

Markt Altusried 4. Änderung BP "Am Rathaus"

Der Markt Altusried erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. I S. 796; BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74), Art 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2132-1-8), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planninhalts (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 91 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) die folgende Satzung:

A Festsetzungen nach § 9 BauGB durch Planzeichen

1 Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Die Festsetzungen des rechtskräftigen BP "Am Rathaus" werden mit Erlangung der Rechtskraft der gegenständlichen 4. Änderung innerhalb dieses Geltungsbereiches vollständig ersetzt.

2 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO. Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Tankstellen), Nr. 7 (Gartenbaubetriebe) und § 6 Abs. 2 Nr. 8 (Vergnügungstätten) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach nach § 6 Abs. 3 sind ausgeschlossen.

3 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche als Maximalmaß gem. Nutzungsschablone, hier 650 m², als Fläche der Hauptanlage sowie Terrassen, Balkone und überdachte Eingänge. Für unterirdische Bauteile und deren Zufahrten darf auf Grundlage des § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche für MI 01+02 im Bereich der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TG) und Keller (KG) bis auf ein Maß von insgesamt 2.100 m² überschritten werden.

4 Bauweise

Maximal zulässige Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (FOK EG_{max}) gem. Nutzungsschablone, hier 722,90 in Meter über Normal Null nach DHHN(2016).

5 Weitere Festsetzungen durch Planzeichen und Text

Maximal zulässige Wandhöhe (WH) des Hauptgebäudes gem. Nutzungsschablone, hier 733,00 in Meter über Normal Null nach DHHN(2016). Die Wandhöhe ist dabei gem. Art. 6 Nr. 4 Satz 2 BayBO wie folgt zu ermitteln: Die Wandhöhe ist das Maß vom Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung; hier: unterschiedliche maximale Wandhöhe

6 Grünordnung

Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Zufahrtsbereich öffentliche Tiefgarage

Öffentliche Grünfläche mit Wegeführung; Wege variabel

Zu erhaltender Bestandsbaum

Zu fallender Bestandsbaum mit Nummer, hier Nr. 28

Baumeupflanzung gem. Pflanzliste, Lage variabel

Umgrenzungen der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Für das Gebäude MI02 gilt:

| Ort | Strich | Beurteilungsregel (in dB(A)) | | Gesamt beurteilungsregel (in dB(A)) | | Beurteilungsregel (in dB(A)) | | MAB nach DIN 6180-2 (2014-01) (in dB(A)) | |
|-------------|--------|------------------------------|-------|-------------------------------------|-------|------------------------------|-------|--|-------|
| | | Tag | Nacht | Tag | Nacht | Tag | Nacht | Tag | Nacht |
| Dachfläche | 1,00 | 65,3 | 55,1 | 65,3 | 55,1 | 65,3 | 55,1 | 65,3 | 55,1 |
| Dachfläche | 1,00 | 64,5 | 54,3 | 64,5 | 54,3 | 64,5 | 54,3 | 64,5 | 54,3 |
| Südfassade | 0,5 | 63,1 | 52,9 | 63,1 | 52,9 | 63,1 | 52,9 | 63,1 | 52,9 |
| Südfassade | 1,00 | 62,3 | 52,1 | 62,3 | 52,1 | 62,3 | 52,1 | 62,3 | 52,1 |
| Südfassade | 2,00 | 61,5 | 51,3 | 61,5 | 51,3 | 61,5 | 51,3 | 61,5 | 51,3 |
| Nordfassade | 0,5 | 60,7 | 50,5 | 60,7 | 50,5 | 60,7 | 50,5 | 60,7 | 50,5 |
| Nordfassade | 1,00 | 60,0 | 49,8 | 60,0 | 49,8 | 60,0 | 49,8 | 60,0 | 49,8 |
| Nordfassade | 2,00 | 59,2 | 49,0 | 59,2 | 49,0 | 59,2 | 49,0 | 59,2 | 49,0 |
| Westfassade | 0,5 | 61,1 | 50,9 | 61,1 | 50,9 | 61,1 | 50,9 | 61,1 | 50,9 |
| Westfassade | 1,00 | 60,3 | 50,1 | 60,3 | 50,1 | 60,3 | 50,1 | 60,3 | 50,1 |
| Westfassade | 2,00 | 59,5 | 49,3 | 59,5 | 49,3 | 59,5 | 49,3 | 59,5 | 49,3 |

Im Weiteren gilt für die Tiefgaragenzufahrt:

- Ausführung der Entwässerungsrinnen lärmarm
- Garagator innerhalb der Tiefgarage, deutlich vom Tiefgaragenportal entfernt
- Fahrbahnoberfläche im Erschließungsbereich betoniert oder asphaltiert
- Steigung der TG Rampe bis zu 12 %

Im Weiteren gilt für die Tiefgarage und Stellplätze nördlich Gebäude MI01 + MI02:

In Abhängigkeit von der künftigen Nutzung im Gebäude MI01, in Besondere bei gewerblicher Nutzung, sind diese nachts nur eingeschränkt nutzbar (Aufflage bei Baugenehmigung)



Planzeichnung

B Örtliche Bauvorschriften

1 Dachgestaltung

Nur Satteldächer (SD) zulässig

Zulässige Dachneigung der Hauptgebäude als Mindest- und Höchstmaß in Grad

Firstrichtung Hauptbaukörper, zwingend

2 Weitere örtliche Bauvorschriften durch Text

1 Stellplätze für PKW

Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung des Marktes Altusried in der jeweils zur Antragstellung gültigen Fassung auszuführen.

2 Einfriedungen

Einfriedungen sind gemäß der Einfriedungssatzung des Marktes Altusried in der jeweils zur Antragstellung gültigen Fassung auszuführen.

3 Oberflächenbefestigung und Niederschlags- und Oberflächenwasser

Bei Stellplätzen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten vorzugsweise Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden: z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Niederschlags- und Oberflächenwasser

Niederschlagswasser, welches nicht als Brauchwasser genutzt werden kann, ist nach Maßgabe der kommunalen Entwässerungssatzung sowie in Abstimmung mit den Fachbehörden gepuffert in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal einzuleiten. Bei der Erstellung der Bebauung und der Freilächengestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rücktaubebene zu beachten. Unter der Rücktaubebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1 Planzeichen

Bestehende Flurgrenzen mit Flurstücknummer

Haupt- und Nebengebäude Bestand

Abzubrechende Haupt- und Nebengebäude

Gebäude und Gebäudeteile geplant

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans "Am Rathaus"

Geplante Lage oberirdische Stellplätze (ST) und Überdachungen für Aufzug, Treppe und Wartebereich (Bus)

geplante Bushaltestelle

geplante Trafostation

Sichtdreieck von sichtbehindernden Gegenständen aller Art mit einer Höhe von mehr als 0,80m freizuhalten

Bemaßung in Meter

2 Pflanzliste

Die Bepflanzung erfolgt in Abstimmung mit den Fachbehörden gemäß den Vorgaben aus dem Freilächengestaltungsplan.

Bei der Bepflanzung sollen vorrangig heimische, bzw. standortgerechte Gehölze verwendet werden. Grundlage für die Bepflanzung ist der im Zuge der Bauantrags einzureichende Freilächengestaltungsplan.

3 Weitere Hinweise durch Text

1 Altlasten und Bodenschutz

Signifikante Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten künstliche Auffüllungen, Altablagerungen oder Boden mit erhöhtem Schadstoffgehalt angetroffen werden, ist umgehend das zuständige Landratsamt zu verständigen. Bodenaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat möglichst im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden. Überschüssiges Bodenmaterial ist einer sachgerechten Nutzung zuzuführen.

2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Grundsätzlich sind bei Arbeiten im Plangebiet artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot).

Maßnahmen zur Vermeidung:

V1: Zeitliche Festsetzung der Abrissarbeiten

Um eine Tötung von gebäudebrütenden Brutvögeln (z.B. Hausrotschwanz, Haussperling) und Fledermäusen während der Abrissarbeiten zu vermeiden, soll der Abriss im Zeitraum 01. November bis 28. Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit und in der Abwesenheit von Fledermäusen stattfinden.

V2: Information der Bauunternehmer und beim Abriss beteiligter Personen

Da sich eine Anwesenheit von Fledermäusen beim Abriss niemals ausschließen lässt, sollen alle bei den Abrissarbeiten beteiligten Personen darüber informiert werden, dass beim Auffinden einer Fledermaus der Abriss sofort eingestellt werden muss und ein Fledermausexperte hinzuzuziehen ist. Fledermäuse können z. B. beim Entfernen von Holzverschalungen oder beim Abdecken von Dachziegeln aufgefunden werden. Eine fachkundige Person kann die Tiere sicher bergen und eine Tötung von Fledermäusen kann so verhindert werden. Bei Auffinden einer Fledermaus während der Abrissarbeiten ist die zuständige Untere Naturschutzbehörde unverzüglich zu informieren, die im weiteren Verlauf auch den Kontakt zu einer fachkundigen Person herstellen kann.

V3: Zeitliche Festsetzung der Rodungsmaßnahmen

Fällung, Schnitt oder Rodung von Gehölzen jeglicher Art im Rahmen der Baufeldräumung oder des Bauvorhabens müssen außerhalb der Vogelbrutzeit und in der Winterruhezeit von Fledermäusen zwischen 01. November und 28. Februar erfolgen. Sind ausnahmsweise Rodungsmaßnahmen während der Vegetationszeit (1. März bis 30. Oktober) unvermeidbar, dann sind die betroffenen Gehölze unmittelbar vor Rodung durch eine fachkundige Person auf Brutvogel- und Fledermausvorkommen zu untersuchen. Bei Auffinden von Brutvögeln oder Fledermäusen ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

V4: Vogelschlag durch vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht minimieren

Um das Vogelschlagrisiko an großflächigen Außenfassaden aus Glas zu minimieren, sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Vogelschlags zu berücksichtigen und umzusetzen (SCHMID et al. 2012, BAY. LFU 2019).

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen – CEF i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

CEF1: Aufhängen von Haussperling-Nistkästen

Um den Verlust von zwei Haussperling-Brutplätzen an den entfallenden Gebäuden auszugleichen, sind für jeden entfallenden Haussperling-Brutplatz (hier: zwei entfallende Brutplätze) zwei HaussperlingNistkästen anzubringen (Ausgleich gesamt = vier Nistkästen). Diese sind im räumlichen Umfeld (Abstand max. 50 m zur Baufeldgrenze) sowie im Vorfeld der Abrissarbeiten, spätestens jedoch bis 01. März, anzubringen. Es ist auf einen fachgerechten Standort zu achten, der den Ansprüchen der Art gerecht wird. Eine jährliche Reinigung der Nistkästen außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis 28. Februar) muss dauerhaft gewährleistet werden.

CEF2: Ausgleich für entfallende Lebensstätten im Rahmen von Rodungs- und Abrissmaßnahmen

Um den potenziellen Verlust von Brutplätzen von Höhlenbrütern oder von Quartieren von Fledermäusen im Zuge möglicher Rodungen und Abrissarbeiten auszugleichen, sind für jeden entfallenden Brutplatz (z.B. Höhlenbaum, Nistkasten) oder jedes entfallende Quartier (Gebäude, Baum mit Strukturen) im näheren Umfeld des Eingriffsbereiches Nistkästen oder künstliche Quartiere im Verhältnis 1:2 an Bäumen oder an Gebäuden anzubringen. Die Anbringung der Brutvogel-Nistkästen oder der künstlichen Quartiere (=Fledermauskästen) hat im Vorfeld der geplanten Rodungen bis spätestens 01. März zu erfolgen und die Anbringung ist durch eine fachkundige Person durchzuführen bzw. zu begleiten. Die Fledermauskästen sind dabei abseits von Beleuchtungsquellen anzubringen und die Aufhängeorte der Fledermauskästen und Vogelnistkästen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auszuwählen. Die Nistkästen, die sich bereits im Bestand befinden und im Rahmen des Bauvorhabens entfallen, sind im Vorfeld der Rodungen abzunehmen und an anderer Stelle im Untersuchungsgebiet anzubringen.

Umsetzung der Maßnahmen ist im Rahmen einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung sicher zu stellen. Diese ist der Unteren Naturschutzbehörde min. 1 Monat vor Beginn der Gebäudeabrüche bzw. der Baumfällungen zu benennen. Die ökologische Baubegleitung ist zu dokumentieren und der Fachbehörde vorzulegen.

3 Niederschlags- und Oberflächenwasser

Im Planungsgebiet kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszuliegen, dass wild abfließendes Wasser schadloos abgeführt werden kann. Die Öffnungen in Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Keller sollten wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig.

Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

4 Bestehende 20- und 1-KV Leitungen

Die Schutzbereiche geplanter und bestehender Kabelleitungen sind von Bebauung und tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Arbeiten an und im Umfeld der Leitungen sind frühzeitig mit den zuständigen Versorgungsbetrieben abzustimmen.

5 Bodendenkmäler

Etwaige Funde von Bodendenkmälern sind gemäß Art. 8 Abs. 1+2 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

6 Feuerweh

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

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

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

D Verfahrensvermerke

1. Der Bauausschuss des Marktes Altusried hat in der Sitzung am 10.12.2020 die Aufstellung zur 4. Änderung des Bebauungsplans "Am Rathaus" im Verfahren nach §13a BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 02.07.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.07.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.08.2021 bis 10.09.2021 öffentlich ausgestellt.

3. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.08.2021 bis 10.09.2021 beteiligt.

4. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.09.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 22.11.2021 bis 06.12.2021 erneut beteiligt.

5. Der Gemeinderat des Marktes Altusried hat in der Sitzung vom 16.12.2021 die 4. Änderung des Bebauungsplans "Am Rathaus" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.09.2021 als Satzung beschlossen.

Markt Altusried, den _____

Joachim Konrad - 1. Bürgermeister

6. Ausgefertigt

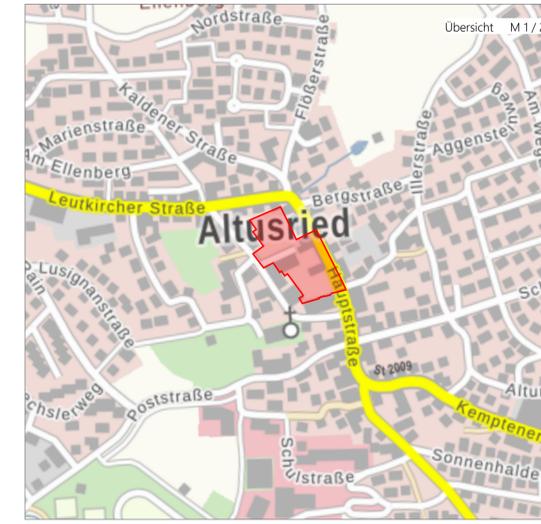
Markt Altusried, den _____

Joachim Konrad - 1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Am Rathaus" wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan zur 4. Änderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan zur 4. Änderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 215 und 216 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Altusried, den _____

Joachim Konrad - 1. Bürgermeister



Markt Altusried



4. Änderung Bebauungsplan "Am Rathaus"

nach § 13a BauGB

Planzeichnung M 1/500 mit Satzung

| | | |
|---|--------------|------------|
| raumsequenz | Datum | 23.09.2021 |
| zangmeisterstraße 24 87700 Memmingen t. +49 8331 96 22 30 4 f. +49 8331 96 22 30 9 www.raumsequenz.de | Plan / Index | e01_neu |
| | Bearbeitet | ho |
| | Projekt | ah01/21 |
| | Grundlage | DFK 05.21 |