

MARKT ALTOMÜNSTER



Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Plixenried Nr. 2 „Westlich von Langengern“



— Plangebiet

Übersichtsplan

Fassung vom 06.07.2021

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

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

MARKT ALTOMÜNSTER

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Plixenried Nr. 2 „Westlich von Langengern“

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.2019 als

SATZUNG

Inhalt

- A. Bauungsplanzeichnungen M 1/1000 und 1/500
- B. Festsetzungen
- C. Hinweise
- D. Verfahrensvermerke
- E. Begründung

In-Kraft-Treten des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Plixenried Nr. 2 „Westlich von Langengern“ in der Fassung vom XX.XX.201X wurde mit der Bekanntmachung vom XX - ausgehängt am XX - nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

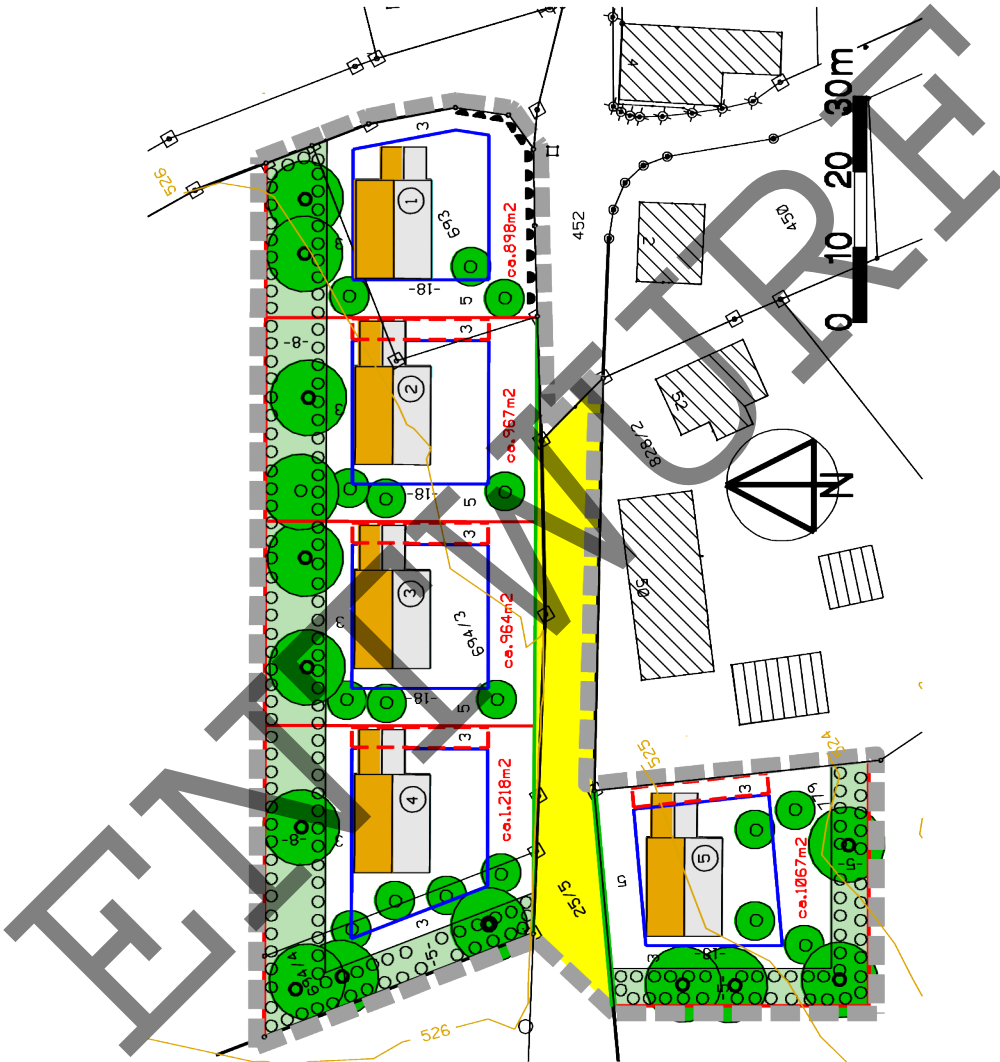
Altomünster, den (Datum von Unterschrift nach Bekanntmachung Satzungsbeschluss)

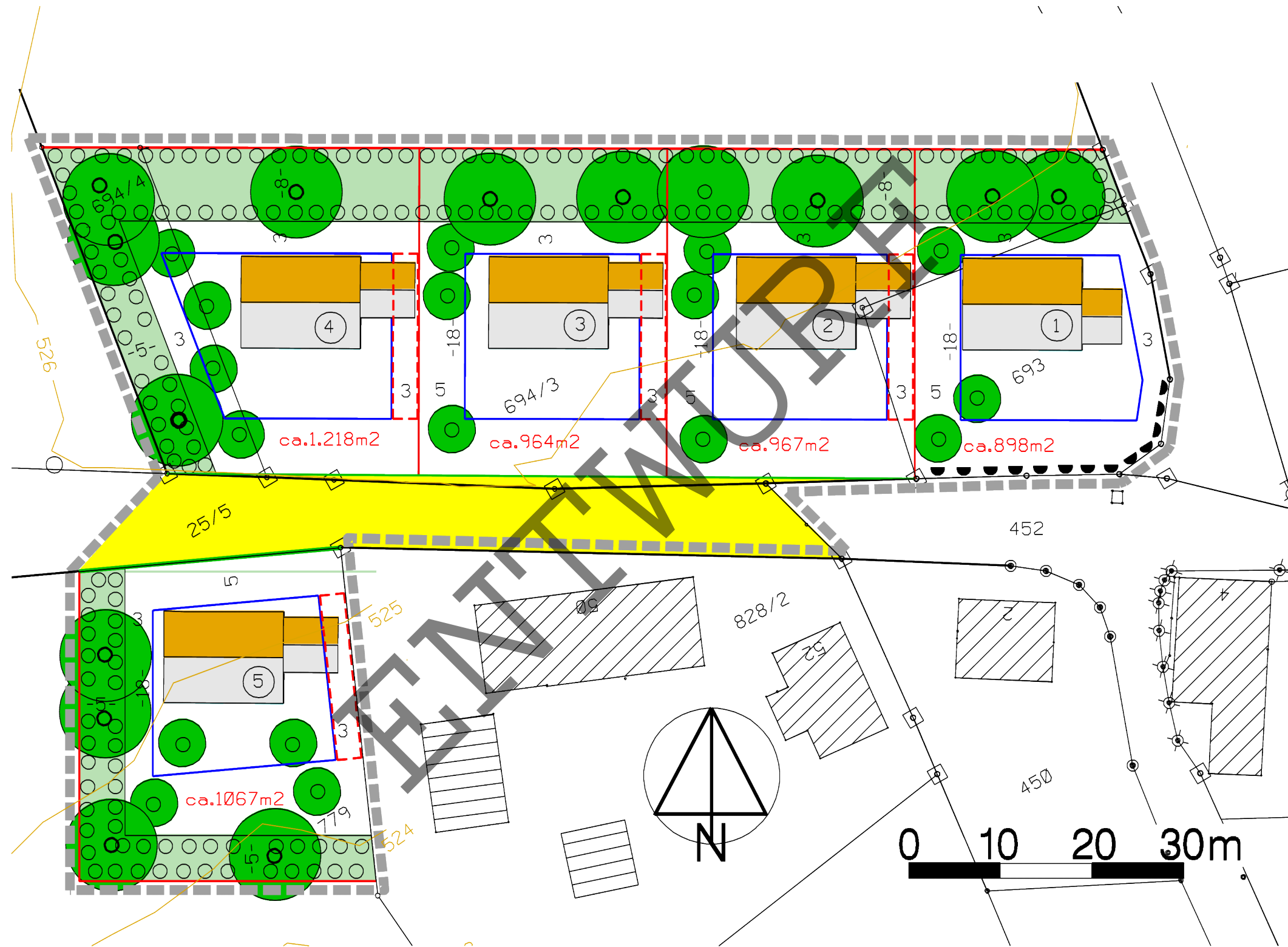
(Siegel)

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

3. Art der baulichen Nutzung

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

Zulässig sind Wohngebäude.

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Grundfläche

GRZ 0,2 Zulässig ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2.

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 0,35 überschritten werden.

4.2 Wandhöhe, Firsthöhe und Höhenlage bei Hauptgebäuden

4.2.1 Wandhöhe bei Sattel- und Walmdach

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

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

Bauweise Erdgeschoss und Dachgeschoss

WH 4,00 Wandhöhe (1) max. 4,00 m

Bauweise Erdgeschoss und Obergeschoss bzw. Erdgeschoss, Obergeschoss
und Dachgeschoss

WH 6,00 Wandhöhe (1) min. 6,00 m

WH 6,50 Wandhöhe (1) max. 6,50 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	526,00 m ü. NN
Parzelle 2	526,25 m ü. NN
Parzelle 3	526,50 m ü. NN
Parzelle 4	526,50 m ü. NN
Parzelle 5	526,00 m ü. NN

4.3 **Wandhöhe und Höhenlage bei Garagen**

4.3.1 **Wandhöhe**

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

WH 3,00 Wandhöhe max. 3,00 m


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.

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  Baugrenze für Hauptgebäude und Garagen

5.2  Baugrenze für Garagen

5.3 Nebengebäude, offene Kfz-Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen

Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen nach Ziffer 5.1 und 5.2 unter folgenden Bedingungen zulässig:

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

Offene Kfz-Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen (i.S.v. § 14 BauNVO) sind auch außerhalb der Baugrenzen nach Ziffer 5.1 und 5.2 zulässig.

5.4 **Art des Gebäudes**

ED Einzel- oder Doppelhaus zulässig

6. Dächer

6.1 **Dächer bei Hauptgebäuden**

6.1.1 **Dachform**

SD/WD Satteldach (SD) oder Walmdach (WD)

6.1.2 **Dachneigung**

Bauweise Erdgeschoss und Dachgeschoss bzw. Untergeschoß, 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 **Dacheindeckung**

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

6.1.4 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.

6.1.4.1 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:

- 1,50 m von der seitlichen Gaubenaußenwand zur Giebelwand des Gebäudes (und bei Doppelhaushälften auch zur jeweiligen Brandwand) und
- 1,00 m vom obersten Konstruktionsteil bis zum First des Hauptdaches.

Vor Gauben muss mindestens eine vollständige Dachplattenreihe durchlaufen.

Die Breite darf max. 2,0 m betragen.

6.1.4.2 Zwerchgiebel

Art

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

Lage

Es sind mindestens folgende Abstände einzuhalten:

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

Gestaltung

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

Auf den Dachflächen des Zwerchgiebels sind Dachaufbauten unzulässig.

Größe

Die Breite darf max. 3,5 m betragen.

6.2 Dächer bei Nebengebäuden und Garagen

6.2.1 Dachform

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

6.2.2 Dachneigung

0°- 48° Dachneigung 0° - 48°

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

6.2.3 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung hat mit dem gleichen Material und in der gleichen Farbe wie das Hauptdach oder mit Blech zu erfolgen.
Ein Flachdach kann auch begrünt werden.

6.2.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur ausnahmsweise zulässig.

7. Garagen und offene Kfz-Stellplätze

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

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

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

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

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

8. Gestaltung

8.1 Baukörpergrundriss

Die Baukörper der Hauptgebäude sind auf einen rechteckigen, in Firstrichtung längsgerichteten Grundriss aufzubauen.
(Hauptgebäude ist jeweils das Einzel- oder Doppelhaus – nicht eine Doppelhaushälfte.)

8.2 Fassadengestaltung


Es sind Putz- oder Holzfassaden zulässig.

8.3 Doppelhäuser

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

9. Erschließungsflächen

 Straßenbegrenzungslinie
Abgrenzung von privaten Flächen und öffentlichen Verkehrsflächen

 Öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

10. Versorgungsleitungen

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

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, Ort-betonmauern 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 Kletter-gewächsen vorzupflanzen.

11.3 Kabelverteilerschränke sind in die Einfriedungen zu integrieren.

12. Grünordnung

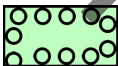
12.1 Private Baugrundstücke



Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangener 250 m² Grundstücks-fläche ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum der 1. Pflanzklasse zu pflanzen.

Alle Flächen, die nicht mit Gebäuden überbaut sind und 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.

12.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist zu 30% mit Gehölzen aus der Pflanzliste (vgl. Ziffer 12.4) einschließlich der festgesetzten Baumstandorte zu bepflanzen. Ein Baum kann durch drei Heister ersetzt werden.

Die verbleibende Fläche ist als extensive Wiese mit einer autochtonen Ans-
sat mit min. 70% Kräuteranteil herzustellen und zu pflegen.

Für die Pflanzmaßnahmen ist ausschließlich Pflanzmaterial aus der Her-
kunftsregion Unterbayerisches Hügelland zu verwenden. Für die erforderliche Verankerung und den Schutz vor Verbiss ist zu sorgen.

In zusammenhängenden Gehölzflächen beträgt bei einem Pflanzabstand von max. 1,5 m der Anteil von Sträuchern max. 90 % und der Anteil von Heistern mind. 10 %.

Zu den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen am nördlichen Rand des Geltungsbereiches ist mit Strauchpflanzungen ein Abstand von 3 m und mit Bäumen ein Abstand von 4 m einzuhalten.

Innerhalb der Fläche ist die flächige Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser über bewachsenen Bodenschichten zulässig. Zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser aus den angrenzenden landwirtschaftlichen ist eine Ableitungsmulde auszubilden.

Der Umfang der festgesetzten Maßnahmen ist im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplanes bei der Einreichung der Unterlagen für ein Baugenehmigungsverfahren bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren nachzuweisen.

12.3 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Die festgesetzten Baumpflanzungen 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.

12.4 Gehölzliste

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
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	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 Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

14. Feuerungsanlagen

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

15. Brandschutz



In jeder Nutzungseinheit muss in jedem Geschoss, das über Aufenthaltsräume verfügt, mindestens ein Fenster mit einer Brüstungsoberkante von

max. 8,0 m über der nach Abschluss der Baumaßnahme hergestellten Geländeoberfläche vorhanden sein.



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

16. Immissionsschutz

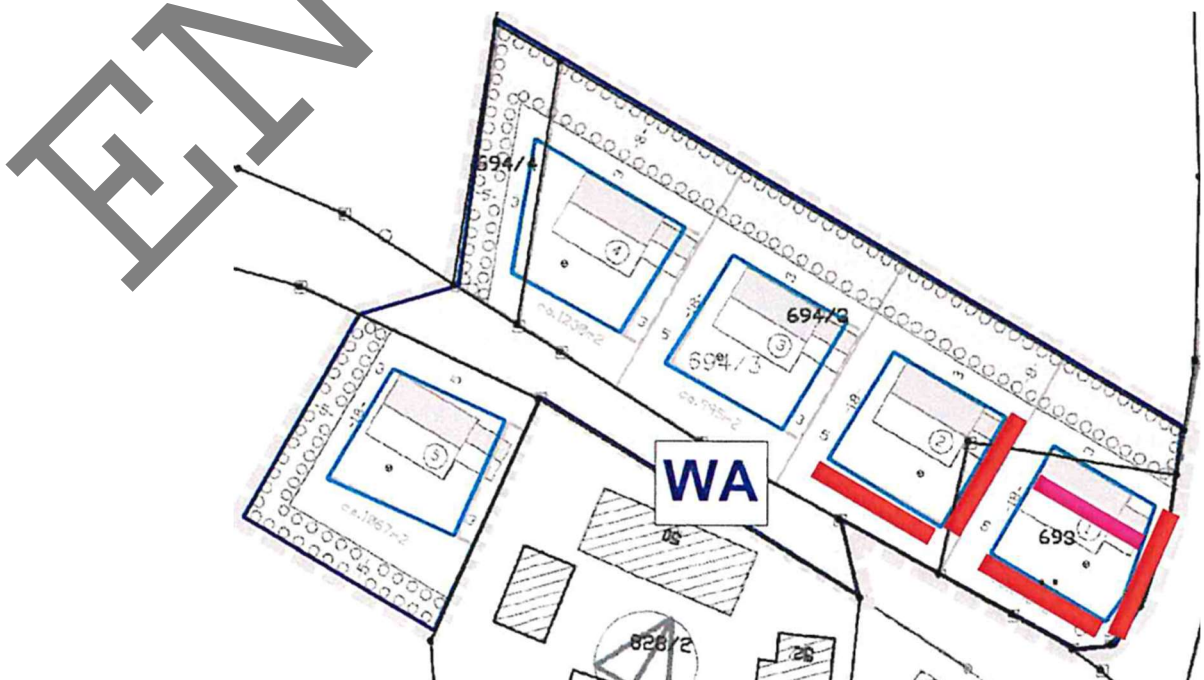
Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen abhängig von der Nutzung folgendes resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß aufweisen:

- Süd- und Ostfassade (vgl. Planzeichen  / )
 $R'_{w,res} = 35$ dB Büro und Arbeitsräume
 $R'_{w,res} = 40$ dB Aufenthaltsräume in Wohnungen

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind dann zulässig, wenn durch baulichtechnische Maßnahmen (z.B. eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge und ähnliches) sichergestellt ist, dass $> 0,5$ m vor dem zu öffnenden Fenster der Immissionsrichtwert der TA Lärm:1998 für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten wird.

Planzeichen  gilt für die Süd- und Ostfassade im Bauraum
Planzeichen  gilt für die Nordseite, wenn diese mehr als 5,3 m von der nördlichen Baugrenze abrückt


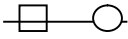




- Alle übrigen Bereiche
 $R'_{w,res} = 30$ dB Büro und Arbeitsräume
 $R'_{w,res} = 30$ dB Aufenthaltsräume in Wohnungen



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

ENTWURF

C. Hinweise

1. 693 Flurstücksnummer
2.  Parzellennummer
3.  Bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen
4.  Vorgesehene Grundstücksgrenze
5.  Bestehende Haupt- und Nebengebäude bzw. Garagen
Symbol aus jeweiliger Planzeichnung übernehmen
6.  Vorgeschlagener Baukörper (Hauptgebäude mit Garage); entspricht nicht der max. zulässigen Grundfläche
7.  Höhengichtlinie mit Angabe der Höhe in Meter ü. NN
8. 3 Maßzahlen (Angabe in m)
z.B. Abstand der Baugrenze von der Grundstücksgrenze
9. Soweit Zufahrtswege, Zugänge, Garagenzufahrten und Stellplätze befestigt werden, sollen diese als möglichst nicht vollflächig versiegelte Flächen ausgeführt werden. Für die Ausführung wird beispielsweise Pflaster mit Rasenfuge, Pflaster mit weiter Fuge, Rasenwabenpflaster, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster empfohlen.
10. Für die Behandlung von Niederschlagswasser sind folgende Normen zu beachten:
 - NWFreiV (Verordnung über die erlaubnisfreie schadloسة Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser)
 - TRENGW (Technische Regeln zum schadloسة Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser)
 - TRENOG (Technische Regeln zum schadloسة 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)
11. Das Niederschlagswasser von Dachflächen soll nach Möglichkeit in geeigneten Speichereinrichtungen gesammelt und z.B. für die Toilettenspülung oder Gartenbewässerung genutzt werden.
Das Betreiben einer Regenwassernutzungsanlage ist dem Markt Altomünster, dem Zweckverband zur Wasserversorgung und dem Gesundheitsamt Dachau anzuzeigen.

12. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.
13. 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.
14. Die aktive und passive Nutzung solarer Energie bzw. die Nutzung anderer erneuerbarer Energiequellen ist anzustreben.
15. Ungegliederte Fassaden sollen mit standortgerechten Kletterpflanzen begrünt werden.
16. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesen Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.
17. Auf Immissionen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird hingewiesen.
18. 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.
19. Auf die Regelungen von gemeindlichen Satzungen - insbesondere die Entwässerungssatzung - und weiteren Rechtsnormen wird hingewiesen.
20. Zur Errichtung der Außenbeleuchtung sollen nur insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (z. B. Natrium-Hochdrucklampen, Natrium-Niederdrucklampen) Verwendung finden.
21. 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.
22. 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.
23. 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.
24. Quellenangabe zu den Geobasisdaten:
Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung 2019 (www.geodaten.bayern.de)

Ausgefertigt am XX

Altomünster, den XX

(Siegel)

Markt Altomünster

Michael Reiter
(1. Bürgermeister)

ENTWURF

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 Langengern anschließt.

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat des Marktes Altomünster hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Plixenried Nr. 2 „Westlich von Langengern“ in seiner Sitzung vom 20.03.2018 beschlossen.

Der Beschluss über die Aufstellung wurde mit Bekanntmachung vom 25.03.2019 - ausgehängt am 27.03.2019 - ortsüblich bekanntgemacht.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 13 b 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 Plixenried Nr. 2 „Westlich von Langengern“ wurde mit der Begründung - jeweils in der Fassung vom 12.03.2019 vom 08.04.2019 bis 16.05.2019 öffentlich ausgelegt.

Auf den Ort und die Dauer der öffentlichen Auslegung sowie die Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurde mit Bekanntmachung vom 26.03.2019 - ausgehängt am 28.03.2019 - hingewiesen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.04.2019 beteiligt.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Bau- und Umweltausschuss des Marktes Altomünster hat mit Beschluss vom XX.XX.200X den Bebauungsplan Plixenried Nr. 2 „Westlich von Langengern“ 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 Plixenried Nr. 2 „Westlich von Langengern“ 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.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Altomünster, den

(*Siegel*)

Markt Altomünster

Michael Reiter
(1. Bürgermeister)

ENTWURF

E. Begründung

1. Luftbild des Plangebiets mit Umgebung



Auszug aus dem Bayernatlas

— — Geltungsbereich des Bebauungsplans

2. Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet liegt nördlich und westlich der bestehenden Anwesen Plixenried 50 und 52, die dem Gemeindegebiet des Marktes Altomünster zugehörig sind. Direkt anschließend findet sich der Gemeindeteil Langengern, der dem Gebiet der Gemeinde Erdweg angehört. Die Gemeinde Erdweg hat im Jahr 2015 den Bereich nördlich der Römerstraße mit dem Bebauungsplan Nr. 60 "Nördlich der Römerstraße" überplant.

Die Struktur der überwiegend einzeiligen Bebauung südlich und nördlich der Ortsdurchfahrt Langengern wird mit dem vorgesehenen Bebauungsplan in direktem Anschluss an die bestehende Bebauung jetzt auch auf dem Gemeindegebiet des Marktes Altomünster weitergeführt .

Nutzbare Innenentwicklungsmöglichkeiten im übrigen Bereich von Plixenried bestehen nicht, da die vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude noch weitgehend genutzt werden oder dem Immobilienmarkt 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 am Ortsrand von Plixenried 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 bestehende oder mögliche 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 schafft für Plixenried fünf neue Wohngebäude und ist insbesondere aufgrund der geringen Größe des Baugebiets mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung bei Berücksichtigung des verwobenen Bereichs der Anwesen Plixenried 50 und 52 und dem Gemeindeteil Langengern vereinbar.

3. Umweltschützende Belange nach § 1a BauGB

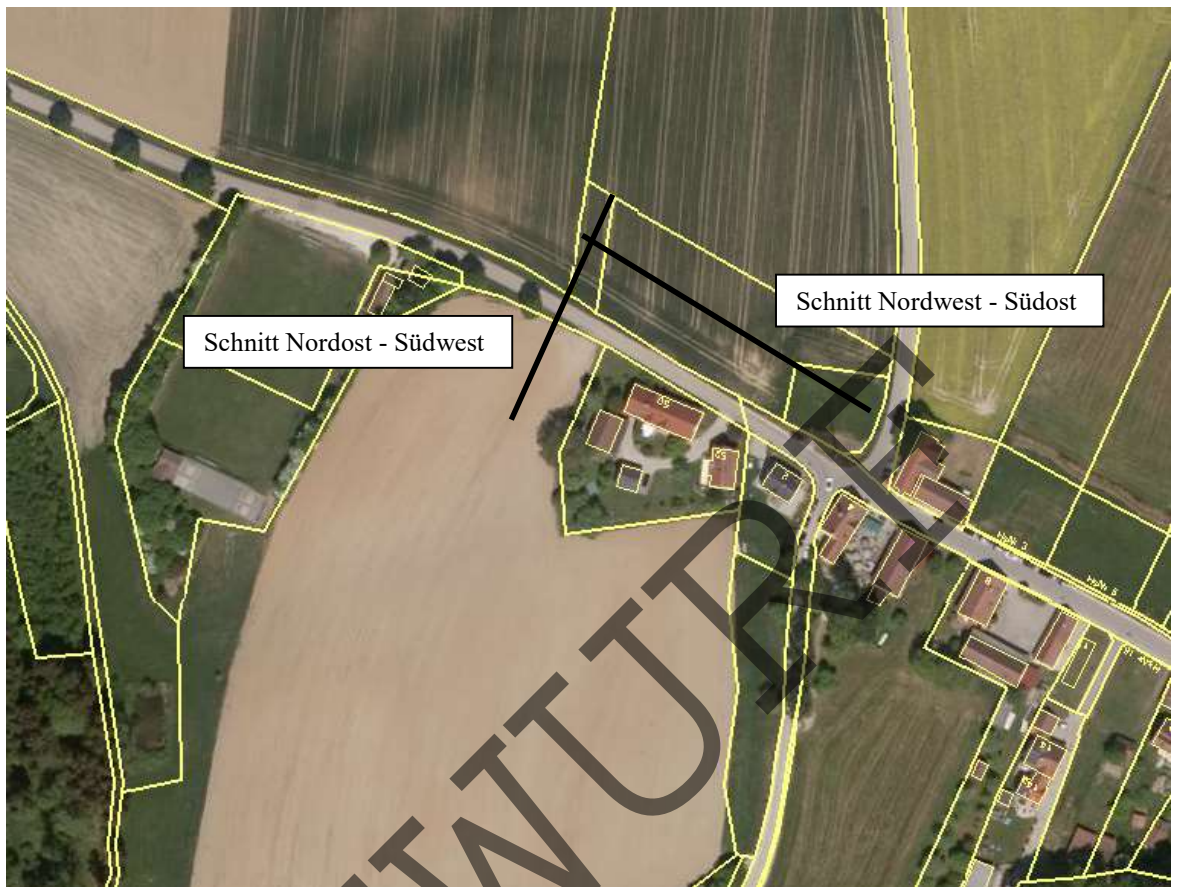
Im Ortsteil Plixenried bestehen – wie oben beschrieben - derzeit keine Möglichkeiten zur Nachverdichtung, der Wiedernutzbarmachung von Flächen oder der Innentwicklung im Sinne des § 1a BauGB. Vorhandene Lücken und Freiräume stehen aktuell nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für eine bauliche Entwicklung zu Gunsten der ortsansässigen Bevölkerung sind alternativlos.

Der Ortsteil Plixenried und der Nachbarort Langengern sind ländlich geprägt und umgeben von landwirtschaftlichen Flächen. Durch die Umgebung und den rel. kleinen Siedlungskörper sind extreme thermische Belastungen der bebauten Bereiche nur schwach ausgeprägt. Der Versiegelungsgrad innerhalb der künftigen Bauflächen selbst bleibt deutlich begrenzt. Die angrenzenden offenen landwirtschaftlichen Flächen sowie vorhandenes und künftiges Siedlungsgrün wirken klimatisch ausgleichend. Besondere Anpassungen an den Klimawandel sind - aufgrund der Lage und der Topografie - über die getroffenen Festsetzungen hinaus - nicht zu veranlassen. Die direkte Ausrichtung der Bauflächen nach Süden unterstützt die Errichtung energieeffizienter Gebäude mit der Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Zusammen mit den Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am nördlichen Rand der Bauflächen stehen der künftigen baulichen Entwicklung umfangreiche Minimierungsmaßnahmen entgegen. Auch mit der für Wohnbauflächen geringen GRZ von 0,2 wird dem sparsamen Umgang von Grund und Boden nachgekommen und die Versiegelung der Flächen begrenzt.

Insgesamt ist im Gebiet von keinen Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auszugehen.

4. Geländeverlauf



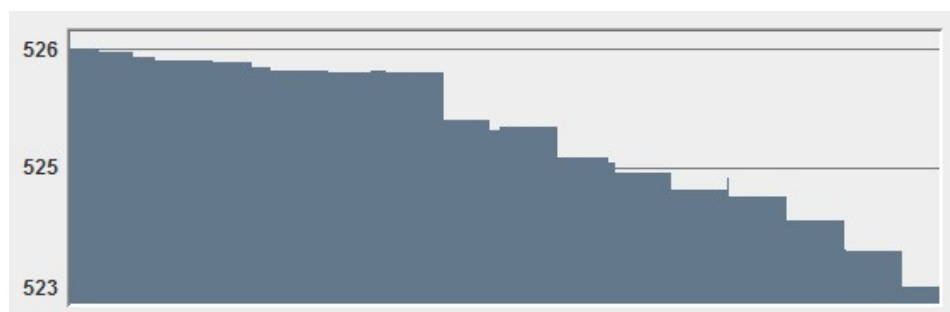
Auszug aus dem Bayernatlas

Schnitt Nordost - Südwest



Auszug aus dem RIS Dachau

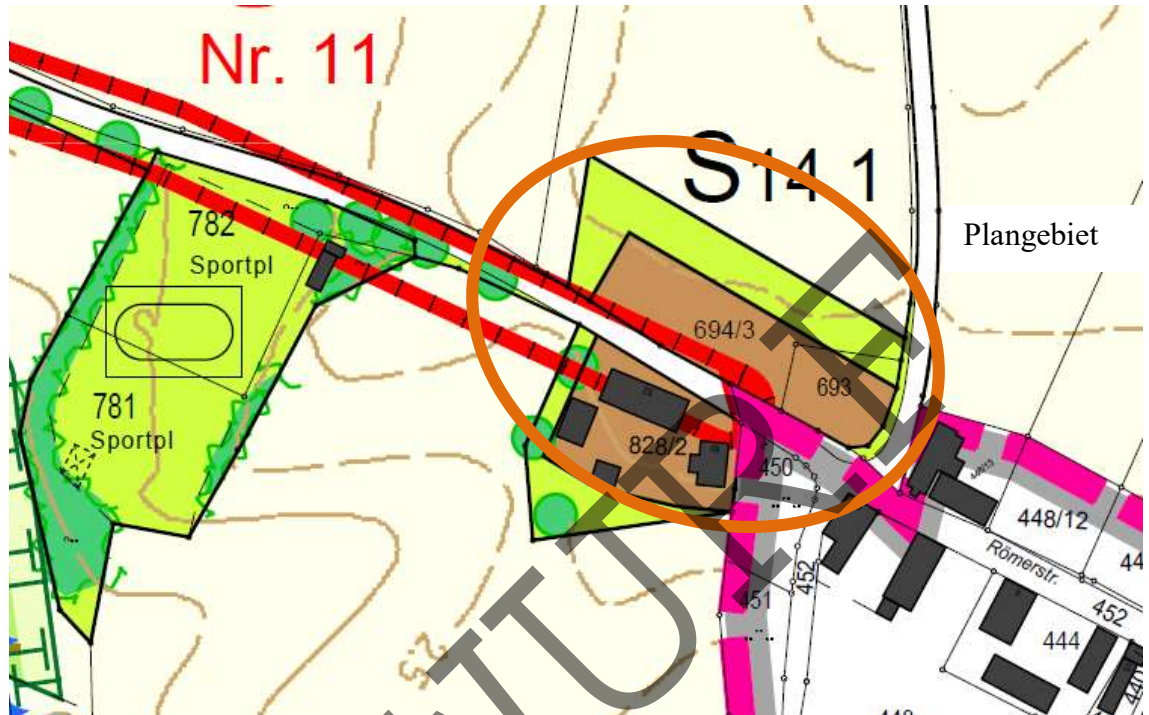
Schnitt Nordwest - Südost



Auszug aus dem RIS Dachau

5. Darstellung im Flächennutzungsplan

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



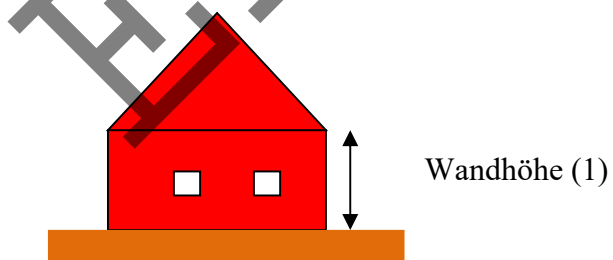
Flächennutzungsplan des Marktes Altomünster in der Fassung vom 23.06.2015

6. Bebauung

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

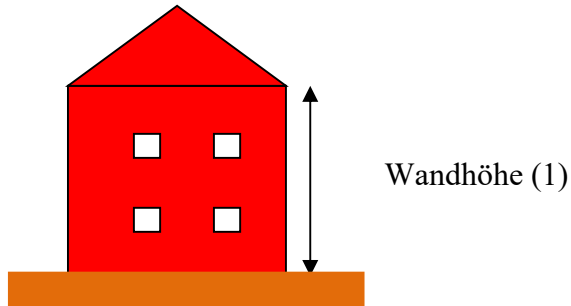
Erläuterungen zur Wandhöhe bei Hauptgebäuden (schematische Darstellung):

Gebäude mit Satteldach



Bauweise
Erdgeschoss und Dachgeschoss

Wandhöhe (1)
max. 4,00 m



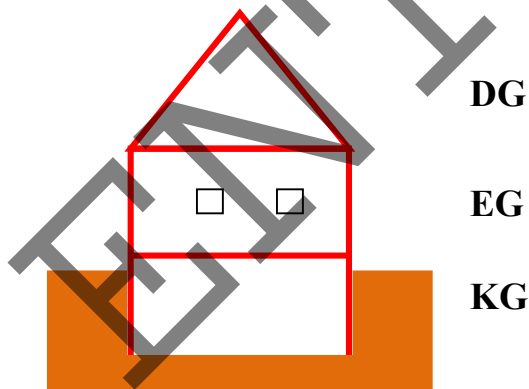
Bauweise
Erdgeschoss, Obergeschoss und
Dachgeschoss
Erdgeschoss und Obergeschoss

Wandhöhe (1)
min. 6,00 m
max. 6,50 m

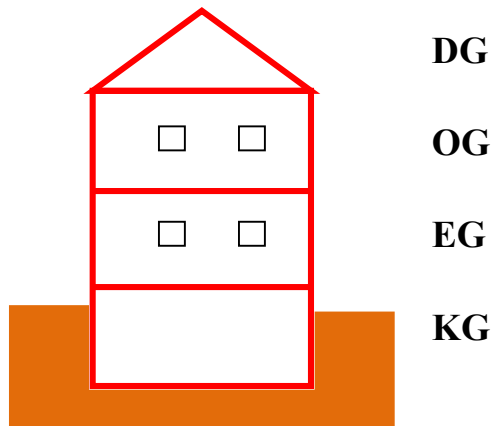
Die Wandhöhe (1) ist das Maß zwischen OBERKANTE-Erdgeschossrohfußboden und OBERKANTE Dachhaut außen am Schnittpunkt der verlängerten Linie der Außenwand an der Traufseite.

Erläuterungen zu den Geschossen bei Hauptgebäuden (schematische Darstellung):

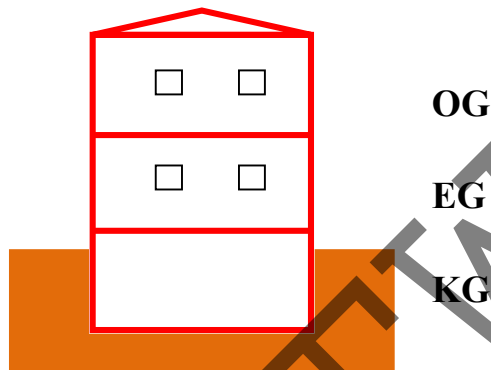
Gebäude mit Satteldach



Bauweise
Erdgeschoss und Dachgeschoss



Bauweise
Erdgeschoss, Obergeschoss und
Dachgeschoss



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.

7. Erschließung

Die straßenverkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebiets erfolgt über die bereits vorhandene Ortsstraße

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung

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

8.2 Stromversorgung

Die Errichtung des Stromleitungsnetzes erfolgt durch das Bayernwerk.

8.3 Telekommunikation

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

8.4 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des im Baugebiet anfallenden Schmutzwassers wird durch den Markt Altomünster sichergestellt.

Das Schmutzwasser wird über die bereits vorhandene Kanalisation der gemeindlichen Kläranlage „Zeitlbachtal“ zugeführt.

Das Niederschlagswasser von Dachflächen soll möglichst über private Zisternen zurückgehalten und zum Beispiel für die Gartenbewässerung genutzt werden. Aufgrund des durch eine Schürfe festgestellten versickerungsfähigen Bodens kann das nicht genutzte unverschmutzte Niederschlagswasser entsprechend versickert werden.

8.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch den Landkreis Dachau sichergestellt.

9. Immissionen

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des westlich gelegenen Sportgeländes des Sportvereins FC Plixenried-Langengern und einer Gaststätte mit Biergarten und Veranstaltungsraum im Osten.

Weiterhin existiert im Norden und im weiteren Verlauf im Osten eine Baufirma bzw. ein Kfz-Betrieb in einem Abstand von ca. ≥ 200 m vom Planungsgebiet.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und die Lärmimmissionen (CHC-Pr.Nr. 1798 - 2018 SU V01-1, Stand 11.02.2019) beurteilt. Diese schalltechnische Untersuchung wurde mit Schreiben vom 22.06.2022 ergänzt.

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 Betrieb der Sportanlage und den zu betrachtenden Gewerbebetrieben mit keiner Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet zu rechnen ist.

Bezüglich der östlich gelegenen Gaststätte ist mit Überschreitungen zur Nachtzeit an den östlichen beiden Parzellen zu rechnen. Diese betragen 2 bis 11 dB(A).

Um den Gaststättenbetrieb nicht einzuschränken, muss dafür gesorgt werden, dass an den von Überschreitungen betroffenen Süd- und Ostfassaden der Parzellen 1 und 2 kein zu öffnendes Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ geplant wird. Fenster von Bädern, Treppenhäusern, Küchen o.ä. sind möglich, wenn diese keine zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räume sind. Darüber hinaus wird das notwendige Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile entsprechend dem Lärmpegelbereich der baurechtlich eingeführten Fassung der DIN 4109:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ unter Berücksichtigung des Gewerbelärms angegeben. Für IO 1 und IO 2 wird die kritischere Nachtzeit herangezogen. 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.

10. Wasserwirtschaft

Wasserwirtschaftliche Belange über den in Ziffer 7.4 beschriebenen Umfang werden von der Planung nicht berührt.

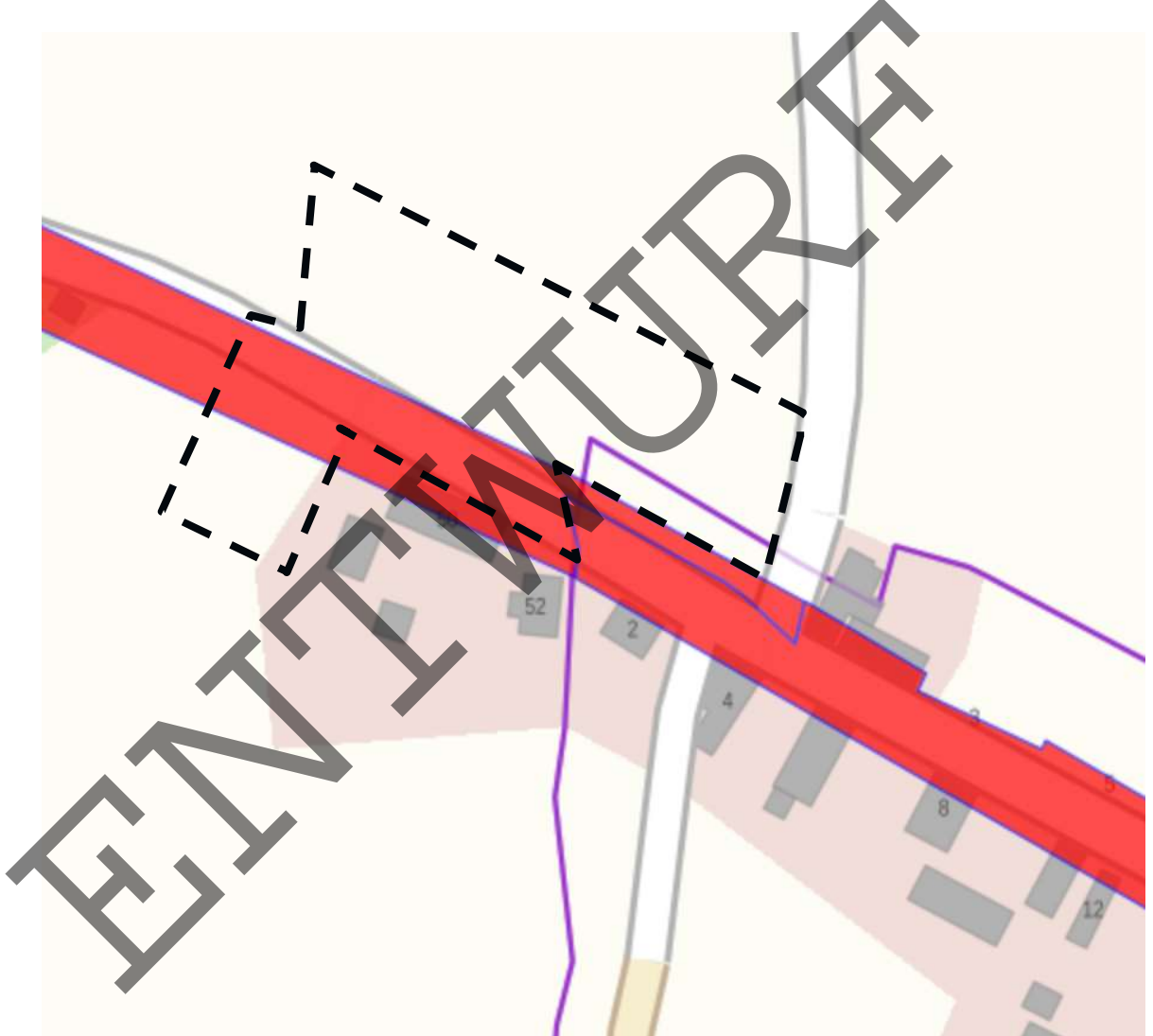
11. Denkmalschutz

Baudenkmäler

Im Umfeld des Plangebiets (Radius von 300 m) sind keine Baudenkmäler vorhanden.

Bodendenkmal

Durch das Baugebiet verläuft das Bodendenkmal „Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Wels)“. Aufgrund der überwiegenden Lage im Bereich des bestehenden Straßenverlaufs ist mit keiner Konfliktsituation zu rechnen.



Auszug aus dem Bayernatlas

— — Geltungsbereich des Bebauungsplans

12. Grünordnung und Naturschutz

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt. Für den Arten- und Biotopschutz bedeutsame Flächen oder Lebensstätten sind davon nicht betroffen.

Die Erschließung der 5 Parzellen erfolgt über die bestehende Hoch-/ Römerstraße. Eine Flächeninanspruchnahme für die Erschließung findet somit nicht statt. Mit der festgesetzten GRZ bleibt auch die Versiegelung deutlich begrenzt.

Südlich der Hoch- oder Römerstraße wird die dort vorhandene Bebauung von Siedlungsgrün umgeben. Naturnahe Gehölzstrukturen befinden sich zusätzlich am westlichen gelegenen Sportgelände.

Zu den Übergängen in die freie Landschaft setzt der Bebauungsplan 5 bis 8 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken fest. Entlang der nördlichen Bauzeile entsteht damit eine wirksame Eingrünung der künftigen Gebäude.

Um die weitere Baufläche südlich der Hoch- oder Römerstraße ergänzen die Flächen zum Anpflanzen das dortige Siedlungsgrün.

Neben den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist je angefangener 250 m² Baugrundstück ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Ergänzend zur randlichen Eingrünung wird hierdurch die Durchgrünung der künftigen Wohnbauflächen bezweckt.

Die grünordnerischen Festsetzungen ergänzen den Bestand und schaffen die Voraussetzungen zum Aufbau eines funktionalen Ortsrandes in Plixenried.

Infolge der zusätzlichen Bebauung nimmt die Versiegelung in Plixenried zu. Klimatische Auswirkungen sind durch die ländliche Umgebung, der lockeren Bebauung sowie den bestehenden und festgesetzten Gehölzstrukturen und Baumpflanzungen nicht zu befürchten. Besondere Anpassungen an den Klimawandel sind über die getroffenen Festsetzungen hinaus nicht zu veranlassen.

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

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b gelten im Sinne von § 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.

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 Durchfüh-

zung einer Umweltprüfung vollständig auszunehmen. Damit wurde zunächst klargestellt worden, dass § 13b BauGB nicht angewendet werden darf.

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

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

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

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

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

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

13. Flächenbilanz

Gesamtfläche im Geltungsbereich	5.752 m ²
Verkehrsfläche	
Bestand	638 m ²
Baugrundstücke	5.114 m ²
Parzelle 1	898 m ²
Parzelle 2	967 m ²
Parzelle 3	964 m ²
Parzelle 4	1.218 m ²
Parzelle 5	1.067 m ²

14. Einwohnerentwicklung

Es ist mit etwa 20 bis 30 Einwohnern im Plangebiet zu rechnen.

15. Grundstücke im Geltungsbereich

Im Geltungsbereich befinden sich die Grundstücke Flurnummern 25/5 Tfl., 779 Tfl., 693, 694/3 und 694/4 der Gemarkung Hohenzell.

Altomünster, den (Datum von Ausfertigung)

(*Siegel*)

Markt Altomünster

Michael Reiter
(1. Bürgermeister)

ENTWURF