
GEMEINDE ALTENMÜNSTER



Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN „Altenmünster Ortsmitte“

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahren gem. § 13a BauGB
ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Fassung vom 22.05.2025

Projektnummer: 24081

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

INHALTSVERZEICHNIS

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	4
§ 3 Bauweise, Grenzabstände	5
§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen; Tiefgaragen, Nebenanlagen und Stellplätze.....	5
§ 5 Gestaltungsfestsetzungen	5
§ 6 Umgang mit Niederschlagswasser	6
§ 7 Bodenschutz	6
§ 8 Immissionsschutz	6
§ 9 Inkrafttreten	8
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	9
1. Stellplatzpflicht	9
2. Entwässerung	9
3. Immissionsschutz	11
4. Denkmalschutz.....	12
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	12
6. Abwehrender Brandschutz	13
7. Versorgungsanlagen	13
VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN	14
1. Ausfertigung.....	14
2. Inkrafttreten	14

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Altenmünster erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist,
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797 BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist, folgenden

Bebauungsplan „Altenmünster Ortsmitte“

als Satzung.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 22.05.2025 besteht aus:

- A) Planzeichnung mit:
 - Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
- B) Textliche Festsetzungen mit:
 - Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
 - Verfahrensvermerke

Dem Bebauungsplan beigefügt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 22.05.2025
 - Hydraulische Untersuchung des Münsterbachs vom 10.09.2020, mit Plan-Nr. H 106 und H 107 vom 10.09.2020 sowie Plan-Nr. H 200 und H 201 vom 09.06.2021, Dr. Blasy – Dr. Overland Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG (Inning am Ammersee)
 - Untersuchung der schalltechnischen Belange, Bezeichnung: **LA20-040-G01-E03-01, vom 13.05.2025**, Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH (Augsburg)

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Mischgebiet

gem. § 6 BauNVO

1. Der in der Planzeichnung mit **Mi** gekennzeichnete Bereich wird als Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
 - a) Wohngebäude
 - b) Geschäfts- und Bürogebäude,
 - c) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - d) sonstige Gewerbebetriebe,
 - e) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
3. Nicht zulässig sind:
 - a) Gartenbaubetriebe
 - b) Tankstellen
 - c) Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl

gem. § 16 und § 19 BauNVO

1. Zulässig ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,6.
2. Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 16, § 18 und § 20 BauNVO

1. **Im Baufeld BF 1 sind** folgende Maximalwerte zulässig:
 - a) Vollgeschosse (VG) max. IV
 - b) Wandhöhe (WH) max. 11,0 m
 - c) Gesamthöhe (GH) max. 17,0 m
2. **Im Baufeld BF 2 sind folgende Maximalwerte zulässig:**

Vollgeschosse (VG)	max.	I
Gesamthöhe (GH)	max.	3,0 m

3. Das oberste Vollgeschoss muss im Dachgeschoss zu liegen kommen.
4. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses (EG), diese darf 434,50 m ü. NN. nicht unterschreiten. Die OK FFB EG darf maximal +1,0 m über der festgesetzten Höhenquote von 434,50 m ü. NN. liegen.
5. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut und für die Gesamthöhe (GH) der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

1. Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
2. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

(2) Abstandsflächen, Abstandsregelung

gem. Art. 6 BayBO

Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

§ 4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN; TIEFGARAGEN, NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und gem. § 12 und § 23 BauNVO

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt (s. Planzeichnung).
- (2) Eine Tiefgarage (einschl. der zugehörigen Nebenanlagen, z.B. TG-Abfahrt, TG-Einhausung etc.) und oberirdische PKW-Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und der jeweils hierfür gekennzeichneten Flächen gemäß Planzeichnung zulässig.

§ 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

(1) Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten

1. Hauptgebäude sind mit einem Satteldach auszuführen. Die Dachneigung darf zwischen mind. 35° und max. 55° betragen.
2. Nebenanlagen sowie untergeordnet Gebäudeteile (wie z.B. Aufzugsschächte, Treppenhäuser etc.) dürfen auch mit einem Flachdach bis 5° ausgeführt werden.

3. Die Gesamtlänge von Zwerchgiebeln und Dachaufbauten darf 50% der Dachlänge je Dachseite nicht überschreiten. Es ist nur eine Giebelart je Dachseite zulässig. Giebelfirste dürfen die maximal zulässige Gesamthöhe nicht überschreiten. Die Dachform und -neigung von Zwerchgiebeln und Dachaufbauten muss nicht dem Hauptdach entsprechen.

(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Grelle und leuchtende Farben (wie z.B. die RAL-Farben RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Fassadengestaltung und Dacheindeckungen nicht zulässig.
2. Für die Dacheindeckung ist ein Farbspektrum der Farben Rot, Rotbraun oder Anthrazit zulässig.

§ 6 UMGANG MIT NIEDERSCHLAGSWASSER

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 14 BauGB

- (1) Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende, gering verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, darf das nicht verschmutzte Niederschlagswasser der öffentlichen Regenwasserkanalisation zugeführt werden; der Drosselabfluss darf dabei 0,5 l/s nicht überschreiten.
- (2) Unterirdische Versickerungsanlagen, z.B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig.

§ 7 BODENSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Oberirdische PKW-Stellplätze und Abstellflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. mit Schotterrasen, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial o.ä.) zu befestigen. Bei Stellplätzen und Zufahrten sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

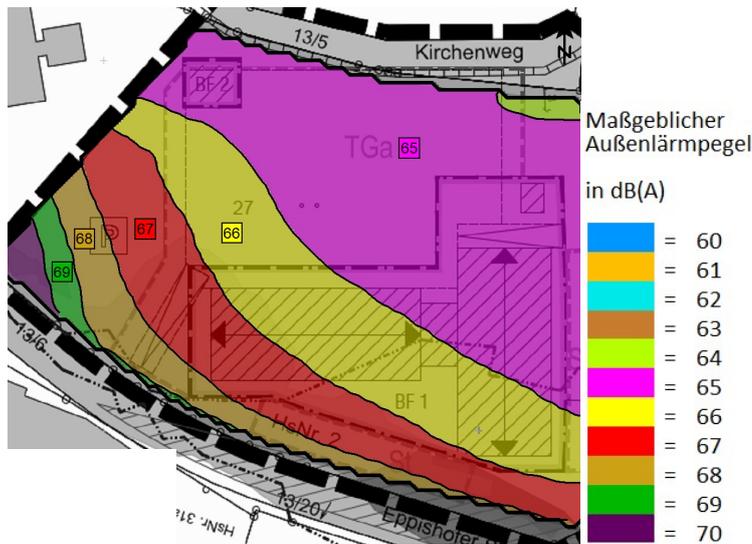
§ 8 IMMISSIONSSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

(1) Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen

1. Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" gelten nachfolgende Festsetzungen.

2. In der nachfolgenden Abbildung sind die Bereiche mit den jeweils maßgeblichen Außenlärmpegeln festgesetzt.



3. Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" dürfen nicht unterschritten werden.
4. Es sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern immer möglichst an die schallabgewandte Nord- oder Ostfassade zu planen.
5. Falls eine Planung von Schlaf- und Kinderzimmern, wie unter § 8 (1) 4. vorgegeben, nicht möglich ist, sind die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schalldämmten Lüftung auszustatten.
Schalldämmte Lüftungen können entfallen, wenn die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit Pufferräumen (Wintergärten, Loggien, etc.), Prallscheiben oder sonstigen pegelmindernden Maßnahmen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Minderung des Schallpegels vor dem Fenster von mindestens 10 dB(A)) bzw. wenn das erforderliche Schalldämm-Maß der Fassade bei anderen Lüftungskonzepten sichergestellt ist.
Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.
6. Die unter § 8 (1) 2. vorgegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel und die Fassaden, an denen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nachts zum Lüften geeignet sind, können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 2: „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ ermittelt werden.
Ein Fenster ist zum Lüften geeignet, wenn der für Verkehrslärmeinwirkungen ermittelte Beurteilungspegel vor dem geöffneten Fenster einen Wert von 45 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschreitet.

(2) Baulicher Schallschutz zur Minderung der Lärmemissionen im Tiefgaragenbereich und auf Fahrstrecken der Stellplätze

1. Es sind geräuscharme Garagentore entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung einzubauen und zu betreiben.
2. Die Tiefgaragentore sind mit einem Funköffner zu versehen.
3. Der Garagentorantrieb ist so zu gestalten, dass keine impulshaltigen Geräusche entstehen können. Dabei ist vor allem das Erreichen der jeweiligen Endpositionen zu beachten.
4. Eventuell erforderliche Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenrampe oder der Fahrstrecken der Stellplätze sind so zu gestalten, dass beim Überfahren keine zusätzlichen Geräusche entstehen und eine geräuscharme Ausführung sichergestellt ist (z.B. durch verschraubbare Rinnenabdeckung).
5. Sprünge, Fugen und Stoßstellen auf der Fahrbahndecke im Bereich der Ein- und Ausfahrt sind zu vermeiden.

§ 9 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. STELLPLATZPFLICHT

Die Satzung über die Anzahl von Stellplätzen der Gemeinde Altenmünster (Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung ist heranzuziehen.

2. ENTWÄSSERUNG

2.1 Entwässerungssatzung

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Altenmünster (Entwässerungssatzung - EWS) in der jeweils gültigen Fassung ist heranzuziehen.

2.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z.B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z.B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

2.3 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

2.4 **Schutz vor Oberflächenwasser und wild abfließendem Wasser**

Zum Schutz der Gebäude vor stehendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Überschwemmungsgebiet HQ100 des Münsterbachs:

Die geplante Bebauung liegt teilweise im ermittelten Überschwemmungsgebiet HQ100 des Münsterbachs. Die Wassertiefen betragen bis zu 16 cm.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserschutzfibel des Bundes). Entsprechende (auch über die unter § 2 (2) 4. der Textlichen Festsetzungen hinausreichende) Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG). Es wird grundsätzlich empfohlen, Gebäudeöffnungen im hochwassergefährdeten Bereich (z.B. Türschwelle, Oberkante Lichtschächte) mind. 25 cm über Fahrbahnoberkante oder über Gelände anzuordnen.

In Wohngebäuden müssen sich Wohn- und Schlafräume über dem HW100-Wasserspiegel befinden.

In Wohngebäuden müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

Die Gebäudetechnik, insb. die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation, muss mind. an das HW100 angepasst sein. Die wesentlichen Anlagenteile sind, soweit möglich, oberhalb der HW100-Kote zu errichten. Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtheit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten der Zusam:

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Risikogebiet (HQextrem) außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1, WHG.

Zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden sind je nach Betroffenheit Sicherungs- und Vorsorgemaßnahmen erforderlich (§ 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG). Es wird dringend empfohlen, hierfür eine Risikobeurteilung durchzuführen.

Die Gebäudetechnik, insb. die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (HQextrem) angepasst sein (Die konkreten Festsetzungen hierfür ergeben sich aus der o.g. Risikobeurteilung).

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Anlagen kritischer Infrastruktur sowie bauliche Anlagen, die ein komplexes Evakuierungsmanagement erfordern, sollten nicht im Risikogebiet verwirklicht werden, es sei denn, sie erfüllen die Voraussetzungen des § 78b Absatz 1 Satz 2 WHG (siehe auch Ziffer II.3 der Anlage zur „Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19.08.2021).

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserschutzfibel des Bundes). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).

2.5 Brunnenrückbau

Für den Rückbau des Brunnes ist ein Rückbauplan mit Verfüllungsvorschlag in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth zu erstellen und dem Landratsamt Augsburg (Fachbereich Wasserrecht) zur Prüfung vorzulegen.

3. IMMISSIONSSCHUTZ

3.1 Verkehr

Wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen, die von der Staatsstraße St 2027 sowie der Kreisstraße A21 ausgehen, können für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden.

3.2 Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle unter § 8 (1) der Textlichen Festsetzungen genannten Normen

- können im Rathaus der Gemeinde Altenmünster zu den üblichen Öffnungszeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden,
- sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt,
- sind bei der Beuth-Verlag GmbH (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin) zu beziehen,
- können bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

3.3 Genehmigungsverfahren bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren

Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

3.4 Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten

Bei der Planung und Installation von Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist online zu beziehen bei der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) unter folgendem Link <https://www.lai-immissionsschutz.de/Veroeffentlichungen-67.html> („Physikalische Einwirkungen“), oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

3.5 Landwirtschaft

Die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen entstehenden Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen sind im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen die bei Erntetätigkeiten nachts entstehen.

3.6 Glockengeläut

Es findet von der angrenzenden Kirche sakrales (kirchliches) als auch nicht sakrales Glockengeläut statt. Stundenschlag ganztägig, auch zur Nachtzeit (1/4, 1/2, 3/4 und ganze Stunde). Zudem Gebetläuten um 6.00 Uhr, 12.00 Uhr und 18.00 bzw. 20.00 Uhr. Dies ist in einem ländlich geprägten Gebiet zu erwarten und muss, ähnlich wie Hundegebell, Gerüche durch Landwirtschaft, Krähen des Hahnes, Kinderlärm etc. als sozialadäquat hingenommen werden.

4. DENKMALSCHUTZ

4.1 Baudenkmäler

Das Plangebiet befindet sich in räumlicher Nähe zu den Baudenkmälern D-7-72-115-1 „St. Vitus: Pfarrkirche, katholische Kirche, Saalkirche“ und „Ölbergkapelle“ sowie D-7-72-115-3 „Pfarrhaus“.

Art. 6 Abs. 1 BayDSchG

[...] Der Erlaubnis bedarf [...], wer in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann.

4.2 Bodendenkmäler

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an das Bodendenkmal D-7-7529-0065 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Vitus in Altenmünster“.

Art. 7 Abs. 1 BayDSchG:

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

5. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

5.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet, zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

5.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen

6. ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mind. 800 l/min und in Gewerbegebieten von mind. 1600 l/min, jeweils über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind in Wohngebieten im Abstand von ca. 140 m zu situieren. Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand zwischen dem möglichen Standplatz eines Strahlrohres (z.B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leiterseilen mind. 9,5 m betragen.

Gebäude, in denen die Brüstungshöhe notwendiger Fenster mehr als 8,0 m über Gelände liegt, müssen zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges mind. zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege haben.

Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

7. VERSORGUNGSANLAGEN

Am Rande und innerhalb des Geltungsbereichs verlaufen 20- / 1-kV-Kabel- mit 1-kV-Freileitungen und Straßenbeleuchtungsanlagen der LEW Verteilnetz GmbH (LVN). Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1 m beiderseits der Leitungstrasse und ist von einer Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

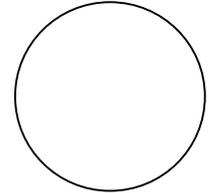
Eventuelle Änderungen an den Anlagen oder geplante Anpflanzungen sind im Vorfeld frühzeitig mit dem Betreiber abzustimmen.

VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN

1. AUSFERTIGUNG

Altenmünster, den __.__.2025

.....
Florian Mair,
Erster Bürgermeister

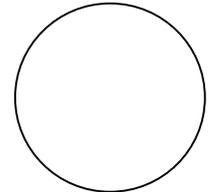


(Siegel)

2. INKRAFTTRETEN

Altenmünster, den __.__.2025

.....
Florian Mair,
Erster Bürgermeister



(Siegel)