzliste.

Baumschulqualität:

Bäume 3x verpflanzt, Stammdurchmesser 18-30 cm

Sträucher 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

Pflanzdichte:

1m x 1m, mehrreihige Pflanzung auf beiden Böschungsseiten unter Berücksichtigung der Mindestabstände zur Straße, Sträucher gleicher Art in Gruppen von 5-8 Stück, Ersatz ausgefallener Gehölze.

Ortsrandeingrünung am Baufeld „D“, privates Grün

Der 5,00m Streifen auf der Ostseite des Baufeldes „D“ soll in 3-reihiger, geschlossener Gehölzpflanzung mit Arten der Pflanzliste 21s bepflanzt werden. Ansonsten gelten die vorgenannten Festsetzungen von 10.6 der Satzung.

10.7 Versiegelung

Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Parkierungsflächen, Zufahrten zu den Garagen und Abstellflächen sind, wenn es die Bodenverhältnisse zulassen, wasserdurchlässig anzulegen.

11 Bewehrungsvorschrift

Mit Geldbuße bis zu € 500.000,- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO).

12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Gemeinde Altenmünster, den.....

..... **Siegel**
Unterschrift des 1. Bürgermeister

D Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Archäologische Funde sind meldepflichtig!
- Bauvorhaben sind durch einen qualifizierten Entwurfsverfasser sach- und fachgerecht gemäß den B-Plan-Festsetzungen bei der Gemeinde einzureichen.

Landwirtschaftliche Immissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen bewegen sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen des 'landläufig Ortsüblichen' und sind unter diesen Voraussetzungen mit 'Wohnen im ländlichen Raum' vereinbar. Eine zeitweise Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, ist hinzunehmen. Zudem sind sonstige Beeinträchtigungen durch Lärm jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte), auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

Immissionen der baulichen Nutzungen

Entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 'Hennhofen Nord' Gemeinde Altenmünster der hils consult mit der Bezeichnung 05017 gu01 vom 14.04.2005 wird nachgewiesen, dass im Bebauungsplan 'Hennhofen Nord' nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch mit Errichtung eines Schallschutzwalls mit einer Höhe von 2,5m über Fahrbahnoberkante (FOK) der Staatsstraße St 2027, insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt worden sind. Bei einer Bebauung im Baufeld D muss besonders auf die Bestimmungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) geachtet werden.

Immissionen durch Verkehrsnutzungen

Die schalltechnische Untersuchung für das Bebauungsplangebiet 'Hennhofen Nord' zeigt, dass ohne Schallschutzmaßnahmen für die unmittelbar an der Straße angrenzende Wohnbebauung Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 (MI:60/50 dB(A) tags/nachts) von bis zu 2 dB(A) tags bzw. 3 dB(A) nachts (IO1) zu erwarten sind. Im rückwärtigen Bereich des Areals werden die Orientierungswerte durchwegs eingehalten. Die Untersuchung ergab außerdem, dass bei Fortführung des auf dem benachbarten Grundstück Flur.-Nr. 5/2 bestehenden Schallschutzwalles entlang der nördlichen Plangebietsgrenze parallel zur Staatsstraße St 2027 analog den hierzu getroffenen Festsetzungen die Einhaltung der für ein Mischgebiet (MI) zugrunde zu legenden Orientierungswerte für den Beurteilungspegel von 60/50 dB(A) tagsüber(nachts gewährleistet ist. Gegenüber Verkehrslärmeinwirkungen ist insoweit ein adäquater Immissionsschutz erzielt. Die Höhe des Schallschutzwalls wird mit 2,5 m über Fahrbahnoberkante (FOK) der Staatsstraße St 2027 festgelegt. Der Lärmschutzwall ist im Baufeld „D“ so zu gestalten das er in voller Höhe

mindestens 5,00 m in das Baufeld eingreift und ist dann mit einer Lärmschutzanlage (Lärmschutzwand, Lärmschutzwall, ...) in selber Höhe, lückenlos an das zu bauende Feuerwehr- und Gemeindehaus anzuschließen. So das aus Lärmschutzwall, Lärmschutzanlage und Gebäude ein geschlossener Lärmschutz für das südlich gelegene Baugebiet entsteht.

Die Planzeichnung hat nur in Verbindung mit den Festsetzungen des Textteiles Gültigkeit

E Verfahrensvermerke

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.