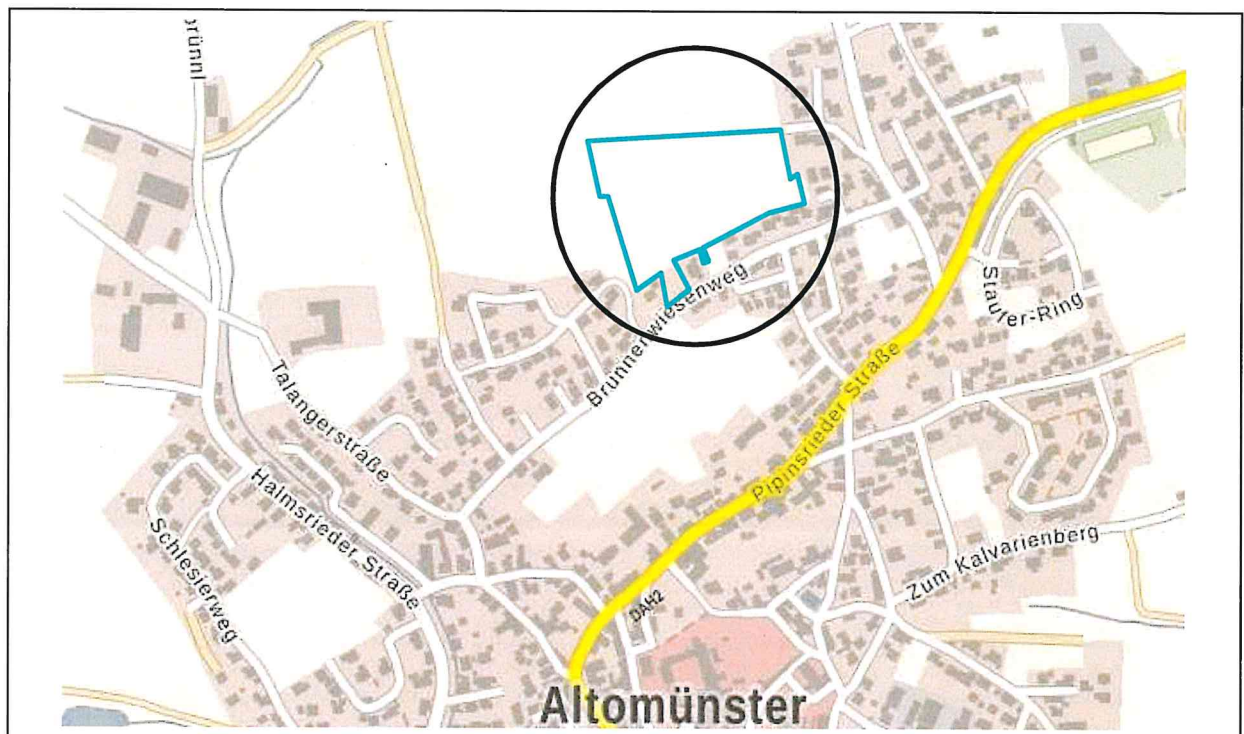


MARKT ALTOMÜNSTER



Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Altomünster Nr. 39 „Östlicher Schmelchenberg“



— Plangebiet

Übersichtsplan

Architekturbüro
Josef Obeser
Sonnenstr. 16
85250 Wollomoos
☎ 08254 - 1441
@ info@obeser-architekturbuero.de

brugger_landschaftsarchitekten_
stadtplaner_ökologen
Deuringerstr. 5 a
86551 Aichach
☎ 08251 - 87680
@ info@brugger-landschaftsarchitekten.de

Fassung vom 06.08.2024

Markt Altomünster
St.-Altohof 1
85250 Altomünster
☎ 08254 - 99970
@ info@altomuenster.de

MARKT ALTOMÜNSTER

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Altomünster Nr. 39 „Östlicher Schmelchenberg“

Der Markt Altomünster erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV), des Art. 3 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils gültigen Fassung diesen Bebauungsplan in der Fassung vom 06.08.2024 als

SATZUNG

Inhalt

- A. Bebauungsplanzeichnung M 1/1000
- B. Festsetzungen
- C. Hinweise
- D. Verfahrensvermerke
- E. Begründung mit integriertem Umweltbericht

In-Kraft-Treten des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Altomünster Nr. 39 „Östlicher Schmelchenberg“ in der Fassung vom 06.08.2024 wurde mit der Bekanntmachung vom 18.12.2024 - ausgehängt am 19.12.2024- nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Altomünster, den 20.12.2024

Altomünster, den 20.12.2024



Markt Altomünster

Michael Reiter
(1. Bürgermeister)

0 10 20 30 40 50 60 70 80m

1178

1179/1

1179

1180

Flurstr.

1188/1

1184/4

1188/4

1188/3

1197/4

1197/5

1197/6

1197/2

1197

1196/1

1196/2

1196/3

1196/4

1196/6

1196/8

1196/9

1196/10

1196/12

1196/16

1196/17

1196/20

1196/21

1196/22

1196/23

1196/24

1196/25

1196/26

1196/27

1196/28

1196/29

1196/30

1196/31

1196/32

1196/33

1196/34

1196/35

1196/36

1196/37

1196/38

1196/39

1196/40

1196/41

1196/42

1196/43

1196/44

1196/45

1196/46

1196/47

1196/48

1196/49

1196/50

1196/51

1196/52

1196/53

1196/54

1196/55

1196/56

1196/57

1196/58

1196/59

1196/60

1196/61

1196/62

1196/63

1196/64

1196/65

1196/66

1196/67

1196/68

1196/69

1196/70

1196/71

1196/72

1196/73

1196/74

1196/75

1196/76

1196/77

1196/78

1196/79

1196/80

1196/81

1196/82

1196/83

1196/84

1196/85

1196/86

1196/87

1196/88

1196/89

1196/90

1196/91

1196/92

1196/93

1196/94

1196/95

1196/96

1196/97

1196/98

1196/99

1196/100

1196/101

1196/102

1196/103

1196/104

1196/105

1196/106

1196/107

1196/108

1196/109

1196/110

1196/111

1196/112

1196/113

1196/114

1196/115

1196/116

1196/117

1196/118

1196/119

1196/120

1196/121

1196/122

1196/123

1196/124

1196/125

1196/126

1196/127

1196/128

1196/129

1196/130

1196/131

1196/132

1196/133

1196/134

1196/135

1196/136

1196/137

1196/138

1196/139

1196/140

1196/141

1196/142

1196/143

1196/144

1196/145

1196/146

1196/147

1196/148

1196/149

1196/150

1196/151

1196/152

1196/153

1196/154

1196/155

1196/156

1196/157

1196/158

1196/159

1196/160

1196/161

1196/162

1196/163

1196/164

1196/165

1196/166

1196/167

1196/168

1196/169

1196/170

1196/171

1196/172

1196/173

1196/174

1196/175

A. Bebauungsplanzeichnung M 1/1000



B. Festsetzungen

1. Bebauungsplanzeichnung

Die vorstehende Bebauungsplanzeichnung unter A. ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Für die Grundstücke Flurnummern 1137/1 und 1196/8 der Gemarkung Altomünster treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Altomünster Nr. 2 „Brunnenwiesenweg“ (und dessen Änderungen) außer Kraft.

Für das Grundstücke Flurnummern 1188 der Gemarkung Altomünster treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Altomünster Nr. 3 „An der Asbacher Straße“ (und dessen Änderungen) außer Kraft.

3. Art der baulichen Nutzung

WA Das Bauland wird nach § 9 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Grundfläche

Parzellen 2, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 24, 25, 26, 27, 28, 29 und 31

GRZ 0,3 Zulässig ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten) bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Parzellen 1, 3, 9, 15, 22, 23 und 30

GRZ 0,25 Zulässig ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten) bis zu einer GRZ von 0,55 überschritten werden.

4.2 Wandhöhe, Firsthöhe und Höhenlage bei Hauptgebäuden

4.2.1 Wandhöhe bei Sattel- und Walmdach

Die Wandhöhe (1) ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossrohfußboden und der Oberkante Dachhaut außen am Schnittpunkt der verlängerten Linie der Außenwand an der Traufseite.

Nähere Erläuterungen zu der Wandhöhe (1) können der Ziffer 5 in der Begründung entnommen werden.

Parzellen 1 und 2

Bauweise Erdgeschoss und Dachgeschoss

WH 4,20 Wandhöhe (1) max. 4,20 m zulässig

Bauweise Erdgeschoss und Obergeschoss bzw. Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss

WH 6,00 Wandhöhe (1) min. 6,00 m zulässig

WH 6,50 Wandhöhe (1) max. 6,50 m zulässig

Parzellen 3 bis 31

WH 4,20 Wandhöhe (1) max. 4,20 m zulässig

4.2.2 Wandhöhe bei Pultdach

Die Wandhöhe (1) ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossrohfußboden und der Oberkante Dachhaut außen am Schnittpunkt der verlängerten Linie der Außenwand an der Traufseite.

Die Wandhöhe (2) ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossrohfußboden und der Oberkante Dachhaut außen am Schnittpunkt der verlängerten Linie der der Traufseite gegenüberliegenden Außenwand.

Nähere Erläuterungen zu der Wandhöhe (1) und Wandhöhe (2) können der Ziffer 5 in der Begründung entnommen werden.

Parzellen 1 und 2

WH 6,00 Wandhöhe (1) min. 6,00 m zulässig

WH 6,50 Wandhöhe (1) max. 6,50 m zulässig

WH 7,50 Wandhöhe (2) max. 7,50 m zulässig

Parzellen 3 bis 31

WH 3,00 Wandhöhe (1) max. 3,00 m zulässig

WH 4,50 Wandhöhe (2) max. 4,50 m zulässig

4.2.3 Firsthöhe bei Sattel- und Walmdach

Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossrohfußboden und der Oberkante Dachhaut am Dachfirst.

FH 9,50 Firsthöhe max. 9,50 m zulässig

4.2.4 Höhenlage

Die max. Höhe des Erdgeschossrohfußbodens beträgt bei

Parzelle 1	509,50 m ü NN
Parzelle 2	510,25 m ü NN
Parzelle 3	513,50 m ü NN
Parzelle 4	515,50 m ü NN
Parzelle 5	517,00 m ü NN
Parzelle 6	518,00 m ü NN
Parzelle 7	519,50 m ü NN
Parzelle 8	520,25 m ü NN
Parzelle 9	520,25 m ü NN
Parzelle 10	521,25 m ü NN
Parzelle 11	518,50 m ü NN
Parzelle 12	517,50 m ü NN
Parzelle 13	515,50 m ü NN
Parzelle 14	513,00 m ü NN
Parzelle 15	516,50 m ü NN
Parzelle 16	519,25 m ü NN
Parzelle 17	520,50 m ü NN
Parzelle 18	521,50 m ü NN
Parzelle 19	522,25 m ü NN
Parzelle 20	522,50 m ü NN
Parzelle 21	522,50 m ü NN
Parzelle 22	525,50 m ü NN
Parzelle 23	526,00 m ü NN
Parzelle 24	525,50 m ü NN
Parzelle 25	524,50 m ü NN
Parzelle 26	524,50 m ü NN
Parzelle 27	524,00 m ü NN
Parzelle 28	523,00 m ü NN

Parzelle 29	522,50 m ü NN
Parzelle 30	519,00 m ü NN
Parzelle 31	521,50 m ü NN

4.3 Wandhöhe und Höhenlage bei Garagen

4.3.1 Wandhöhe

Parzellen 9, 11 bis 13, 23 bis 29 und 31

Die max. zulässige Wandhöhe bei Grenzgaragen richtet sich nach der jeweils gültigen Fassung der bayerischen Bauordnung.

4.3.2 Höhenlage

Die max. Höhe des Erdgeschossrohfußbodens beträgt bei

Parzelle 1	509,50 m ü NN
Parzelle 2	510,25 m ü NN
Parzelle 3	513,50 m ü NN
Parzelle 4	515,50 m ü NN
Parzelle 5	517,00 m ü NN
Parzelle 6	518,00 m ü NN
Parzelle 7	519,50 m ü NN
Parzelle 8	520,25 m ü NN
Parzelle 9	520,25 m ü NN
Parzelle 10	521,25 m ü NN
Parzelle 11	517,75 m ü NN
Parzelle 12	516,25 m ü NN
Parzelle 13	514,50 m ü NN
Parzelle 14	513,00 m ü NN
Parzelle 15	516,50 m ü NN
Parzelle 16	519,25 m ü NN
Parzelle 17	520,50 m ü NN
Parzelle 18	521,50 m ü NN
Parzelle 19	522,25 m ü NN
Parzelle 20	522,50 m ü NN
Parzelle 21	522,50 m ü NN
Parzelle 22	525,50 m ü NN
Parzelle 23	524,00 m ü NN
Parzelle 24	523,00 m ü NN
Parzelle 25	523,00 m ü NN
Parzelle 26	522,50 m ü NN
Parzelle 27	521,50 m ü NN
Parzelle 28	521,00-m ü NN
Parzelle 29	520,00 m ü NN
Parzelle 30	519,00 m ü NN
Parzelle 31	519,50 m ü NN

4.4 Abstandsflächen

Die Abstandsflächentiefen werden bestimmt durch die jeweiligen Baugrenzen, wenn im Übrigen die maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen eingehalten werden.

5. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Zahl der Wohnungen

5.1 Baugrenzen



Baugrenze für Hauptgebäude und Garagen



Baugrenze für Garagen

5.2 Nebengebäude, offene Kfz-Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen

Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenze nach Ziffer 5.1 unter folgenden Bedingungen zulässig:

- Länge max. 5,0 m
- Grundfläche max. 15 m²
- Wandhöhe max. 3,0 m

Offene Kfz-Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen (i.S.v. § 14 BauNVO) sind auch außerhalb der Baugrenzen nach Ziffer 5.1 zulässig.

5.3 Art des Gebäudes

ED Einzel- oder Doppelhaus zulässig

6. Dächer

6.1 Dächer bei Hauptgebäuden

6.1.1 Dachform

SD/WD/PD Satteldach (SD), Walmdach (WD) oder Pultdach (PD)

6.1.2 Dachneigung bei Satteldach und Walmdach

30° - 48° Dachneigung 30° - 48°

6.1.3 Dachneigung bei Pultdach

5° - 15° Dachneigung 5° - 15°

6.1.4 Dacheindeckung bei Satteldach und Walmdach

Die Dacheindeckung ist in roten bis rotbraunen und grauen bis anthraziten Farbtönen zulässig.

6.1.5 Dacheindeckung bei Pultdach

Für die Dacheindeckung können jegliche Materialien und Farben verwendet werden.

6.1.6 Dachaufbauten

6.1.6.1 Dachaufbauten sind als Dachgauben und Zwerchgiebel zulässig.

Zulässigkeit

Dachaufbauten sind nur

- auf einem Hauptgebäude mit Sattel- oder Walmdach,
- in der ersten Ebene des Dachgeschosses und
- bei einer Dachneigung von mehr als 35°

zulässig.

Negative Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Lage

Dachaufbauten haben untereinander mindestens einen Abstand von 1,25 m einzuhalten.

Gestaltung

Die Dachaufbauten sind mit dem gleichen Material und in der gleichen Farbe wie das Hauptdach oder mit Blech einzudecken.

Bei Doppelhäusern sind die einzelnen Dachaufbauten hinsichtlich ihres Erscheinungsbildes anzupassen.

Größe

Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf max. 50% der Länge des Gebäudes betragen.

Dachneigung

Die Dachneigung muss symmetrisch sein und darf max. 15° von der Dachneigung des Hauptdaches abweichen. Hiervon ausgenommen sind Schlepp- und Segmentbogengauben.

6.1.6.2 Dachgauben

Art

Dachgauben sind mit Schlepp-, Sattel-, Walm- und Segmentbogendach zulässig.

An einem Gebäude darf nur eine Gaubenart verwendet werden.

Lage

Es sind mindestens folgende Abstände einzuhalten:

- 1,50 m von der seitlichen Gaubenaußenwand zur Giebelwand des Gebäudes (und bei Doppelhaushälften auch zur jeweiligen Brandwand) und
 - 1,00 m vom obersten Konstruktionsteil bis zum First des Hauptdaches.
- Die Dachgaube ist so zu situieren, dass zwischen dem unteren Dachabschluss (bei der Dachrinne) und dem Beginn der Gaube ein Abstand von mind. 40 cm eingehalten wird.

Die Breite darf max. 2,0 m betragen.

6.1.6.3 Zwerchgiebel

Art

Zwerchgiebel sind mit Sattel-, Walm- und Segmentbogendach zulässig.

Lage

Es sind mindestens folgende Abstände einzuhalten:

- 1,50 m von der seitlichen Zwerchgiebelaußenwand zur Giebelwand des Gebäudes (und bei Doppelhaushälften auch zur jeweiligen Brandwand) und
 - 1,00 m vom obersten Konstruktionsteil bis zum First des Hauptdaches
- Auf jeder Traufseite ist max. ein Zwerchgiebel zulässig

Gestaltung

Die Firstlinien müssen im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung des Gebäudes verlaufen.

Auf den Dachflächen des Zwerchgiebels sind Dachaufbauten unzulässig.

Größe

Die Breite darf max. 3,5 m betragen.

6.2 Dächer bei Nebengebäuden und Garagen

6.2.1 Dachform

SD/WD/	Satteldach (SD), Walmdach (WD),
FD/PD	Flachdach (FD) oder Pultdach (PD)

6.2.2 Dachneigung

0°- 48°	Dachneigung 0° - 48°
----------------	----------------------

Die Dachneigung der Garage darf die Dachneigung des zuzuordnenden Hauptgebäudes nicht überschreiten.

6.2.3 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung hat mit dem gleichen Material und in der gleichen Farbe wie das Hauptdach oder mit Blech zu erfolgen.

Ein Flachdach kann auch begrünt werden.

6.2.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur ausnahmsweise zulässig.

7. Garagen und offene Kfz-Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Altomünster in der jeweils aktuellen Fassung, soweit im Folgenden nichts anderweitiges geregelt ist.

Der Vorgartenbereich ist ein fünf Meter tiefer Streifen des Grundstücks entlang der Erschließungsstraße.

Vor der Garage ist in Einfahrtsrichtung ein Stauraum von min. 5,0 m Länge gemessen von der Grundstücksgrenze einzuhalten.

Die Gesamtlänge einer Garage darf an der Grundstücksgrenze max. 9 m betragen.

Im Vorgartenbereich dürfen pro Einzelhaus max. vier offene Kfz-Stellplätze und pro Doppelhaushälfte max. zwei offene Kfz-Stellplätze angeordnet werden.

8. Gestaltung

8.1 Baukörpergrundriss

Die Baukörper der Hauptgebäude sind auf einen rechteckigen, in Firstrichtung längsgerichteten Grundriss aufzubauen.

(Hauptgebäude ist jeweils das Einzel- oder Doppelhaus – nicht eine Doppelhaushälfte.)

8.2 Fassadengestaltung

Es sind Putz- oder Holzfassaden zulässig.

8.3 Doppelhäuser

Doppelhäuser sind bzgl. Gestaltung, Zahl der Geschosse (Bauweise), Wand- und Firsthöhe, Höhenlage des Gebäudes, Dachform, Dachneigung, -aufbauten, -überstände, -deckung und Baumaterialien aufeinander abzustimmen.

9. Erschließungsflächen und weitere öffentlichen Flächen



Straßenbegrenzungslinie
Abgrenzung von privaten Flächen und öffentlichen Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)



Öffentliche Verkehrsfläche (Planung)
Die nicht für Straßen, Wege und Plätze und Zufahrten benötigten öffentlichen Verkehrsflächen sind zu begrünen.



Sichtflächen
Jegliche Art von baulichen Anlagen, Einfriedung und Anpflanzung sowie Ablagerung über 0,80 m Höhe – gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte – ist unzulässig.
Ausgenommen hiervon sind einzelstehende und in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m.



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

10. Ver- und Entsorgungsleitungen

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Bei der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind - soweit sie sich im Wurzelbereich von Gehölzpflanzungen befinden - entsprechende Vorrichtungen / Schutzmaßnahmen für die Leitungen zu berücksichtigen, damit eine spätere Gehölzpflanzung unproblematisch zu verwirklichen ist.

11. Einfriedungen

11.1 Stellplätze und Garagen dürfen zur Straße hin nicht eingefriedet werden.

11.2 Zur Überwindung von Höhenunterschieden sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen Stützmauern als Trockenmauerwerk, Drahtschotterkörbe, Ortbe-tonmauern oder Winkelstützmauern mit einer maximalen Höhe von 1,5 m

über talseitigem Gelände nur mit einem Mindestabstand von 1,5 m von der Grundstücksgrenze zulässig.

Ortbetonmauern oder Winkelstützmauern sind mit Sträuchern oder Klettergewächsen vorzupflanzen.

- 11.3 Kabelverteilerschränke sind in die Einfriedungen zu integrieren.

12. Grünordnung

12.1 Private Grundstücksflächen



Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangener 250 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. Pflanzklasse nach der Gehölzliste aus Ziffer 12.4 zu pflanzen.

Alle Flächen, die nicht mit Gebäuden überbaut sind und die nicht als Geh-, Fahr-, Terrassen- oder Stellplatzflächen oder sonstige versiegelte Flächen angelegt sind, sind gärtnerisch zu gestalten und endsprechend zu unterhalten.

Kies- oder Schotterflächen stellen keine gärtnerische Nutzung dar.

12.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist zu mindestens 15% (einschl. der abgebildeten Baumstandorte) mit Gehölzen nach der Gehölzliste aus Ziffer 12.4 zu bepflanzen. Ein Baum kann durch zwei Heister ersetzt werden.

Die verbleibende Fläche ist als extensive Wiese zu begrünen und zu pflegen. Als Saatgut ist eine autochthone Frischwiesenmischung mit mind. 70% Kräuteranteil zu verwenden.

Eine Nutzung als Spielplatz ist zulässig.

Fuß- und Radwege innerhalb dieser Fläche sind in wasserdurchlässiger Ausführung - im Bereich von Steigungen auch in asphaltierter Bauweise - zulässig.

Abfließendes Oberflächenwasser aus den anschließenden landwirtschaftlichen Flächen ist durch Mulden/Wall-Ausformungen zurückzuhalten und schadlos abzuleiten.

12.3 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen innerhalb der öffentlichen Flächen sind zeitlich im Rahmen der Erschließung des Baugebietes durchzuführen.

Die festgesetzten Baumpflanzungen und die Anlage der Hausgärten auf den privaten Baugrundstücken sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Hauptgebäude durchzuführen.

Vorhandene bzw. vorgesehene Leitungen sind im Bereich der Gehölzpflanzungen durch entsprechende Vorrichtungen zu schützen.

Die dargestellten Baumstandorte können verschoben werden, wenn es im Rahmen der Bauausführung notwendig wird.

Ausgefallene Gehölze sind in der gleichen Größe und Güte spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen.

Für die Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Flächen ist ausschließlich Pflanzmaterial aus der Herkunftsregion Unterbayerisches Hügelland zu verwenden. Für die erforderliche Verankerung und den Schutz vor Verbiss ist zu sorgen.

Für die Ansaaten auf öffentlichen Flächen ist eine autochthone Frischwiesenmischung mit mind. 40% Kräuteranteil zu verwenden.

Der Anteil von Sträuchern beträgt in zusammenhängenden Gehölzflächen max. 90 %, der Anteil der Heister liegt bei mind. 10 %.

Der Pflanzabstand in geschlossenen Pflanzungen beträgt max. 1,5 m.

Die öffentlichen Flächen sind gegenüber der anschließenden Ackerfläche dauerhaft mit Holzpfählen (Eiche oder Robinie, Ø 30 cm) oder Steinquader im Abstand von 10 m bis 15 m) wirksam abzugrenzen und vor damit Bewirtschaftung und Befahren zu schützen.

12.4 Gehölzliste für die privaten Baugrundstücke und die öffentlichen Grünflächen

Bäume 1. Pflanzklasse

Mindestqualität: 3 x v., STU 12 - 14 cm, bzw. Sol. H. 250-300 cm
B. 60-100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Tilia platyphyllos Sommer-Linde

Obstgehölze als Hochstamm

Heister

Mindestqualität 2 x v., 150 - 200 cm

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

Sträucher

Mindestqualität: Str., verpflanzt, H 60 - 100 cm

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Cydonia oblonga</i>	Quitte
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa glauca</i>	Hecht-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Beerensträucher

13. Wasserwirtschaft

Anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser ist, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird und soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, unter Beachtung der einschlägigen Regelwerke vor Ort zu versickern.

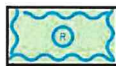
Soweit eine Versickerung aufgrund der vorhandenen Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser von Dachflächen und von weiteren befestigten Flächen vor der Einleitung in den neu zu errichtenden Regenwasserkanal entsprechend zurückzuhalten.

Nähere Ausführungen zur Rückhaltung sind der Begründung zu entnehmen.

Je Parzelle wird zur Abflussreduzierung ein Regenspeicherschacht mit einem Rückhaltevolumen von 4 m³ und einem zusätzlichen Nutzvolumen von 3 m³ durch den Markt Altomünster im Rahmen der Erschließung errichtet. Es erfolgt eine gedrosselte Entleerung des Rückhaltevolumens mit 0,2 l/s in den Regenwasserkanal. Das Speichervolumen steht für Brauchwassernutzung (z. B. Gartenbewässerung etc.) zur Verfügung. Für den weiteren Betrieb und Unterhalt des Regenwasserspeicherschachtes ist der jeweilige Grundstückseigentümer verantwortlich.

Das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser und das nicht mehr in den Regenspeicherschacht rückhaltbare Niederschlagswasser der Bauparzellen wird dem Regenrückhaltekanal (RRK) im Südwesten zugeführt. Die Ausleitung aus dem RRK erfolgt gedrosselt in das Ableitungsmuldensystem des Bebauungsplangebiets Nr. 2 „Am Brunnenwiesenweg“ und von dort über das bestehende Regenwasserkanalsystem in das bestehende Regenrückhaltebecken des Bebauungsplangebiets Nr. 2 „Am Brunnenwiesenweg“.

Am nördlichen Rand des Baugebiets werden parallel zum Verlauf des Weges C Mulden für die Ableitung von Oberflächenwasser aus dem nördlichen Außeneinzugsgebiet errichtet. Nicht versickerndes Wasser wird anschließend dem am westlichen Ortsrand anzulegenden Muldensystem zugeleitet.



Am westlichen Rand des Baugebietes wird auf einer Breite bis zu 10 m eine Fläche für die Ableitung von Oberflächenwasser aus dem nördlichen Außeneinzugsgebiet festgesetzt.

Auf dieser Flächen werden Mulden mit einer Breite von bis zu 3,0 m und einem Längsgefälle von ca. 1 % angelegt.

Die herzustellenden Mulden sind naturnah mit unterschiedlichen Böschungsneigungen und variierenden Sohlthiefen auszubilden.

Die nicht als Mulden und für deren Unterhalt notwendigen Flächen sind als extensives, kräuterreiches Grünland zu entwickeln. Für die Ansaat der Flächen ist eine autochthone Frischwiesenmischung mit mind. 70% Kräuterteil zu verwenden.

Eine Einzäunung der Fläche ist mit 15 cm Bodenabstand herzustellen.

Die Gestaltung der Fläche ist in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan aufzuzeigen.

Die Anlage der Fläche ist zeitlich im Rahmen mit der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

14. Feuerungsanlagen

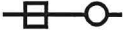
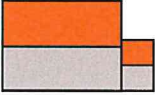
Auf die Regelungen der Verordnung über Feuerungsanlagen, Wärme- und Brennstoffversorgungsanlagen (Feuerungsverordnung - FeuV) und der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (1. BImSchV) in der jeweils aktuellen Fassung wird verwiesen.

15. Brandschutz

In jeder Nutzungseinheit muss in jedem Geschoss, das über Aufenthaltsräume verfügt, mindestens ein Fenster mit einer Brüstungsoberkante von max. 8,0 m über der nach Abschluss der Baumaßnahme hergestellten Geländeoberfläche vorhanden sein.

Ist dies nicht der Fall oder sind die notwendigen Fenster wegen der Gebäudesituierung nicht mit mobilen Steckleitern der Feuerwehr direkt anleiterbar, ist ein zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich.

C. Hinweise

1. 1138 Flurstücksnummer
2.  Parzellennummer
3.  Bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen
4.  Vorgesehene Grundstücksgrenze
5.  Bestehende Haupt- und Nebengebäude bzw. Garagen
Symbol aus jeweiliger Planzeichnung übernehmen
6.  Vorgeschlagener Baukörper (Hauptgebäude mit Garage); entspricht nicht der max. zulässigen Grundfläche
7.  Höhengichtlinie mit Angabe der Höhe in Meter ü. NN
8. 3 Maßzahlen (Angabe in m)
z.B. Abstand der Baugrenze von der Grundstücksgrenze
9. Soweit Zufahrtswege, Zugänge, Garagenzufahrten und Stellplätze befestigt werden, sollen diese als möglichst nicht vollflächig versiegelte Flächen ausgeführt werden. Für die Ausführung wird beispielsweise Pflaster mit Rasenfuge, Pflaster mit weicher Fuge, Rasenwabenpflaster, Schotterrassen oder wasserdurchlässiges Pflaster empfohlen.
10. Für die Behandlung von Niederschlagswasser sind folgende Normen zu beachten:
 - NWFreiV (Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser)
 - TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser)
 - DWA M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser)
 - DWA A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser)
11. Das Niederschlagswasser von Dachflächen soll nach Möglichkeit in geeigneten Speichereinrichtungen gesammelt und z.B. für die Toilettenspülung oder Gartenbewässerung genutzt werden.
Das Betreiben einer Regenwassernutzungsanlage ist dem Markt Altomünster, dem Zweckverband zur Wasserversorgung der Alto-Gruppe und dem Gesundheitsamt Dachau anzuzeigen.

12. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich den Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.
13. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.
14. Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen (z.B. auffällige Verfärbungen oder Geruch) oder Altlasten (z.B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) sind nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz dem Landratsamt Dachau - Sachgebiet 61 - unverzüglich anzuzeigen.
15. Die aktive und passive Nutzung solarer Energie bzw. die Nutzung anderer erneuerbarer Energiequellen ist anzustreben.
16. Ungegliederte Fassaden sollen mit standortgerechten Kletterpflanzen begrünt werden.
17. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, sind nach Art. 8 (BayDSchG - Bayerisches Denkmalschutzgesetz) dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.
18. Auf Immissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6 Uhr und Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22 Uhr wird hingewiesen.
19. Das Gelände in den Privatgrundstücken ist so zu planieren, dass anfallendes Niederschlagswasser nicht in Richtung der Lichtschächte oder äußerer Kellerabgänge abfließen kann. Diese dürfen nicht am Tiefpunkt angeordnet sein, sondern müssen vom Grundstück aus höher liegen als das umgebende Gelände.
20. Auf die Regelungen von gemeindlichen Satzungen - insbesondere die Entwässerungssatzung - und weiteren Rechtsnormen wird hingewiesen.
21. Zur Errichtung der Außenbeleuchtung sollen nur insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (z. B. Natrium-Hochdrucklampen, Natrium-Niederdrucklampen) Verwendung finden.
22. Der anstehende Oberboden ist vor Baubeginn in seiner gesamten Dicke abzuschieben und gemäß DIN 18915 und ZTV-LA Stb in Mieten aufzusetzen. Bis zur Wiederverwendung sind die Mieten anzusäen.
23. Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

24. Die ZTV-LA Stb und alle zitierten DIN-Normen liegen in der Bauverwaltung des Marktes Altomünster zur Einsichtnahme bereit. Im Übrigen sind alle Normen und Richtlinien beim Deutschen Patentamt hinterlegt und können z.B. beim Beuth-Verlag bezogen werden.
25. Quellenangabe zu den Geobasisdaten:
Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung 2019 (www.geodaten.bayern.de)

Ausgefertigt am 13.12.2024

Altomünster, den 13.12.2024



Markt Altomünster

Michael Reiter
(1. Bürgermeister)

D. Verfahrensvermerke

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Verfahren nach § 13 b BauGB angewendet, da mit diesem Bebauungsplan eine Wohnbebauung ermöglicht wird, deren maximal zulässige Grundfläche weniger als 10 000 Quadratmetern beträgt und die sich am Zusammenhang des bebauten Ortsteils Altomünster anschließt.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Das Verfahren nach § 13 b BauGB wurde vom Bundesverwaltungsgericht aufgehoben und darf nicht mehr angewendet werden. Es wurde zum 01.01.2024 eine Reparaturvorschrift (§ 215 a BauGB) eingeführt. Von diesem ergänzenden Verfahren nach § 215 a BauGB wird Gebrauch gemacht. Hierfür ist nach den vorgegebenen Kriterien der Anlage 2 zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls vorzunehmen und die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat des Marktes Altomünster hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Altomünster Nr. 39 „Östlich des Schmelchenberg“ in seiner Sitzung vom 26.07.2011 beschlossen.

In der Sitzung des Gemeinderates vom 02.04.2019 wurde die Verfahrensart zu § 13 b BauGB für die Aufstellung eines Bebauungsplanes geändert.

Der Beschluss über die Aufstellung wurde mit Bekanntmachung vom 18.06.2019 - ausgehängt am 19.06.2019 - ortsüblich bekanntgemacht.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 13b i.V.m. § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Der Bebauungsplan Altomünster Nr. 39 „Östlich des Schmelchenbergs“ wurde mit der Begründung - jeweils in der Fassung vom 04.06.2019 - und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 05.07.2019 bis 16.08.2019 öffentlich ausgelegt.

Auf den Ort und die Dauer der öffentlichen Auslegung sowie die Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurde mit Bekanntmachung vom 19.06.2019 - ausgehängt am 21.06.2019 - hingewiesen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.07.2019 beteiligt.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 13b i.V.m. § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Der Bebauungsplan Altomünster Nr. 39 „Östlich des Schmelchenbergs“ wurde mit der Begründung - jeweils in der Fassung vom 11.11.2020 -und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 01.02.2021 bis 05.03.2021 öffentlich ausgelegt.

Auf den Ort und die Dauer der öffentlichen Auslegung sowie die Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurde mit Bekanntmachung vom 19.01.2021- ausgehängt am 20.01.2021 - hingewiesen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.01.2021 beteiligt.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 13b i.V.m. § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Der Bebauungsplan Altomünster Nr. 39 „Östlich des Schmelchenbergs“ wurde mit der Begründung - jeweils in der Fassung vom 11.05.2021 -und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 04.08.2022 bis 07.09.2022 öffentlich ausgelegt.

Auf den Ort und die Dauer der öffentlichen Auslegung sowie die Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurde mit Bekanntmachung vom 26.07.2022- ausgehängt am 27.07.2022 - hingewiesen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.08.2022 beteiligt.

Vorprüfung des Einzelfalles durch Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, (§ 215a Abs. 3 Satz 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Gutachten zur Vorprüfung des Einzelfalles mit Schreiben vom 29.05.2024 beteiligt.

Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3; § 215a BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)

Der Bebauungsplan Altomünster Nr. 39 „Östlicher Schmelchenberg“ wurde mit der Begründung - jeweils in der Fassung vom 11.06.2024 vom 05.07.2024 bis 23.07.2024 veröffentlicht.

Auf die Dauer der Veröffentlichung wurde mit Bekanntmachung vom 03.07.2024 - ausgehängt am 05.07.2024 - hingewiesen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.07.2024 beteiligt.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Bauausschuss des Marktes Altomünster hat mit Beschluss vom 06.08.2024 den Bebauungsplan Altomünster Nr. 39 „Östlich des Schmelchenbergs“ in der Fassung vom 06.08.2024 als Satzung beschlossen.



Altomünster, den 13.12.2024

Markt Altomünster

Michael Reiter
(1. Bürgermeister)

Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Altomünster Nr. 39 „Östlicher Schmelchenberg“ wurde mit Bekanntmachung vom 18.12.2024 - ausgehängt am 19.12.2024 - ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung und der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 40 ff BauGB, insbesondere auf § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB sowie § 215 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB hingewiesen.



Altomünster, den 20.12.2024

Markt Altomünster

Michael Reiter
(1. Bürgermeister)

E. Begründung mit integriertem Umweltbericht

1. Luftbild des Plangebiets mit Umgebung



Auszug aus dem Bayernatlas

— — — Geltungsbereich des Bebauungsplans

2. Beschreibung des Planbereichs

Das Plangebiet liegt nordöstlichen Bereich von Altomünster und schließt an eine südlich und westlich vorhandene Wohnbebauung an.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung von Altomünster vereinbar.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter besteht nicht.

Die Umgebung ist bereits durch eine vorhandene Bebauung geprägt und wird durch die neuen Gebäude ergänzt.

Aktuell nutzbare Innenentwicklungsmöglichkeiten im übrigen Bereich von Altomünster und unbebaute Grundstücke in den rechtskräftigen Bebauungsplangebieten bestehen nur im sehr begrenzten Umfang und stehen dem Immobilienmarkt nicht zur Verfügung.

Um der jungen ortsansässigen Bevölkerung die Möglichkeit zu geben, an ihrem Heimatort Grundeigentum zu erwerben und zu bebauen, besteht nur die Möglichkeit im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung landwirtschaftliche Flächen für eine geplante Wohnbebauung in Anspruch zu nehmen und diese entsprechend zu überplanen.

Einen detaillierten Nachweis für den Bedarf der Ausweisung dieser Wohnbaufläche findet sich in den „Ausführungen zum Bedarf an Neuausweisung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels sowie vorhandener Baulücken“. Dieses Dokument ist auf der Homepage des Marktes Altomünster abrufbar unter www.altomuenster.de/rathaus-politik/gemeindeverwaltung/fachbereiche/bauamt/.

Das vorgesehene Konzept richtet sich aufgrund der Ortsrandlage bzgl. der Bebauungsdichte in etwa an die bestehende Umgebungsbebauung an. Dadurch, dass maximal nur eine Grundstücksseite mit einem Gebäude ausgebaut werden kann, werden Sichtbeziehungen in die natürliche Landschaft ermöglicht.

Überplanung im südwestlichen Bereich

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die gelb markierte Teilfläche (Grundstücke Flurnummern 1137/1 und 1196/8), die sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Altomünster Nr. 2 „Brunnenwiesenweg“ (und dessen Änderungen) befindet, mit überplant, um für das geplante Wohnbaugebiet „Östlicher Schmelchenberg“ eine den heutigen Anforderungen entsprechende Erschließung gewährleisten zu können.



Auszug aus dem Bayematlas

Für den gelb markierten Bereich treten mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes die Festsetzungen des Bebauungsplanes Altomünster Nr. 2 „Brunnenwiesenweg“ (und dessen Änderungen) außer Kraft.

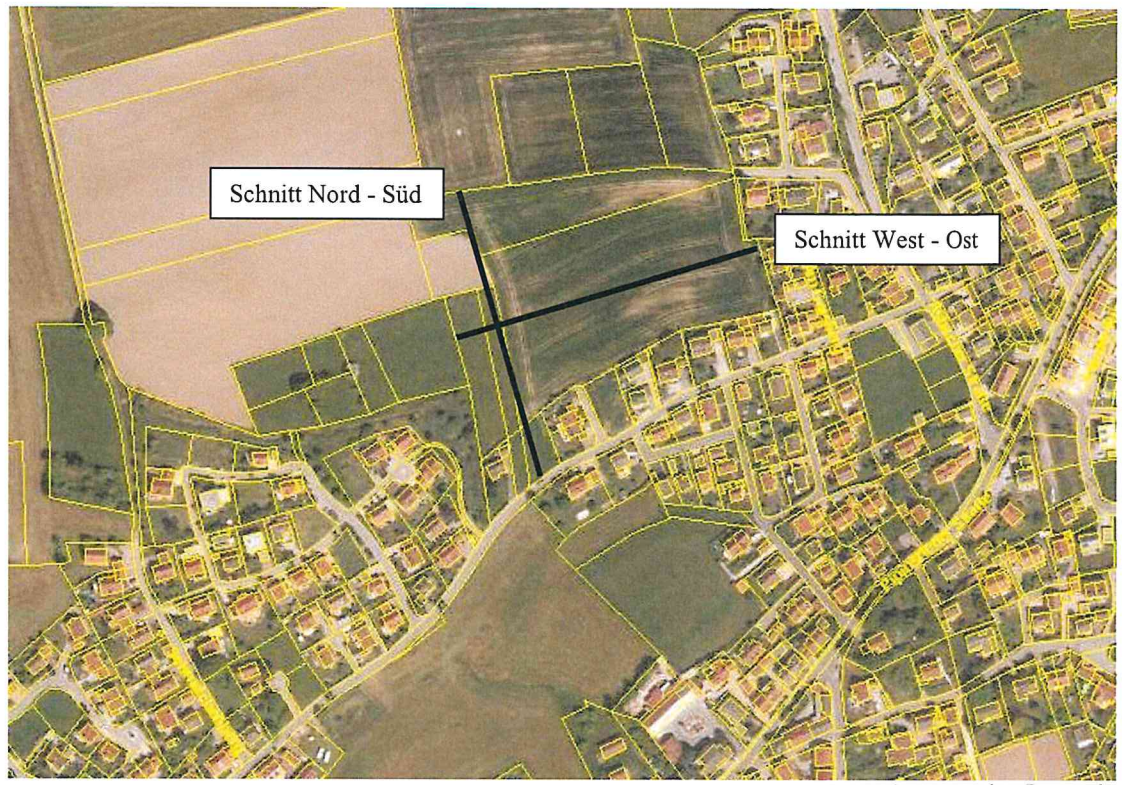
Überplanung im nordöstlichen Bereich

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die gelb markierte Teilfläche (Grundstück Flurnummer 1188), die sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Altomünster Nr. 3 „An der Asbacher Straße“ (und dessen Änderungen) befindet, mit überplant, da eine fußläufige Anbindung in das geplante Wohnbaugebiet „Östlicher Schmelchenberg“ jetzt an geeigneterer Stelle realisiert wird.

Für den gelb markierten Bereich treten mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes die Festsetzungen des Bebauungsplanes Altomünster Nr. 3 „An der Asbacher Straße“ (und dessen Änderungen) außer Kraft.

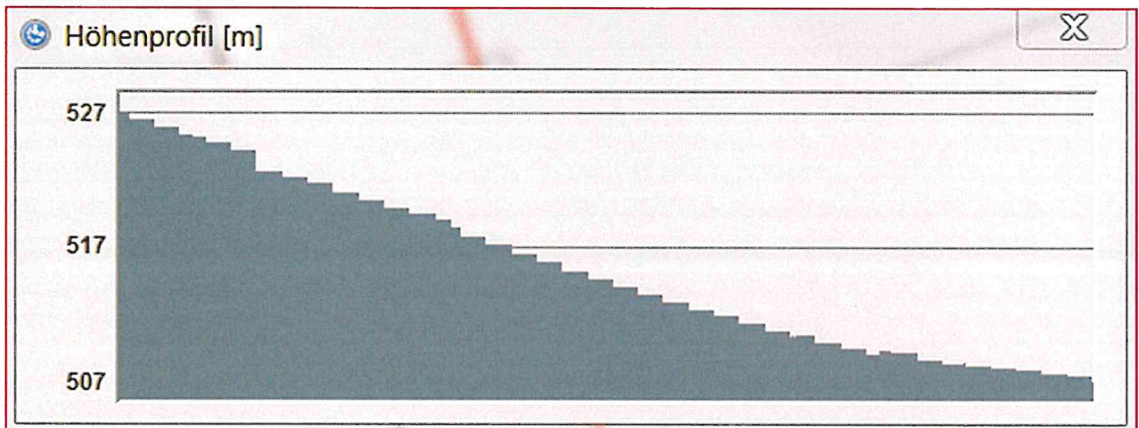


3. Geländeverlauf



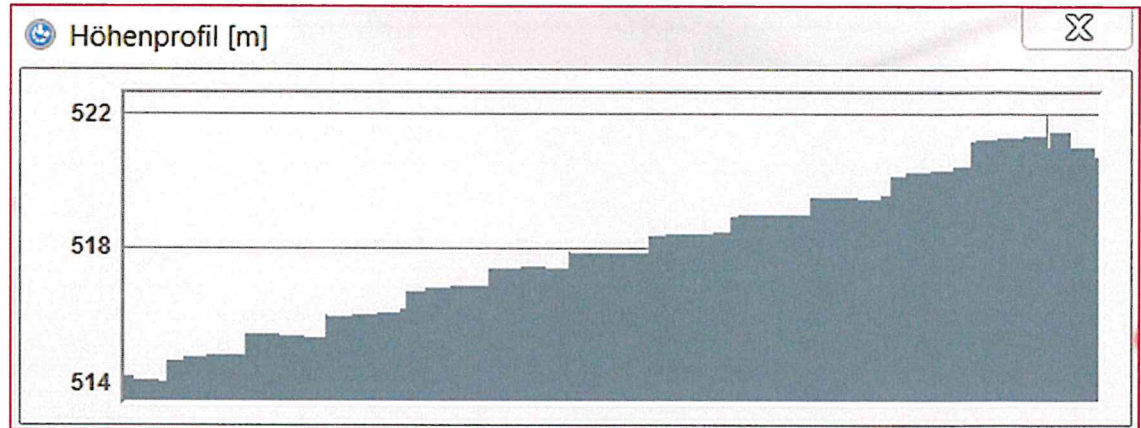
Auszug aus dem Bayernatlas

Schnitt Nord - Süd



Auszug aus dem RIS Dachau

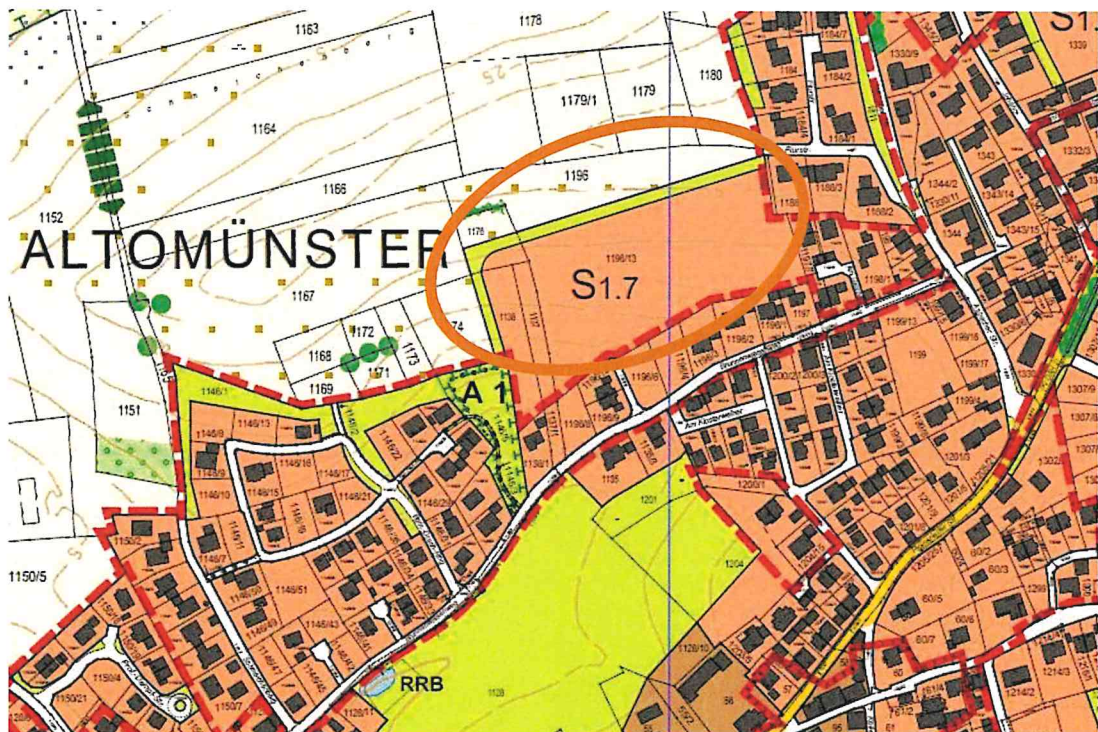
Schnitt West - Ost



Auszug aus dem RIS Dachau

4. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Marktes Altomünster ist das Gebiet des Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft, als Grünfläche und als Fläche für die Wohnbebauung dargestellt.



Flächennutzungsplan des Marktes Altomünster in der Fassung vom 11.12.2012



Plangebiet

5. Bebauung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 Baunutzungsverordnung für alle im Plangebiet befindlichen Bauparzellen durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Wand- und Firsthöhe der baulichen Anlagen bestimmt. Hierbei wird aus städtebaulichen Gründen ein Höchstmaß festgesetzt.

Die Obergrenze des § 17 Baunutzungsverordnung beträgt für ein allgemeines Wohngebiet bei der Grundflächenzahl 0,4 und wird aufgrund der vorgenannten Festsetzungen nicht überschritten.

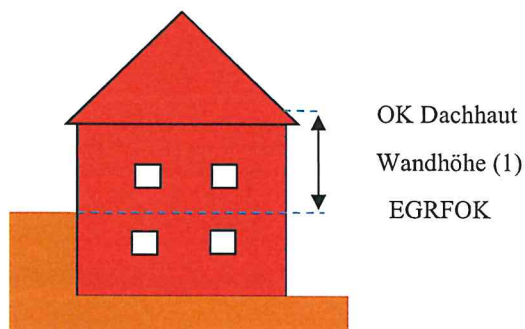
Das vorgesehene Konzept ermöglicht aufgrund der innerörtlichen Lage im Vergleich zu der bereits vorhandenen umgebenden Bebauung eine etwas dichtere Bebauung. Dabei wurde ein Ausgleich zwischen den Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse und verdichteter Bebauung gefunden.

Aufgrund der nicht unerheblichen Hangneigung des Bebauungsplangebiets wird eine Bauweise festgesetzt, die an der hangabwärtsliegenden Seite maximal zwei sichtbare Geschosse zulässt.

Im Plangebiet ist eine Bebauung mit 31 Einzel- oder Doppelhäusern vorgesehen.

Erläuterungen zur Wandhöhe bei Hauptgebäuden (schematische Darstellung):

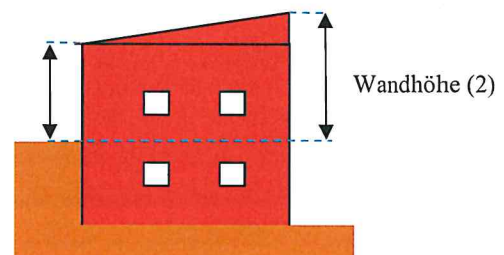
Hauptgebäude mit Satteldach



Bauweise
Erdgeschoss und Dachgeschoss

Wandhöhe (1)
max. 4,00 m

Hauptgebäude mit Pultdach



Bauweise
Erdgeschoss

Wandhöhe (1)
max. 3,00 m
Wandhöhe (2)
max. 4,50 m

Die Wandhöhe (1) ist das Maß zwischen Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EGRFOK) und Oberkante (OK) Dachhaut außen am Schnittpunkt der verlängerten Linie der Außenwand an der Traufseite.

Die Wandhöhe (2) ist das Maß zwischen Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EGRFOK) und Oberkante (OK) Dachhaut außen am Schnittpunkt der verlängerten Linie der der Traufseite gegenüberliegenden Außenwand.

Erläuterungen zum Vollgeschoss und den Geschossen im Übrigen

Die bayerische Bauordnung in der aktuellen Fassung definiert den Begriff „Vollgeschoss“ nicht mehr. Da sich dieser Begriff jedoch in der Vergangenheit bewährt hat, wird für diesen Bebauungsplan auf Art. 83 Abs. 6 BayBO zurückgegriffen:

Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.

§ 20 Abs. 1 BauNVO lautet wie folgt:

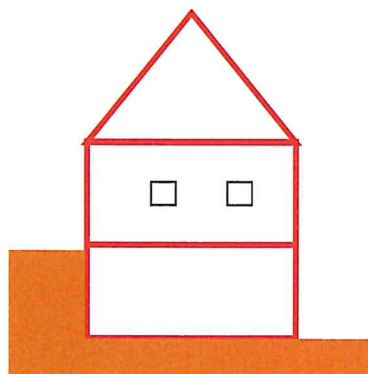
Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung lautet wie folgt:

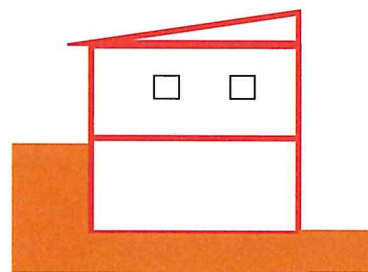
Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

Schematische Darstellung der Geschosse bei Hauptgebäuden

Gebäude mit Satteldach



Gebäude mit Pultdach



Die Gestaltung des Kellergeschosses soll aus dem natürlichen Geländeverlauf entwickelt werden. Großflächige Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu vermeiden.

Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Aufenthaltsräume sind Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind.

Erläuterungen zu Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO müssen dem Nutzungszweck der im Plangebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und dürfen seiner Eigenart nicht widersprechen. Nebenanlagen sind dann als untergeordnet anzusehen, wenn sie sich in ihrer Funktion und auch räumlich gesehen der Hauptnutzung unterordnen und in ihrem Umfang nicht über das hinausgehen, was in dem jeweiligen Plangebiet als üblich angesehen wird.

Darunter fallen z.B. Spielhäuschen, Geräteräume, Standplätze für Abfallbehälter, Schwimmbecken, Einrichtungen für die Kleintierhaltung u.ä..

Keine untergeordneten Nebenanlagen sind Terrassen, Stellplätze und Garagen.

Untergeordnete Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 2 BauNVO sind Nebenanlagen für die Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser und Anlagen zur Ableitung von Abwasser sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien.

Darunter fallen z.B. Leitungsmasten, Transformatorenhäuschen, Verstärkerkästen, Verteilerkästen u.ä.. Zu den fernmeldetechnischen Nebenanlagen zählen auch Mobilfunkantennen, die eine über das Plangebiet hinausgehende Versorgung sicherstellen.

6. Erschließung

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die ausgebaute Ortsstraße „Brunnenwieseweg“.

Innerhalb des Baugebiets übernimmt die Straße A die weitere Erschließungsfunktion.

Der Verlauf der Straße A wird maßgebend durch die Leitungstrasse der Abwasserbeseitigung bestimmt.

Die Gestaltung des Straßenkörpers wird im Rahmen der Straßenplanung festgelegt.

Die Wege A, C und E verbinden den neu entstehenden Siedlungsbereich mit schon vorhandenen Straßen im Süden, Norden und Westen des Baugebiets und sorgen so für eine weitere fußgänger- und fahrradfreundliche Erschließung.

Der Weg B dient ausschließlich der straßenmäßigen Erschließung der Parzelle 15 und steht im Regelfall im weiteren Verlauf nur noch den Fußgängern und Fahrradfahrern zur Verfügung. Sollte die Straße A durch Baumaßnahmen oder ähnliche Einschränkungen nicht passierbar sein, kann der Weg B in diesem Ausnahmefall ein Zu- und Abfahren in den oberen Bereich der Straße A ermöglichen.

Der Weg D dient der Erschließung der Parzellen 30 und 31 und kann für eine zukünftige Erweiterung einer Siedlungsfläche in Richtung Westen als Anbindung dienen.

Der Weg C verbindet das Baugebiet mit der Flurstraße und steht im Regelfall nur den Fußgängern und Fahrradfahrern sowie dem landwirtschaftlichen Verkehr zur Bewirtschaftung der anliegenden Flächen zur Verfügung. Ein Befahren mit nichtlandwirtschaftlichen Kraftfahrzeugen ist nicht möglich. Sollte im besonderen Ausnahmefall ein Befahren der Straße A

infolge einer Baumaßnahme oder ähnlichen Einschränkungen nicht möglich sein, kann der Weg F entsprechend für ein Zu- und Abfahren zum Baugebiet genutzt werden.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Alto-Gruppe durchgeführt.

7.2 Stromversorgung

Die Errichtung des Stromleitungsnetzes erfolgt durch das Bayernwerk.

7.3 Telekommunikation

Die Errichtung des Telekommunikationsleitungsnetzes erfolgt durch die AltoNetz GmbH und die Deutsche Telekom.

7.4 Erdgasversorgung

Die Errichtung des Erdgasleitungsnetzes erfolgt bei entsprechendem Bedarf durch die Energie Südbayern.

7.5 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung wird durch den Markt Altomünster sichergestellt.

Innerhalb des Baugebietes erfolgt die Abwasserbeseitigung im Trennsystem (getrennte Kanalisation für Schmutzwasser und Niederschlagswasser) mit Ausnahme der Parzelle 1, die aufgrund der topographischen Lage im Mischsystem entwässert wird.

Das anfallende Schmutzwasser wird über einen separaten Hausanschluss (Parzelle 1) und einen neu zu erstellenden Schmutzwasserkanal in der Erschließungsstraße (übrige Parzellen) zur kommunalen Kläranlage Zeitlbachtal abgeleitet.

Im Umgriff des Bebauungsplanes wurden Baugrunduntersuchungen durchgeführt. In dem Baugrundgutachten wird die Einschätzung getroffen, dass aufgrund der angetroffenen Bodenschichten eine Versickerung nicht sinnvoll möglich ist.

Für Niederschlagswasser wird deshalb ein separates Kanalsystem erstellt, über das das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser abgeleitet wird.

Je Parzelle wird zur Abflussreduzierung ein Regenspeicherschacht mit einem Rückhaltevolumen von 4 m³ und einem zusätzlichen Nutzvolumen von 3 m³ durch den Markt Altomünster im Rahmen der Erschließung errichtet. Es erfolgt eine gedrosselte Entleerung des Rückhaltevolumens mit 0,2 l/s. Das Speichervolumen steht für Brauchwassernutzung (z. B. Gartenbewässerung etc.) zur Verfügung.

Durch den Markt Altomünster wird ein zusätzliches Rückhaltevolumen in Form eines Regenrückhaltekanals mit gedrosselter Ableitung in den Vorflutgraben innerhalb der Erschließungsstraße errichtet und betrieben.

7.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch den Landkreis Dachau sichergestellt.

8. Immissionen

Schädliche Immissionen, die auf das Baugebiet einwirken oder von diesem ausgehen sind nicht bekannt.

9. Wasserwirtschaft

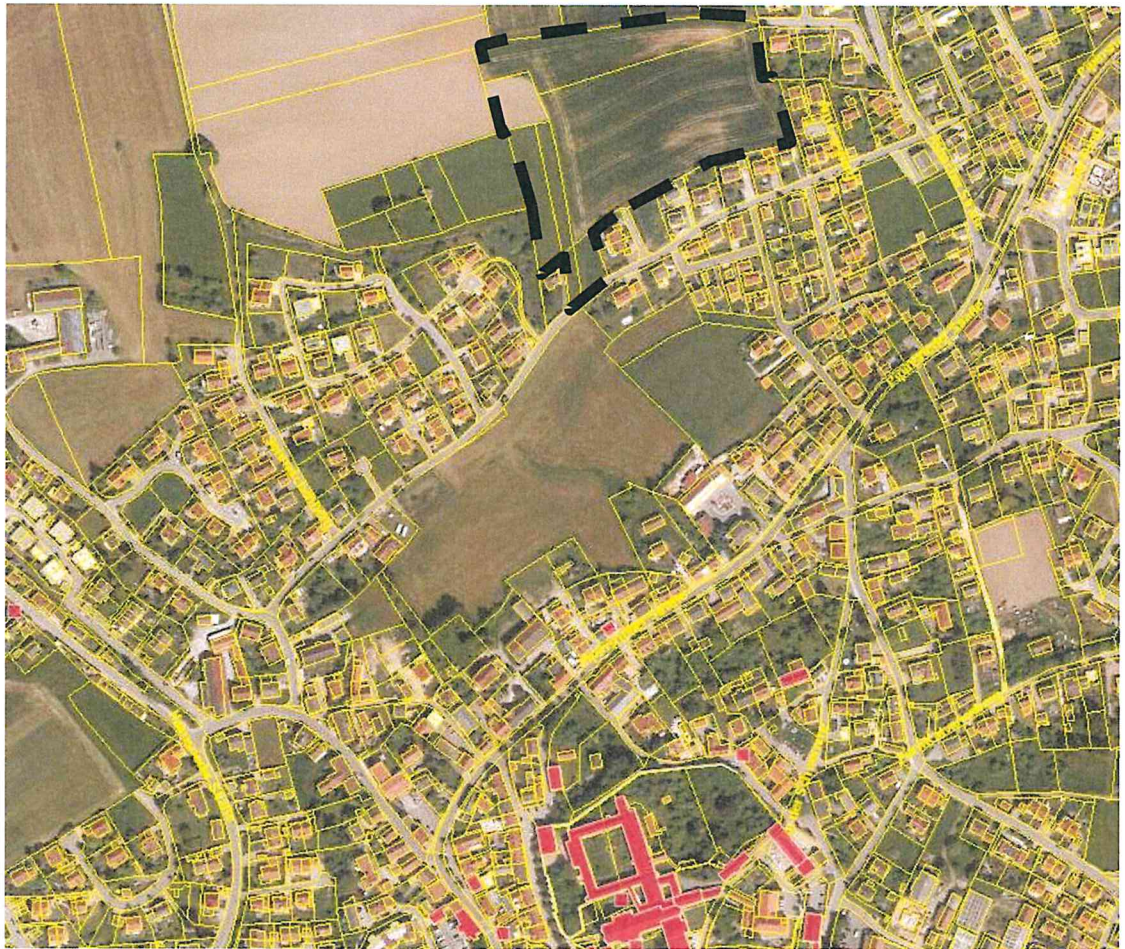
Wasserwirtschaftliche Belange über den in Ziffer 7.5 beschriebenen Umfang werden von der Planung nicht berührt.

10. Denkmalschutz

Baudenkmäler

Das nächste zum Bebauungsplangebiet gelegene Baudenkmal befindet sich in einer Entfernung von ca. 250 m Luftlinie an der Pipinsrieder Straße 27 (Wohnteil eines ehem. Bauernhauses, erdgeschossiger Satteldachbau mit weitem Traufüberstand, urspr. als Ständerblockbau errichtet, im Kern 1662 (dendro.dat.), zwischen 1808 und 1917 sukzessive versteinert, Veränderungen im Inneren im 19. und frühen 20. Jh).

Aufgrund der Entfernung und keiner direkten Sichtbeziehung zwischen dem nächstgelegenen möglichen Gebäude im Bebauungsplangebiet und dem Baudenkmal ist keine Beeinträchtigung des Baudenkmals gegeben.



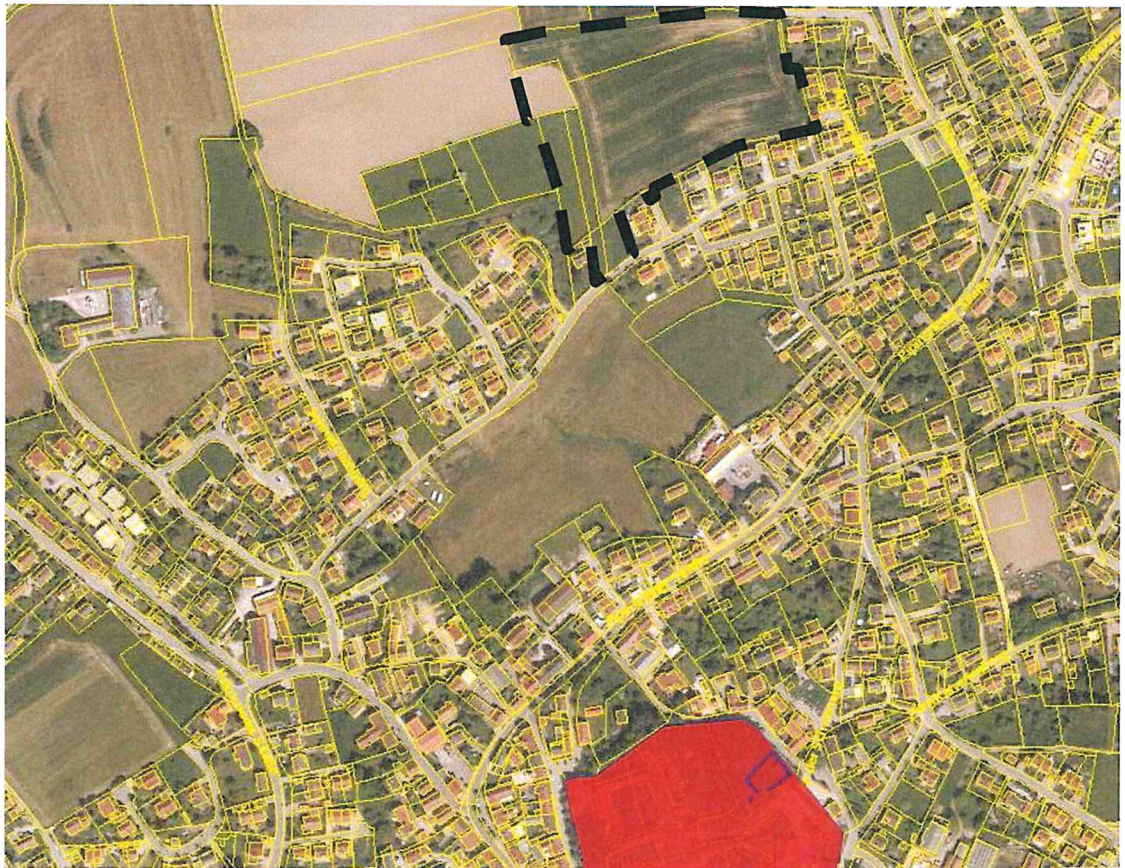
Auszug aus dem Bayernatlas

— — Geltungsbereich des Bebauungsplans

Bodendenkmal

Südlich des Plangebiets befindet sich in einer Entfernung von 380 m ein Bereich, der als Bodendenkmal gekennzeichnet ist.

Aufgrund dieser Entfernung ist keine Konfliktsituation mit der Bauleitplanung zu erwarten.



Auszug aus dem Bayernatlas

— — Geltungsbereich des Bebauungsplans

11. Übergeordnete Ziele

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die vorliegende Planung entspricht den Grundsätzen der Landesentwicklung in Bayern, insbesondere in den nachstehenden Bereichen einer nachhaltigen Entwicklung:

- Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur und der nachhaltigen Weiterentwicklung unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft
- Erhaltung eines charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes
- Nutzung der vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten
- Anbindung von Bauflächen an geeignete Siedlungseinheiten, um eine Zersiedelung der Landschaft zu verhindern
- Freihalten von besonders schützenswerte Landschaftsteile wie z.B. landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen sowie Fluss- und Seeuferbereiche
- Bereitstellen von ausreichendem Wohnbauland, um eine nachhaltige und vorausschauende Bodenpolitik zu unterstützen

Ziele des Regionalplans

Die vorliegende Planung entspricht den im Regionalplan verankerten fachliche Ziele zum Siedlungswesen

In der gesamten Region soll die Wohnsiedlungsentwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung umfassen.

und zu den fachlichen Zielen zu Natur und Landschaft

Im ländlichen Raum der Region soll insbesondere die Sicherung eines stabilen Naturhaushaltes angestrebt werden.

Landschaftsplan des Marktes Altomünster

Der Entwurf zum Landschaftsplan des Marktes Altomünster enthält zu dem innerörtlichen Bereich keine Aussagen.

Schutzgebiete

Innerhalb sowie in der Umgebung des Planungsgebietes sind keine wasser- oder naturschutzrechtlichen Schutzgebiete festgesetzt.

12. Grünordnung, Naturschutz

Der Planungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 39 „Östlicher Schmelchenberg“ befindet sich im Norden von Altomünster, zwischen dem Brunnenwiesenweg und der Flurstraße. Die stark nach Süden geneigte Fläche wird derzeit ackerbaulich genutzt. Die künftigen Wohnbauflächen schließen im Süden und Osten an vorhandene Wohnbauflächen an. Der im Norden liegende Hochpunkt des Schmelchenberges bleibt frei von Bebauung.

Bestandsbewertung

Boden und Wasser

Im Planungsgebiet liegen nach der standortkundlichen Bodenkarte überwiegend Braunerden aus sandigem und lehmigem Molassematerial vor. Dabei handelt es sich überwiegend um tiefgründige sandige Lehm Böden bzw. Lehm Böden. Die Durchlässigkeit und das Filtervermögen der Braunerden werden im Allgemeinen bei hohem Sandanteil als hoch - mittel und bei lehmiger Ausprägung als gering angegeben. Den ökologischen Feuchtegrad stuft die Bodenkarte als frisch bis mäßig feucht ein.

Im Planungsbereich liegen keine Oberflächengewässer vor. Nach der vorliegenden Baugrunderkundung eignen sich die Böden für eine Versickerung von Niederschlag nicht.

Im Rahmen der Baugrunderkundung wurden an einer einzigen Bohrung im südwestlichen Bereich des Gebiets etwa 4,6 m unter Geländeoberkante Grundwasser angetroffen.

Klima und Luft

Die an die bisherigen Siedlungsflächen angrenzenden unbebauten landwirtschaftlichen Flächen erwärmen sich langsamer als die benachbarten bebauten Bereiche und wirken klimatisch ausgleichend.

Arten und Biotope

Die Flächen im Gebiet werden landwirtschaftlich als Acker bewirtschaftet. Die intensiv genutzten Flächen stellen für das Schutzgut nur untergeordnete Lebensräume dar. Dazu trägt auch die baulich geprägte Umgebung mit bei.

Der Markt Altomünster hat hierzu ergänzend faunistische Untersuchungen veranlasst. Insbesondere bzgl. Feldvögel (Feldlerche, Schafstelze) erfolgten drei Ortsbegehungen zwischen April und Juni. Im Untersuchungsraum konnten die Arten nicht nachgewiesen werden. Für Fledermäuse geht der Gutachter davon aus, dass die betroffenen Acker- und Grünflächen ggf. als Nahrungsraum dienen können. Eine Beeinträchtigung infolge der künftigen baulichen Entwicklung ist jedoch nicht zu erwarten.

Orts-/ Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild ist gekennzeichnet durch die Siedlungsflächen entlang des Brunnenwiesenweges bzw. der Flurstraße und die direkt anschließende ackerbauliche Nutzung. Das Gebiet befindet sich an einem steilen Südhang mit hoher Reliefenergie und ist weitgehend frei von prägenden Grünstrukturen. Siedlungsgrün zur Einbindung der bestehenden baulichen Nutzungen ist nur teilweise ausgeprägt. Der Übergang zwischen Siedlung und Landschaft wird oft abrupt durch Schnitthecken herbeigeführt.

Mensch

Das Planungsgebiet weist keine Merkmale für Freizeitnutzungen auf. Nutzbare Wegeverbindungen sind im direkten Siedlungsumfeld nicht vorhanden.

Kultur- und Sachgüter

Der Bay. Denkmal-Atlas verzeichnet im Gebiet keine Bodendenkmäler. Sonstige Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt.

Konfliktminimierung

Schutzgut Boden

Die Versiegelung innerhalb der Bauflächen bleibt deutlich begrenzt. Es gilt eine GRZ von 0,25 bzw. 0,3. Damit wird die für eine Wohnbaunutzung mögliche GRZ von 0,4 nicht ausgeschöpft. Für einen Großteil des anstehenden Bodens können die natürlichen Funktionen innerhalb der Baugrundstücke aufrecht erhalten werden.

Schutzgut Wasser

Niederschlagswasser kann im Gebiet durch die vorherrschenden Bodeneigenschaften nicht versickern, wird über ein Trennsystem separat erfasst und über einen Stauraumkanal der bestehenden Regenwasserkanalisation in Altomünster zugeführt. Aufgrund der Baugrunderkundung ist im Gebiet nicht von hohen Grundwasserständen auszugehen.

Schutzgut Klima/Luft

Die Flächeninanspruchnahme für die Bebauung und die Erschließung verringert im Gebiet die Verdunstungsleistung bisheriger Freiflächen und führt gleichzeitig zu einer Zunahme der Erwärmung. Die Grün- und Freiflächen innerhalb bzw. am Rand der Siedlungsfläche wirken kleinklimatischen Änderungen entgegen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Für die Bereitstellung von Wohnbauflächen werden intensiv genutzte Flächen in Anspruch genommen. Seltene bzw. besonders geschützte Arten gemäß der FFH-Richtlinie und des BNatSchG sind nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung wertvoller oder als Biotope kartierter Flächen liegt nicht vor. Weder ist im Gebiet von Habitaten der Feldvögel auszugehen, noch sind Lebensstätten anderen Arten betroffen.

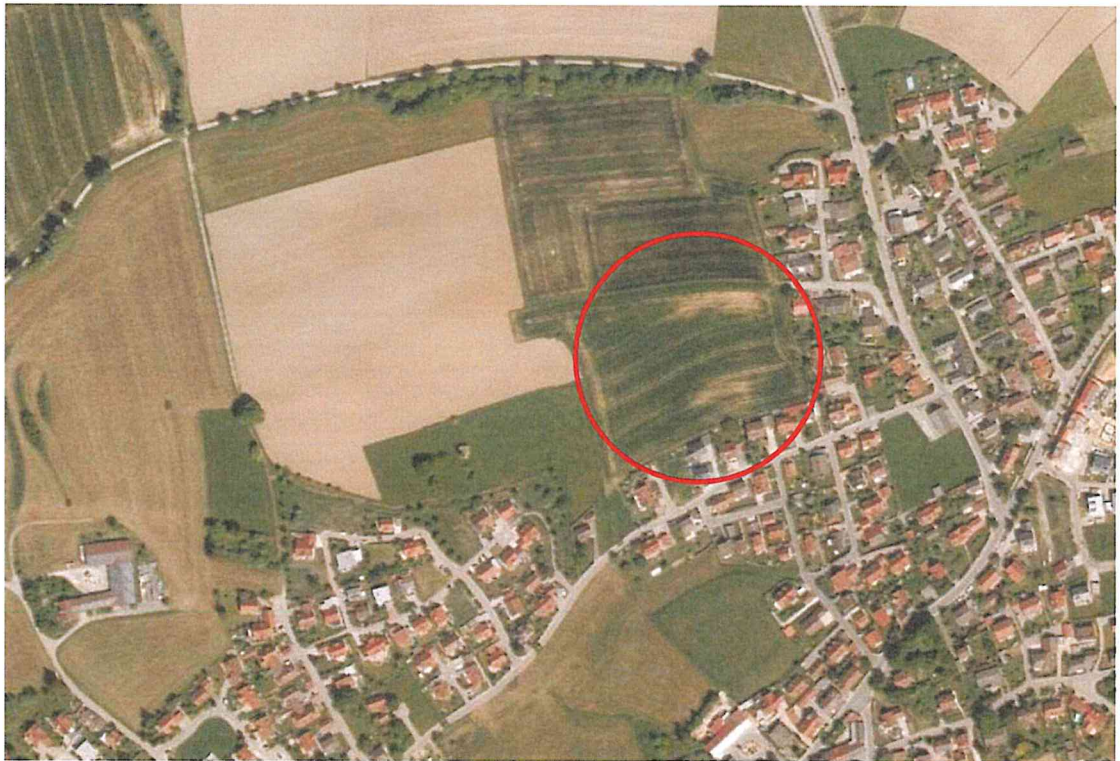
Am nördlichen Rand des Gebiets entsteht eine etwa 0,6 ha große Grünfläche mit Bäumen und weiteren Gehölzstrukturen. Die bisherigen strukturarmen landwirtschaftlichen Flächen im Norden Altomünsters werden mit naturnahen Elementen ergänzt und schaffen für Tiere und Pflanzen nutzbaren Lebensraum und verbessern den Verbund zwischen Siedlung und Landschaft.

Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Die Kuppenlage im Norden bleibt frei von Bebauung. Die Grünflächen am Oberhang ermöglichen den Aufbau prägender Gehölzstrukturen und bilden einen wirksamen Ortsrand aus. Mit der Anbindung an bestehende Siedlungsflächen wird einer Zersiedelung vermieden.

Schutzgut Mensch

Die Bauflächen schaffen die Möglichkeit, Wohngebäude zu errichten. Dies trägt dem steigenden Bedarf an Wohnraum im Hauptort Altomünster Rechnung. Öffentliche Flächen im nördlichen und westlichen Randbereich dienen auch dem schadlosen Rückhalt und der Ableitung von Oberflächenwasser. Damit wird bezweckt, dass bei Starkregenereignissen dieses nicht unkontrolliert aus den landwirtschaftlichen Flächen in das Baugebiet läuft. Gleichzeitig entstehen attraktive öffentliche Freiflächen im Übergang zwischen Siedlung und Landschaft und das Wegenetz für Fußgänger wird verbessert.



Luftbild 2018 unmaßstäblich (© Bay. Vermessungsverwaltung)

Grünordnung

Entlang des nördlichen Geltungsbereiches werden auf etwa 0,6 ha öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese öffentlichen Grünflächen mit den dort vorgesehenen Baum- und Gehölzpflanzungen bilden den künftigen Ortsrand aus. Gleichzeitig entsteht eine Fußwegeverbindung von der Flurstraße im Osten zum westlichen Rand des Baugebietes. Zusammen mit

den weiteren Fußwegen innerhalb der Siedlungsflächen entsteht ein umfassendes fußläufiges Wegenetz. Die Grünflächen mit Gehölzpflanzungen am Oberhang stellen eine wirksame Eingrünung der künftigen Wohnbauflächen sicher und schaffen dort attraktive Aufenthaltsräume am Ortsrand. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen kann auch ein wohnungsnaher Spielplatz entstehen.

Innerhalb der Grünflächen sind Maßnahmen zum Schutz der Bauflächen vor wild abfließendem Oberflächenwasser aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zulässig. Oberflächenwasser kann dort abgefangen und geordnet über die am westlichen Rand des Gebietes definierte Fläche für die Ableitung von Niederschlagswasser schadlos der Regenwasserkanalisation zugeführt werden. Baumpflanzungen auf dieser Fläche ergänzen die Ortsrandeingrünung.

Baumstandorte innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen tragen zur Durchgrünung des künftigen Wohngebietes mit bei. Neben den Pflanzungen im öffentlichen Raum sind auch grünordnerische Maßnahmen auf den privaten Baugrundstücken erforderlich. Hier ist je 250 m² angefangener Grundstücksfläche ein Baum der 1. Pflanzkasse zu pflanzen. Diese Baumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken ergänzen die öffentlichen Grünstrukturen und tragen zum Gesamterscheinungsbild der neuen Siedlungsfläche im Norden von Altomünster mit bei.

Im Hinblick auf den Klimawandel ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen sowohl dem Klimaschutz als auch der Anpassung an künftigen Veränderungen Rechnung zu tragen. Im nach Süden geneigten Gebiet liegen günstige Bedingungen für eine aktive und passive Sonnenenergienutzung und damit einer klimaverträglichen Energiegewinnung vor. Mit den umfangreichen öffentlichen Grünflächen, den Baumpflanzungen im öffentlichen wie im privaten Bereich, verbunden mit Beschattung und einer höheren Verdunstungsleistung, wird einer starken Erwärmung entgegengewirkt. Zusätzlich schaffen die Grünflächen Pufferbereiche für künftig möglicherweise auftretenden Starkregen, verbunden mit dem Abfluss von wild abfließendem Niederschlagswasser. Innerhalb dieser Flächen können Maßnahmen umgesetzt werden, die das Eindringen von Oberflächenwasser in einzelne Baugrundstücke erschweren.

Umweltschützende Belange nach § 1a BauGB

In Bezug auf die umweltschützenden Belange des § 1a Abs. 2 BauGB ergeben sich im Hinblick auf den aktuell erforderlichen Bedarf an Wohnbauflächen im Markt Altomünster derzeit keine Möglichkeiten zur Nachverdichtung, der Wiedernutzbarmachung von Flächen oder der Innenentwicklung. Im Hinblick auf die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung und insbesondere der konkret vorliegenden Anfragen nach Baugrundstücken muss der Markt Altomünster zur Ausweisung des erforderlichen Umfangs an Wohnbauland stattdessen landwirtschaftliche Flächen verwenden. Auf innerörtliche unbebauten Parzellen kann die Gemeinde nicht zurückgreifen.

Das Siedlungsumfeld von Altomünster ist ländlich geprägt und umgeben von landwirtschaftlichen Flächen und Wald. Durch die offene Landschaft und dem rel. kleinen Siedlungskörper sind extreme thermische Belastungen innerhalb der bebauten Bereiche weniger stark ausgeprägt. Der Versiegelungsgrad im künftigen Baugebiet selbst bleibt deutlich begrenzt. Die angrenzenden offenen landwirtschaftlichen Flächen, vorhandenes und künftiges Siedlungsgrün sowie insbesondere auch die öffentlichen Grünflächen und die Grünstrukturen innerhalb der Verkehrsflächen wirken klimatisch ausgleichend.

Die Bauflächen befinden sich an einem nach Süden orientierten Hang. Das Areal neigt sich mit etwa 10 %, ausgehend von einer Höhe von ca. 524 m bis 529 m ü NN am nördlichen Rand dem innerörtlichen Brunnenwiesenweg zu. Dort liegen Höhen von ca. 507 bis 515 m

ü NN vor. Nördlich des Bebauungsplangebietes folgt ein Geländerücken der von West nach Ost von etwa 526 m auf 529 m ü NN ansteigt.

Aufgrund des Hochpunktes im Norden, dem damit verbundenen rel. geringem Einzugsgebiet für abfließendes Oberflächenwasser sowie dem nördlich der Bauflächen vorgesehenen Grünbereiches - dieser dient auch als Pufferfläche für Oberflächenwasser - liegen keine extremen Gefahren durch wild abfließendes Oberflächenwasser vor. Abflussrelevante Geländerrinnen werden durch die bauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt. Infolge der Hanglage und dem kleinen Einzugsgebiet ist das Areal durch dieses Gefahrenpotential nicht stark betroffen. Gleichzeitig reduziert sich das Gefahrenpotential für die Bestandsgebäude am Brunnenwiesenweg durch die Neubebauung und der damit einhergehenden geordneten Entwässerung. Besondere Anpassungen an den Klimawandel sind - aufgrund der Lage und der Topografie - über die getroffenen Festsetzungen hinaus - nicht zu veranlassen.

Die direkte Ausrichtung der Bauflächen nach Süden unterstützt die Errichtung energieeffizienter Gebäude mit der Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurde vom Markt Altomünster eine Untersuchung beauftragt. Dem Artenschutzbeitrag von Hartmut Lichti vom 09.11.2020 unterlag die Prüfung, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch die Entwicklung der Wohnbauflächen eintreten können.

Folgende Wirkfaktoren lagen der Untersuchung zugrunde:

- Beseitigung / weitgehende Überbauung vorhandener Acker- und Grünlandflächen
- Störungen durch Lärm oder visuelle Effekte auch über das Planungsgebiet hinaus

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten mit Acker und Wiesenflächen im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung wurde der Bestand sowie ggf. betroffene Arten auf Fledermäuse und europäische Vogelarten eingegrenzt.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass im Planungsgebiet mit Vorkommen verschiedener Fledermausarten zu rechnen ist, die das Planungsgebiet zur Nahrungssuche aufsuchen können. Quartiere sind vom Vorhaben nicht betroffen, da weder Gebäude noch Bäume beseitigt werden. Zwar gehen mit der Umsetzung des Vorhabens potentielle Nahrungsquellen verloren, die allerdings aufgrund der begrenzten Flächen und der intensiven Nutzung von untergeordneter Bedeutung sind. Gleichzeitig werden mit der Wohnbaufläche auch umfangreiche Grünstrukturen entstehen, die das Nahrungsangebot gegenüber der ist-Situation verbessern können.

Relevante Beeinträchtigungen von Fledermäusen durch das Vorhaben können somit ausgeschlossen werden.

Aufgrund der örtlichen Situation sind Gehölz-, Höhlen- oder Gebäudebrüter nicht betroffen. Die Abschätzung der Betroffenheit europäischer Vogelarten beschränkte sich daher auf die Arten des Offenlandes mit Feldlerche und Schafstelze.

Zur Erfassung erfolgten drei Ortsbegehungen am 23.04., 17.05. und 01.06. 2020.

Bei den Begehungen wurde weder im Planungsgebiet noch in der angrenzenden Feldflur Brutvorkommen von Feldvögeln nachgewiesen. Maßgeblich hierfür sind u.a. das Planungsgebiet selbst und auch die Umgebung, die aufgrund der Hanglage und der Nähe zur bestehenden Bebauung nur weniger gut für die Feldlerche oder Schafstelze als Brutplatz geeignet sind.

Für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für die europäischen Vogelarten werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG somit nicht erfüllt.

Umweltprüfung

Der Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen an im Zusammenhang bebauten Bereichen von Altomünster wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 1 BauGB wird von der Umweltprüfung abgesehen. Die Flächen unterliegen überwiegend einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Es gelten gemäß § 13 b i.V.m § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen/-maßnahmen im Rahmen dieser Bauleitplanung ist daher nicht erforderlich.

Das Bundesverwaltungsgericht hat am 18.07.2023 einen nach § 13b BauGB aufgestellten Bebauungsplan für unwirksam erklärt (Aktenzeichen 4 CN 3.22). Die Unwirksamkeit wurde damit begründet, dass § 13b BauGB mit der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.06.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP – Richtlinie) unvereinbar ist. Nach dem Gericht ist es nach den Vorgaben der SUP – Richtlinien ausgeschlossen, Planungen zur baulichen Entwicklung des vormaligen Außenbereichs (§ 35 BauGB) vor der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung vollständig auszunehmen. Damit wurde zunächst klargestellt worden, dass § 13b BauGB nicht angewendet werden darf.

Bebauungsplanverfahren die nach § 13b BauGB in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung, die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, können jedoch nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.

§ 13a Abs. 2 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 sowie § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB können nur dann entsprechend angewendet werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leitungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen wären.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, werden an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt. Wird das Verfahren nach Absatz 1 oder Absatz 2 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 fortgesetzt, wird die Marktverwaltung dies einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe ortsüblich bekanntmachen.

Die Vorprüfung liegt inzwischen vor, mit dem Ergebnis, dass eine Umweltprüfung nicht erforderlich ist.

Daher treten die Verfahrenserleichterungen nach § 13 Abs. 2 BauGB ein:

- Von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- Von der Durchführung einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Hinweispflicht auf umweltbezogene Informationen kann abgesehen werden (§ 3a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Abs. 1 BauGB).
- Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da kein zusätzlicher Eingriff erfolgt, bzw. Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

13. Flächenbilanz

Gesamtfläche im Geltungsbereich	29.347 m ²
---------------------------------	-----------------------

Verkehrsfläche

Bestand	245 m ²
Geplant	5.175 m ²

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	5.820 m ²
---	----------------------

Fläche für die Ableitung von Niederschlagswasser	957 m ²
--	--------------------

Baugrundstücke	17.150 m ²
----------------	-----------------------

Parzelle 1	756 m ²
Parzelle 2	485 m ²
Parzelle 3	709 m ²
Parzelle 4	587 m ²
Parzelle 5	574 m ²
Parzelle 6	566 m ²
Parzelle 7	519 m ²
Parzelle 8	571 m ²
Parzelle 9	658 m ²
Parzelle 10	516 m ²
Parzelle 11	471 m ²
Parzelle 12	589 m ²
Parzelle 13	505 m ²
Parzelle 14	597 m ²
Parzelle 15	690 m ²
Parzelle 16	537 m ²
Parzelle 17	503 m ²
Parzelle 18	444 m ²
Parzelle 19	540 m ²
Parzelle 20	460 m ²
Parzelle 21	476 m ²
Parzelle 22	607 m ²
Parzelle 23	628 m ²
Parzelle 24	494 m ²
Parzelle 25	486 m ²
Parzelle 26	507 m ²

Parzelle 27	498 m ²
Parzelle 28	538 m ²
Parzelle 29	550 m ²
Parzelle 30	641 m ²
Parzelle 31	448 m ²

14. Einwohnerentwicklung

Es ist mit etwa 150 Einwohnern im Gebiet zu rechnen.

15. Grundstücke im Geltungsbereich

Im Geltungsbereich befinden sich die Grundstücke Flurnummern 1137, 1137/1, 1138, 1176, 1188, 1196, 1196/8 und 1196/13 der Gemarkung Altomünster.

Altomünster, den 13.12.2024



Markt Altomünster

Michael Reiter
(1. Bürgermeister)