

Gemeinde Altenstadt Landkreis Weilheim-Schongau



Satzung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 35 „Westlich der Alpenstraße“

ENTWURF

Fassung vom: 10.04.2018, 09.10.2018

Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN, Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstenfeldbruck, Tel: 0 81 41 - 4 25 73

Grünordnung: DAURER+HASSE, Büro für Landschafts-; Orts- und Freiraumplanung, PartGmbH
Wilhelm DAURER + Meinolf HASSE; Landschaftsarchitekten bdla
Buchloer Straße 1, 86879 Wiedergeltingen, Tel: 08241 - 800 64 0

Präambel:

Die **Gemeinde Altenstadt** erlässt gemäß

§ 2 Abs. 1 sowie § 9 und § 10, § 13b i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches - **BauGB** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - **GO** - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260), Art. 6 Abs. 5 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - **BayBO** - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **BauNVO** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), diesen **qualifizierten Bebauungsplan** (gem. § 30 Abs. 1 BauGB),
als **Satzung**.

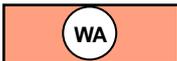
Inhalt:

A	Planzeichnung i.d.F. vom 09.10.2018
B	Festsetzungen
C	Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen
D	Verfahrensvermerke

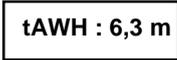
PLANZEICHNUNG i.d.F vom 09.10.2018



B FESTSETZUNGEN**1 Art der Nutzung**

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO
- 1.2 Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlter immissionswirksamer Schallleistungspegel $L_{WA} = 50$ dB(A) nicht überschreitet.
- 1.3 Nicht zulässig sind alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO und Sende- und Empfangsanlagen für den Mobilfunk (als fernmeldetechnische Nebenanlagen, im Sinne von § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO).

2 Maß der Nutzung

- 2.1  Grundflächenzahl, hier GRZ 0,25
- 2.2 Die zulässige Grundflächenzahl (Ziffer B 2.1) darf um max. **15 %** für Terrassen überschritten werden.
- 2.3 Die zulässige Grundflächenzahl (gemäß Ziffer B 2.1 und Ziffer B 2.2) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, bezeichneten Anlagen höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von **0,55** überschritten werden.
- 2.4  Zahl der Vollgeschosse¹, als Höchstmaß, hier zwei.
- 2.5  Traufseitige Außenwandhöhe, als Höchstmaß, hier 6,3 m
Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden (unterer Bezugspunkt) bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand (oberer Bezugspunkt).
Ausgenommen hiervon sind Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach), überdachte Tiefgaragenzufahrten und Nebengebäude. Hier beträgt die traufseitige Wandhöhe, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand im Mittel bis zu 3,0 m.
- 2.6  Firsthöhe, als Höchstmaß, hier 9,3 m
Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden (unterer Bezugspunkt) bis zur Oberkante First (oberer Bezugspunkt).
Ausgenommen hiervon sind Nebengebäude; hier beträgt die Firsthöhe, gemessen von der Geländeoberfläche bis zur Oberkante First als Höchstmaß 4,0 m.

3 Höhenlage

- 3.1  Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden im Eingangsbereich, als Höchstmaß, hier z.B. 723,0 m über Normalnull²
- 3.2 Die einzelnen Baugrundstücke sind bis 0,2 m unter die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden aufzuschütten. Die Aufschüttungshöhe darf um bis zu 0,2 m unterschritten werden. Die Aufschüttung ist an die öffentliche Straßenverkehrsfläche, die öffentlichen Grünflächen bzw. Nachbargelände durch flachgeneigte Böschungen anzupassen.

4 Mindestgrundstücksgröße

Die Grundstücksgröße beträgt:

- bei Einzelhäusern mindestens 400 m² und
- bei Gebäuden eines Doppelhauses (Doppelhaushälfte) mindestens 350 m².

¹ vgl. Art. 83 Abs. 7 BayBO i.V.m. Art. 2 Abs. 5 der bis 31.12.2007 geltenden Fassung der BayBO

² DHHN 12 („Status 100“; m ü.NN), normalorthometrische Höhe über Normalnull im Höhensystem des Deutschen Haupthöhennetzes 1912“

5 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen

- 5.1  Baugrenze
- 5.2  Umgrenzung von Flächen für Garagen einschließlich deren Nebenräume und Carports (Stellplätze mit Schutzdach)
- 5.3  Offene Bauweise
- 5.4  Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 5.5 Garagen, überdachte Tiefgaragenzufahrten
Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und überdachte Tiefgaragenzufahrten sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Garagen zulässig.
Zwischen Garagen, Carports (Stellplätze mit Schutzdach) bzw. überdachter Tiefgaragenzufahrt und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.
- 5.6 Stellplätze, Tiefgaragen
Stellplätze sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen und ihre Zufahrten (Rampen) dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) überschreiten, wenn diese vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen. Die nicht überbauten Flächen der Tiefgaragen sind mit Oberboden von mind. 0,4 m zu überdecken.
- 5.7 Nebengebäude
Pro Baugrundstück ist ein Nebengebäude von bis zu 10 m² Brutto-Grundfläche auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Dabei ist zur Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten, je angefangenen Meter der Fassadenlänge ist mindestens ein Kleinstrauch oder eine Kletterpflanze zu pflanzen.
Qualität der Kleinsträucher: Mindestpflanzgröße 30 cm mit Ballen.
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Kleinsträucher (Ziffer C 4.3) bzw. Fassadenbegrünung (Ziffer C 4.4).
- 5.8 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

6 Verkehrsflächen

- 6.1  Straßenbegrenzungslinie
- 6.2  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

7 Bauliche Gestaltung

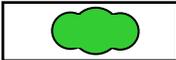
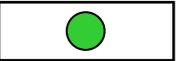
- 7.1 Hauptdachform und Hauptdachneigung
- 7.1.1  Als Hauptdachform sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Hauptdachneigung von 22° bis 28° und zusätzlich nur 35° zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach), überdachte Tiefgaragenzufahrten und Nebengebäude. Hier sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 23° bis 28°, nur Pultdächer mit einer Dachneigung von 6° bis 23° sowie nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig.
- 7.1.2 Der Hauptfirst muss mittig über die längere Seite des Hauptgebäudes verlaufen, wobei Doppelhäuser gestalterisch als eine Einheit gelten.

- 7.2 Als Hauptdeckungsmaterial sind:
- auf Satteldächern nur Dachsteine und nur Dachziegel in den Farbtönen rot und grau und
 - auf Flachdächern, über einer Grundfläche von 10 m², nur extensive Begrünung zulässig.
- Ausgenommen hiervon sind Flächen für Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an der Dachfläche.
- 7.3 Dachaufbauten
- 7.3.1 Dachaufbauten sind nur als Gauben, Zwerchgiebel, Standgiebel und Widerkehren zulässig. Gauben dürfen nur bei einer Dachneigung von 35° errichtet werden.
- 7.3.2 Die Summe der Breite der Dachaufbauten darf maximal 1/3 der Firstlänge betragen. Ausgenommen hiervon sind Garagen, die als Querhäuser in das Hauptdach einschiffen.
- 7.3.3 Die Dachaufbauten müssen einen Abstand zueinander und zum seitlichen Dachrand (Ortgang) von mindestens 2,0 m einhalten und die Firsthöhe des Hauptdaches um mindestens 1,0 m unterschreiten.
- 7.3.4 Auf Zwerchgiebeln, Standgiebel, Widerkehren, Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach), überdachte Tiefgaragenzufahrten und Nebengebäuden sind keine Dachaufbauten zulässig.
- 7.3.5 Dacheinschnitte sind nicht zulässig
- 7.4 Einfriedungen
- 7.4.1 Es sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Zu der öffentlichen Grünfläche – Böschungsgrün – sind nur sockellose Einfriedungen zulässig. Zur Straßenbegrenzungslinie, zur öffentlichen Grünfläche – Gliederungsgrün – und öffentlichen Grünfläche – begrünter Platz – sind nur Zäune aus Holz mit senkrechter Lattung zulässig.
- 7.4.2 Ausgenommen hiervon sind:
- Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände zwischen Doppelhäusern bis zu einer Höhe von 2,0 m und bis zu einer Tiefe von 4,0 m und
 - Stützmauern im Bereich der Zufahrten zu Garagen bzw. überdachte Tiefgaragenzufahren bis zur festgesetzten Aufschüttungshöhe (Ziffer B 3.2).

8 Grünflächen

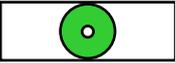
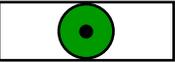
- 8.1  Öffentliche Grünfläche³, mit der Zweckbestimmung
- 8.1.1  begrünter Platz
- 8.1.2  Gliederungsgrün
- 8.1.3  Böschungsgrün, es sind flachgeneigte Böschungen im Verhältnis von 1:3 bis 1:2 (Höhe zu Länge) herzustellen.

9 Grünordnung

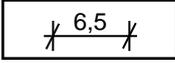
- 9.1  Zu pflanzende Sträucher mit Laubbaum 2. und 3. Wuchsordnung
Lockere, mit Laubbäumen überstellte Strauchgruppen aus heimischen Wildsträuchern
Pflanzabstand der Sträucher 1,5 m x 1,5 m in Gruppen von 15 – 20 Sträuchern-
Qualität der Sträucher: Mindestpflanzgröße 60 cm -100 cm.
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Sträucher (Ziffer C 4.2)
Qualität der Laubbäume: Mindestpflanzgröße StU⁴ 12 cm - 14 cm.
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1).
- 9.2  Zu pflanzender Laubbaum 2. und 3. Wuchsordnung.
Der Standort kann längs der Straße um bis zu 3 m verschoben werden.
Qualität: Mindestpflanzgröße: Hochstamm, mind. StU 14 cm - 16 cm.
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1).

³ Bei der öffentlichen Grünfläche handelt es sich nicht um Bauland so BVerwG B. 24.04.1991 – 4 NB 24.90

⁴ **StU 16 cm - 18 cm:** Stammumfang mindestens 16 cm bis 18 cm

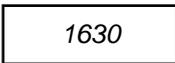
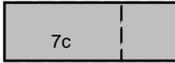
- 9.3  Zu pflanzender Laubbaum 1. oder 2 Wuchsordnung
Qualität: Mindestgröße: 4 x v., Hochstamm, mind. StU 20 cm - 25 cm.
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1)
- 9.4  Zu erhaltender Laubbaum
Bei Abgang ist dieser durch einen Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung zu ersetzen.
Qualität: Mindestgröße: 4 x v., Hochstamm, mind. StU 20 cm - 25 cm.
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1)
- 9.5 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke
- 9.5.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen.
- 9.5.2 Pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum 2. bis 3. Wuchsordnung als Hochstamm oder ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen. Die durch Planzeichen (Ziffer B 9.2) festgesetzten Bäume sind hierauf anzurechnen.
Qualität: Mindestpflanzgröße: Laubbaum StU 14 cm - 16 cm, Obstbaum StU 12 cm - 14 cm.
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1).
- 9.6 Befestigte Flächen
Oberirdische Stellplätze, deren Zufahrten, sowie Stauräume vor Garagen, Carports bzw. überdachte Tiefgaragenzufahren sind versickerungsfähige Pflastersysteme aus Natur- oder Betonstein (Porenbeton), wassergebundene Decken oder ähnliche wasserdurchlässige - bevorzugt begrünte - Beläge zu verwenden.
- 9.7 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO) folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang festgesetzter Gehölze sind diese durch gleichartige Gehölze, in der jeweils festgesetzten Mindestqualität, zu ersetzen.

10 Sonstige Festsetzungen

- 10.1  Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- 10.2  Maßangabe in Metern, z.B. 6,5 m

C PLANUNTERLAGE, HINWEISE, VERMERKE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN, EMPFEHLUNGEN

1 Planunterlage

- 1.1  Bestehende Grundstücksgrenze
- 1.2  Flurstücksnummer, hier 1630
- 1.3  Bestehende Gebäude mit Hausnummer, z.B. 7c
- 1.4  Vorhandene Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalnull in 0,5-Meter-Schritten. Hier z.B. 720,0 m ü.NN ermittelt aus dem DGM1⁵. Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung.
- 1.5  Straßen-, Flur- bzw. Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Alpenstraße
- 1.6  Vorhandene Höhenlage der Straße/Wege/Gebäude, hier z.B. 721,32 m ü.NN (FB: Fahrbahn, FH: Firsthöhe, WH: Wandhöhe) aufgrund des vermessungstechnischen Aufmaßes von Mooser Ingenieure i.d.F. vom Mai 2018

⁵ Laserscan-Befliegung Augsburg in der Zeit vom 15.03. - 17.04.2012. Höhengenaugigkeit der Laserpunkte besser +/- 0,20 m, Lagegenauigkeit ca. +/- 0,5 m, Höhenbezugssystem: DHHN92

1.7 Grundlage

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurden von der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt zur Verfügung gestellt. Kartengrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung

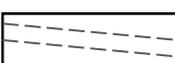
http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen_viewing.pdf

Die Höhenlinien wurden auf Grundlage des digitalen Geländemodells (DGM1) berechnet und weisen eine Höhengenaugigkeit besser $\pm 0,2$ m und eine Lagegenauigkeit ca. $\pm 0,5$ m auf.

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2 Hinweise

- | | | |
|-----|---|--|
| 2.1 |  | Vorgeschlagene Bebauung |
| 2.2 |  | Parzellennummer, hier z.B. 4 |
| 2.3 |  | Bestehende Nutzungsgrenzen wie Fahrbahnverlauf, Fortführung der Wegeverbindung |
| 2.4 |  | Vorgesehene flachgeneigte Böschung |
| 2.5 |  | Bestehender Verlauf des unterirdischer Regenwasserkanals |

2.6 Abstandsflächen - traufseitige Außenwandhöhe - Höhenlage

Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Außenwandhöhen weichen von dem bauordnungsrechtlichen Begriff der Wandhöhe (Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) ab, sodass sich auch durch die Topographie höhere abstandsflächenrelevante Wandhöhen (gem. BayBO) ergeben.

Der Bebauungsplan setzt die Höhenlage des Gebäudes so fest, dass das vorhandene (natürliche) Gelände bei Errichtung des Gebäudes aufgeschüttet werden muss. Somit wird das künftige Gelände als die für die Berechnung der Abstandsflächen maßgebliche Geländefläche angenommen⁶.

2.7 Landwirtschaftliche Emissionen

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können durch Windverfrachtung Emissionen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Staub etc.) auftreten. Zukünftige Eigentümer und Bewohner von Baugrundstücken werden auf diese Emissionen hingewiesen.

Es wird ebenso darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten zu rechnen ist.

2.8 Immissionsschutz

Luftwärmepumpen, die den unter Festsetzung (Ziffer B 1.2) enthaltenen Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in der Festsetzung genannten Wertes der Bauherr verantwortlich. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“⁷ und die Infobroschüre des Landesamtes für Umwelt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“⁸ verwiesen.

Da es sich bei Luftwärmepumpen um „andere Anlage“ im Sinne von Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO handelt, von denen „Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen“, sind hierfür die Abstandsregelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO anzuwenden⁹.

⁶ VGH München B. 17.11.1994 26 CS 94.3069

⁷ vom Februar 2011:

http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf

⁸ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft - Juli 2016,

⁹ OLG Nürnberg, Urteil vom 30.01.2017 Az: 14 U 2612/15

2.9 Sport- und Freizeitgeräusche

„Die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung in Bezug auf die angrenzende Sportanlage des TSV Altenstadt wurde in der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 217183/2 vom 26.02.2018 des Ingenieurbüros Greiner entsprechend den Anforderungen der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) nachgewiesen. Für die Wohnbebauung sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.“¹⁰

2.10 Franz-Josef-Strauß-Kaserne

Aufgrund der Lage, kann es je nach Windstärke und Windrichtung zu erhöhten Geräuschen aus dem Übungsbetrieb (Standortübungsplatz Schwabsoien) und Flugbetrieb (angegliederter Flugplatz) kommen.

2.11 Glockenläuten

Es wird darauf hingewiesen, dass von der nördlich gelegenen Basilika „St.-Michael“ beim kirchlichen Glockengeläut mit Geräuschen zu rechnen ist.

2.12 Baumschutz

Auf die DIN 18 920¹¹ Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, sowie der RAS-LP 4¹² wird hingewiesen.

2.13 Zugänglichkeit der Normblätter

DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind beim Beuth Verlag, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München¹³ archivmäßig gesichert niedergelegt. Des Weiteren besteht eine kostenfreie Recherchemöglichkeit an der Hochschule München¹⁴ und Technischen Universität München¹⁵, in der Regel in elektronischer Form, am Bildschirm.

3 Vermerke, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

3.1 Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Auf die „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen in der Gemeinde Altenstadt“ (i.d.F. vom 13.01.1995, insbesondere deren Anlage zu § 2 Abs. 1 mit den „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf“ wird hingewiesen.

3.2 Bodendenkmale

Bodendenkmale, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 DSchG der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Weilheim-Schongau) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

3.3 Grenzabstand

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB¹⁶ hingewiesen.

3.4 Artenschutzrechtliche Belange

Der Bauherr bzw. im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten dürfen nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäischen geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechsen). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff. BNatSchG.

Die zuständige Höhere Naturschutzbehörde (Regierung von Oberbayern) kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG (mit Ausnahme von Hornissen und Biber) gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.

¹⁰ IB Greiner, Bebauungsplan „Westlich der Alpenstraße“ Gemeinde Altenstadt, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Sport- und Freizeitgeräusche) Bericht Nr. 217183/2 vom 26.02.2018

¹¹ **DIN 18 920** „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2002-08, Beuth Verlag Berlin

¹² **RAS-LP 4:** Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und **Tieren** bei Baumaßnahmen, 1999 erschienen im Kirschbaum-Verlag: ISBN : 978-3-7812-1504-7

¹³ **Deutsches Patent und Markenamt**, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München

¹⁴ **Hochschule München - Bibliothek**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München

¹⁵ **Technische Universität München**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München

¹⁶ **AGBGB:** „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze“ i.d.F. vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2016 (GVBl. S. 14)

Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen, unter Beachtung der Baumschutzverordnung, nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. – 28.02.) vorgenommen werden. Andernfalls ist sicherzustellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).

3.5 Wasserwirtschaft - Niederschlagswasser

Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986¹⁷ ff) erstellt werden.

3.6 Niederschlagswasser

Das gesammelte unverschmutztes Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 Niederschlagswasserfreistellungsverordnung¹⁸ eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies aus objektiven Gründen nicht möglich ist, kann eine Versickerung ggf. nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen (Versickerungsmulden, Rigolen etc.) erfolgen (§ 3 Abs. 2 NWFreiV).

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erfüllt sind und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.

Zur Beurteilung ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, wird die Anwendung des Programms BEN¹⁹ empfohlen.

Aufgrund eines durchgeführten Sickerversuches kann von einem durchlässigen Boden ausgegangen werden.

4 Pflanzlisten

Bei Neupflanzungen sind folgende standortgerechte Arten zu verwenden:

4.1 Artenliste Bäume:

Bäume 1. Wuchsordnung

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Birke (*Betula pendula*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Stieleiche (*Quercus robur*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)

Bäume 2. und 3. Wuchsordnung:

Baum-Hasel (*Corylus colurna*)
Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Speierling (*Sorbus domestica*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
Zier-Apfel (*Malus* in Sorten)
Zier-Kirsche (*Prunus* in Sorten)
Holz-Birne (*Pyrus pyraeaster*)

Obstbäume (Halb- und Hochstamm) regional-typische Sorten (Auskünfte erteilt das Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachbereich 41.3, Kreisfachberatung Gartenkultur und Landespflege)

4.2 Artenliste Sträucher:

Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Gemeine Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Rosa arvensis
Rosa canina
Rosa glauca
Rosa rubiginosa
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

4.3 Artenliste Kleinsträucher

Zwergliguster (*Ligustrum vulgare* 'Lodense')

Rosa arvensis

¹⁷ **DIN 1986** „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056“, Ausgabe 2008-05, Beuth Verlag Berlin

¹⁸ **NWFreiV** „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“, vom 01.10.2008, GVBI NR. 21/2008 S. 777ff

¹⁹ **BEN**: Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitungen
www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm

Zwergspiere (Spiraea japonica 'Little princess' oder 'Albiflora')	Rosa canina
Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum bzw. Ribes alpinum 'Schmidt')	Rosa glauca
Zier-Johannisbeere (Ribes sanguineum)	Rosa rubiginosa

4.4 Fassadenbegrünung

Eine Begrünung der Fassaden mit sommer- oder wintergrünen Arten, bzw. das Anlegen von Spalieren ist ausdrücklich erwünscht.

Echter Wein (Vitis vinifera)	Spalierobst
Gewöhnlicher Efeu (Hedera helix)	Waldgeißblatt (Lonicera in Arten und Sorten)
Kletterrosen	Waldrebe (Clematis in Arten und Sorten)
Schlingknöterich (Fallopia aubertii)	Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia und tricuspidata)

5 Empfehlungen

5.1 Regenwasser und Brauchwasser

Die Nutzung von Regenwasser zur Gartenbewässerung und als Brauchwasser für die Toilettenspülung bzw. die Benutzung der Waschmaschine ist anzustreben.

5.2 Gartenabfälle

Es wird angeregt Gartenabfälle zu kompostieren.

5.3 CO₂-Einsparung

Es wird angeregt die Gebäude in Niedrigenergiebauweise (z.B. Passivhaus, Null- oder Plusenergiehaus, KfW-Effizienzhaus 55/KfW-Effizienzhaus 40) zu errichten.

5.4 Photovoltaikanlagen

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen wird angeregt einen Feuerwehr-Schutzschalter (z.B. Feuerwehrscharter SOL30- Safety) gut sichtbar und zugänglich einzubauen. Dieser kann im Brandfall oder bei Beschädigung der Verkabelung die Solarzellen passiv schalten, damit kein Strom produziert werden kann.

5.5 Barrierefreie Nutzung

Es wird angeregt die Wohnungen und das Wohnumfeld (z.B. Zugänge, Müllsammelbehälter) barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18040²⁰ Teil 2 „Wohnungen“ und Art. 48 BayBO "Barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.

5.6 Fassadenbegrünung

Erdgeschossige fenster- und türlose Fassadenteile sollen, mit geeigneten selbstklimmenden oder rankenden Arten begrünt werden.

5.7 Einfriedungen

Einfriedungen sollen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen hinterpflanzt werden. Um tierökologische Verbindungsfunktionen zu unterstützen (z.B. Durchschlupfmöglichkeiten für Igel) sollte ein Abstand von 10 cm zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante eingehalten werden.

Altenstadt, den

Fürstenfeldbruck

.....
Albert Hadersbeck
1. Bürgermeister

.....
Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

²⁰ **DIN 18040-2** „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen“, Ausgabe 2011-09, Beuth Verlag Berlin als Ersatz für die DIN 18025-1 Ausgabe 1992-12 und DIN 18025-2 Ausgabe 1992-12 A

D VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat Altenstadt hat in der Sitzung am 10.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Westlich der Alpenstraße" gemäß §§ 2 Abs. 1 i.V.m. 13b (bzw. 13a und 13) BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB sah die Gemeinde sowohl von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ab.

Die Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit (Ersatzbeteiligung gem. §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.10.2018 fand in der Zeit vom bis einschließlich statt. Zeitgleich wurde die Planung auch durch Einstellen in das Internet bzw. durch Bereitstellung auf der Internetseite der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten. Die Ersatzbeteiligung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Westlich der Alpenstraße", bestehend aus Satzung mit Planzeichnung und einer Begründung, jeweils in der Fassung vom 09.10.2018 wurde gemäß §§ 13b i.V.m.13a Abs. 2 Nr. 1, 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Zeitgleich wurden die Planung und der Bekanntmachungstext auch durch Einstellen in das Internet bzw. durch Bereitstellung auf der Internetseite der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt unter www.vg-altenstadt.de, Reiter/Registrierkarte: Bekanntmachungen & Bauleitplanung, Unterpunkt: Gemeinde Altenstadt zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten.

Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Auf die Unterrichtung und Erörterung sowie Gelegenheit zur Stellungnahme wurde neben der Aufstellung des Bebauungsplanes nach §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Inhalte des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 BauGB hingewiesen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann (gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1, 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB), zum Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus Satzung mit Planzeichnung, und einer Begründung, jeweils in der Fassung vom, fand mit Schreiben bzw. E-Mail vom bis einschließlich statt.

Der Gemeinderat Altenstadt hat in der öffentlichen Sitzung am den Bebauungsplan "Westlich der Alpenstraße" in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Altenstadt, den
 Albert Hadersbeck, 1. Bürgermeister Siegel

Ausfertigung:

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes "Westlich der Alpenstraße" und die Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Altenstadt übereinstimmen.

Altenstadt, den
 Albert Hadersbeck, 1. Bürgermeister Siegel

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Westlich der Alpenstraße" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. Zudem wird der bestandskräftige Bebauungsplan in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde/ der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt unter www.vg-altenstadt.de einsehbar. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle sowie unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann.

Ferner wurde auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Altenstadt, den

.....
Albert Hadersbeck, 1. Bürgermeister Siegel