
GEMEINDE ALTENMÜNSTER



Landkreis Augsburg

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „Am Kellerberg“ Gmkg. Zusatzzell

A) PLANZEICHNUNG

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13 BauGB

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

Fassung vom 11.04.2024

Projektnummer: 24005

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
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

A)	PLANZEICHUNG	4
B)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	6
§ 1	Änderung der Textlichen Festsetzungen	6
§ 2	Inkrafttreten	6
	VERFAHRENSVERMERKE	7
C)	BEGRÜNDUNG	8
1.	Anlass der Änderung.....	8
2.	Begründung der Änderungen	8
3.	Fazit.....	9

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Altenmünster erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9, 10 und 13 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 Art. 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 Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) 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, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist, folgende

1. Änderung des Bebauungsplans „Am Kellerberg“ (Gmkg. Zusatzzell)

als Satzung.

Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Kellerberg“ der Gemeinde Altenmünster gilt die vom Büro OPLA ausgearbeitete 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.04.2024.

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

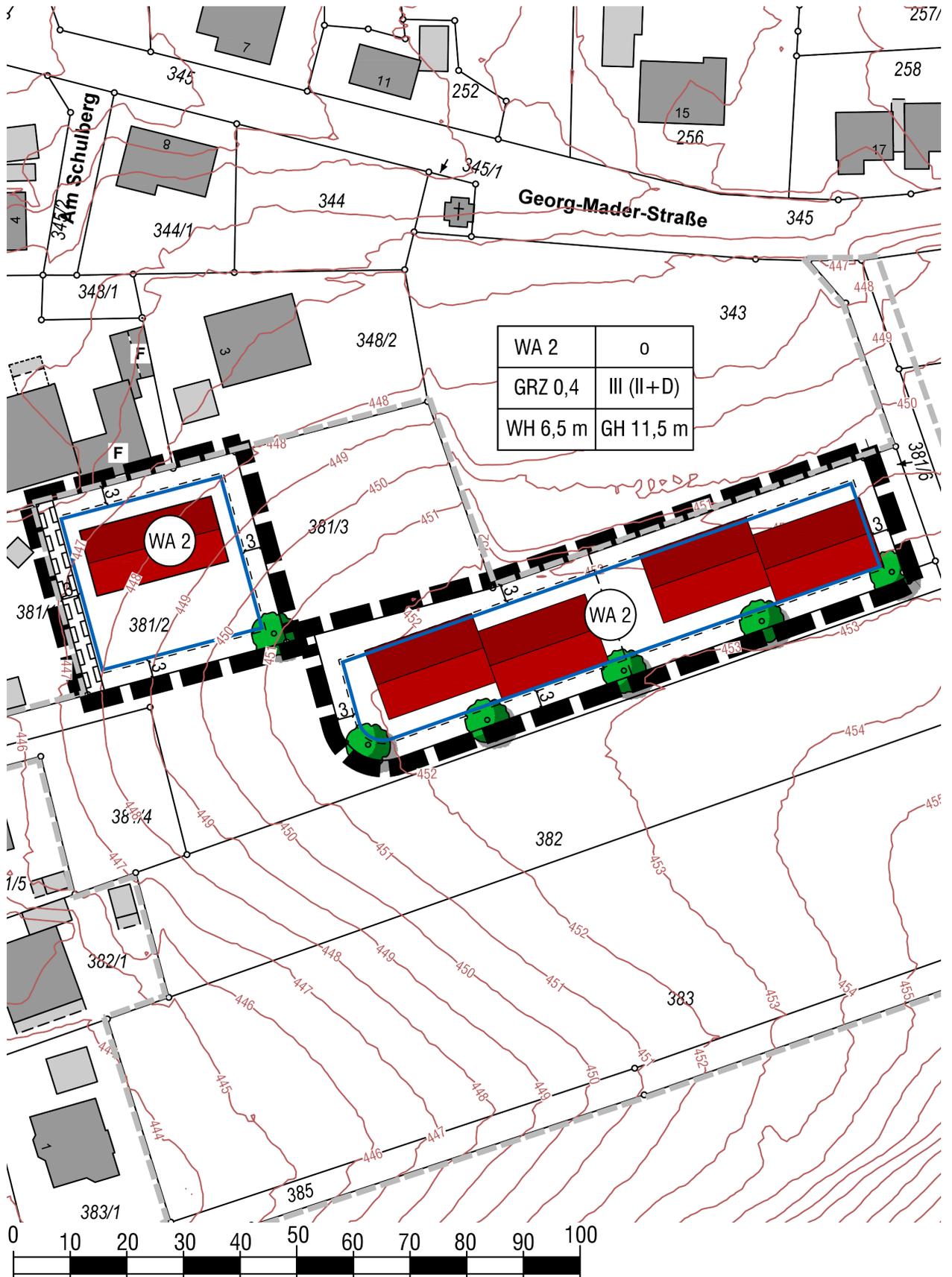
Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 11.04.2024 mit:
 - Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 11.04.2024 mit:
 - Verfahrensvermerken

Beigefügt ist:

- C) Begründung in der Fassung vom 11.04.2024

A) PLANZEICHUNG



AUSZUG AUS DER DIGITALEN FLURKARTE

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

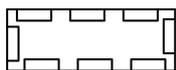
Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Füllschema der Nutzungsschablone		WA 2	Allgemeines Wohngebiet, mit Nummerierung
Art der baulichen Nutzung	Bauweise	o	Offene Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse	GRZ 0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß
Wandhöhe (WH) baulicher Anlagen	Gesamthöhe (GH) baulicher Anlagen	III (II+D)	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
		WH 6,5 m	Wandhöhe als Höchstmaß
		GH 11,5 m	Gesamthöhe als Höchstmaß



Baugrenze

Verkehrsflächen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

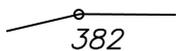


Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Räumlicher Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans



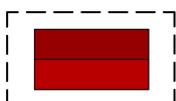
Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



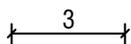
Bestehende Haupt- und Nebengebäude



Höhenlinien in m ü. NHN



Mögliche Lage der geplanten Bebauung mit möglichen Grundstücksgrenzen



Bemaßung in Meter

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ÄNDERUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Rechtskräftige Festsetzung (in Kraft getreten am 25.10.2021)

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 6 BauGB

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

3. *Im WA 2 sind je Einzelhaus max. sechs Wohnungen und je Doppelhaus max. vier Wohnungen (d.h. je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen) zulässig.*

Geänderte / Ergänzte Festsetzung (i.d.F.v. 21.03.2024)

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 6 BauGB

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

3. Im WA 2 sind je Einzelhaus max. zehn Wohnungen und je Doppelhaus max. vier Wohnungen (d.h. je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen) zulässig. Grundstücke, die mit einem Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen bebaut werden, müssen eine Grundstücksgröße von mind. 1.000 m² aufweisen.

§ 2 INKRAFTTRETEN

Die 1. Änderung des Bebauungsplans tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.04.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Kellerberg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.04.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

- b) Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans i.d.F.v. 11.04.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB in der Zeit 02.05.2024 bis einschließlich 14.06.2024 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 26.04.2024 ortsüblich bekanntgemacht.
Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans i.d.F.v. 11.04.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB in der Zeit vom 02.05.2024 bis einschließlich 14.06.2024 beteiligt.

- c) Die Gemeinde Altenmünster hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 27.06.2024 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Kellerberg“ i.d.F.v. 11.04.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Altenmünster, den __.__.2024

.....
Florian Mair
1. Bürgermeister

- d) Ausgefertigt
Altenmünster, den __.__.2024

.....
Florian Mair
1. Bürgermeister

- e) Der Satzungsbeschluss zu der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Kellerberg“ wurde am __.__.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Altenmünster, den __.__.2024

.....
Florian Mair
1. Bürgermeister

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER ÄNDERUNG

Die Gemeinde hat sich dazu entschieden den Bebauungsplan „Am Kellerberg“ im nördlichen Bereich zu ändern, um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum (insb. auch nach Miet-/Eigentumswohnungen) gerecht werden zu können. Zur Umsetzung dieser Zielvorgaben wird zum einen das WA 2, in dem auch Mehrfamilienhäuser zulässig sind, erweitert und zum anderen wird die Begrenzung für die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude im WA 2 angehoben. Zudem erfolgt die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke ab drei Wohnungen je Wohngebäude.

Infolge dieser Planungsabsicht ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Die Grundzüge der Planung sind durch die Änderung nicht betroffen, sodass die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Kellerberg“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgt. Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

2. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN

Mit der 1. Änderung wird die Planzeichnung einzig und allein dahingehend geändert, dass das im rechtskräftigen Bebauungsplan nördlich der Planstraße C festgesetzte WA 1 zum WA 2, in dem auch Mehrfamilienhäuser zulässig sind, umgewandelt wird.



Abb. 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan mit Umgrenzung der 1. Änderung, o.M.

Um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht werden zu können, wird zusätzlich zur Ausweitung des WA 2 auch die höchstzulässige Zahl der Wohnung je Wohngebäude von bisher 6 auf künftig 10 Wohnungen je Einzelhaus angehoben. Zudem wird die Grundstücksgröße bei Bebauung mit Mehrfamilienhäusern geregelt, um ein übermäßig dichte Bebauung (bei gleichzeitiger Einhaltung der übrigen Festsetzungen) zu vermeiden.

Über diese Änderungen hinaus hat der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Kellerberg“ in der Fassung 14.10.2021, rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 25.10.2021, weiterhin Gültigkeit.

3. FAZIT

Mit der vorgenommenen Änderung sind keine negativen bzw. unzumutbaren Auswirkungen verbunden, die die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, die gem. § 1 Abs. 3 BauGB bei Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ausschlaggebend war, beeinträchtigen.