

Gemeinde

Markt Altomünster

Lkr. Dachau



Bebauungsplan

Pipinsried Nr. 3 „Pipinsried Hofstatt“ 2. Änderung

Planung

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

Bearbeitung

Praxenthaler, Kieweg

QS: Goe

Aktenzeichen

ALM 2-86

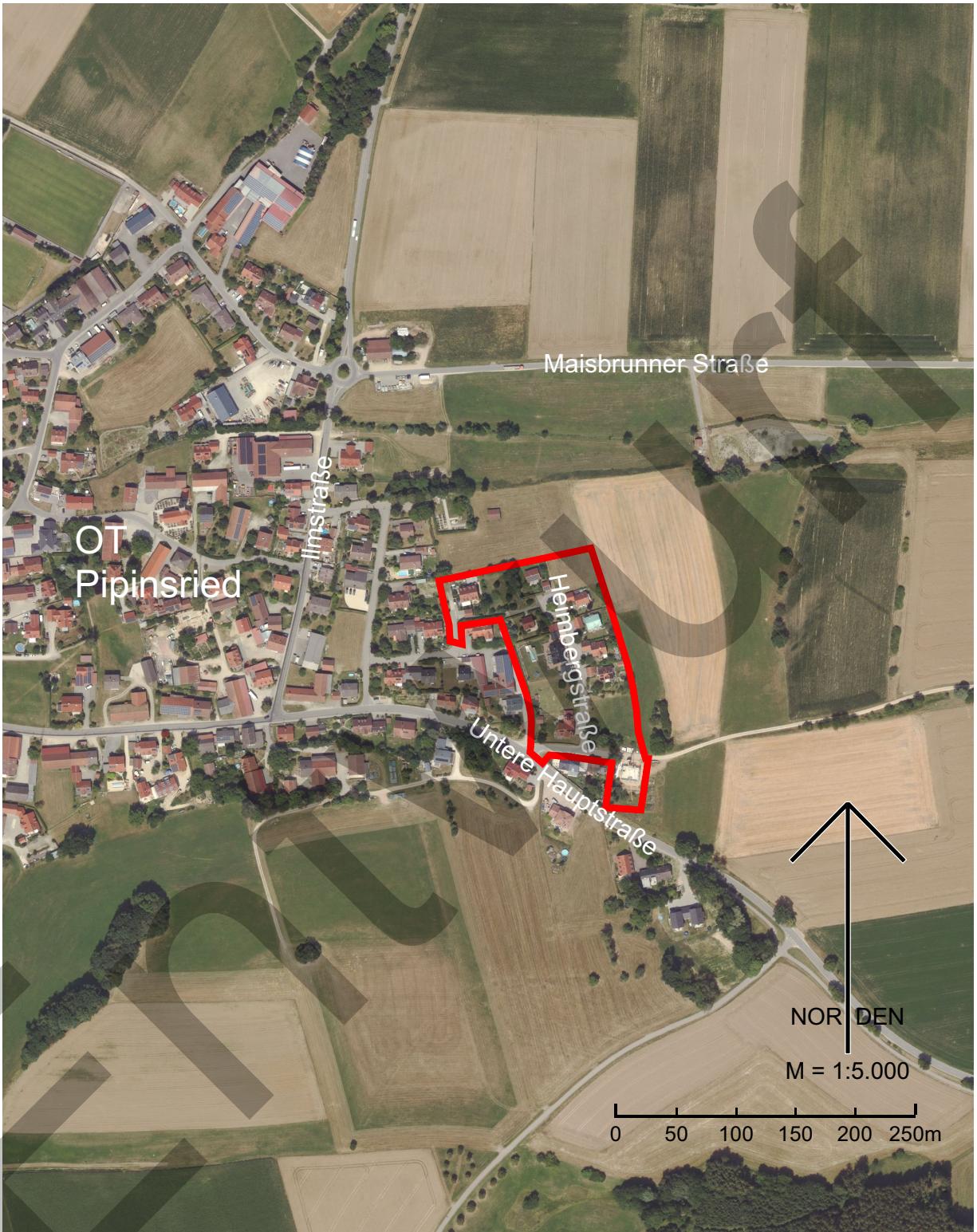
Plandatum

03.12.2025 (Entwurf)
03.06.2025 (Entwurf)

Rote Schrift:
Änderungen gegenüber der
Entwurfsfassung vom 03.06.2025

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.



Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2024.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Pipinsried Nr. 3 „**Pipinsried Hofstatt**“ i.d.F. vom 06.12.1996 einschließlich dessen 1. rechtsverbindlicher Änderung i.d.F. vom 11.03.1999.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 140** max. zulässige Grundfläche in Quadratmetern, z.B. 140 m²

3.2 Die max. zulässige Grundfläche gemäß A 3.1 darf durch Balkone, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten um max. 20 % überschritten werden.

3.3 Die max. zulässige Grundfläche gemäß A 3.1 darf durch die Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,55 überschritten werden.

3.4 **505,5** Höhenbezugspunkt in Metern über Normalnull (NN) als max. Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens, z.B. 505,5 m ü. NN (Höhen über Normalnull im DHHN12)

3.5 Es wird ein Gebäudetyp mit einer max. zulässigen Wandhöhe von 4,0 m sowie ein zweiter Gebäudetyp mit einer min. zulässigen Wandhöhe von 6,0 m und einer max. zulässigen Wandhöhe von 6,5 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

3.6 Es wird eine max. zulässige Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt. Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens bis zum höchsten Punkt des Firstes.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Zahl der Wohnungen

4.1 Baugrenze

4.2 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

- 4.3 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 4.4 Je Einzel- und Doppelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1  Fläche für Garagen und Stellplätze
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 5.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Fläche von je maximal 15 m² sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die festgesetzte maximale Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.

6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig.
- 6.2 Für Garagen und Nebenanlagen sind nur Sattel- und Flachdächer zulässig.
- 6.3 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° als Gauben oder Quergiebel zulässig.

Die Breite von Dachgauben beträgt max. 2,0 m Außenmaß, der Abstand untereinander mind. 1,25 m. Die Breite von Quergiebeln beträgt max. 3,5 m. Auf jeder Traufseite ist max. ein Quergiebel zulässig. Der Abstand von Dachaufbauten muss zum Ortsgang mind. 1,5 m betragen, die Oberkante der Dachaufbauten muss mind. 1,0 m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf 50 % der zugeordneten traufseitigen Außenwand des Gebäudes nicht überschreiten.

Die nach den Regelungen dieser Festsetzungen bei Quergiebeln entstehenden Wandhöhen sind zulässig, auch wenn sie von Festsetzung A 3.5 abweichen.

- 6.4 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf den Dachflächen sind parallel zur Dachhaut anzubringen. Sie dürfen die Dachfläche um max. 15 cm überragen.
- 6.5 Doppelhäuser sind profilgleich zu errichten.

7 Verkehrsflächen

- 7.1  Straßenbegrenzungslinie
- 7.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 7.3  Fuß- und Radweg

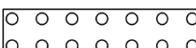
7.4  öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

L

Verkehrsfläche für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge

7.5 ~~Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.~~ Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z. B. Pflasterung mit mindestens 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

8 Grünordnung

8.1  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der Umgrenzung sind drei Reihen standortgerechter, heimischer Gehölze im Dreiecksverband mit einem Abstand von max. 1,5 m zu pflanzen. Bäume und Sträucher sind im Verhältnis 1:10 zu verwenden.

8.2 Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche sind auf den Grundstücken, auf denen keine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß A 8.1 festgesetzt ist, min. ein Baum und zwei Großsträucher zu pflanzen. Auf dem Grundstück vorhandene Großbäume sind auf diese Zahl anzurechnen.

8.3 Die nach Festsetzung A 8.1 und 8.2 zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall spätestens in der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen. Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen.

8.4 Die Dächer der Garagen mit Flachdächern sind dauerhaft zu begrünen.

8.5 Alle unbebauten Flächen der Baugrundstücke (auch innerhalb der Baugrenzen) sind dauerhaft zu begrünen, soweit sie nicht für Geh- und Fahrflächen sowie Stellplätze erforderlich sind. Schotter, Kies oder ähnlicher Belag und nicht durchwurzelbare Folien sind auf den zu begrünenden Flächen unzulässig.

9 Einfriedungen

9.1 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 10 cm auszuführen.

10 Immissionsschutz

10.1



Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutzmaßnahmen):

Im so gekennzeichneten Bereich ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von min. 3 m über OK Gelände zu errichten.

Der Lärmschutzwall ist nach Bestandskraft dieser Änderung unverzüglich zu errichten.

10.2 Bei Neu- und Umbau auf Fl. Nr. 294/4 und 294/6 sind die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nach Norden und Osten zu orientieren.

10.3 Bei Neu- oder Umbau auf den Flurstücken 294/16 sowie 311 ist bei der Grundrissgestaltung mindestens ein Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern auf die Ost-, West- oder Nordfassade zu orientieren. Alternativ können diese Räume mit einer kontrollierten, schallgedämmten Belüftung, die ausreichenden Luftwechsel bei dauerhaft geschlossenen Fenstern sicherstellt, ausgestattet werden. Durch diese Maßnahme ist zu gewährleisten, dass in Schlaf- und Kinderzimmern im Innenraum 30 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Etwaige schallgedämmte Lüftungseinrichtungen dürfen selbst keinen immissionswirksamen Beitrag liefern.

11 Wasserwirtschaft

11.1 Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

11.2 Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

12 Bemaßung

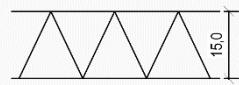
12.1



Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

1



straßenrechtliche Anbauverbotszone der Kreisstraße DAH 2

C Hinweise

1



bestehende Grundstücksgrenze

- 2 294 Flurstücksnummer, z.B. 294
- 3  vorhandenes Haupt- und Nebengebäude
- 4  zu erhaltender Baum
- 5  erhaltenswerter Gehölzbestand
- 6 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- 7 ~~Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen wird in Bayern durch die NWFreiV (Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser) geregelt. Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser eingeleitet werden. In Ausnahmefällen kann das Niederschlagswasser auch über Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte versickert werden. Dabei müssen die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)“ beachtet werden. Wenn die Maßgaben der NWFreiV und der TRENGW eingehalten werden, dann ist die Versickerung genehmigungsfrei. In anderen Fällen wird über die Zulässigkeit der Versickerung in einem Wasserrechtsverfahren entschieden.~~
- 8 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.
- 9 Gegen auftretendes Grund- bzw. Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.
- 10 Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.
- 11 Auf die Beachtung folgender Satzungen des Marktes Altomünster in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:
- Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatz- und Abstellplatzpflichtsatzung)
 - Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung)
- 12 Grünordnung
- 12.1 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

12.2 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
- Betula pendula (Sand-Birke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fagus sylvatica (Rot-Buche)
- Prunus avium (Vogel-Kirsche)
- Pyrus pyraster (Wild-Birne)
- Quercus petraea (Trauben-Eiche)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
- Tilia cordata (Winter-Linde)
- Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

+ heimische Obstbaumsorten

Sträucher:

- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuss)
- Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
- Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
- Frangula alnus (Faulbaum)
- Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
- Rosa arvensis (Feld-Rose)
- Salix caprea (Sal-Weide)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

13 Artenschutz

Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (vom 1. Oktober bis Ende Februar) vorgenommen werden.

Vor zwingend erforderlicher Fällung von Bäumen sind diese fachlich auf Habitatqualitäten für Vögel und Fledermäuse zu begutachten.

Es ist vor Fällung zu prüfen, ob streng geschützte Arten (Höhlenbrüter wie Vögel und Fledermäuse in Baumhöhlen) vorkommen und falls diese vorkommen sind vorgezogenen funktionserhaltenden Maßnahmen durchzuführen (beispielsweise Aufhängen von Fledermauskästen). Sofern Überwinterungshabitate für Fledermäuse vorkommen (Astlöcher, Baumspalten und/ oder Höhlen) sind die Bäume im Bedarfsfall erst Ende April zu beseitigen. Ansonsten sind Fällarbeiten in der Zeit von 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Sofern alte, resp. bestehende Gebäude abgerissen werden sollten, sind auch hier die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG zu beachten.

Die Gefahr tödlicher Kollisionen von Vögeln mit Glasscheiben steigt ab einer durchgehenden Glasfläche von 3,0 m² stark an. Fenster und Glasflächen über 3,0 m² sind daher möglichst zu vermeiden oder auf geeignete Weise zu strukturieren. Das Aufkleben von Greifvogelsilhouetten etc. reicht hierfür nicht aus.

Um Beeinträchtigungen von Insekten und Fledermäusen durch ungeeignete Beleuchtung zu reduzieren, sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen verwendet und der Lichtstrahl nach unten gerichtet werden. Die Leuchtengehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden.

- 14 Bei der Errichtung und Sanierung von Gebäuden sollen von den Bauherren möglichst weitgehende Maßnahmen zur effizienten Energienutzung und -einsparung ergriffen werden.
- 15 Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- 16 Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Kartengrundlage

Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2024.
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Gemeinde

Markt Altomünster, den

.....
Michael Reiter, 1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Bauausschuss des Marktes Altomünster hat in der Sitzung vom 13.12.2022 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 03.06.2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt.
3. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 03.06.2025 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis eingeholt.
4. Der Markt Altomünster hat mit Beschluss des Bauausschusses vom die 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Altomünster, den

(Siegel)

..... Michael Reiter, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Markt Altomünster, den

(Siegel)

..... Michael Reiter, 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Markt Altomünster, den

(Siegel)

..... Michael Reiter, 1. Bürgermeister