

Gemeinde Altenmünster



Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zusamzell (Ergänzungssatzung) „Am Anger“

TEXTTEIL

1. Präambel

1.1. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Altenmünster erlässt aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB i. d. F. v. 2004) und des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO 37. Auflage i. d. F. v. 2002) den Bebauungsplan – „Am Anger“ als Satzung.

1.2. Rechtsgrundlagen

Zugrunde liegen das Baugesetzbuch (BauGB i. d. F. v. 2004), die Baunutzungsverordnung (BauNVO i. d. F. 1993), die Bayer. Bauordnung (BayBO 37. Auflage i. d. F. v. 2002) in den letztgültigen Fassungen.

1.3. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan für das Gebiet „Am Anger“ besteht aus einer Bebauungsplanzeichnung, gefertigt vom Planungsbüro Weldishofer & Hienle Architekten & Ingenieure, in der Fassung vom 23.03.2006 und den nachfolgenden Festsetzungen.

Zum Bebauungsplan gehört ferner eine Begründung in der Fassung vom 23.03.2006, und ein Lageplan Ausgleichsmaßnahmen in der Fassung vom 23.03.2006.

2. Festsetzungen

§ 1

Die Grundstücke Flur-Nr. 371 und 429 Teilfläche Gemarkung Zusamzell werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen Zusamzell (§ 34 Abs. 1 BauGB) einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der beigelegten Planzeichnung. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Die Bebauung der in § 1 aufgeführten und auf der Planzeichnung dargestellten Grundstücke richtet sich vom Inkrafttreten dieser Satzung an nach § 34 BauGB und nach den Bestimmungen dieser Satzung.

- 1.) Auf den einbezogenen Grundstücken sind nur Wohngebäude zulässig
- 2.) Maß der baulichen Nutzung:
Max. 2 Vollgeschosse zulässig,
2. Vollgeschoss im Dachgeschoss
- 3.) Die Gebäude sind innerhalb der auf beiliegendem Lageplan (Maßstab 1:1000) blau eingetragenen Baugrenze zu errichten.
- 4.) Die im Lageplan eingetragene Hauptfistrichtung ist einzuhalten.
- 5.) Es sind nur Satteldächer mit 38 Grad bis 48 Grad Dachneigung zugelassen.
- 5.1) Für die Dacheindeckung sind ausschließlich Ton- und Betondachsteine in Rot- und Brauntönen ohne Glasur bzw. Engobe zulässig.
- 6.) Für den erforderlichen Ausgleich nach Naturschutzrecht wird ein Feldgehölz mit einer Breite von 10 m entlang Flur-Nr. 428 festgesetzt.
- 7.) Hinweise
 - 7.1) Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird auf die Verkehrslärsituation, verursacht durch den Straßenverkehr auf der unmittelbar benachbarten Staatsstraße 2032 hingewiesen. Eine straßenabgewandte Orientierung ruhebedürftiger Räume wird empfohlen.
 - 7.2) Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Bearbeitung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.
Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit „ländlichem Wohnen“ vereinbar.
Besonders wird darauf hingewiesen, dass zeitweise mit Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6.00 Uhr morgens bedingt durch das tägliche Futterholen zu rechnen ist.
Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.
 - 7.3) Archäologische Funde sind meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 66672 Thierhaupten, Tel. 08271 /

51570, Fax: 08271 / 815750 oder untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz.

- 7.4) Die Gebäude sind so zu konzipieren, dass Hangoberflächenwasser von den Gebäuden ferngehalten wird.
Im gesamten Baugebiet ist mit Schichtenwasser zu rechnen. Bauwerksdrainagen dürfen nicht an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Die gemeindliche Entwässerungssatzung ist zu beachten. Sämtliche Gebäude sind gegen Schichtenwasser bzw. drückende Hangwässer zu sichern (Ausführung der Keller in wasserundurchlässiger Bauweise.)
- 7.5) Im Plangebiet sind keine Hinweise auf Altlasten bekannt.

§ 3

Diese Satzung tritt mit Bekanntmachung in Kraft

Altenmünster, den _____

(1. Bürgermeister)

aufgestellt am 10.11..2005
durch:
Ingenieurbüro Johann Kapfer

geändert am 23.03.2006
durch:
Weldishofer & Hienle
Architekten und Ingenieure

.....
Georg Hienle