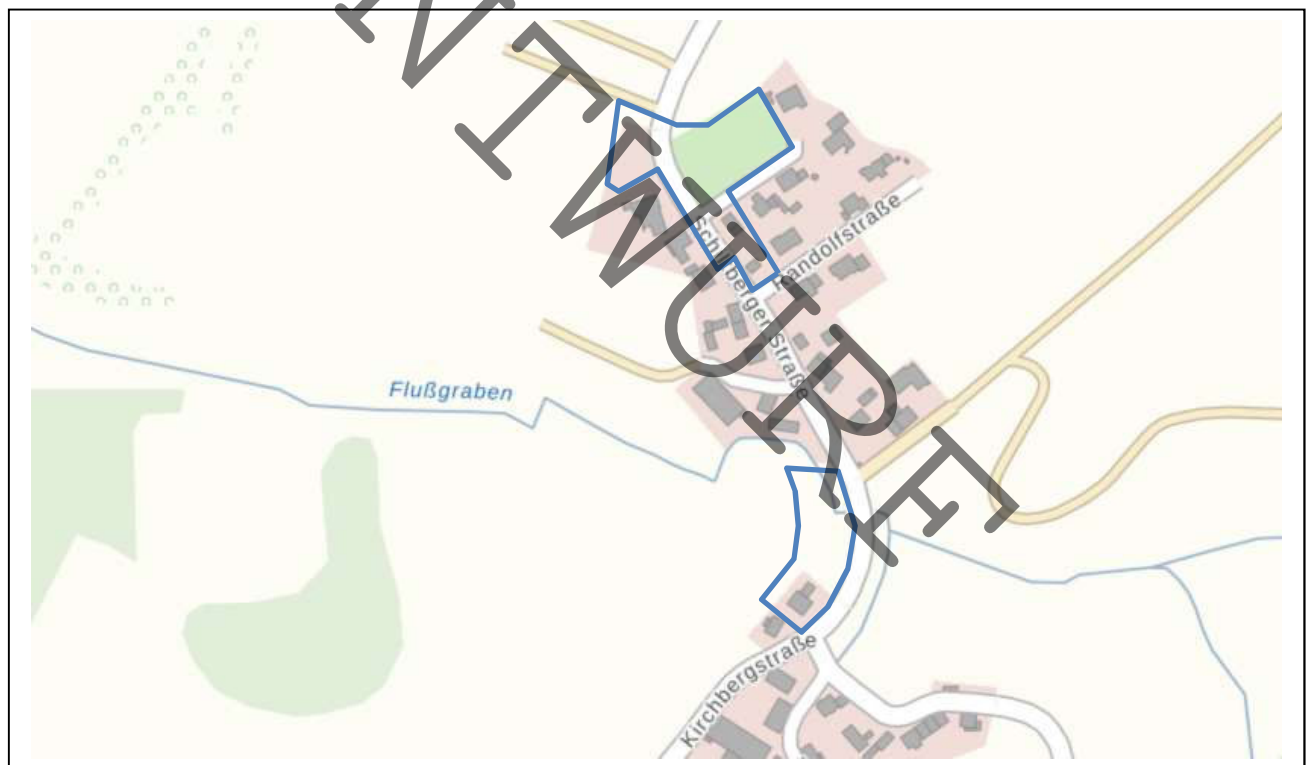


MARKT ALTOMÜNSTER



Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Randelsried Nr. 3 „Nördlicher und mittlerer 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 14.04.2020

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

MARKT ALTOMÜNSTER

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Randelsried Nr. 3 „Nördlicher und mittlerer 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 XX.XX.202X als

SATZUNG

Inhalt

- A. Bebauungsplanzeichnungen M 1/1000 und M 1/500
- B. Festsetzungen
- C. Hinweise
- D. Verfahrensvermerke
- E. Begründung mit integriertem Umweltbericht

In-Kraft-Treten des Bebauungsplans

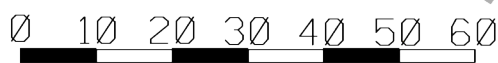
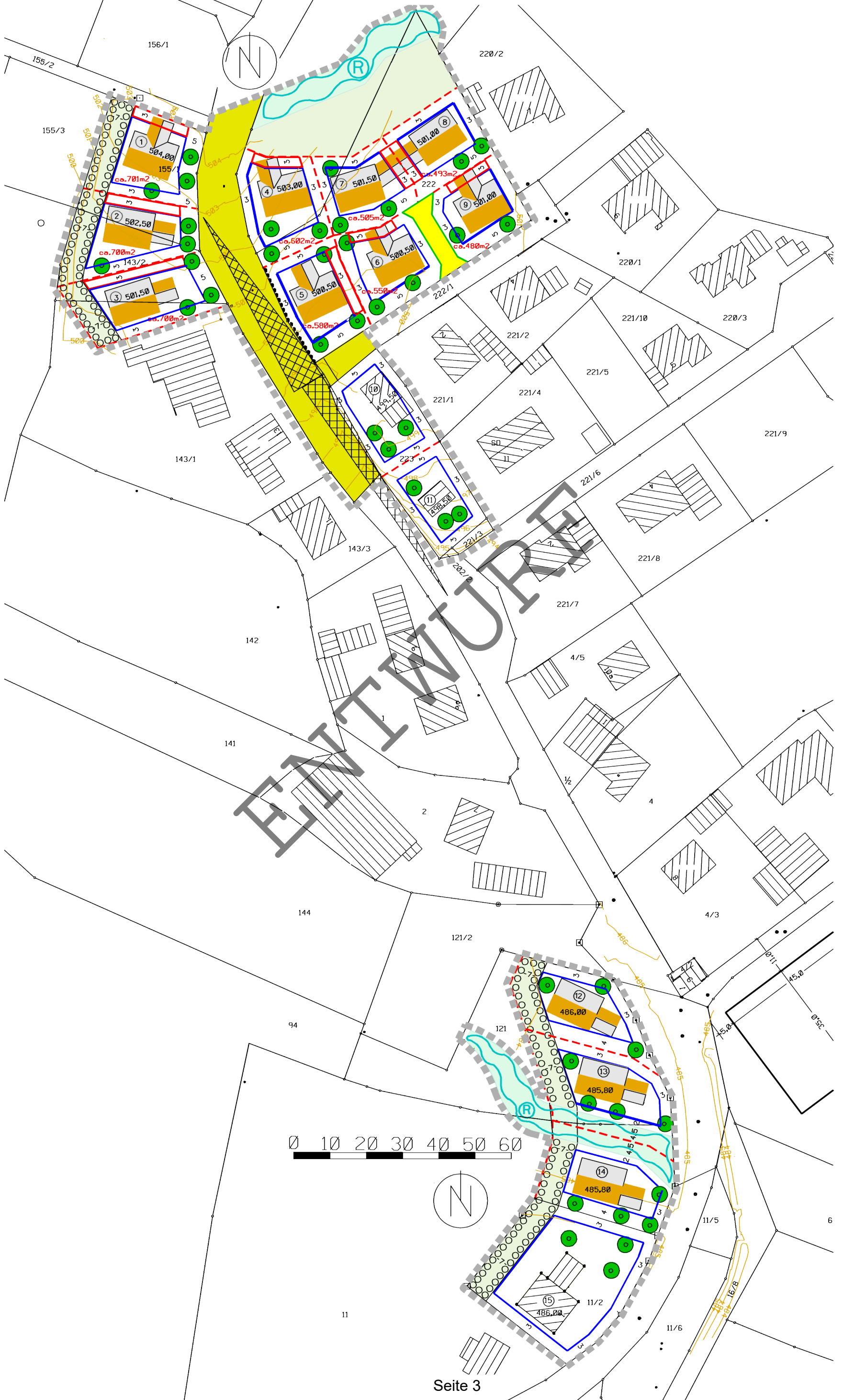
Der Bebauungsplan Altomünster Nr. 3 „Nördlicher und mittlerer Bereich der Schiltberger Straße“ in der Fassung vom XX.XX.202X wurde mit der Bekanntmachung vom XX - ausgehängt am XX - nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Altomünster, den _____ (Datum von Unterschrift nach Bekanntmachung Satzungsbeschluss)

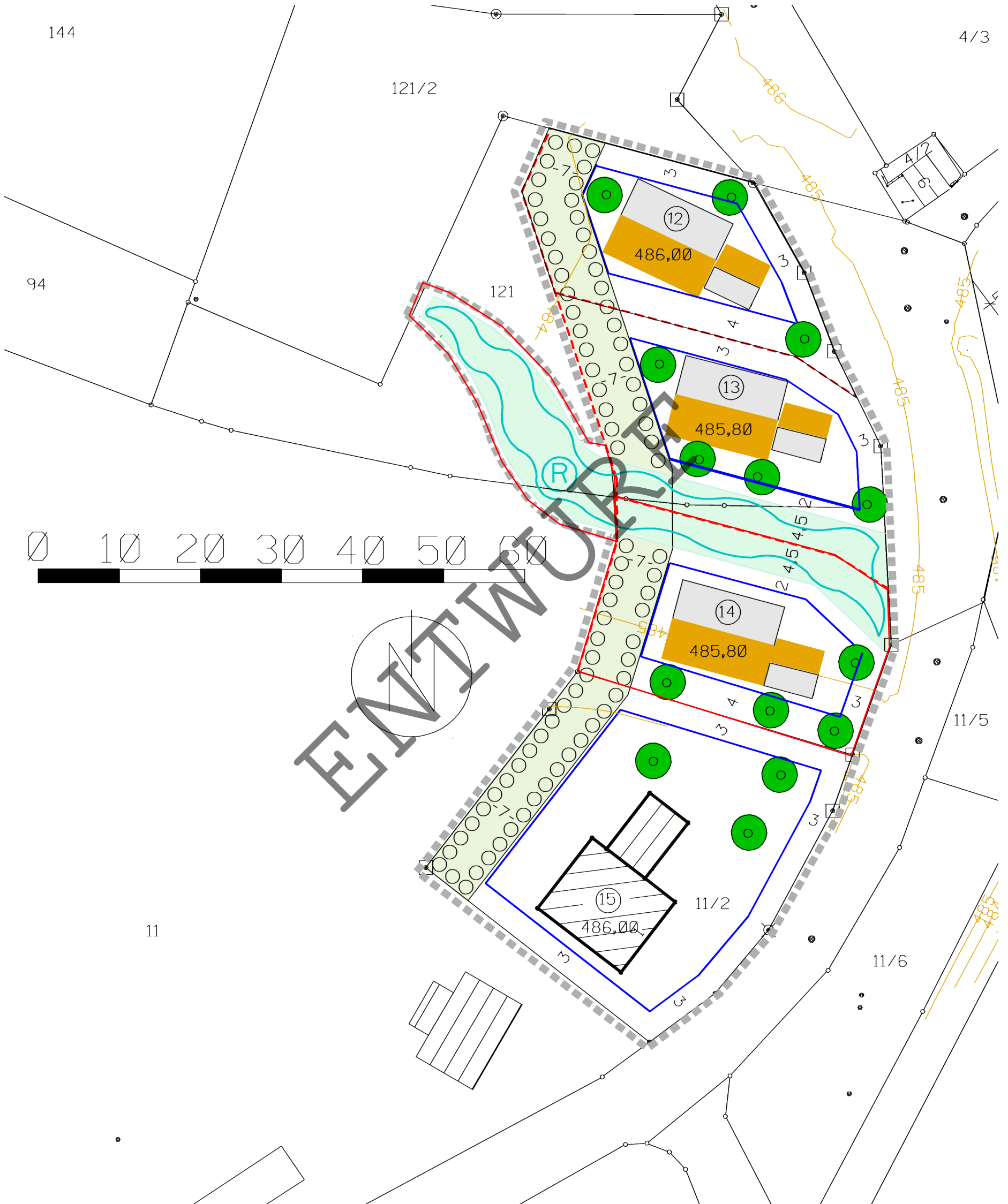
Markt Altomünster

(Siegel)

Michael Reiter
(1. Bürgermeister)







B. Festsetzungen

1. Bebauungsplanzeichnung

Die vorstehenden Bauungsplanzeichnungen unter A. sind Bestandteil dieses Bauungsplanes.

2. Geltungsbereich

■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bauungsplanes

Der Geltungsbereich besteht aus den Teilbereichen Nord und Süd.

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.

Parzellen 12 bis 15

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.

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.

	<u>Parzellen 1, 2, 4, 5 und 11</u>
WH 4,00	Wandhöhe (1) max. 4,00 m
	<u>Parzellen 3, 6 bis 10 und 12 bis 15</u>
	<u>Bauweise Erdgeschoss und Dachgeschoss</u>
WH 4,00	Wandhöhe (1) max. 4,00 m
	<u>Bauweise Erdgeschoss und Obergeschoss bzw. Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss</u>
WH 6,00	Wandhöhe (1) min. 6,00 m
WH 6,50	Wandhöhe (1) max. 6,50 m

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.

Parzellen 1, 2, 4, 5 und 11

WH 3,00 Wandhöhe (1) min. 3,00 m

WH 4,50 Wandhöhe (2) max. 4,50 m

Parzellen 3, 6 bis 10 und 12 bis 15

WH 6,00 Wandhöhe (1) min. 6,00 m

WH 6,50 Wandhöhe (1) max. 6,50 m

WH 7,50 Wandhöhe (2) max. 7,50 m

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

4.2.4 Höhenlage

Die max. Höhe des Erdgeschossrohfußbodens beträgt bei

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 5	500,50 m ü. NN
Parzelle 6	500,50 m ü. NN
Parzelle 7	501,50 m ü. NN
Parzelle 8	501,00 m ü. NN
Parzelle 9	501,00 m ü. NN
Parzelle 10	499,50 m ü. NN
Parzelle 11	498,50 m ü. NN
Parzelle 12	486,00 m ü. NN
Parzelle 13	485,80 m ü. NN
Parzelle 14	485,80 m ü. NN
Parzelle 15	486,00 m ü. NN

4.3 Wandhöhe und Höhenlage bei Garagen


4.3.1 Wandhöhe

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

4.3.2 Höhenlage

Die max. Höhe der Oberkante Erdgeschossrohfußboden kann max. 0,5 m von der Höhenlage des Hauptgebäudes nach oben und unten abweichen.

5. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Zahl der Wohnungen

5.1  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
- Firsthöhe max. 3,0 m

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

Parzelle 15

Bestehende Nebengebäude unterliegen dem Bestandsschutz und sind auch weiterhin zulässig.

5.4 **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

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:

- 1,25 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. Vor Gauben muss mindestens eine vollständige Dachplattenreihe durchlaufen.

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:

- 1,25 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 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 und zusammengebaute Grenzgaragen

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

Parzellen 7 und 8

Garagen, die an den Grenzen aneinander gebaut werden, sind bzgl. Gestaltung, Wand- und Firsthöhe, Höhenlage des Gebäudes, Dachform, Dachneigung, -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 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum nach der Gehölzliste aus Ziffer 12.5 zu pflanzen.

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

Nadelgehölze werden auf das obige Pflanzgebot nicht angerechnet.

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, mit standortgerechten einheimischen Gehölzen zu bepflanzen und entsprechend zu unterhalten.

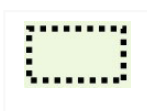
Der Umfang der festgesetzten Maßnahmen auf den privaten Flächen nach den Ziffern 12.1 und 12.2 bei den Parzellen 1 bis 3 und 12 bis 15 ist im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplanes bei der Einreichung der Unterlagen für ein Baugenehmigungsverfahren bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren nachzuweisen.

12.2 Private Flächen zur Eingrünung



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

12.3 Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern



Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten.

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 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

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

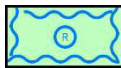
Sträucher

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

Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirschel
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



Fläche für die Ableitung von Niederschlagswasser

Am nördlichen Rand des Teilbereichs Nord wird eine Flächen für die Ableitung von Niederschlagswasser festgesetzt. Die Fläche ist - soweit die Funktion der Niederschlagsableitung es zu lässt - als extensives Grünland zu entwickeln.

Im Teilbereich Süd wird eine Fläche für die Ableitung von Niederschlagswasser festgesetzt. Die Fläche ist- soweit die Funktion der Niederschlagsableitung es zu lässt - als extensives Grünland zu entwickeln.

Die Gestaltung der Fläche ist gleichzeitig mit der Erschließungsplanung durchzuführen.

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.

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:

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

$R'_{w,ges} = 30$ 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
Symbol aus jeweiliger Planzeichnung übernehmen
6.  Vorgeschlagener Baukörper (Hauptgebäude mit Garage); entspricht nicht der max. zulässigen Grundfläche
7.  Höhenschichtlinie mit Angabe der Höhe in Meter ü. NN
495
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 Entsorgungsfahrzeugen 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, Schotterrassen 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)
 - TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer)
 - 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 Alto-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 aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird hingewiesen.
20. 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.
21. Auf die Regelungen von gemeindlichen Satzungen - insbesondere die Entwässerungssatzung - und weiteren Rechtsnormen wird hingewiesen.
22. Zur Errichtung der Außenbeleuchtung sollen nur insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (z. B. Natrium-Hochdrucklampen, Natrium-Niederdrucklampen) Verwendung finden.
23. Der anstehende Oberboden ist vor Baubeginn in seiner gesamten Dicke abzuschleifen und gemäß DIN 18915 und ZTV-LA Stb in Mieten aufzusetzen. Bis zur Wiederverwendung sind die Mieten anzusäen.
24. 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.

25. 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.
26. Quellenangabe zu den Geobasisdaten:
Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung 2017 (www.geodaten.bayern.de)
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).

Ausgefertigt am XX

Altomünster, den

XX

Markt Altomünster

(*Siegel*)

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 Pipinsried 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.

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 XX.XX.200X beschlossen.

Der Beschluss über die Aufstellung wurde mit Bekanntmachung vom XX - ausgehängt am XX.XX.200X - ortsüblich bekanntgemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Für die Öffentlichkeit bestand die Möglichkeit, sich in der Zeit vom XX.XX.200X bis XX.XX.200X frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich nach entsprechender Erörterung zu äußern.

Auf den Ort und die Dauer der frühzeitigen Beteiligung wurde mit Bekanntmachung vom XX.XX.200X - ausgehängt am XX.XX.200X - hingewiesen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom XX.XX.200X beteiligt.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 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 XX.XX.200X - und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom XX.XX.200X bis XX.XX.200X öffentlich ausgelegt.

Auf den Ort und die Dauer der öffentliche Auslegung sowie die Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurde mit Bekanntmachung vom XX.XX.200X - ausgehängt am XX.XX.200X - hingewiesen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom XX.XX.200X beteiligt.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Bau- und Umweltausschuss des Marktes Altomünster hat mit Beschluss vom XX.XX.200X den Bebauungsplan Randelsried Nr. 3 „Nördlicher und mittlerer Bereich der Schiltberger Straße“ in der Fassung vom XX.XX.200X als Satzung beschlossen.

Altomünster, den

Markt Altomünster

(*Siegel*)

Michael Reiter
(1. Bürgermeister)

Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Randelsried Nr. 3 „Nördlicher und mittlerer Bereich der Schiltberger Straße“ wurde mit Bekanntmachung vom XX.XX.200X - ausgehängt am XX.XX.200X - 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

Markt Altomünster

(*Siegel*)

Michael Reiter
(1. Bürgermeister)

E. Begründung

1. Luftbild des Plangebiets mit Umgebung



Auszug aus dem RIS Dachau

— — Geltungsbereich des Bebauungsplans

2. Beschreibung des Planbereichs

Die Teilflächen des Plangebiets (vgl. rotmarkierte Bereiche) liegen im nördlich Teil der durch eine Grünzäsur getrennten Siedlungsbereiche von Randelsried.

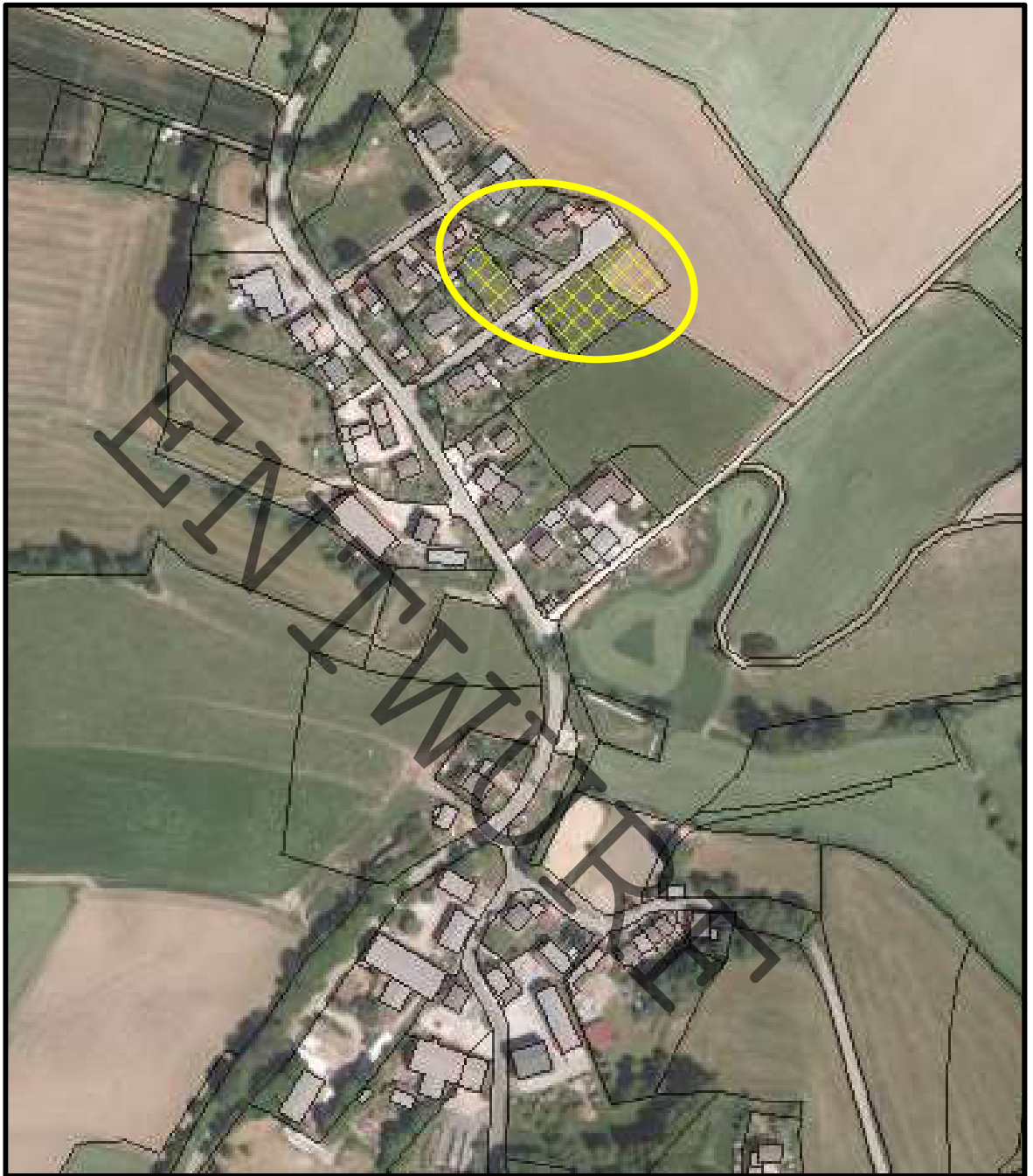


Auszug aus dem RIS Dachau

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 dargestellte Wohnbaufläche nördlich des Fasanenwegs ist nicht realisierbar, da die Grundstückseigentümer derzeit die Aufstellung eines Bebauungsplanes ablehnen.

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.

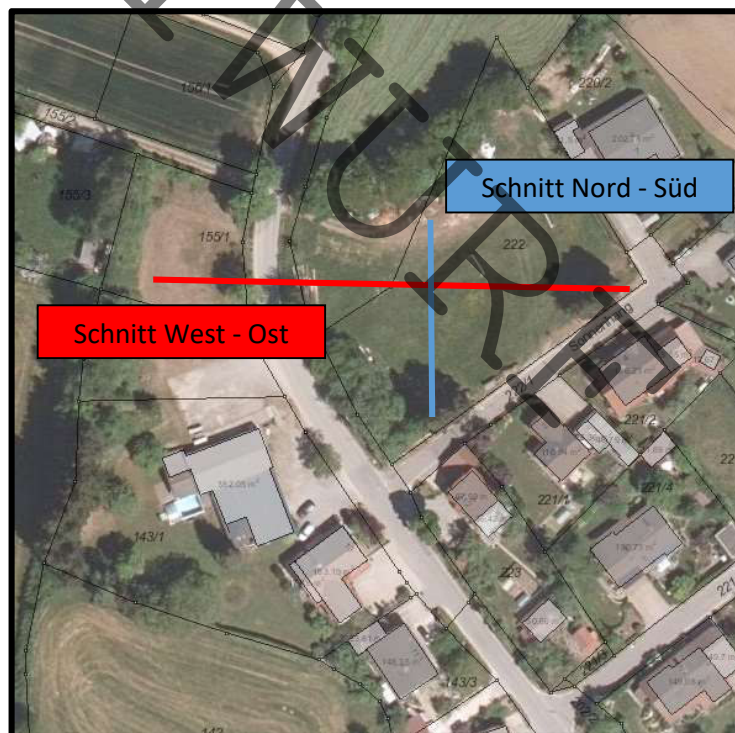
Das vorgesehene Konzept richtet sich aufgrund der Ortsrandlage bzgl. der Bebauungsdichte in etwa an die bereits bestehende Umgebungsbebauung. Durch die Festlegung der Bauräume mit entsprechendem Grenzabstand werden Sichtbeziehungen in die natürliche Landschaft ermöglicht.

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 13 neuen Wohngebäuden und ist insbesondere aufgrund der geringen Größe des Baugebiets mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

3. Geländeverlauf

Teilbereich Nord



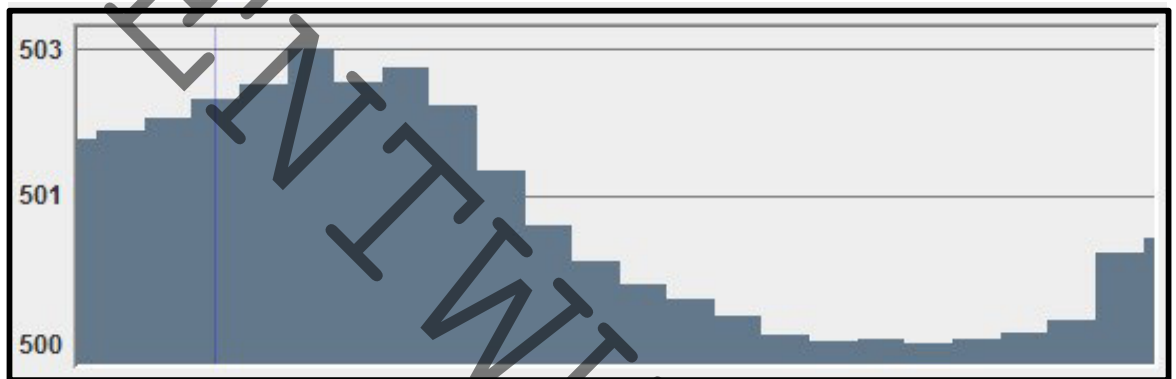
Auszug aus dem Bayernatlas

Schnitt Nord - Süd



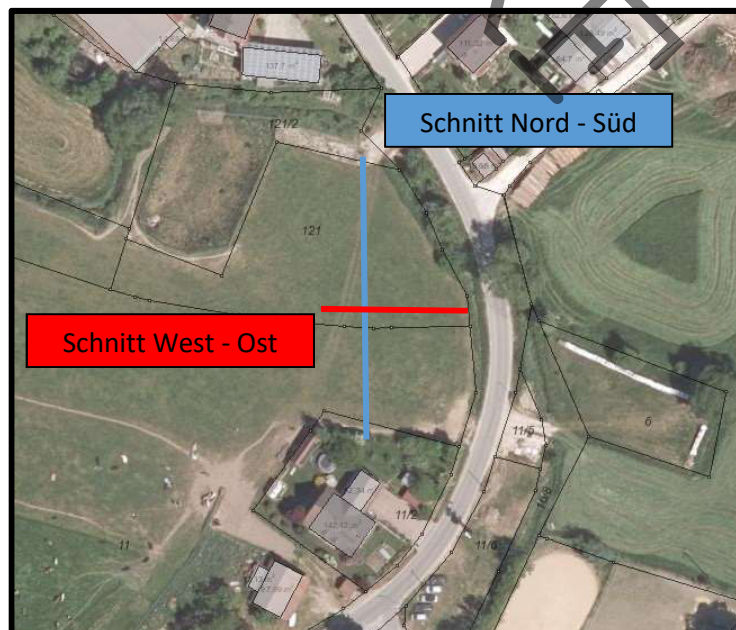
Auszug aus dem RIS Dachau

Schnitt West - Ost



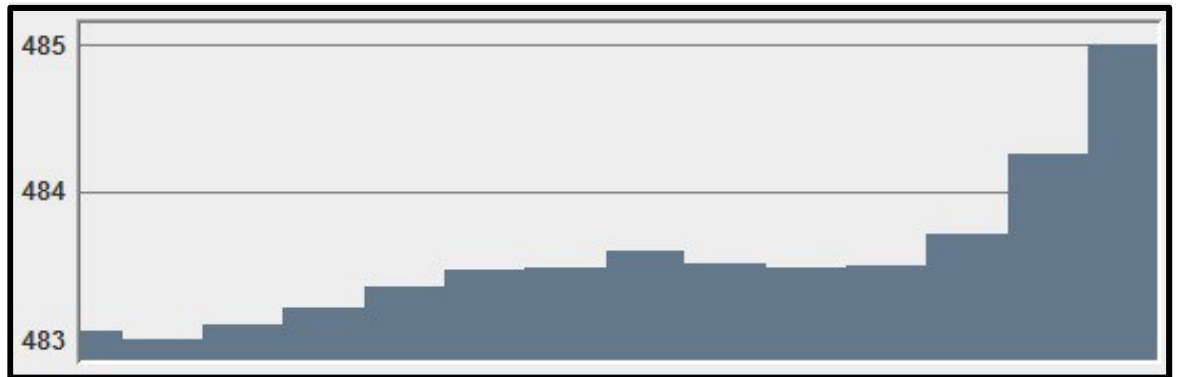
Auszug aus dem RIS Dachau

Teilbereich Süd



Auszug aus dem RIS Dachau

Schnitt Nord - Süd



Auszug aus dem RIS Dachau

Schnitt West - Ost

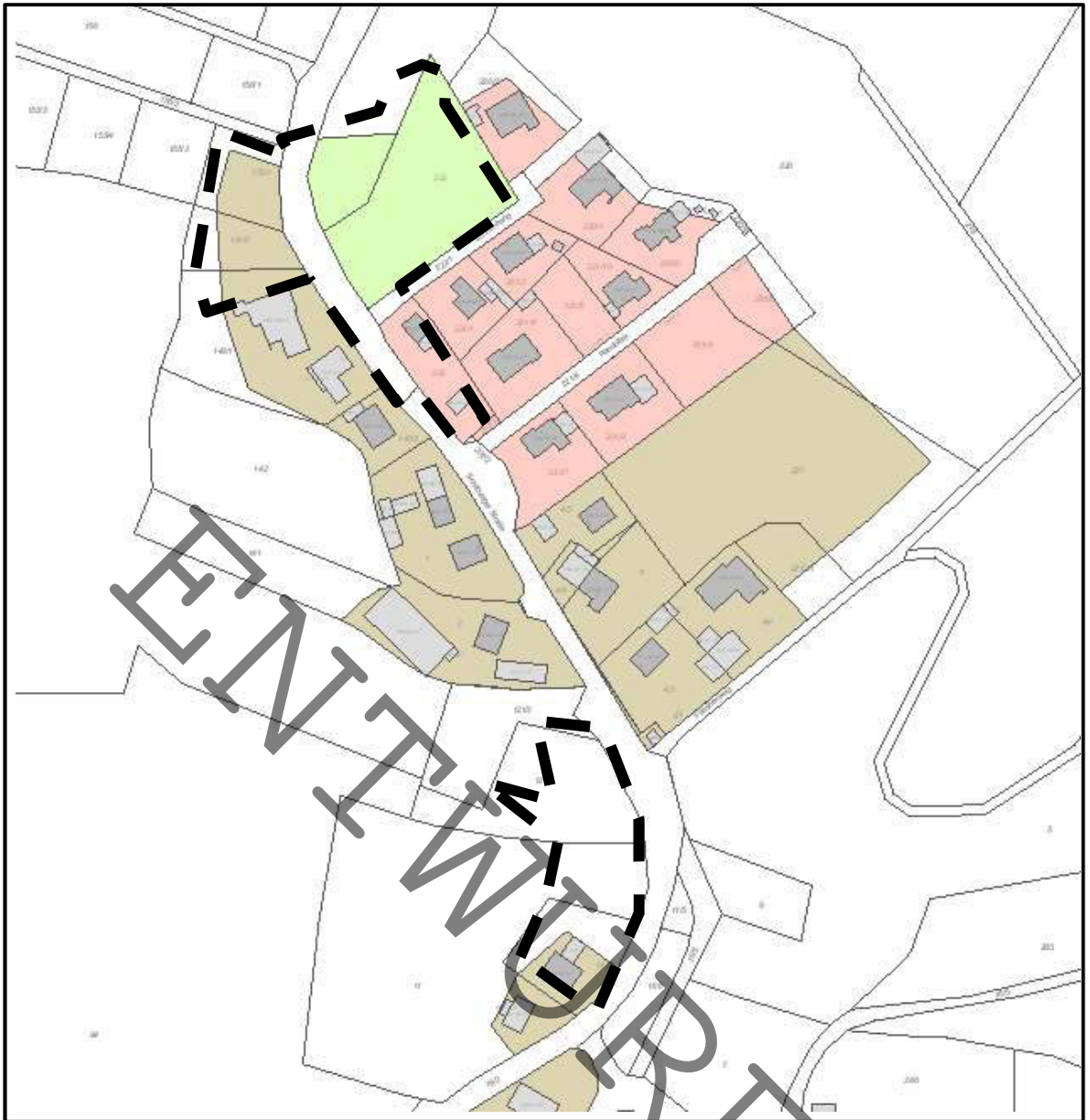


Auszug aus dem RIS Dachau

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, Fläche für die Wohnbebauung und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Auszug aus dem RIS Dachau

— — Geltungsbereich des Bauungsplans

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen einer zukünftigen Überarbeitung entsprechend angepasst.

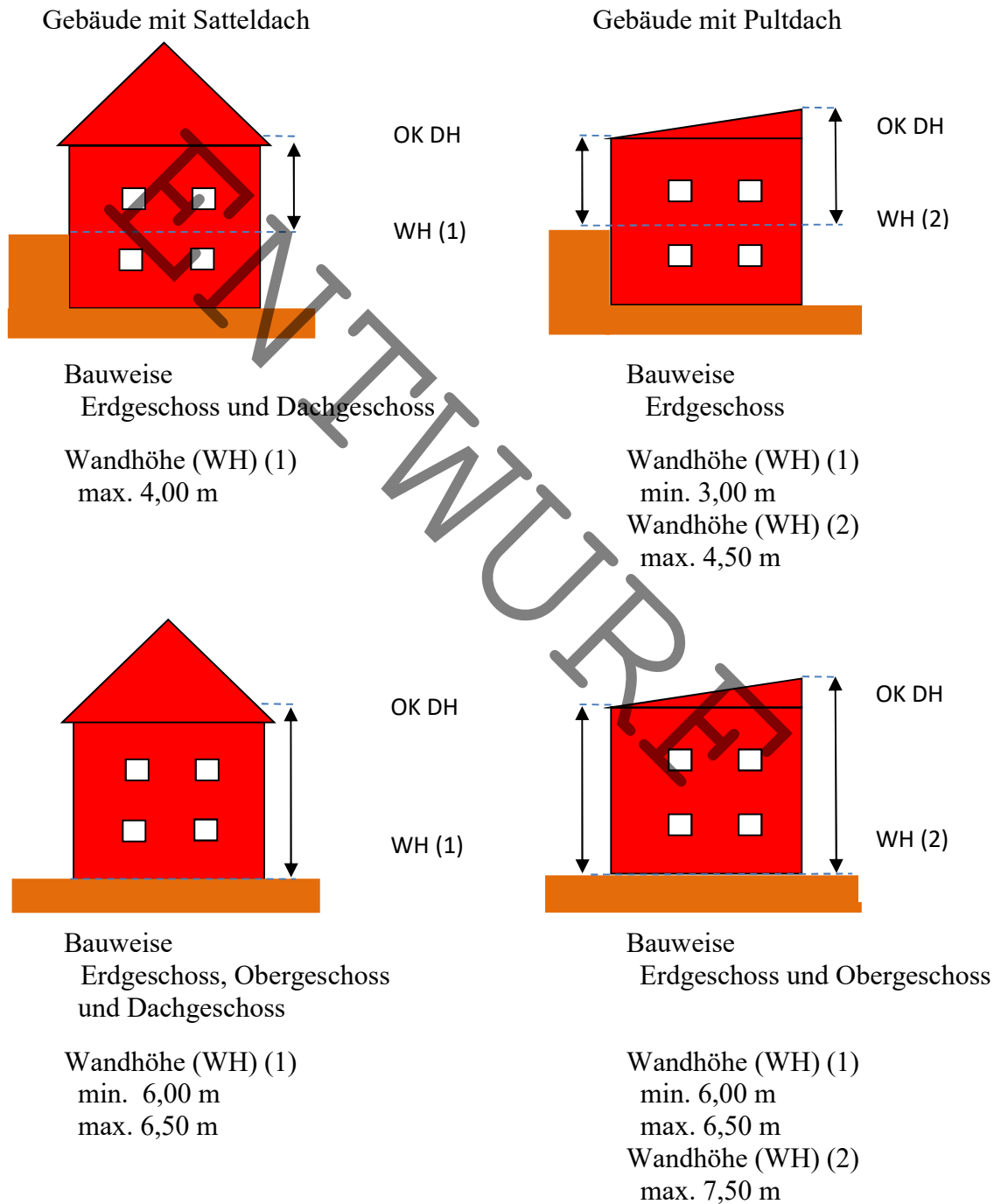
5. **Bebauung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 Baunutzungsverordnung für alle im Plan-
gebiet befindlichen Bauparzellen durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der
Vollgeschosse 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.

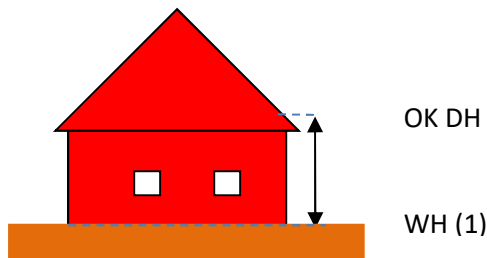
Die Obergrenze des § 17 Baunutzungsverordnung beträgt für ein allgemeines Wohngebiet bei der Grundflächenzahl 0,4 und wird aufgrund der vorgenannten Festsetzungen daher nicht überschritten.

Im Plangebiet ist eine Bebauung mit 13 zusätzlichen Einzel- oder Doppelhäusern vorgesehen.

Erläuterungen zur Wandhöhe bei Hauptgebäuden (schematische Darstellung):



Gebäude mit Satteldach



Bauweise
Erdgeschoss und Dachgeschoss

Wandhöhe WH (1)
max. 4,00 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:

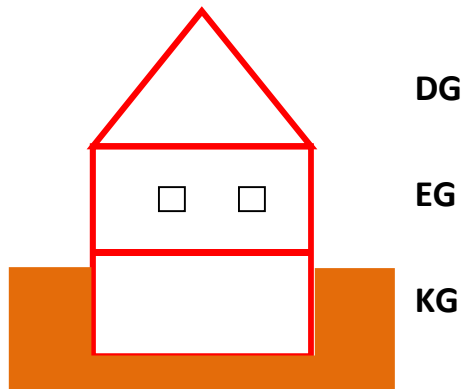
Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

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.

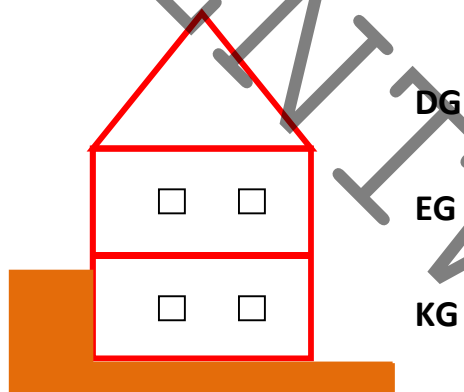
Schematische Darstellung der Geschosse bei Hauptgebäuden

Gebäude mit Satteldach

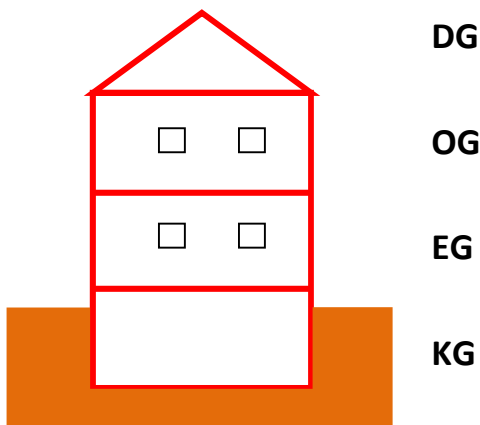
Gebäude mit Pultdach



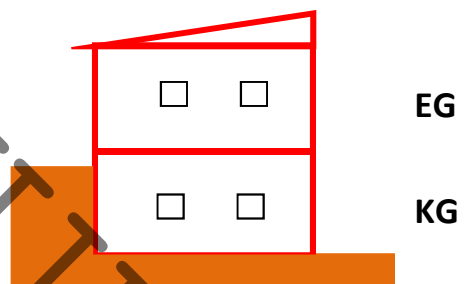
Bauweise
Erdgeschoss und Dachgeschoss



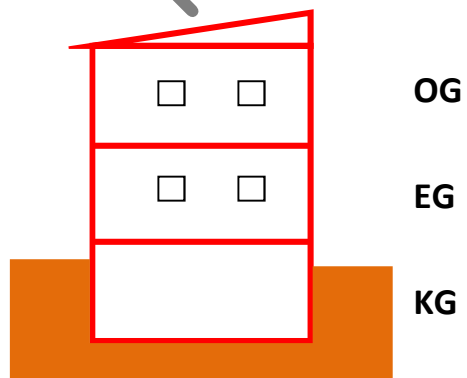
Bauweise
Erdgeschoss und Dachgeschoss



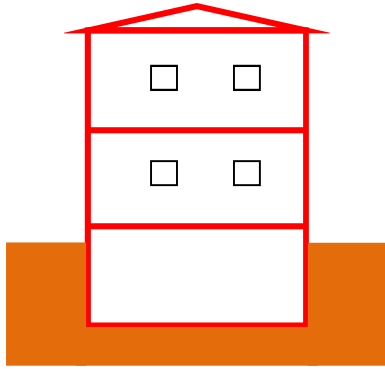
Bauweise
Erdgeschoss, Obergeschoss
und Dachgeschoss



Bauweise
Erdgeschoss



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 fernmeldetechnische 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 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 vorhandene Schmutzwasserkanal mit Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal in der „Schiltberger Straße“ zur Abwasserpumpstation Randelsried. Von dort wird über dieses über eine Abwasserdruckleitung der gemeindlichen Kläranlage „Zeitbachtal“ zugeführt.

Je Parzelle wird zur Abflussreduzierung ein Regenspeicherschacht mit einem Rückhaltevolumen von 4 m³ und einem zusätzlichen Nutzvolumen von 2 m³ durch den Markt Altomünster im Rahmen der Erschließung errichtet. Es erfolgt eine gedrosselte Entleerung des Rückhaltevolumens. 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. 1798 - 2018 V01, Stand 31.07.2019).

Die Beurteilung erfolgt nach DIN 18005:2002 „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 aus dem Sportbetrieb auf dem Bolzplatz sowie 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 4109:2016-07 „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.

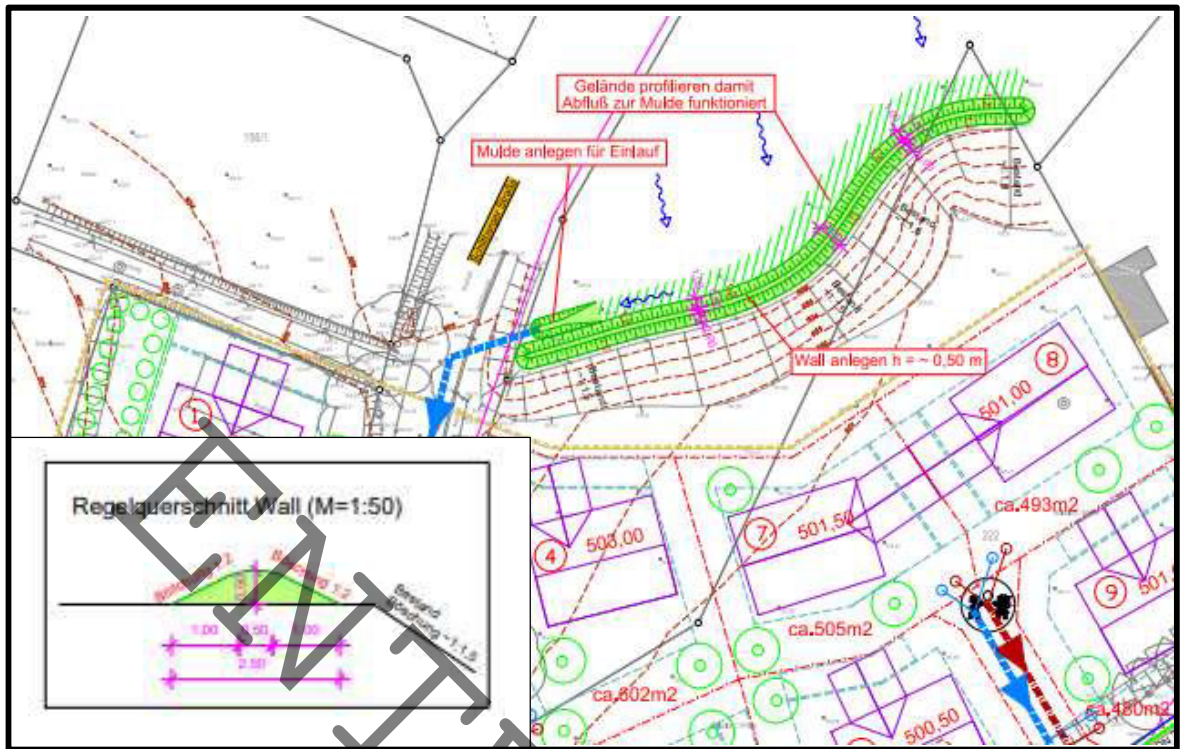
Durch die geplanten Festsetzungen wird sichergestellt, dass den schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Bebauung, zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Räumen, Rechnung getragen wird.

9. Wasserwirtschaft

Teilbereich Nord

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. Im Bestand erfolgt ein breitflächiger Zulauf über den Bebauungsplanbereich zur bestehenden Straße Sonnenhang und im weiteren Verlauf durch das Straßenlängsgefälle zur Schiltberger Straße.

Zum Schutz der geplanten Bebauung wird an der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes eine Verwallung mit einer Höhe von ca. 0,5 m durch den Markt Altomünster angelegt. Mittels geringer Geländeprofilierung in Anstrombereich wird eine Ableitung Richtung Westen zum Regenwasserkanal in der Schiltberger Straße erreicht.



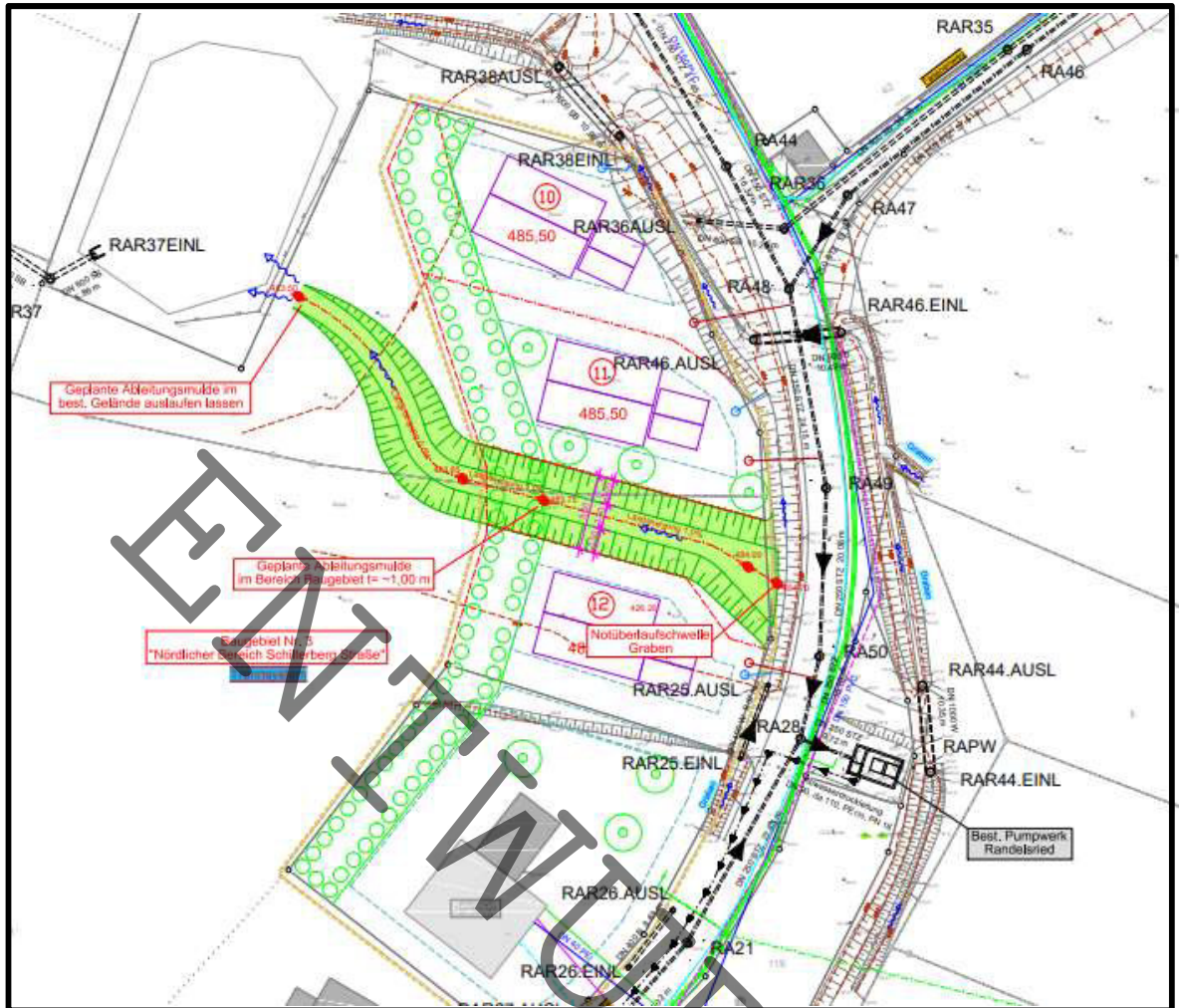
Teilbereich Süd

Im südlichen Teilbereich grenzt an die Schiltberger Straße von Osten ein ca. 1,7 km² Außengebiet, aus dem wild abfließendes Oberflächenwasser der Bebauung zu läuft. Die Fläche ist überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Zur Ableitung Richtung Westen besteht in der Schiltberger Straße ein Durchlass DN 900 (auf Höhe der geplanten Parzelle 13). Im weiteren Grabenverlauf ist noch ein Durchlass DN 1000 nördlich der Parzelle 12 vorhanden. Über diesen Durchlass wird zudem das Oberflächenwasser des südlichen Ortsbereiches mit abgeleitet.

Beide Durchlässe weisen nicht die erforderliche Leistungsfähigkeit auf, ein Hochwasserereignis (HQ 100) aus dem Einzugsgebiet vollständig abzuleiten, so dass es zu Überstauungen und oberflächlichem Abfluss kommen wird. Zudem können sich die Durchlässe auch verlegen und weisen dann nur mehr eine reduzierte Leistungsfähigkeit auf.

Bei Überstauung des Durchlasses DN 900 in der Schiltberger Straße erfolgt ein Zufluss Richtung Süden zum Straßentiefpunkt (ca. auf Höhe Parzelle 14). Dieser Überströmungspunkt liegt jedoch gegenüber der östlich angrenzenden Wiesenfläche deutlich höher, so dass sich zunächst in dieser Fläche ein Rückstau mit Einstau ergeben wird. Bei Erschöpfung dieses vorhandenen Retentionsraumes fließt das Wasser breitflächig nach Nordwesten und somit zu den Parzellen 13 und 14.



Um auch bei Katastrophenereignissen eine für die Bebauung schadlose Ableitung zu erreichen wird durch den Markt Altmünster eine Ableitungsmulde angelegt gesichert. Diese Mulde ist zwingend von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten und regelmäßig zu pflegen und zu mähen, um die volle hydraulische Leistungsfähigkeit zu erhalten.

Damit die vorgenannten Schutzmaßnahmen dauerhaft funktionstüchtig bleiben, erfolgt die Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit mit einer geeigneten Pflegeverpflichtung.

Die bislang erarbeiteten Konzepte zum Schutz vor wild abfließenden Oberflächenwassers werden im Rahmen der Ausarbeitung der Erschließungsplanung weiter vertieft..

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

10. Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmal

Südlich des bestehenden Wohngebäudes im Teilbereich Süd befindet sich in der Kirchbergstraße 9 in einer Entfernung von ca. 200 m das qualifizierte Baudenkmal

Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul, Saalbau mit eingezogenem, dreiseitig geschlossenem Chor und Satteldachstuhl im nördlichen Winkel, im Kern romanisch, im 15. Jh. und 1843 verändert. Turm 1849 erneuert, mit Ausstattung.

und das Bodendenkmal

Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul von Randelsried und ihrer Vorgängerbauten.

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

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 schützenswerten Landschaftsteilen 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 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 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 und Naturschutz

Teilbereich Nord

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 9 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)

Teilbereich Süd

Die Bauflächen 10-12 befinden sich im Talraum des Flussgrabens westlich der Schiltberger Straße. Die drei vorgesehenen Baugrundstücke schließen die Lücke zwischen dem Flurstück 11/2 im Süden und Flurstück 2 im Norden.



Randelsried, Talraum Flussgraben mit Bauflächen , Luftbild
2018 unmaßstäblich (© Bay. Vermessungsverwaltung)

In diesem Bereich verläuft auch der Flussgraben von Ost nach West, der die Landschaft zur Weilach hin entwässert. Der Flussgraben und weitere Gräben im Gebiet werden entlang der Schiltberger Straße überwiegend von Weidensukzession begleitet. Diese Gehölzflächen sind durch die Grundstückszufahrten von der Schiltberger Straße her in Teilen durch Überbauung betroffen. Für die Entfernung von Gehölzen gelten die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, d.h. die Entfernung der Gehölze darf nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September erfolgen.

Nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Dachau ist der Talraum des Flussgrabens ein Schwerpunktgebiet für den Naturschutz und Teil des überregionalen naturschutzfachlichen Konzeptes und Verbundsystems der Weilach mit ihren Zuflüssen. Der Talraum und die Hangbereiche westlich und östlich Randelsried weisen eine entsprechende Konzentration gesetzlich geschützte Feuchtfleichen auf, die durch den Talraum vernetzt werden.

Mit der vorgesehenen Bebauung wird der Talraum entsprechend eingeeignet. Die verbleibende Freifläche und die Verbindungsfunktion beschränken sich dann auf den unmittelbaren Bereich des Gewässers westlich der Ortsdurchfahrt.

Generell sind im vorliegenden Fall durch die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den planungsrechtlichen Innenbereich aber keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen. Weder liegen besondere Lebensstätten für die Avifauna vor, noch bestehen Anhaltspunkte auf das Vorhandensein streng geschützte Arten. Somit ist von den beabsichtigten Wohnbauflächen von keinen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG (Schadigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Tötungs- oder Verletzungsverbot oder das Störungs-

verbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten) auszugehen, welche bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes CEF-Maßnahmen zur erforderlich machen.

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen im Talraum sind auch als wassersensibler Bereich eingestuft. Dies bedeutet, dass die künftigen Bauflächen dem Einfluss von Oberflächen- oder Grundwasser unterliegen können. Risiken bei Hochwasser oder Starkregenereignissen können derzeit nicht ausgeschlossen werden. Der Markt Altomünster lässt dies derzeit durch ein Fachbüro überprüfen.

Die Erschließung der künftigen Bauflächen erfolgt über weitgehend bestehende Straßen. Die Fläche für weitere öffentliche Erschließungsanlagen begrenzt sich auf etwa 125 m². Für die Bauvorhaben 1 bis 3 werden bereits versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen in Anspruch genommen. Damit können bereits vorbelastete Böden verwendet und einem neuen Nutzungszweck zugeführt werden.

Im nördlichen Teil von Randelsried liegen ausgeprägte Ortrandeingrünungen vor. Für die Flächen nördlich der Straße Sonnenhang beschränken sich die grünordnerischen Festsetzungen somit auf Baumpflanzungen innerhalb der privaten Baugrundstücke. Durch die bestehenden Gehölzstrukturen nördlich der Bauflächen und entlang der Schiltberger Straße kann auf Eingrünungsmaßnahmen verzichtet werden.

Auch die für die westlich der Schiltberger Straße gelegenen Baugrundstücke liegt im Randbereich durch die an der dortigen Böschung befindlichen Gehölzstrukturen ein abschließender Ortsrandbereich vor. Teile davon werden durch die 7 m breite auf den Flurstücken 143/2 und 155/1 festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern aufgegriffen und damit durch weitere Pflanzmaßnahmen ergänzt. Damit kann die mit Fichten geprägte Gehölzstruktur mittel- bis langfristig durch standortgerechte Laubbäume aufgewertet und dauerhaft gesichert werden. Zusätzliche Baumpflanzungen innerhalb der künftigen Baugrundstücke ergänzen den Bestand entlang der Schiltberger Straße.

Insgesamt bleibt im Norden von Randelsried der bisherige Charakter eines eingewachsenen Ortsrandes weiterhin bestehen. Die bauliche Entwicklung an diesen Standorten wirkt sich nicht nachteilig auf das Orts- und Landschaftsbild aus.

Die Baugrundstücke 12 bis 15 schließen westlich an die Schiltberger Straße an und werden von dort erschlossen. Den künftigen Ortsrand bilden nach Westen hin 7 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern aus. Mit einbezogen wird dabei auch das südlich angrenzenden Grundstück Flurstück 11/2.

Zusammen mit weiteren Baumpflanzungen innerhalb der Baugrundstücke werden ggf. durch die Erschließung wegfallenden Gehölze entlang der Schiltberger Straße ersetzt.

Mit den auf etwa 700 m² entstehenden naturnahen Gehölzstrukturen am westlichen Rand können vorhandene Gehölzlebensräume bei Randelsried ergänzt und Verbundfunktionen für gehölzbewohnende Arten gestärkt werden. Zudem wirkt sich dies auch positiv auf das Orts- und Landschaftsbild aus.

Zusammen mit dem Bestand stellen die vorgegebenen grünordnerischen Maßnahmen für Randelsried weiterhin einen qualitativ hochwertigen und das Orts- und Landschaftsbild schützenden Siedlungsrand sicher. Nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Durch die Erschließung einzelner Baugrundstücke ggf. wegfallende Siedlungsgehölze werden mit den vorgegebenen Neupflanzungen auf den künftigen Baugrundstücken ersetzt.

Die Versiegelung durch die künftige Wohnbebauung bleibt insgesamt deutlich beschränkt. Eine Inanspruchnahme von Grund und Boden für öffentliche Erschließungsmaßnahmen ist auf etwa 125 m² begrenzt

Infolge der zusätzlichen Bebauung nimmt die Versiegelung in den Ortsrandbereichen zu. Klimatische Auswirkungen sind durch die aufgelockerte Bebauung, zusätzlichen Baumpflanzungen und der ländlich geprägten Umgebung nicht zu befürchten.

Der Bebauungsplan zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung abgesehen.

Es gelten gemäß § 13a Abs. 2 Satz 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.

13. Flächenbilanz

Gesamtfläche im Geltungsbereich 13.360 m²

Verkehrsfläche

Bestand	1.567 m ²
Geplant	125 m ²

Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern 850 m²

Fläche für die Ableitung von Niederschlagswasser

Teilbereich Nord	470 m ²
Teilbereich Süd	300 m ²

Baugrundstücke

Parzelle 1	701 m ²
Parzelle 2	700 m ²
Parzelle 3	700 m ²
Parzelle 4	602 m ²
Parzelle 5	580 m ²
Parzelle 6	550 m ²
Parzelle 7	505 m ²
Parzelle 8	493 m ²
Parzelle 9	480 m ²
Parzelle 10	560 m ²

Parzelle 11	520 m ²
Parzelle 12	671m ²
Parzelle 13	808 m ²
Parzelle 14	800 m ²
Parzelle 15	1.378 m ²

14. Einwohnerentwicklung

Es ist mit etwa 50 bis 70 Einwohnern im Gebiet zu rechnen.

15. Grundstücke im Geltungsbereich

Im Geltungsbereich befinden sich die Grundstücke Flurnummern 11 Tfl., 11/2, 121 Tfl., 143/1 Tfl., 143/2 Tfl., 155/1, 202 Tfl., 202/2, 207 Tfl., 221/3, 222, 222/1 Tfl., und 223 der Gemarkung Randelsried.

Altomünster, den (Datum von Ausfertigung)

Markt Altomünster

(*Siegel*)

Michael Reiter
(1. Bürgermeister)