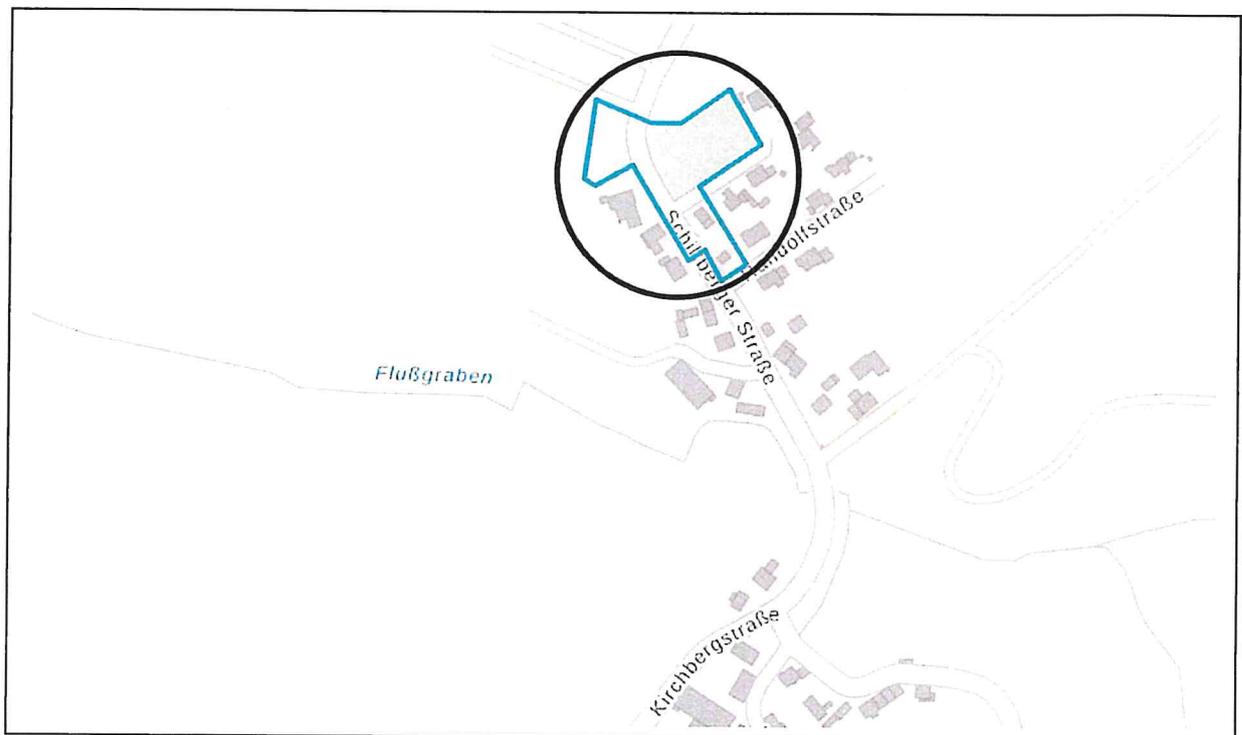


# MARKT ALTOMÜNSTER



## Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Randelsried Nr. 3 „Nördlicher Bereich der Schiltberger Straße“



— 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 17.09.2024

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

# MARKT ALTOMÜNSTER

## Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Randelsried Nr. 3 „Nördlicher Bereich der Schiltberger Straße“

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 17.09.2024 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 Randelsried Nr. 3 „Nördlicher Bereich der Schiltberger Straße“ in der Fassung vom 17.09.2024 wurde mit der Bekanntmachung vom 18.12.2024 - ausgehängt am 19.12.2024 - nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

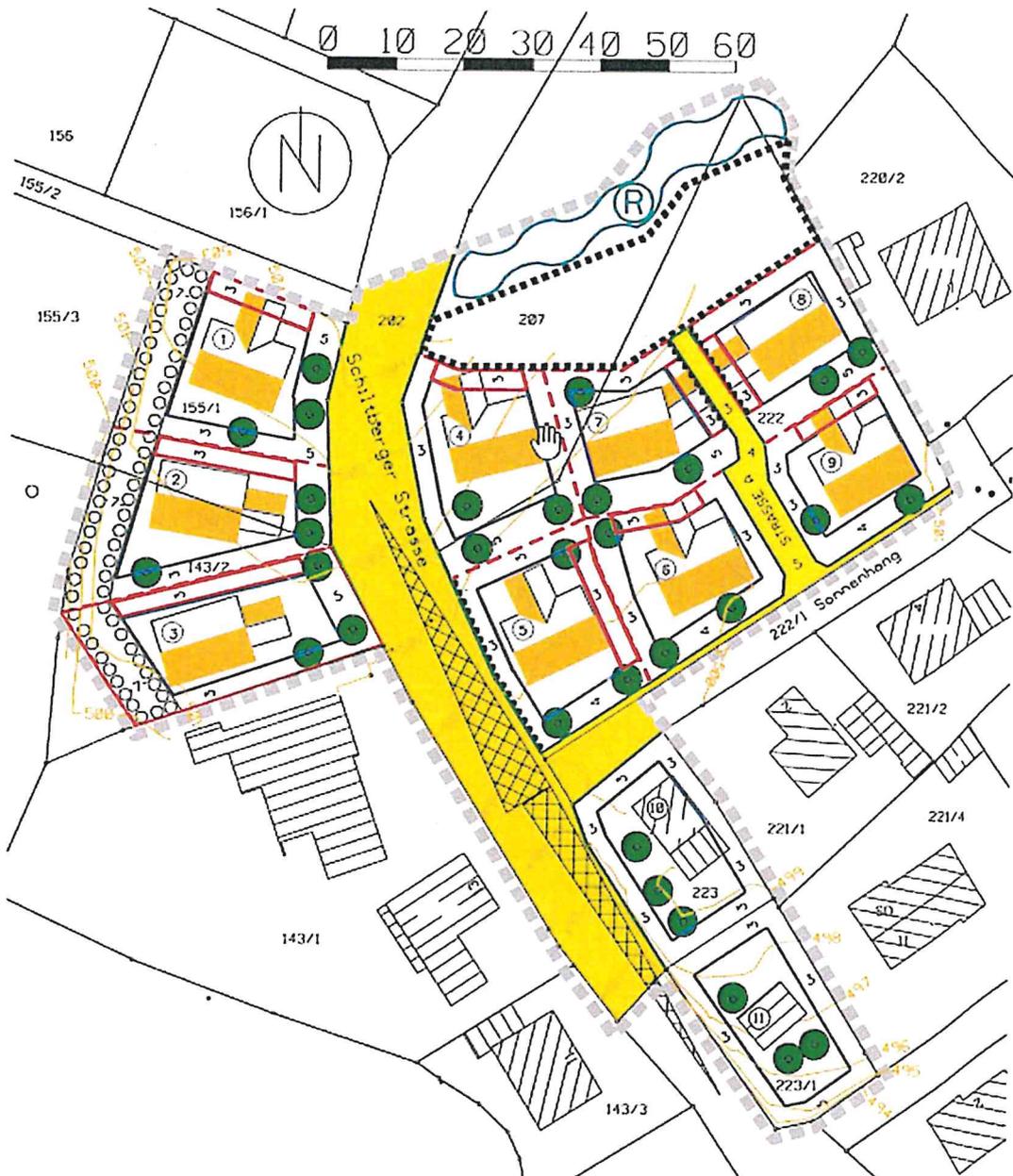
Altomünster, den 20.12.2024



Markt Altomünster

Michael Reiter  
(1. Bürgermeister)

A. **Bebauungsplanzeichnung M 1/1000**



## **B. Festsetzungen**

### **1. Bebauungsplanzeichnung**

Die vorstehenden Bebauungsplanzeichnungen unter A. sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

### **2. Geltungsbereich**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Für die Grundstücke Flurnummern 202 Tfl., 222 Tfl., 222/1 Tfl., 223 und 223/1 der Gemarkung Randelsried treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Randelsried Nr. 2 „Randelsried Nord-Ost“ (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 1 bis 3

**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 0,4 überschritten werden.

##### Parzellen 4 bis 11

**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 0,5 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 (OK EGRFB) und der Oberkante Dachhaut (OK DH) 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.

#### Bauweise Erdgeschoss und Dachgeschoss

**WH 4,00** Wandhöhe (1) max. 4,00 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

### 4.2.2 Wandhöhe bei Pultdach

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

Die Wandhöhe (2) ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossrohfußboden (OK EGRFB) und der Oberkante Dachhaut (OK DH) 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.

**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

### 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

##### Parzellen 1 bis 4 und 11

Die max. Höhe des Erdgeschossrohfußbodens beträgt bei einer Bauweise Erdgeschoss und Dachgeschoss

Parzelle 1	504,50 m ü. NN
Parzelle 2	503,25 m ü. NN
Parzelle 3	502,50 m ü. NN
Parzelle 4	504,00 m ü. NN
Parzelle 11	498,50 m ü. NN

Die max. Höhe des Erdgeschossrohfußbodens beträgt bei einer Bauweise Erdgeschoss und Obergeschoss bzw. Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss

Parzelle 1	504,00 m ü. NN
Parzelle 2	502,50 m ü. NN
Parzelle 3	501,50 m ü. NN
Parzelle 4	503,00 m ü. NN
Parzelle 11	497,50 m ü. NN

##### Parzellen 5 bis 10

Die max. Höhe des Erdgeschossrohfußbodens beträgt

Parzelle 5	500,50 m ü. NN
Parzelle 6	500,50 m ü. NN
Parzelle 7	501,50 m ü. NN
Parzelle 8	501,50 m ü. NN
Parzelle 9	501,00 m ü. NN
Parzelle 10	499,50 m ü. NN

#### 4.3 Wandhöhe bei Garagen

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

#### 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 und Bauweise

### 5.1 Baugrenzen

 Baugrenze für Hauptgebäude und Garagen

 Baugrenze für Garagen

### 5.2 Nebengebäude, offene Kfz-Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen

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

- Länge max. 5,0 m
- Grundfläche max. 15 m<sup>2</sup>
- Firsthöhe max. 3,0 m

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

Bestehende Nebengebäude unterliegen dem Bestandsschutz und sind auch weiterhin 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

##### Bauweise Erdgeschoss und Dachgeschoss

**30° - 48°** Dachneigung 30° - 48°

##### Bauweise Erdgeschoss und Obergeschoss bzw. Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss

**20°- 38°** Dachneigung 20° - 38°

### 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

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.

### 6.1.6.1 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:

- 1,25 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.

### 6.1.6.2 Zwerchgiebel

#### Art

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

#### Lage

Es sind mindestens folgende Abstände einzuhalten:

- 1,25 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/FD/PD Satteldach (SD), 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 Einfahrtrichtung 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, Ortbetonmauern 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum nach der Gehölzliste aus Ziffer 12.5 zu pflanzen.

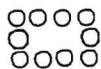
Laubbäume, die durch die Neuplanung erhalten bleiben, können dabei angerechnet werden.

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 entsprechend zu unterhalten.

Kies- oder Schotterflächen stellen keine gärtnerische Nutzung dar.

Der Umfang der festgesetzten Maßnahmen auf den privaten Flächen nach den Ziffern 12.1 und 12.2 bei den Parzellen 1 bis 3 ist im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplanes bei der Einreichung der Unterlagen für ein Baugenehmigungsverfahren bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren nachzuweisen.

### 12.2 Private Flächen zur Eingrünung



Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist zu 30% mit Heistern und Sträuchern der Liste nach Ziffer 12.5 zu bepflanzen.

### 12.3 Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern



Auf der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die bestehenden Gehölze dauerhaft zu erhalten. Generell ist eine Naturverjüngung mit heimischen Laubgehölzen zu fördern.

### 12.4 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 als Hausgärten auf den privaten Parzellen 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.

Bei Pflanzung von Gehölzen, die mehr als 2 m Höhe erreichen, ist zu angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten.

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.

## 12.5 Gehölzliste für die privaten Baugrundstücke und die öffentlichen Grünflächen

Für die Pflanzmaßnahmen ist - soweit erhältlich - ausschließlich Pflanzmaterial aus der Herkunftsregion Unterbayerisches Hügelland zu verwenden.

### Bäume 1. Pflanzklasse

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

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-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

### 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

Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

#### Sträucher

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

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

#### Beerensträucher

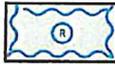
### 13. Wasserwirtschaft

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.

Je Parzelle wird zur Abflussreduzierung ein Regenspeicherschacht mit einem Rückhaltevolumen von 4 m<sup>3</sup> und einem zusätzlichen Nutzvolumen von 3 m<sup>3</sup> durch den Markt Altomünster im Rahmen der Erschließung errichtet. Es erfolgt eine gedrosselte Entleerung des Rückhaltevolumens 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 Regenrückhaltebecken im Südwesten zugeführt.



Fläche für die Ableitung von Niederschlagswasser

Am nördlichen Rand wird eine Fläche für die Ableitung von Niederschlagswasser festgesetzt.

Die vorgenannte Fläche ist - soweit die Funktion der Niederschlagsableitung es zu lässt - als extensives Grünland zu entwickeln.

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) 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.

**16. Immissionsschutz**

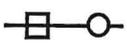
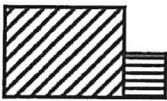
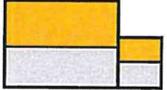
Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen folgendes bewertetes Bauschalldämm-Maß aufweisen:

$$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB Büro und Arbeitsräume}$$

$$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB Aufenthaltsräume in Wohnungen}$$

Die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen ist im Rahmen einer (mindestens) gutachterlichen Aussage bei der Einreichung der Unterlagen für ein Baugenehmigungsverfahren bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren nachzuweisen.

### C. Hinweise

1. 1002 Flurstücksnummer
2.  Parzellennummer
3.  Bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen
4.  Vorgesehene Grundstücksgrenze
5.  Bestehende Haupt- und Nebengebäude bzw. Garagen
6.  Vorgeschlagener Baukörper (Hauptgebäude mit Garage); entspricht nicht der max. zulässigen Grundfläche
7.  Höhenschichtlinie mit Angabe der Höhe in Meter ü. NN
8. 3 Maßzahlen (Angabe in m)  
z.B. Abstand der Baugrenze von der Grundstücksgrenze
9. Die neu zu errichtende Straße A verfügt über keine Wendemöglichkeit. Die Abfallgefäße der Parzellen 5 bis 9 sind deshalb an den Entleerungstagen an der nächstmöglichen für Entsorgungsfahrzeuge befahrbaren Straße aufzustellen.
10. 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 weiter Fuge, Rasenwabenpflaster, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster empfohlen.
11. 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)
12. 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 Weilach-Gruppe und dem Gesundheitsamt Dachau anzuzeigen.

13. 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.
14. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.
15. 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.
16. Die aktive und passive Nutzung solarer Energie bzw. die Nutzung anderer erneuerbarer Energiequellen ist anzustreben.
17. Ungegliederte Fassaden sollen mit standortgerechten Kletterpflanzen begrünt werden.
18. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, sind nach Art. 8 (BayDSchG - Bayerisches Denkmalschutzgesetz) dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.
19. 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.
20. Die DIN 4109 „Schallschutz in Hochbauten“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragssteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten.
21. 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.
22. Auf die Regelungen von gemeindlichen Satzungen - insbesondere die Entwässerungssatzung - und weiteren Rechtsnormen wird hingewiesen.
23. Zur Errichtung der Außenbeleuchtung sollen nur insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (z. B. Natrium-Hochdrucklampen, Natrium-Niederdrucklampen) Verwendung finden.
24. Der anstehende Oberboden ist vor Baubeginn in seiner gesamten Dicke abzuschleppen und gemäß DIN 18915 und ZTV-LA Stb in Mieten aufzusetzen. Bis zur Wiederverwendung sind die Mieten anzusäen.

25. 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.
26. 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.
27. Der vorhandene Gehölzbestand, v.a. die ortsbildprägenden Bäume, sollte nach Möglichkeit erhalten werden. Sollte eine Beseitigung unumgänglich sein, sollte diese nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Wenn eine Gehölzentfernung während der Vogelbrutzeit erfolgen soll, muss sichergestellt sein, dass sich keine Nester und Eier von Vögeln in dem Gehölzbestand befinden. Es dürfen keine Nester und Eier von Vögeln zerstört, beschädigt oder entfernt werden und auch keine sonstigen, besonders geschützten Arten und Lebensstätten (wie z.B. Fledermäuse und deren Baumhöhlen) geschädigt werden (§ 44 Abs. 1 Ziff. 1 und 3 Bundesnaturschutzgesetz). Nur wenn zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses einschl. solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art vorliegen und keine zumutbaren Alternativen gegeben sind, kann eine hierfür notwendige artenschutzrechtliche Ausnahme erteilt werden (§ 45 Abs. 7 BNatSchG).
28. Quellenangabe zu den Geobasisdaten:  
Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung 2020 ([www.geodaten.bayern.de](http://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 Randelsried 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 Randelsried Nr. 3 „Nördlicher und mittlerer Bereich der Schiltberger Straße“ in seiner Sitzung vom 24.07.2018 beschlossen.

Der Beschluss über die Aufstellung wurde mit Bekanntmachung vom 09.06.2020 - ausgehängt am 10.06.2020 - ortsüblich bekanntgemacht.

Nachdem der Aufstellungsbeschluss nach § 13 b BauGB (BauGB-Novelle 2017 (= a.F.)) noch vor dem 31.12.2019 gefasst, jedoch erst danach bekannt gemacht wurde, war zur Rechtssicherheit für den o.g. Bebauungsplan der Aufstellungsbeschluss nach dem neuen § 13 b BauGB neu zu fassen und erneut bekannt zu machen.

Der Gemeinderat des Marktes Altomünster hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Randelsried Nr. 3 „Nördlicher und südlicher Bereich der Schiltberger Straße“ in seiner Sitzung vom 20.07.2021 erneut beschlossen.

Der Beschluss über die Aufstellung wurde mit Bekanntmachung vom 29.03.2022 - ausgehängt am 30.03.2022 - 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 Randelsried Nr. 3 „Nördlicher und mittlerer Bereich der Schiltberger Straße“ wurde mit der Begründung - jeweils in der Fassung vom 03.08.2021 - und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 20.04.2022 bis 31.05.2022 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 30.03.2022 - ausgehängt am 31.03.2022 - hingewiesen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.04.2022 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 10.07.2024 beteiligt.

**Änderung des Geltungsbereiches**

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 09.07.2024 beschlossen, den Bebauungsplan für den nördlichen Bereich der Schiltberger Straße im ergänzenden Verfahren nach § 215 a BauGB i.V.m. § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB fortzuführen, da hier die Vorprüfung des Einzelfalles zu keinen erheblichen negativen Umweltauswirkungen führte.

**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 § 4a Abs. 3 BauGB)**

Der Bebauungsplan Randelsried Nr. 3 „Nördlicher Bereich der Schiltberger Straße“ wurde mit der Begründung - jeweils in der Fassung vom 06.08.2024 - und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 13.08.2024 bis 06.09.2024 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 12.08.2024 - ausgehängt am 13.08.2024 - hingewiesen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.08.2024 beteiligt.

**Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**

Der Bauausschuss des Marktes Altomünster hat mit Beschluss vom 17.09.2024 den Bebauungsplan Randelsried Nr. 3 „Nördlicher Bereich der Schiltberger Straße“ in der Fassung vom 17.09.2024 als Satzung beschlossen.

Altomünster, den 13.12.2024

Markt Altomünster



Michael Reiter  
(1. Bürgermeister)

### **Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Randelsried Nr. 3 „Nördlicher Bereich der Schiltberger Straße“ wurde mit Bekanntmachung vom 18.12.2024 - ausgehängt am 19.12.2024 - ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde daraufhingewiesen 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**

**1. Luftbild des Plangebiets mit Umgebung**



Auszug aus dem RIS Dachau

— — Geltungsbereich des Bebauungsplans

## 2. Beschreibung des Planbereichs

Das Plangebiet (vgl. rot markierter Bereich) liegt im nördlichen Teil von Randelsried.

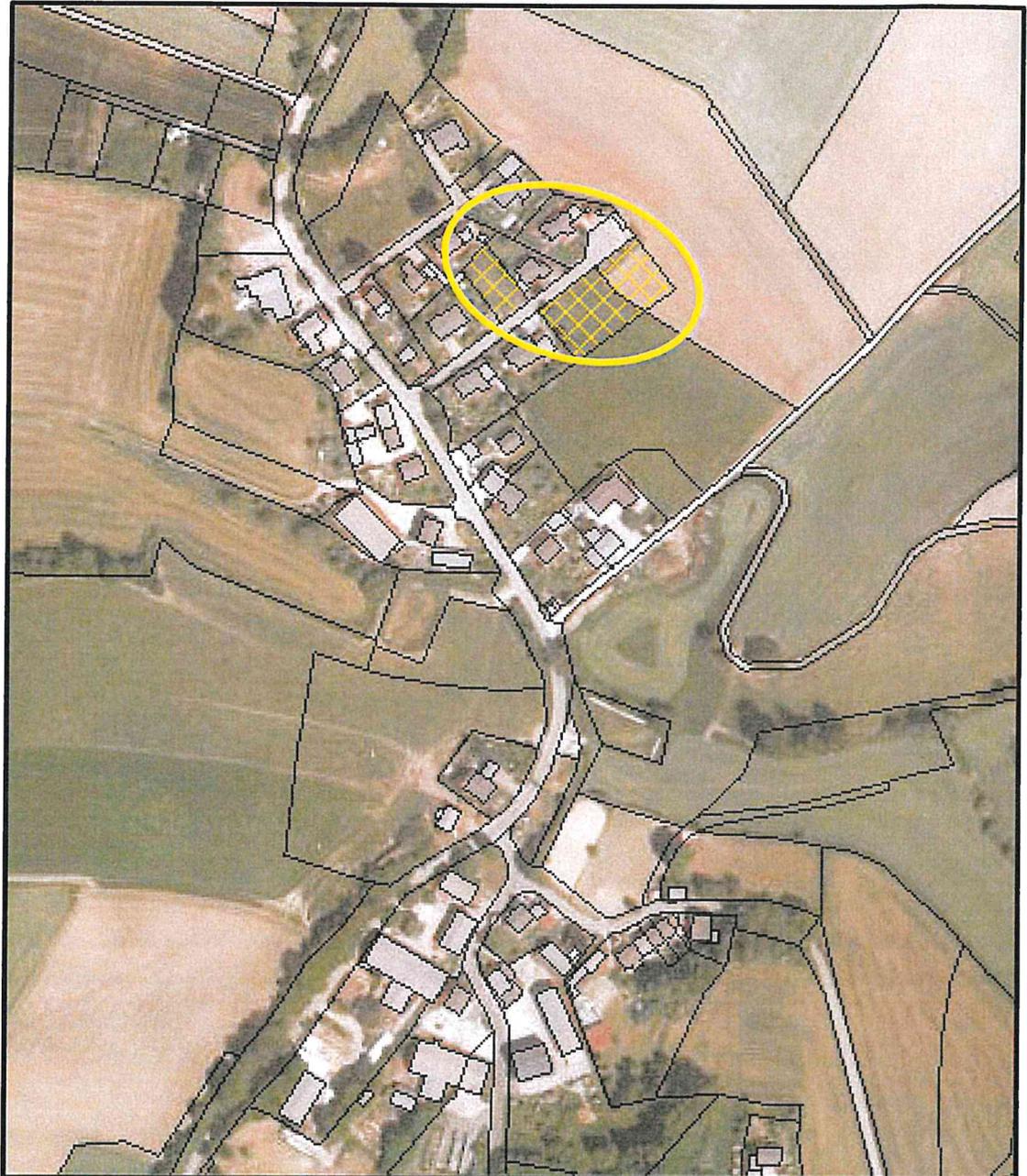


Auszug aus dem RIS Dachau

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

Aktuell nutzbare Innenentwicklungsmöglichkeiten im übrigen Bereich von Randelsried bestehen nicht, da die vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude noch weitgehend intakt sind und von den Eigentümern auch entsprechend genutzt werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplangebiet des Gemeindeteils Randelsried finden sich noch einige unbebaute Grundstücke.



Auszug aus dem RIS Dachau

Diese stehen jedoch dem Immobilienmarkt nicht zur Verfügung.

Eine Überplanung der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche nördlich des Fasanenwegs ist nicht realisierbar, da die Grundstückseigentümer derzeit die Aufstellung eines Bebauungsplanes ablehnen.

Weitere im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen in den verbleibenden Gemeindeteilen des Marktes Altomünster werden bereits sukzessiv überplant. Jedoch sind auch

hier sehr viele Flächen vorhanden, bei denen die Eigentümer die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht unterstützen, und diese Flächen somit für eine weitere Entwicklung nicht zur Verfügung stehen.

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/](http://www.altomuenster.de/rathaus-politik/gemeindeverwaltung/fachbereiche/bauamt/).

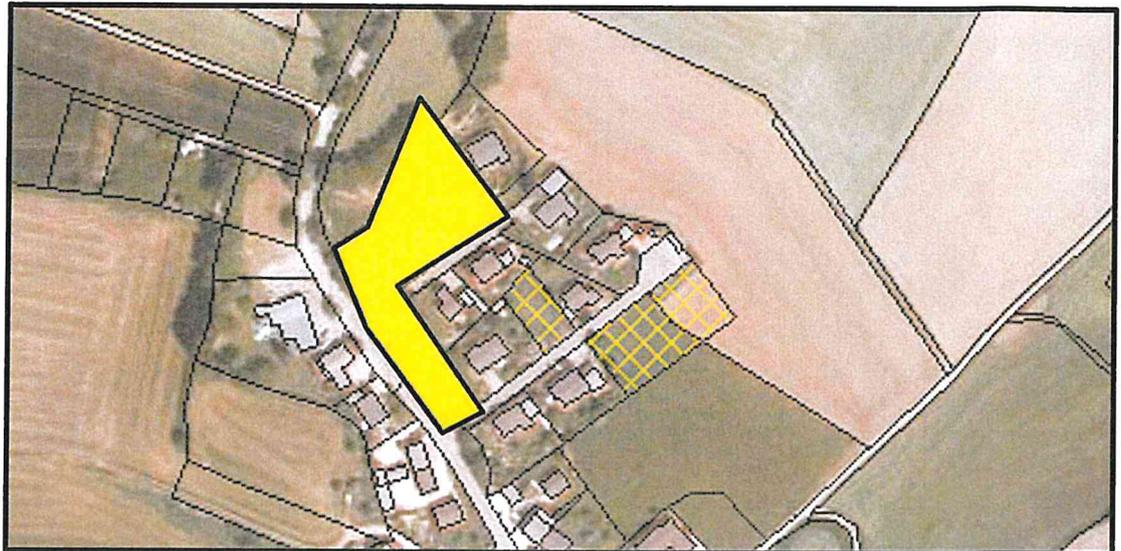
Das vorgesehene Konzept richtet sich aufgrund der Ortsrandlage bzgl. der Bebauungsdichte in etwa an die bereits bestehende Umgebungsbebauung. Durch die Festlegung der Bauräume mit entsprechendem Grenzabstand werden Sichtbeziehungen in die natürliche Landschaft ermöglicht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl sowie durch Maximalvorgaben für die Wand- und Firsthöhen sowie die Höhenlage der Gebäude festgesetzt. Die Angaben wurden so gewählt, dass zum einen die geplante bauliche Nutzung und zum anderen das Ortsbild nicht störende Kubaturen entstehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglicht für Randelsried die Errichtung von 11 neuen Wohngebäuden und ist insbesondere aufgrund der geringen Größe des Baugebiets mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Der auf dem Grundstück Flurnummer 222, Gemarkung Randelsried gelegene und mit diesem Bebauungsplan überplante Bolzplatz wird auf einem Grundstück an der Schiltberger Straße / Fasanenweg ersatzweise errichtet.

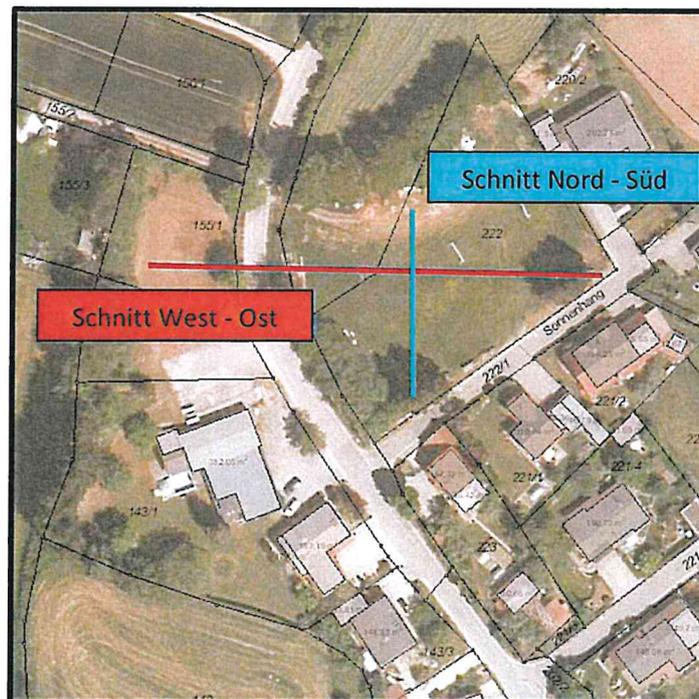
Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die gelb markierte Teilfläche - Grundstücke Flurnummern 202 Tfl., 222 Tfl., 222/1 Tfl., 223 und 223/1 der Gemarkung Randelsried -, die sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Randelsried Nr. 2 „Randelsried Nord-Ost“ befindet, mit überplant.



Auszug aus dem RIS Dachau

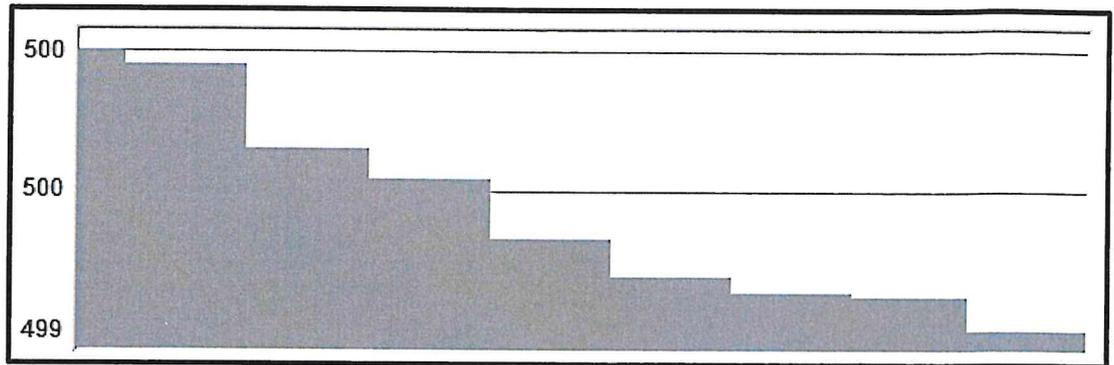
Für den gelb markierten Bereich finden mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes die Festsetzungen des Bebauungsplanes Randelsried Nr. 2 „Randelsried Nord-Ost“ keine Anwendung mehr.

### 3. Geländeverlauf



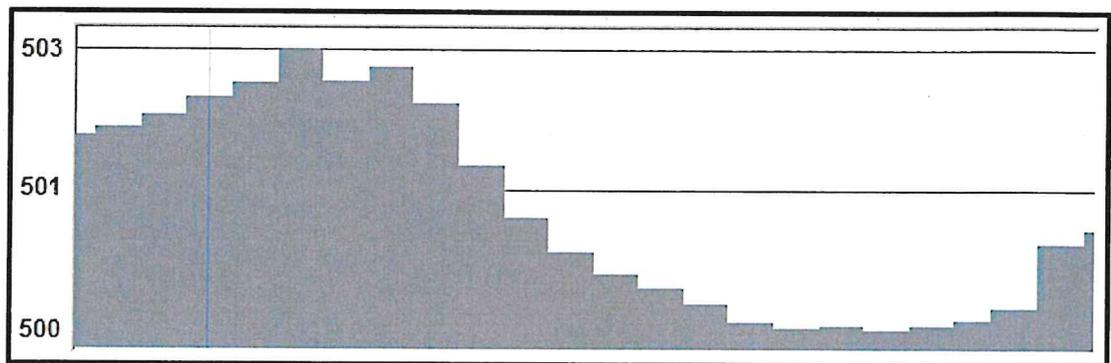
Auszug aus dem RIS Dachau

Schnitt Nord - Süd



Auszug aus dem RIS Dachau

Schnitt West - Ost

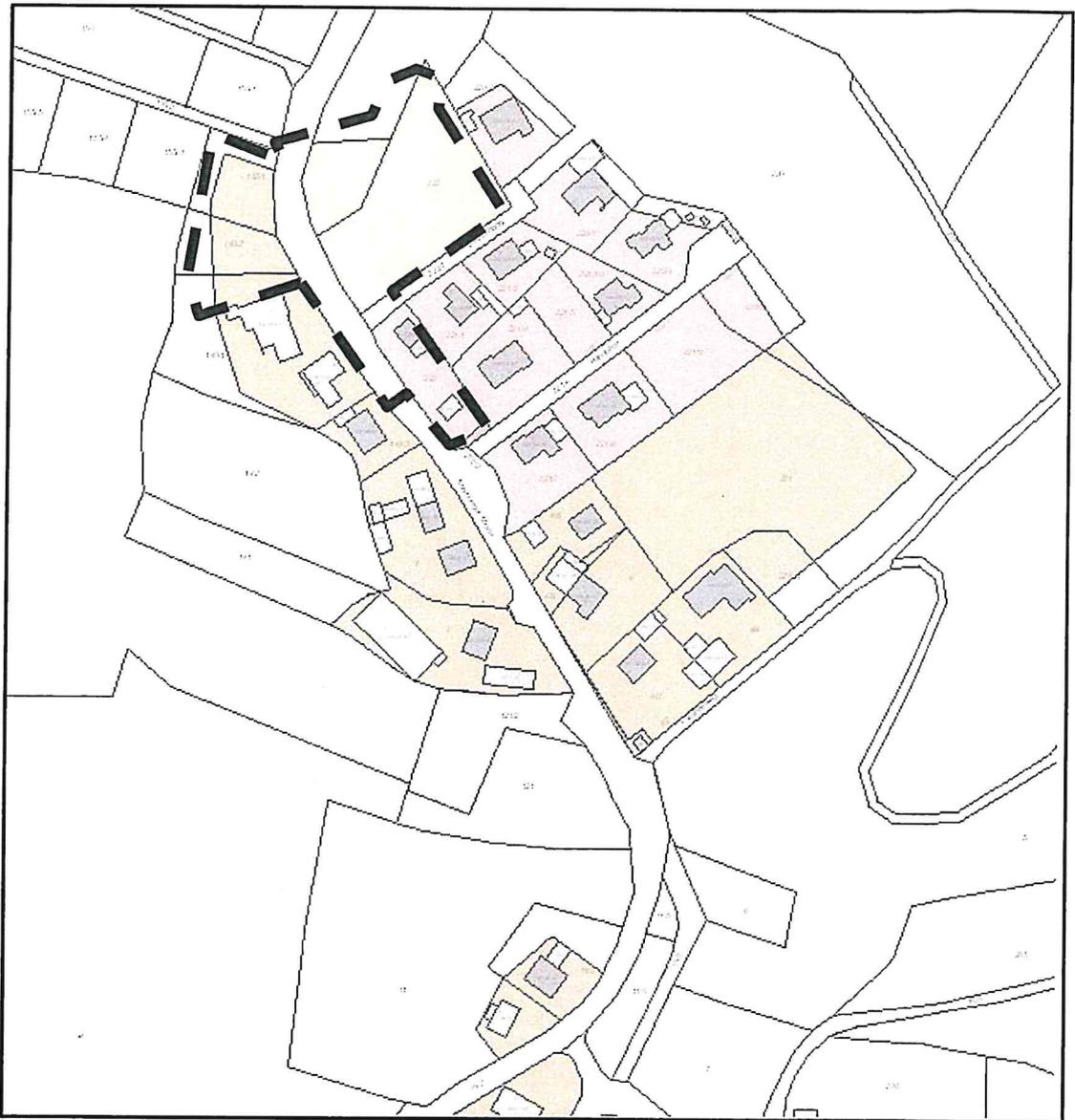


Auszug aus dem RIS Dachau

Die Schnitte beschränken sich überwiegend auf den Bereich der zukünftigen Baufenster im bislang unbebauten Bereich.

**4. Darstellung im Flächennutzungsplan**

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



Auszug aus dem RIS Dachau

— — Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen einer zukünftigen Überarbeitung entsprechend angepasst.

## 5. **Bebauung**

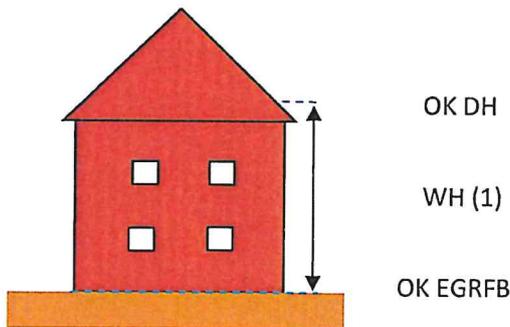
Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 Baunutzungsverordnung für alle im Plangebiet befindlichen Bauparzellen durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Hierbei wird grundsätzlich ein Höchstmaß festgesetzt, bei der Wandhöhe jedoch aus städtebaulichen Gründen auch ein Mindestmaß, um ein vollausgebildetes Obergeschoß zu erreichen.

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

Im Plangebiet ist eine Bebauung mit 11 zusätzlichen Einzel- oder Doppelhäusern vorgesehen.

Erläuterungen zur Wandhöhe bei Hauptgebäuden (schematische Darstellung):

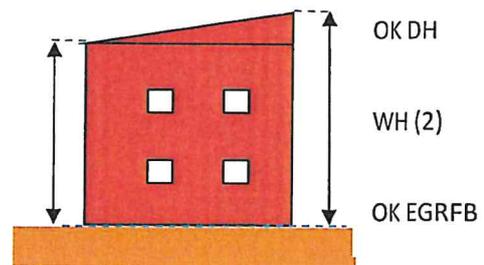
Gebäude mit Satteldach



Bauweise  
Erdgeschoss, Obergeschoss  
und Dachgeschoss

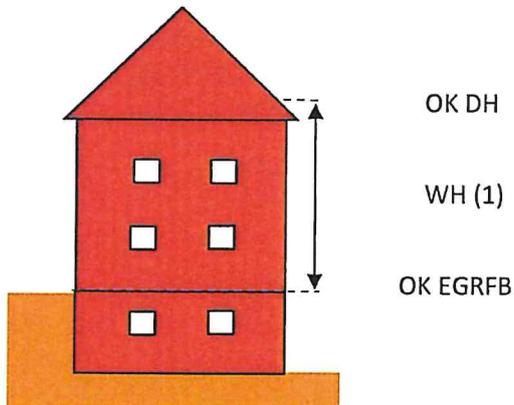
Wandhöhe (WH) (1)  
min. 6,00 m  
max. 6,50 m

Gebäude mit Pultdach



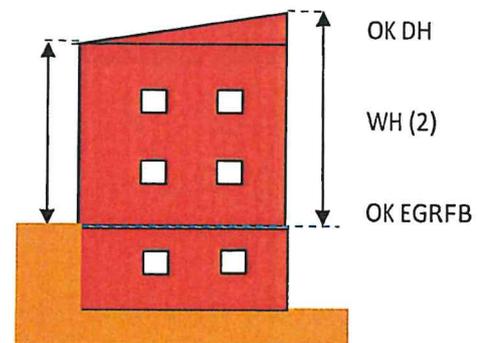
Bauweise  
Erdgeschoss und Obergeschoss

Wandhöhe (WH) (1)  
min. 6,00 m  
max. 6,50 m  
Wandhöhe (WH) (2)  
max. 7,50 m



Bauweise  
Erdgeschoss, Obergeschoss  
und Dachgeschoss

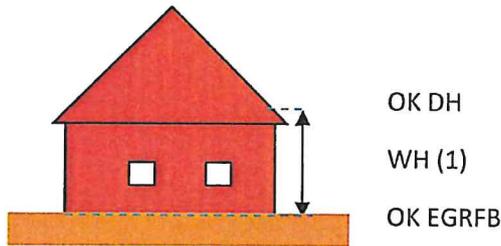
Wandhöhe (WH) (1)  
min. 6,00 m  
max. 6,50 m



Bauweise  
Erdgeschoss und Obergeschoss

Wandhöhe (WH) (1)  
min. 6,00 m  
max. 6,50 m  
Wandhöhe (WH) (2)  
max. 7,50 m

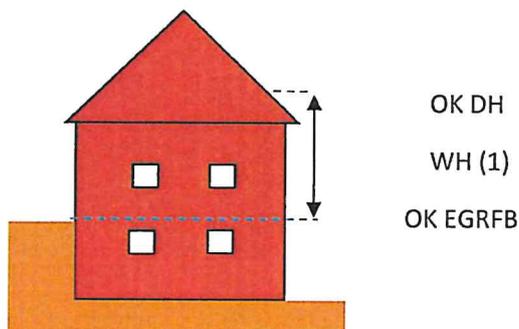
Gebäude mit Satteldach



Bauweise  
Erdgeschoss und Dachgeschoss

Wandhöhe WH (1)  
max. 4,00 m

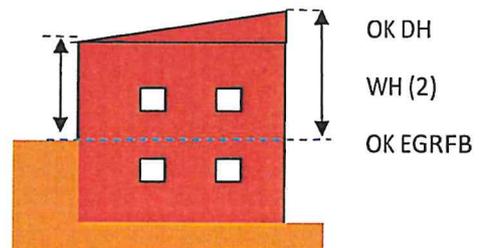
Gebäude mit Satteldach



Bauweise  
Erdgeschoss und Dachgeschoss

Wandhöhe (WH) (1)  
max. 4,00 m

Gebäude mit Pultdach



Bauweise  
Erdgeschoss

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

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

Die Wandhöhe (WH) (2) ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossrohfußboden (OK EGRFB) und Oberkante Dachhaut (OK DH) 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. 7 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.

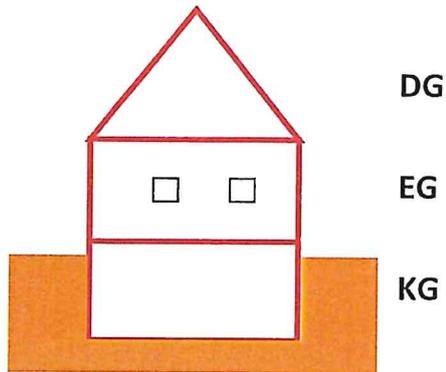
§ 20 Abs. 1 BauNVO lautet wie folgt:

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.

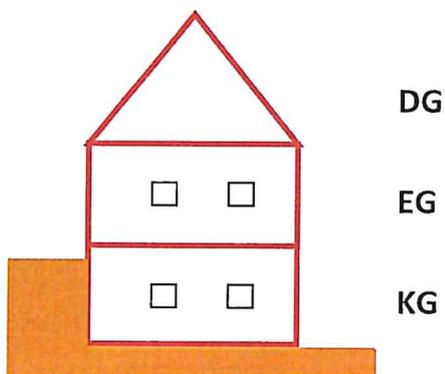
Schematische Darstellung der Geschosse bei Hauptgebäuden

Gebäude mit Satteldach

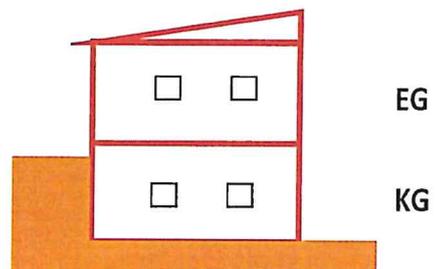


Bauweise  
Erdgeschoss und Dachgeschoss

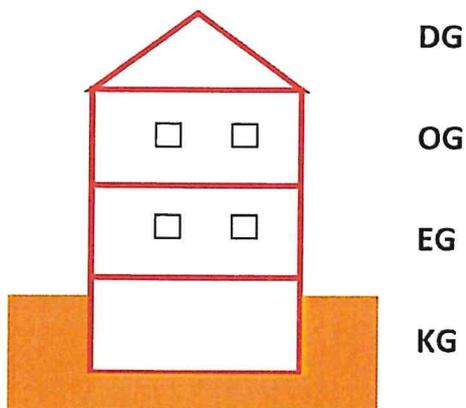
Gebäude mit Pultdach



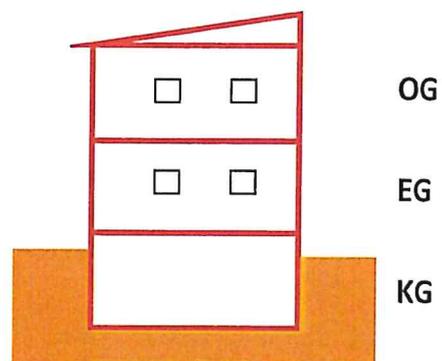
Bauweise  
Erdgeschoss und Dachgeschoss



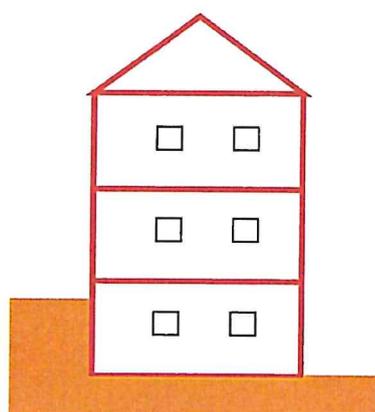
Bauweise  
Erdgeschoss



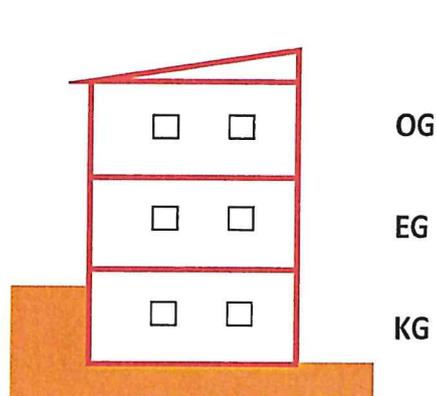
Bauweise  
Erdgeschoss, Obergeschoss  
und Dachgeschoss



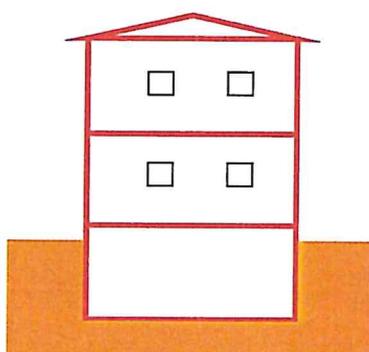
Bauweise  
Erdgeschoss und Obergeschoss



Bauweise  
Erdgeschoss, Obergeschoss  
und Dachgeschoss



Bauweise  
Erdgeschoss und Obergeschoss



Bauweise  
Erdgeschoss und Obergeschoss

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 straßenverkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebiets erfolgt über die bestehende „Schiltberger Straße“ und die Straße „Sonnenhang“. Lediglich für die Erschließung der zukünftigen Bebauung am jetzigen Bolzplatz ist die Errichtung einer zusätzlichen Straße A erforderlich.

Die Gestaltung des Straßenkörpers wird im Rahmen der Straßenplanung festgelegt.

## **7. Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Wasserversorgung**

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

### **7.2 Stromversorgung**

Die Errichtung des Stromleitungsnetzes erfolgt durch das Bayernwerk.

### **7.3 Telekommunikation**

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

### **7.4 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung wird durch den Markt Altomünster sichergestellt.

Das Bebauungsplangebiet wird über eine weitgehend vorhandene getrennte Kanalisation für Schmutzwasser und Niederschlagswasser entsorgt.

Anfallendes Schmutzwasser der einzelnen Parzellen ist direkt dem Hausrevisionsschacht für Schmutzwasser zuzuleiten. Die Ableitung erfolgt über einen weitgehend vorhandenen Schmutzwasserkanal mit Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal in der „Schiltberger Straße“ zur Abwasserpumpstation Randelsried. Von dort wird das Schmutzwasser über eine Abwasserdruckleitung der gemeindlichen Kläranlage „Zeitlbachtal“ zugeführt.

Je Parzelle wird zur Abflussreduzierung ein Regenspeicherschacht mit einem Rückhaltevolumen von 4 m<sup>3</sup> und einem zusätzlichen Nutzvolumen von 3 m<sup>3</sup> durch den Markt Altomünster im Rahmen der Erschließung errichtet. Der Abfluss aus dem Regenspeicherschacht ist auf 1,0 l/s zu drosseln. Das Speichervolumen steht für Brauchwassernutzung (z. B. Gartenbewässerung etc.) zur Verfügung.

Das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser und das nicht mehr in den Regenspeicherschacht rückhaltbare Niederschlagswasser der Bauparzellen wird nach einer Rückhaltung im bestehenden Regenrückhaltebecken dem Flussgraben zugeleitet.

## **7.5 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung wird durch den Landkreis Dachau sichergestellt.

## **8. Immissionen**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und die Lärmimmissionen beurteilt (CHC-Pr.Nr. 1907-2019 SU V01, Stand 01.08.2019).

Die Beurteilung erfolgt nach DIN 18005:2023 „Schallschutz im Städtebau“. Für Sportanlagenlärm wird die 18.BImSchV und für Gewerbelärm die TA-Lärm herangezogen.

Die schalltechnische Untersuchung zu den einwirkenden Lärmimmissionen kam zu dem Ergebnis, dass dem Betrieb auf dem Grundstück Flurnummer 143/1 und der Schreinerei auf dem Grundstück Flurnummer 4/4 mit keiner Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet an den geplanten Bauräumen zu rechnen ist.

Die Bauräume liegen im Lärmpegelbereich II entsprechend der baurechtlich eingeführten Fassung der DIN 4109:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“. Die DIN 4109 ist eine bauliche DIN-Norm, „Stand der Baukunst“ und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten.

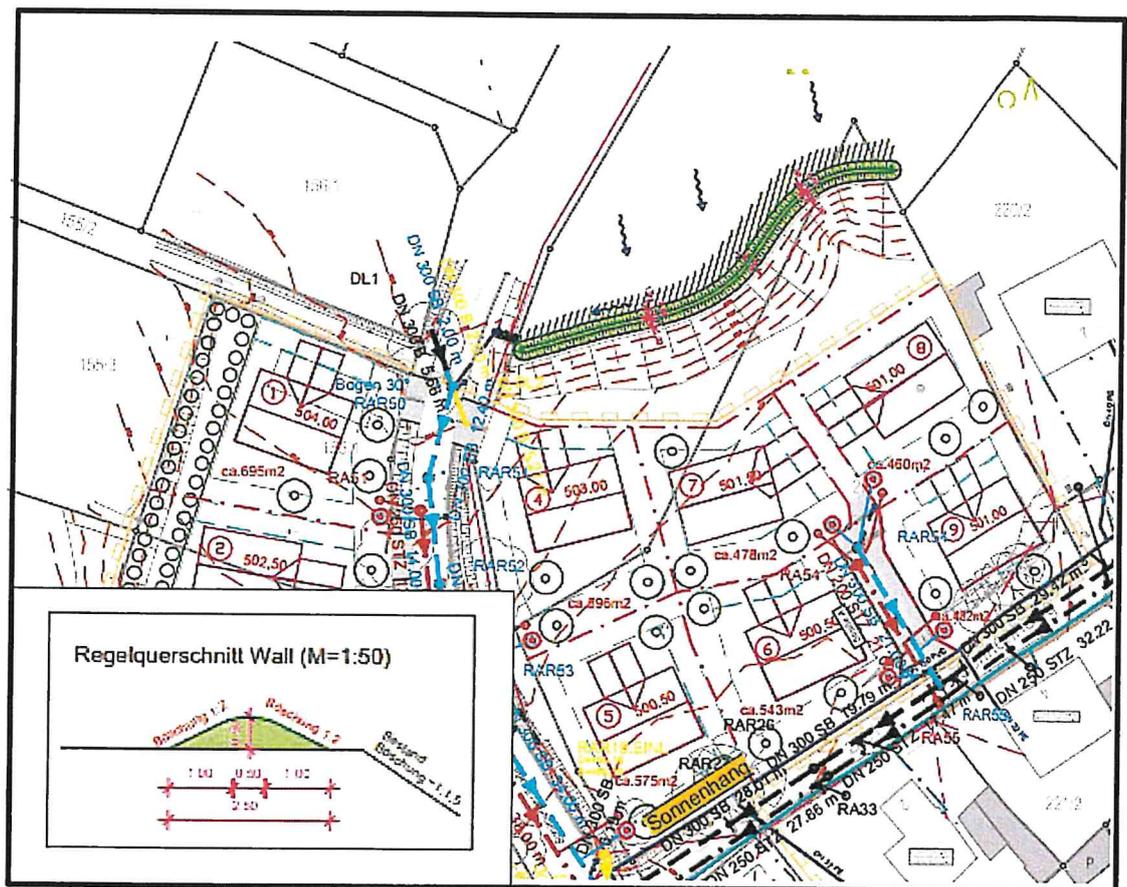
Durch die geplanten Festsetzungen wird sichergestellt, dass den schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Bebauung, zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Räumen, Rechnung getragen wird.

Das auf dem Grundstück Flurnummer 2, Gemarkung Randelsried vorhandene Stallgebäude weist seit ca. 25 Jahren keinen Tierbestand mehr auf. Aufgrund des langen Zeitraums wird davon ausgegangen, dass auch zukünftig keine Tierhaltung mehr betrieben wird und deshalb keine negativen Auswirkungen auf die geplante Bebauung bestehen.

## 9. Wasserwirtschaft

An die geplante nord-östliche Bebauung grenzt von Norden eine ca. 0,7 ha große Hanglage, aus der mit wild abfließenden Oberflächenwasser zu rechnen ist. Der bestehende Bolzplatz ist durch den Betrieb einer Sandgrube entstanden. Das Sandvorkommen erstreckt sich auch nördlich der bewaldeten Hangkante und führt dazu, dass versickerungsfähiger Boden vorherrscht. Eine Gefährdung des zu bebauenden Bereichs wird daher nicht gesehen.

Sollte der versickerungsfähige Boden zukünftig diese Eigenschaft verlieren, wird bereits jetzt eine Fläche festgesetzt, in der eine erforderliche Schutzeinrichtung mittels geringer Geländeprofilierung in Anstrombereich angelegt werden kann.



Mögliche Situierung einer entsprechenden Schutzeinrichtung

Für den weiteren Betrieb und Unterhalt des Regenwasserspeicherschachtes ist der jeweilige Grundstückseigentümer verantwortlich.

## 10. Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmal sind im Umkreis von mind. 400 m nicht vorhanden.

## 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 (Nachverdichtung 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
- Erhaltung des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets 05.1. (Weilachtal mit Nebentälern)
- Bereitstellen von ausreichendem Wohnbauland, um eine nachhaltige und vorausschauende Bodenpolitik zu unterstützen

### Ziele des Regionalplans

Die vorliegende Planung entspricht den im Regionalplan verankerten fachlichen Zielen zum Siedlungswesen

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

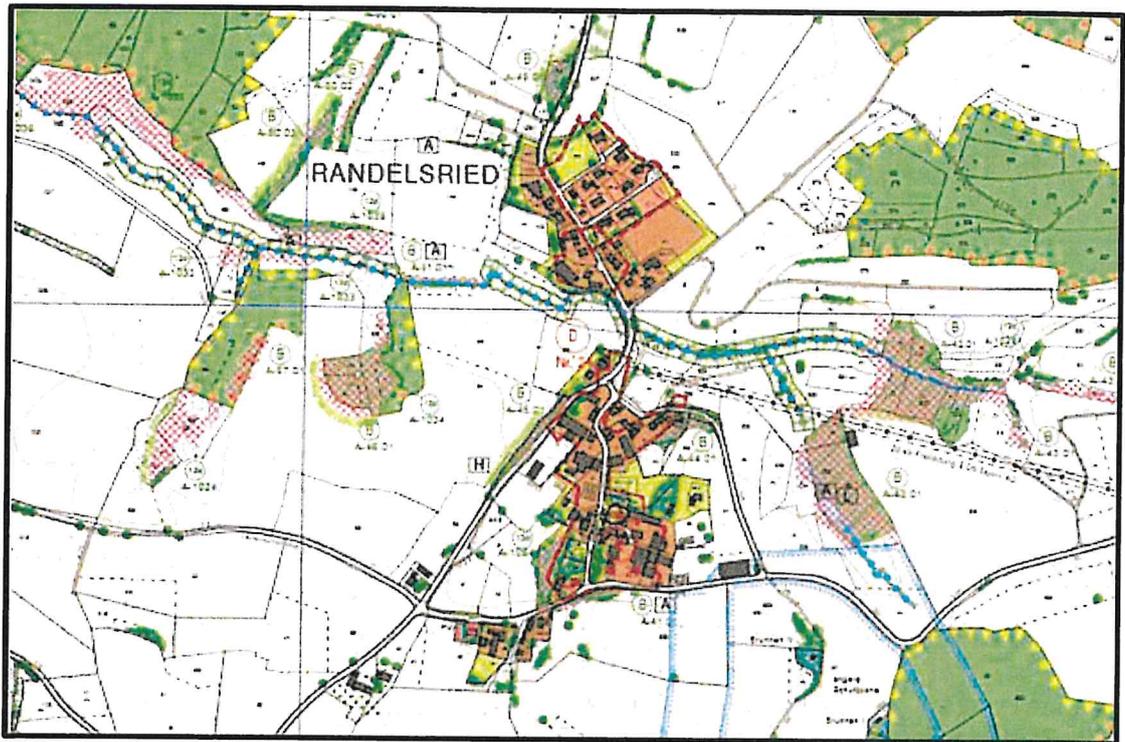
und den fachlichen Zielen zu Natur und Landschaft

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

### Landschaftsplan des Marktes Altomünster

Der Landschaftsplan des Marktes Altomünster stellt Grünflächen und nördlich angrenzend Gehölze dar.

Im Anschluss folgen Flächen für die Landwirtschaft.



Auszug Flächennutzungsplan des Markts Altomünster

### Schutzgebiete

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

## 12. Grünordnung und Naturschutz

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen im Norden von Randelsried befinden sich westlich und östlich der Schiltberger Straße.

Der westliche Teil mit den Planparzellen 1 bis 3 kommt auf einer vormals gewerblich genutzten Fläche zu liegen. Das Areal ist relativ eben, befestigt bzw. teilbefestigt und wird nach Westen von einer mit Birken, Fichten, Kirsche, Kiefer und Hasel bestockten Böschung abgegrenzt. Den Gehölzen vorgelagert befindet sich ein bis zu ca. 4 m ruderalisierter Brachstreifen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen bilden dort einen wirksamen Siedlungsrand von Randelsried aus.

Der eingewachsene Ortsrandbereich setzt sich östlich der Schiltberger Straße fort. An der Böschung einer ehem. Sandgrube folgen Feldgehölze bzw. Hecken, die sich gliedernd weiter nach Norden in die freie Landschaft hin erstrecken.

Sämtliche mit Gehölzen bestockte Randbereiche im Norden und Westen werden durch die vorgesehene bauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt und bleiben erhalten.

Im südlichen Anschluss folgen die Bauparzellen 4 bis 11 bis zur Straße „Sonnenhang“. Diese befinden sich auf einem bisherigen Bolzplatz, dessen südlicher Rand von Fichtenreihen gesäumt wird. Entlang des Grabens an der Schiltberger Straße hin dominiert auf 5 bis 8 m Weidensukzession. Berg-Ahorn begleitet die Ortsdurchfahrt.



Randelsried, nördlicher Teil mit Umgriff Bauflächen, Luftbild 2018 unmaßstäblich  
(© Bay. Vermessungsverwaltung)

### 13. Flächenbilanz

Gesamtfläche im Geltungsbereich	9.387 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	
Bestand	1.567 m <sup>2</sup>
Geplant	246 m <sup>2</sup>
Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	865 m <sup>2</sup>
Fläche für die Ableitung von Niederschlagswasser	485 m <sup>2</sup>
Baugrundstücke	
Parzelle 1	698 m <sup>2</sup>
Parzelle 2	692 m <sup>2</sup>
Parzelle 3	686 m <sup>2</sup>
Parzelle 4	596 m <sup>2</sup>
Parzelle 5	556 m <sup>2</sup>
Parzelle 6	522 m <sup>2</sup>
Parzelle 7	478 m <sup>2</sup>
Parzelle 8	460 m <sup>2</sup>
Parzelle 9	460 m <sup>2</sup>
Parzelle 10	538 m <sup>2</sup>
Parzelle 11	538 m <sup>2</sup>

#### **14. Einwohnerentwicklung**

Es ist mit etwa 30 bis 50 Einwohnern im Gebiet zu rechnen.

#### **15. Grundstücke im Geltungsbereich**

Im Geltungsbereich befinden sich die Grundstücke Flurnummern 143/2 Tfl., 155/1, 202 Tfl., 207 Tfl., 222, 222/1 Tfl., 223 und 223/1 der Gemarkung Randelsried.

#### **16. Umweltprüfung**

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).

Altomünster, den 13.12.2024



Markt Altomünster

Michael Reiter  
(1. Bürgermeister)