

Gemeinde

Markt Altomünster

Lkr. Dachau



Bebauungsplan

Altomünster Nr. 10 „Am Gammelfeld“
1. Änderung

Planfertiger

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Aktenzeichen

ALM 2-85

Bearbeiter: Praxenthaler
QS: Goe

Plandatum

03.06.2025 (Entwurf)

Satzung

Der Markt Altomünster erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Diese Bebauungsplanänderung **ersetzt die bisherigen Festsetzungen 3.1, 5.1 und 6.1** des gültigen Bebauungsplans Altomünster Nr. 10 in der Fassung vom 22.01.1987 und **ergänzt den Hinweis 14.3. Im Übrigen gilt der Bebauungsplan Nr. 10 weiter.**

Festsetzungen

3. Maß der baulichen Nutzung

Bisherige Festsetzung 3.1:

3.1 I+D

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit I+D festgesetzt, d.h. 1 Vollgeschoss und ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze.

Die Grundflächenzahl -GRZ- und die Geschossflächenzahl -GFZ- werden mit 0,3 bzw. 0,4 als Höchstgrenze festgesetzt.

Nicht ausgebaute Dachgeschosse, die nicht als Vollgeschoss gelten, werden mit 2/3 ihrer Grundfläche auf die Geschossfläche angerechnet.

Neue Festsetzung 3.1, die die bisherige Festsetzung 3.1 ersetzt:

3.1 I+D

Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse, davon jeweils ein Vollgeschoss im Erdgeschoss und im Dachgeschoss.

Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen, die keine Vollgeschosse sind, werden einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände auf die Geschossfläche angerechnet.

Die max. zulässige Wandhöhe beträgt 4,00 m.

Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 9,50 m.

Auf den mit I+D festgesetzten Baugrundstücken sind zusätzlich Gebäude mit max. zwei Vollgeschossen zulässig, davon jeweils ein Vollgeschoss im Erdgeschoss und im Obergeschoss.

Die zulässige Wandhöhe beträgt mind. 6,00 m und max. 6,50 m.

Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 9,50 m.

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

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

Die Grundflächenzahl -GRZ- und die Geschossflächenzahl -GFZ- werden mit 0,3 bzw. 0,4 als Höchstgrenze festgesetzt.

Die max. zulässige GRZ von 0,3 darf durch die Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,55 überschritten werden.



5. Gestaltung

Bisherige Festsetzung 5.1:

- 5.1 Haupt- und Nebengebäude sind einheitlich zu gestalten und mit gleicher Dachneigung auszubilden. Soweit Nebengebäude an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind die Baukörper gestalterisch aufeinander abzustimmen und in Traufhöhe, Dachneigung und Dachdeckung und im Abstand zur Straße einheitlich zu gestalten.

Neue Festsetzung 5.1, die die bisherige Festsetzung 5.1 ersetzt:

- 5.1 Haupt- und Nebengebäude sind einheitlich zu gestalten und mit gleicher Dachneigung auszubilden.**

6. Dächer

Bisherige Festsetzung 6.1:

- 6.1 SD 42-50°
Für die Haupt- und Nebengebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 42 bis 50 Grad zulässig.

Neue Festsetzung 6.1, die die bisherige Festsetzung 6.1 ersetzt:

- 6.1 SD 42-50°
Für die Haupt- und Nebengebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 42 bis 50 Grad zulässig.**

Auf den mit SD 42-50° festgesetzten Baugrundstücken sind für die Haupt- und Nebengebäude zusätzlich Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20 bis 38 Grad zulässig.

Hinweise

14.3 Spezieller Artenschutz

Zum Schutz besonders bzw. streng geschützter Gebäudebrüter wie Sperling, Mauersegler und Fledermäuse, wobei sich der Schutz auch auf ihre Lebensstätten erstreckt (§ 44 Abs. 1 BNatSchG), müssen erhebliche Veränderungen bzw. Störungen außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1. März bis 30. September erfolgen, sobald Hinweise darauf vorhanden sind, dass Gebäudebrüter am betroffenen Gebäude vorkommen. Ausnahmen hiervon sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Sollten Hinweise vorhanden sein, dass das betroffene Gebäude Fledermäusen als Sommer- oder Winterquartier dient, dürfen erhebliche Veränderungen bzw. Störungen nur in den Übergangszeiten vor dem Bezug der Winterquartiere im frostfreien Oktober und November und vor dem Bezug der Sommerquartiere im frostfreien März bis Mitte April vorgenommen werden. Außerhalb dieses Zeitraumes ist der Abriss ausschließlich unter Hinzuziehung von Fledermausfachberatern durchzuführen.



Bäume dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) gefällt werden (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatschG). Ausnahmen hiervon sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Gemeinde:

Markt Altomünster, den

.....

.....

(Michael Reiter, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 03.08.2021 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB)
2. Der Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom wurde mit der Begründung in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB).
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB).
4. Der Markt Altomünster hat mit Beschluss des Bauausschusses vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Altomünster, den

(Siegel)

.....

Michael Reiter, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt (Art. 26 Abs. 2 GO)

Markt Altomünster, den

(Siegel)

.....

Michael Reiter, Erster Bürgermeister

6. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vomin Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Markt Altomünster, den

(Siegel)

.....

Michael Reiter, Erster Bürgermeister