

Gemeinde Altenstadt Landkreis Weilheim-Schongau



Satzung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 37 „An der Niederhofener Straße“

geänderter ENTWURF

Änderungen gegenüber der ausgelegten Fassung des Entwurfes vom 23.02.2021 sind in roter Schrift gekennzeichnet.

Ausschließlich zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen des Bebauungsplanes können Stellungnahmen abgegeben werden (eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden § 4a Abs. 3 BauGB)

Fassung vom: 18.02.2021, 23.02.2021, 18.04.2023, **25.03.2025**

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

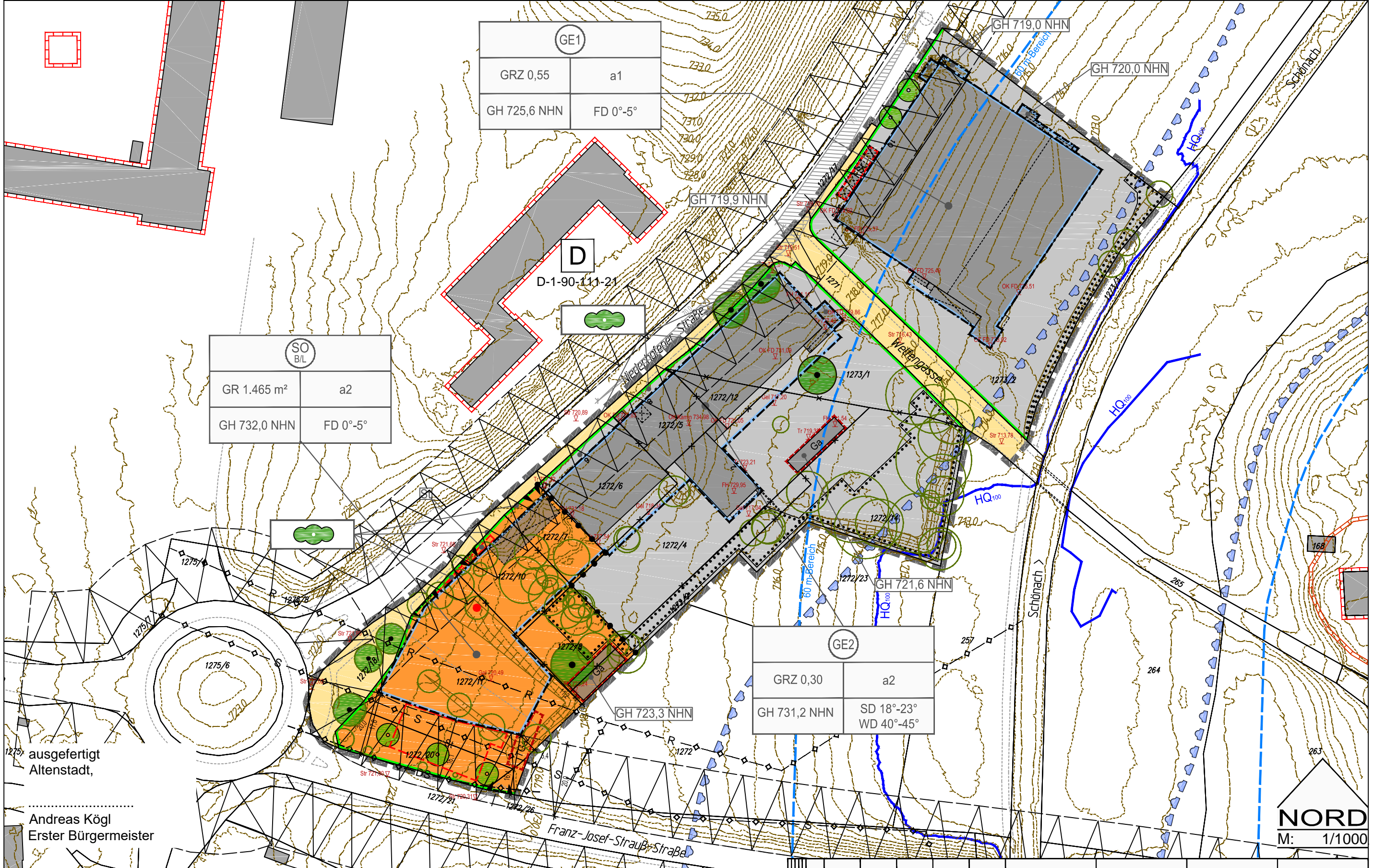
Präambel:

Die **Gemeinde Altenstadt** erlässt gemäß § 2 Abs. 1 sowie § 9 und § 10, § 13a des Baugesetzbuches - **BauGB** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), **zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)**, 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 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. 2024 S. 573)**, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - **BayBO** - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), **zuletzt geändert durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. 2024 S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. 2024 S. 619)**, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **BauNVO** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), **zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)** und der Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzV 90** - i.d.F. der Bek. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), diesen **qualifizierten Bebauungsplan** (gem. § 30 Abs. 1 BauGB), als **Satzung**.

Inhalt:

A	Planzeichnung i.d.F. vom 25.03.2025
B	Festsetzungen
C	Planunterlage, Hinweise, Vermerke, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Artenliste, Empfehlungen, Ordnungswidrigkeiten
D	Verfahrensvermerke

A PLANZEICHNUNG i.d.F vom **25.03.2025**



ausgefertigt
Altstadt,


Andreas Kögl
Erster Bürgermeister

NORD
M: 1/1000

10 0 10 20 30 40 50 75 100 125 150

Plangrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand: 01-2025
http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen_Viewing.pdf

B FESTSETZUNGEN**1 Art der Nutzung**

- 1.1  Gegliedertes Gewerbegebiet, gemäß § 8 BauNVO, mit Teilgebiet mit Indexnummer hier z.B. 1

- 1.1.1 Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691¹ weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Teilfläche	Kontingentfläche = Baulandfläche (§ 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) je m ² Kontingentfläche	
		$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
GE1	5.490 m ²	60	45
GE2	6.620 m ²	59	44

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens² erfolgt nach der DIN 45691, Abschnitt 5.

- 1.1.2 Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe (im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), wobei Einzelhandelsnutzungen, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks-/Gewerbebetrieben stehen und nur einen untergeordneten Flächenbedarf haben, ausnahmsweise zugelassen werden können,
- Schrottplätze, Abwrackplätze (im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
- **Anlagen für soziale Zwecke (im Sinn von § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und**
- Vergnügungsstätten (im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

- 1.1.3 Im **GE1** und **GE2** können Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

- für den bestehend Einzelhandelsbetrieb (Fabrikverkauf) im **GE1**,
 - für die bestehende Vergnügungsstätte (Escape-Room) im **GE2** und
 - für die bestehende Wohnung im **GE2**
- ausnahmsweise zugelassen werden.

- 1.1.4 Im GE1 können Änderungen und Erneuerungen (§ 1 Abs. 10 BauNVO) für die bestehend Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge (Asylbewerberunterkunft) ausnahmsweise zugelassen werden.**

- 1.2  sonstiges Sondergebiet - Beherbergung/Laden, gemäß § 11 BauNVO

- 1.2.1 Zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Boardinghäuser,
- Läden und
- Tagescafé.

- 1.2.2 Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

	Kontingentfläche = Baulandfläche (§ 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) je m ² Kontingentfläche	
		$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
SO_{B/L}	3.635 m ²	58	43

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens² erfolgt nach der DIN 45691, Abschnitt 5.

¹ **DIN 45691:** „Geräuschkontingentierung“, Ausgabe: 2006-12, **DIN Media GmbH**

² **Hinweis:** Anhand von schalltechnischen Gutachten ist im Rahmen der Genehmigungsverfahren für anzusetzende Gewerbebetriebe nachzuweisen, dass die gemäß DIN 45691 festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden.

1.2.3 Nicht zulässig sind Wohnungen.

Ausnahme: können Wohnungen für den Betriebsleiter des Beherbergungsbetriebes bzw. Boardinghauses, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

2 Maß der Nutzung

2.1 **GRZ 0,30** Grundflächenzahl im **GE1** und **GE2**, gemäß § 19 BauNVO hier z.B. GRZ 0,30

2.2 **GR 1.465 m²** Grundfläche in Quadratmetern im **SO_{B/L}**, gemäß § 19 BauNVO hier GR 1.465 m²

2.3 Die zulässige Grundflächenzahl bzw. Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen

- im **GE1** höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von **0,89**,
- im **GE2** höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von **0,60** und
- im **SO_{B/L}** höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von **0,80** überschritten werden.

Ein weiteres Überschreiten durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie ist nicht zulässig.

2.4 **GH 731,2 NHN** Gebäudehöhe gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO, als Höchstmaß, in Meter über Normalhöhennull hier z.B. 731,2 Meter über NHN³.

Die Gebäudehöhe wird bei Satteldächern bis zur Oberkante First und bei Flachdächern bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand (oberer Bezugspunkt) gemessen.

Ausgenommen hiervon sind überdachte Fahrradstellplätze. 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.


3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

3.1  Baugrenze, gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

3.2 **a1** abweichende Bauweise, gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
In der abweichenden Bauweise **a1** werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Ferner darf die Länge der Gebäude 50 m überschreiten.

3.3 **a2** abweichende Bauweise, gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
In der abweichenden Bauweise **a2** werden die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand und, an der gemeinsamen Grundstücksgrenze, ohne seitlichem Grenzabstand errichtet.
Ferner darf die Länge der Gebäude 50 m überschreiten.

3.4 Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach)

3.4.1  Umgrenzung von Flächen für Garagen einschließlich deren Nebenräume und Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und überdachten Fahrradabstellanlagen

3.4.2 Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und überdachten Fahrradabstellanlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Garagen zulässig.

3.5 Fahrradstellplätze


3.5.1  Umgrenzung von Flächen für überdachte Fahrradstellplätze

3.5.2 Überdachte Fahrradstellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen, Flächen für Garagen und Flächen für überdachte Fahrradstellplätze zulässig.

3.5.3 Nicht überdachte Fahrradstellplätze sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen, den Flächen für Garagen, Flächen für überdachte Fahrradstellplätze und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei sind die Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung und Flächen zum Anpflanzen von Hecken freizuhalten.

³ NHN: Normalhöhennull in Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016, Status 170)

3.6 Tiefgaragen

3.6.1  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragenzufahrten (mit einer Rampenneigung von mehr als 5 vom Hundert)


3.6.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und Flächen für überdachte Tiefgaragenzufahrten dürfen mit ihren Zufahrten und Flächen für Tiefgaragen überschritten werden, wenn:

- die Rampenneigung nicht mehr als 5 vom Hundert beträgt,
- die Flächen für die Tiefgaragen vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen,
- die nicht überbauten Flächen der Tiefgaragen mit Oberboden von mind. 0,4 m überdeckt sind,
- die Flächen für die Tiefgaragen außerhalb des Wurzelbereiches (Kronenbereich zuzüglich 1,5 m) der als zu erhalten festgesetzten Bäume errichtet werden und außerhalb der Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bepflanzungen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung liegen.

3.6.3 Überdachte Tiefgaragenzufahrten

Überdachte Tiefgaragenzufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, der Fläche für Garagen und innerhalb der Flächen für Tiefgaragenzufahrten zulässig.

3.7 Stellplätze

3.7.1  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze im **SO_{B/L}**. Im **SO_{B/L}** sind Stellplätze auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den Flächen für Garagen bzw. Stellplätzen zulässig.

3.7.2 Im **GE1** und **GE2** sind Stellplätze auf den überbaubaren Grundstücksflächen, den Flächen für Garagen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei sind die Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung und Flächen zum Anpflanzen von Hecken freizuhalten.

3.8 Zwischen Garagen, Carports (Stellplätze mit Schutzdach) bzw. überdachter Tiefgaragenzufahrt und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.

3.9 Nebengebäude

Ausnahmsweise kann pro Baugrundstück ein Nebengebäude von bis zu 12 m² Brutto-Grundfläche und einem Brutto Rauminhalt⁴ bis zu 25 m³ außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Dabei sind der Vorgartenbereich (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) und die Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung und Flächen zum Anpflanzen von Hecken freizuhalten.

3.10 Einfriedungen

Im Bereich:

- vor Stellplätzen, Zu- und Abfahrten von Garagen, Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und überdachten Tiefgaragenzufahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche und des Vorgartens (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen)

sind keine Einfriedungen zulässig.

4 Abweichende Tiefen der Abstandsflächen

Im sonstigen Sondergebiet - Beherbergung/Laden (**SO_{B/L}**) beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsfläche 0,2 H, jeweils aber mindestens 3 m.

5 Örtliche Verkehrsflächen

5.1  Straßenbegrenzungslinie

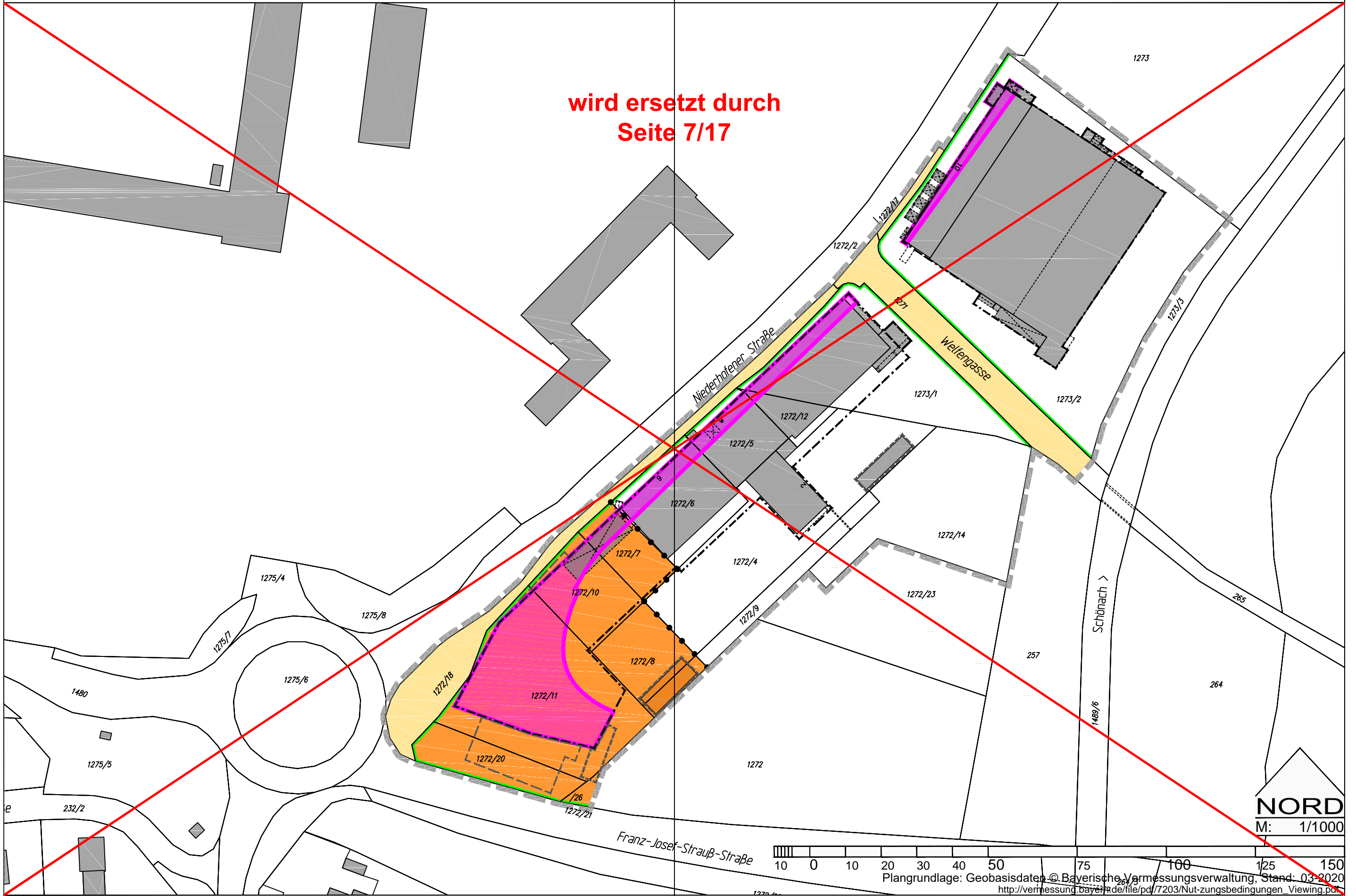
5.2  Öffentliche Verkehrsfläche

5.3  Einfahrtsbereich im **SO_{B/L}**. Darüber hinaus sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

⁴ im Sinne von Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO

Nebenzeichnung maßgeblicher Außenlärmpegel: magenta: Flächen der Baumräume mit einem maßgeblichen Außenlärmpegeln gleich oder größer 61 dB(A) **Alter Stand vom 23.02.2022**

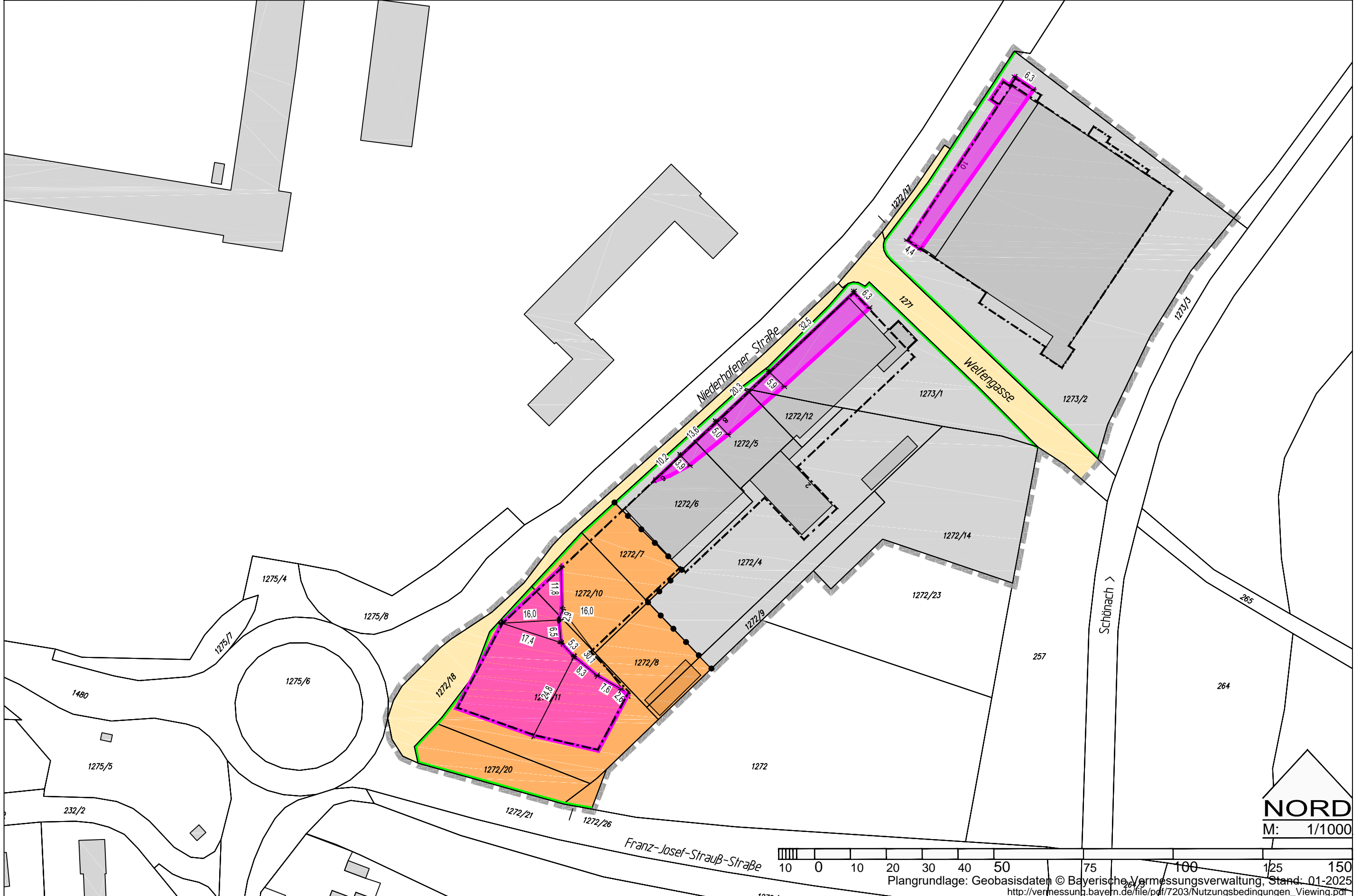
**wird ersetzt durch
Seite 7/17**



NORD
M: 1/1000

Plangrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand: 03-2020
http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen_Viewing.pdf

Nebenzeichnung maßgeblicher Außenlärmpegel: magenta: Flächen der Baumräume mit einem maßgeblichen Außenlärmpegeln gleich oder größer 61 dB(A)



NORD
M: 1/1000

Plangrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand: 01-2025
http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen_Viewing.pdf

6 Schallschutz

Flächen für Vorkehrungen gegen Außenlärm am Gebäude. Bei der Errichtung und wesentlicher Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen⁵ sind, innerhalb der **Nebenzeichnung maßgeblicher Außenlärmpegel** markierten Flächen, Vorkehrungen gegen Außenlärm am Gebäude gemäß der DIN 4109-1⁶ vorzusehen.

7 Grünordnung

7.1



Anpflanzen von Sträuchern im **GE2** und **SO_{K/L}**, hier einreihige Laubhecke, im Vorgarten (zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Niederhofener Straße und der straßenseitigen Baugrenze) wobei der Bereich von Zugängen, Einfahrtbereichen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO freizuhalten ist.

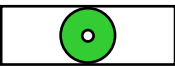
Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:

2 xv. Str., 40 cm – 60 cm

Pflanzabstand: 1,2 m - 1,5 m,

Zur Verwendung sind **ausschließlich** die Pflanzen gemäß Artenliste Sträucher (Ziffern C 4.2 und 4.3) zulässig.

7.2



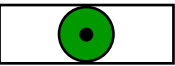
Zu pflanzender Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung, der Standort kann längs der Erschließungsstraße um bis zu 3 m verschoben werden.

Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:

Laubbaum: 3 x v., Hochstamm, StU 14 cm - 16 cm.

Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1)

7.3



Zu erhaltender Laubbaum

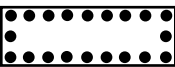
Bei Abgang ist dieser durch einen Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung zu ersetzen.

Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Ersatz-Pflanzung:

Laubbaum: 4 x v., Hochstamm, StU 20 cm - 25 cm.

Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1)

7.4



Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung.

Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1) und Artenliste Sträucher (Ziffer C 4.2)

7.5

Nicht überbaute Flächen

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind:

- als unversiegelte Vegetationsfläche zu begrünen und zu bepflanzen.
- Pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum 2. bis 3. Wuchsordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Laubbäume (Ziffer B 7.4) und Laubbäume, die die Mindestgröße bzw. -qualität erreichen und erhalten werden, sind hierauf anzurechnen.

Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:

- Laubbaum: 3 xv., Hochstamm, StU 14 cm - 16 cm oder Stammbusch/Heister 3 xv. m.B., 250 cm - 300 cm

- Obstbaum: 2 xv., Hoch- oder Halbstamm, StU 8 cm – 10 cm.

Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1).

- Die nicht überbauten Flächen der Tiefgaragen sind mit Pflanzsubstrat von mind. 0,4 m, zu überdecken und zu begrünen.

⁵ im Sinne der DIN 4109-01 (Ziffer 3.16) **sch** gegen Geräusche zu schützender Aufenthaltsraum:

Anmerkung 1 zum Begriff: Schutzbedürftige Räume sind z. B.:

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Wohnküchen;
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten;
- Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien;
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen;
- Büroräume;
- Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

⁶ DIN 4109: Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ Ausgabe 2018-01, **DIN Media GmbH**

- **Flachdächer über einer Grundfläche von 10 m² sind, mit Ausnahme von Flächen für Dachterrassen und Flächen für Sonnenenergieanlagen bzw. Sonnenkollektoren, extensiv zu begrünen.**
- Ebenerdige, geschlossene (nicht mit Fenstern und Türen versehene) Fassadenflächen sind mit Kletterpflanzen klimmend, oder an Rankgerüsten zu begrünen.
Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:
2xv, 40 cm - 80 cm
Pflanzabstand: 1 St. je 1,0 lfm
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Fassadenbegrünung (Ziffer C 4.4)

7.6 Befestigte Flächen

Für oberirdische PKW-Stellplätze sind versickerungsfähige Pflastersysteme aus Natur- oder Betonstein (Porenbeton), wassergebundene Decken oder ähnliche wasserdurchlässige - bevorzugt begrünte - Beläge zu verwenden.

7.7

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.

8 Bauliche Gestaltung als örtliche Bauvorschrift

8.1 Hauptdachform und Hauptdachneigung

8.1.1

SD 18°-23°

Als Hauptdachform sind **hier z.B.** nur symmetrische **Satteldächer (WD: Walmdach)** mit einer Hauptdachneigung **hier z.B.** von 18° bis 23° 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.

8.1.2 Der Hauptfirst muss mittig über die längere Seite des Hauptgebäudes verlaufen.

8.1.3

FD 0°-5°

Als Hauptdachform sind nur Flachdächer mit einer Hauptdachneigung von 0° bis 5° zulässig.

8.2 Als Hauptdeckungsmaterial sind auf Sattel- **und Walmd**dächern nur Dachsteine und nur Dachziegel in den Farbtönen ziegelrot und rotbraun zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Flachdächer, Flächen für Dachterrassen und Flächen für Sonnenenergieanlagen bzw. Sonnenkollektoren in und an der Dachfläche.

8.3 Werbeanlagen

8.3.1 Werbeanlagen sind nur für Eigenwerbung zulässig.

8.3.2 Werbeanlagen sind nur an den Fassaden zulässig. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf 5 % der Fassadenfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten. Nicht zulässig sind Werbeanlagen an folgenden Fassaden:

- im **GE1** nach Norden und Osten (d.h. zu den Fl.-Nrn. 1273 und 1273/3) und
- im **GE2** nach Osten (d.h. zu den Fl.-Nrn. 1272, 1272/23 und 257).

8.3.3 Freistehende Werbeanlagen (Stelen) bis zu einer Ansichtsfläche von je 4,0 m² können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Dabei sind die Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung und Flächen zum Anpflanzen von Hecken freizuhalten.

8.3.4 Laufende Schriften, intermittierendes Licht (Blinklicht, Umlauflicht, Farbwechsel, Intervall-Licht) und bewegte Werbeanlagen (sog. Mega-Licht-Wechsler-Anlagen) sind nicht zulässig.

8.4 Einfriedungen

8.4.1 Es sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

8.4.2 Ausgenommen hiervon sind Stützmauern zur Sicherung des Geländes im Bereich der Zufahrten zu Garagen, Carports (überdachte Stellplätze), Stellplätzen und Tiefgaragenzufahrten bis zu einer Ansichtshöhe von 0,8 m zulässig.

- 8.4.3 Im Bereich von Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung und zu den außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Fl.-Nrn. 1273 (nördlich **GE1**), 1272, 1272/23 und 257 (östlich **GE2** und östlich **SO_{B/L}**) sind nur sockellose Einfriedungen zulässig.

9 Sonstige Festsetzungen



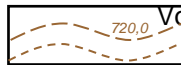
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

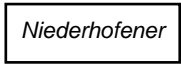
C PLANUNTERLAGE, HINWEISE, VERMERKE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN, ARTENLISTE, EMPFEHLUNGEN, ORDUNGSWIDRIGKEITEN

1 Planunterlage

- 1.1  bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, hier z.B. 1272/11

- 1.2  bestehendes Gebäude mit Hausnummer, hier z.B. 6

- 1.3  Vorhandene Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalnull in 0,5-Meter-Schritten. Hier z.B. 720,0 m ü.NHN ermittelt aus dem DGM1⁷. Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung.

- 1.4  Straßen-, Flur- bzw. Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Niederhofener Straße

1.5 Grundlage

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt im Universal-Transvers-Mercator-Koordinatensystem (UTM32) zur Verfügung gestellt. Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

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

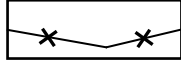
Die Höhenlinien wurden auf Grundlage des digitalen Geländemodells (DGM1) berechnet und weisen eine Höhengenaugigkeit besser $\pm 0,2$ m und eine Lagegenauigkeit ca. $\pm 0,5$ m auf.

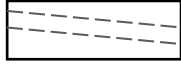
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

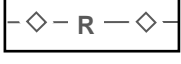
2 Hinweise

- 2.1  **Maßangabe in Metern, hier z.B. 6,5 m**

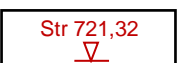
- 2.2  aufzuhebende Flurstücksgrenze

- 2.3  Bestehende Nutzungsgrenzen wie **Fahrbahnverlauf**, Fortführung der Wegeverbindung

- 2.4  Vorhandene Böschung

- 2.5  Bestehender Verlauf des unterirdischen Kanals, (R: Regenwasser-, S: Schmutzwasser-, DS: Druckleitung-Schmutzwasser-), hier z.B. Regenwasserkanal

- 2.6  **Grenze des errechneten HQ₁₀₀ - faktisches Überschwemmungsgebiet -**

- 2.7  Vorhandene Höhenlage der Straße/Wege/Gebäude, hier z.B. 721,32 m ü.NHN (Str: Fahrbahn, OK FD: Flachdach FH: Firsthöhe, Tr: Traufhöhe, Gel: Gelände) aufgrund des vermessungstechnischen Aufmaßes von Mooser Ingenieure i.d.F. vom Juni 2019

⁷ **Laserscan-Befliegung – DGM1 Marktoberdorf 2018_02 – erfolgte in der Zeit vom 21.03.2019-16.04.2019 im DHHN2016-Höhenbezugssystem. Die Höhengenaugigkeit ist im DGM1 besser $\pm 0,2$ m.**

2.8



Bestehende Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches

2.9 Landwirtschaftliche Emissionen

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können durch Windverfrachtung Emissionen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Staub etc.) auftreten. 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.

2.10 Immissionsschutz

Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung⁸ zum Thema Gewerbegeräusche ist Grundlage des Bebauungsplanes und zu beachten.

Den Festsetzungen liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 219082/5 vom 29.01.2025 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Verkehrs- und Gewerbegeräusche zugrunde. Ergänzend zu den Anforderungen an den passiven Schallschutz wird folgende Maßnahme empfohlen:

- Innerhalb der Bauräume wird der Einbau von schallgedämmten Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer sowie Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten an den straßenzugewandten Fassaden empfohlen, sofern diese Räume nicht über schallabgewandte Fassaden belüftet werden können.
- **Anhand von schalltechnischen Gutachten ist im Rahmen der Genehmigungsverfahren für anzusiedelnde Gewerbebetriebe nachzuweisen, dass die gemäß DIN 45691 festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden.**

Der Bebauungsplan setzt unter Ziffer B 5 Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB fest. Gemäß der Anlage A 5.2/1 Nr. 5 der Bayerischen Technischen Baubestimmung (BayTB)⁹ ist damit ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen erforderlich.

2.11 Franz-Josef-Strauß-Kaserne

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

2.12 Baumschutz

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird auf die DIN 18 920¹⁰ und die R SBB¹¹ hingewiesen. Insbesondere sind die gemäß Planzeichnung festgesetzten Pflanzbindungen von baulichen Anlagen (einschließlich Entwässerungsanlagen) freizuhalten.

2.13 Zugänglichkeit der Normblätter

DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sind bei der DIN Media GmbH, zu beziehen und an Normen-Infopoints (z.B. beim Deutschen Patent- und Markenamt in München¹² bei der Hochschule München¹³ und bei der Technischen Universität München¹⁴) in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich. **Ferner bietet das Öffentlichkeitsportal der Länder (www.bauen-online.info) Verbrauchern für private Zwecke Zugang zu Normen der Bauleitplanung. Nach der Registrierung können bis zu 10 Normen pro Jahr kostenfrei eingesehen werden.**

Die DIN 4109: Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe: 2018-01 und die DIN 45691: „Geräuschkontingentierung“, Ausgabe: 2006-12, können im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt eingesehen werden.

⁸ Ingenieurbüro Greiner: Bebauungsplan Nr. 37 „An der Niederhofener Straße“ Gemeinde Altenstadt Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche), **Bericht Nr. 219082/5 vom 29.01.2025**

⁹ Bayerischen Technischen Baubestimmung (BayTB), **zurzeit Ausgabe 02-2025, BayMBI. 2025 Nr. 87 vom 19.02.2025**

¹⁰ **DIN 18 920** „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2002-08, **DIN Media GmbH**


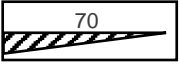
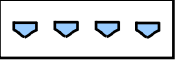

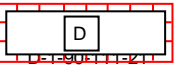

¹¹ **R SBB: Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahme**, 08-2023, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, FGSV-Verlag, ISBN: 978-3-86446-373-0

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

¹³ **Hochschule München - Bibliothek**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München

¹⁴ **Technische Universität München**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München

3 Vermerke, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

- 3.1  Anbauverbot gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG
- 3.2  Sichtfeld, mit Angabe der Schenkellänge, hier z.B. 70 m
Im Sichtfeld sind keine Bauten, Zäune, Bepflanzungen und Ablagerungen, etc. höher als 0,80 m über Fahrbahnniveau zulässig, mit Ausnahme einzelner Hochstammbäume.
- 3.3  Grenze des wassersensiblen Bereiches
- 3.4  **60 m-Bereich entlang der Schönnach Gewässer mit Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 Abs. 1 i.V. mit Abs. 3 BayWG, Oberbayerisches Amtsblatt Nr. 5 vom 07.03.2014, S. 44ff.**
Bei verfahrensfreien Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen und genehmigungsfreigestellten Bauten muss sich der Bauherr bzw. Entwurfsverfasser um diese Genehmigung beim Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachbereich 41.4 – Wasserrecht – Dienstleistung: Genehmigung Anlagen an Gewässern) bemühen.
- 3.5  Umgrenzung des kartierten Baudenkmals mit Kartierungsnummer, hier z.B. Nr. D-1-90-111-21 „Kaserne, syn. Kasernengebäude“
- 3.6  vermuteter Höhlenbaum, Stand Juni 2020
- 3.7 **Örtliche Bauvorschriften - Satzungen**

Auf die **jeweilige** „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen in der Gemeinde Altenstadt“ (**zurzeit** i.d.F. vom 13.01.1995, insbesondere deren Anlage zu § 2 Abs. 1 mit den „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf“ und die **jeweilige** Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) der Gemeinde Altenstadt **zurzeit i.d.F.** vom 26.01.2021 hingewiesen.

3.8 Bodendenkmale

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 (Landratsamt Weilheim-Schongau) zu beantragen ist.

3.9 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Umgriff des Bebauungsplans sind sämtliche Bauarbeiten durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu überwachen.

Von einem Sachverständigen nach § 18 BBodSchG ist eine Beweissicherungsuntersuchung (Wand- und Sohlbeprobung) zum Nachweis der Schadstofffreiheit durchzuführen.

Sofern Restbelastungen auf dem Gelände verbleiben, sind diese von einem Gutachter nach § 18 BBodSchG hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser zu bewerten (Gefährdungsabschätzung).

Ausgeköffertes Bodenmaterial ist entsprechend der abfallrechtlichen Bestimmungen auszubauen, in Haufwerken zu lagern, zu beproben, anhand der Beprobungsergebnisse in eine Einbauklasse einzustufen und entsprechend der abfallrechtlichen Einstufung bzw. der Beprobungsergebnisse ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Dabei hat die Verwertung grundsätzlich Vorrang vor der Beseitigung des Materials vgl. §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG).

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren {Mitteilungspflicht nach Art. 1 BayBodSchG} und das weitere Vorgehen abzustimmen.

3.10 Baugrund

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn.

3.11 Vorsorgender Bodenschutz

Auf § 202 BauGB, die DIN 18915¹⁵, die DIN 19639¹⁶ und die DIN 19731¹⁷ wird hingewiesen.

3.12 Grenzabstand

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB¹⁸ hingewiesen.

3.13 Natürliche Radon-222-Aktivität

Es wird auf den § 123 Abs. 1 des Strahlenschutzgesetzes¹⁹ und die Broschüre „Radon**schutz** in Gebäuden“²⁰ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU), mit den darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration, hingewiesen.

3.14 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, Zauneidechse). 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.

Generell sollte vor Baumaßnahmen wie Abbruch von Gebäuden, Dach- und Fassadensanierungen, Maßnahmen der Wärmedämmung etc., rechtzeitig durch Fachleute geprüft werden, ob Quartiere oder Tiere (insbesondere Gebäude bewohnende Vogel- und Fledermausarten) vorkommen. Gegebenenfalls müssen die Baumaßnahmen in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch Gebäude bewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt. Andernfalls ist sicherzustellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung).

Gleiches gilt bei Fällung, Gehölzrückschnitt, auf den Stock setzen oder bei sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen. Diese sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. nur in der Zeit vom 1.10. – 28/29.02.) vorgenommen werden. Andernfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung). Bei der Fällung von Höhlenbäumen sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, d.h. Aufhängen von Nistkästen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor der Fällung durchzuführen.

3.15 Wasserwirtschaft

Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986²¹ ff) erstellt werden.

3.16 Niederschlagswasser

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 BEN²² empfohlen.

Aufgrund einer durchgeführten Baugrund- und Schadstofferkundung kann im **GE2 von einem durchlässigen Boden ausgegangen werden, hier erfolgt die Beseitigung des gesammelten Niederschlags-**

¹⁵ **DIN 18915:** „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“, Ausgabe 2018-07, **DIN Media GmbH**

¹⁶ **DIN 19639:** „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, Ausgabe 2019-09, **DIN Media GmbH**

¹⁷ **DIN 19731:** „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“, Ausgabe 1998-05, **DIN Media GmbH**

¹⁸ **AGBGB:** „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze“ i.d.F. vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch **§ 14 des Gesetzes** vom **23.12.2022** (GVBl. **2022 S. 718**)

¹⁹ § 123 Abs. 1 StrSchG: „*Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren....*“

²⁰ Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon**schutz** in Gebäuden“ von **05/2020**, www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

²¹ **DIN 1986** „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056“, Ausgabe **2016-12**, **DIN Media GmbH**

²² **BEN:** Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitungen www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm

wassers dezentral. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes sollte mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138²³, Anhang B, im Bereich von Sickeranlagen grundsätzlich nachgewiesen werden.

Da im SO_{B/L} eine Versickerung nicht möglich ist, erfolgt die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers zentral, zunächst mit Rückhaltung ($V_{RRR}=50 \text{ m}^3$) und dann mit gedrosselter Einleitung ($Q_{dr}=5 \text{ l/s}$) in den vorhandenen Regenwasserkanal.

Durch die Errichtung der Entwässerungsanlagen darf es zu keiner Beeinträchtigung der festgesetzten Begrünung kommen. Die Anlagen sind so zu errichten, dass durch die Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen die festgesetzten Bepflanzungen nicht eingeschränkt werden. Entwässerungsplanung und Freiflächengestaltungsplan sind aufeinander abzustimmen.

3.17 Hang- und Schichtwasser

Da der Zufluss von Oberflächenwasser bzw. temporärem Hangwasser nicht ausgeschlossen werden kann, wäre eine Abdichtung des Unter-/Kellergeschosses gegen drückendes Wasser nach E DIN 18533²⁴ erforderlich (Wassereinwirkungsklasse W2.1-E). Alternativ könnte das Bauwerk durch eine Drainage vor Sicker- und Schichtwasser geschützt werden.

3.18 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse oder Tiefgaragen dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen."

3.19 Außenbeleuchtung

Auf § 41a BNatSchG²⁵ zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen, insbesondere einer ggf. notwendigen Anzeigepflicht bei deren Errichtung oder deren wesentlicher Änderung bei der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Weilheim-Schongau und auf Art. 9 Abs. 2 BayImSchG²⁶ wird hingewiesen.

4 Artenlisten

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. Wuchsordnung:

Baum-Hasel (*Corylus colurna*)
Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)

Bäume 3. Wuchsordnung:

Zier-Apfel (*Malus* in Sorten)
Zier-Kirsche (*Prunus* in Sorten)
Holz-Birne (*Pyrus pyraster*)

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*)

Rosa arvensis
Rosa canina

²³ Arbeitsblatt DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, Entwurf Ausgabe 12/2020, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Theodor-Heuss-Allee 17, 53773 Hennef

²⁴ **DIN 18533**: Abdichtung von erdberührenden Bauteilen, Teil 1: Anforderungen, Planungs- und Ausführungsgrundsätze, Ausgabe 2017-07 mit der Änderung A1, Ausgabe 2018-09, Teil 2: Abdichtung mit bahnenförmigen Abdichtungsstoffen, Ausgabe 2017-07 und Teil 3: Abdichtung mit flüssig zu verarbeitenden Abdichtungsstoffen, Ausgabe 2017-07 mit Änderung A1, Ausgabe 2018-09, **DIN Media GmbH**

²⁵ ins BNatSchG durch Art. 1 Nr. 13 des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) eingefügt

²⁶ **BayImSchG**: Bayerisches Immissionsschutzgesetz vom 10.12.2019 (GVBl. S. 686), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom **23.12.2024 (GVBl. 2024, S. 619)**

Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	<i>Rosa glauca</i>
Gewöhnliche Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)	<i>Rosa rubiginosa</i>
Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>)	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)	Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>)
Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	Zweigriffeliger Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)
Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)	

4.3 Artenliste Kleinsträucher

Zwergliguster (<i>Ligustrum vulgare</i> 'Lodense')	<i>Rosa arvensis</i>
Zwergspiere (<i>Spiraea japonica</i> 'Little princess' oder 'Albiflora')	<i>Rosa canina</i>
Alpen-Johannisbeere (<i>Ribes alpinum</i> bzw. <i>Ribes alpinum</i> 'Schmidt')	<i>Rosa glauca</i>
Zier-Johannisbeere (<i>Ribes sanguineum</i>)	<i>Rosa rubiginosa</i>

4.4 Artenliste Fassadenbegrünung

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

5 Empfehlungen

5.1 Freiflächengestaltungsplan

Aufgrund der Stellungnahme des Sachgebietes Fachlicher Naturschutz im Landratsamt Weilheim-Schongau wird davon ausgegangen, dass ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan, als weiterer Nachweis (§ 1 Abs. 4 BauVorV) zur Beurteilung des Bauvorhabens erforderlich ist. Um das Baugenehmigungsverfahren zu beschleunigen, wird empfohlen bereits mit dem Bauantrag bzw. Bauvorlagen ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

5.2 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.

5.3 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.

5.4 Vogelschlag

Glasflächen sind durch geeignete Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu sichern. Hierzu wird auf die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen“²⁷ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und die Webseite „So machen Sie Glasscheiben vogelsicher“²⁸ des Naturschutzbundes Deutschland, den „Handlungsleitfaden Artenschutz an Glasflächen zur Vermeidung von Vogelkollision“²⁹ des NABU und den Beschluss der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“³⁰ verwiesen.

6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Erhaltung von Laubbäumen (Ziffer B 7.3) oder Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Ziffer B 7.4) dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört

²⁷ www.lfu.bayern.de/umweltwissen/doc/uw_106_vogelschlag_an_glasflaechen_vermeiden.pdf, vom 09/2019

²⁸ www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/voegel/helfen/01079.html, Abruf: 02/2025

²⁹ brandenburg.nabu.de/imperia/md/content/brandenburg/naturschutz/handlungsleitfaden_5_web2-22.pdf, vom 03-2021

³⁰ vogelschutzwarten.de/downloads/LAG%20VSW%2021-01_Bewertungsverfahren%20Vogelschlag%20Glas.pdf, vom 13.11.2023, „Beschluss der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 21/01“

werden (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro geahndet werden (§ 213 Abs. 3 BauGB).

Mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot einer Rechtsverordnung nach Art. 81 Abs. 1 BayBO (örtliche Bauvorschrift hier Ziffer B 8) zuwiderhandelt.

Altenstadt, den

Fürstenfeldbruck

.....
Andreas Kögl,
Erster Bürgermeister


.....
Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

D VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat Altenstadt hat in der Sitzung am 23.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „An der Niederhofener Straße“ gemäß §§ 2 Abs. 1 i.V.m. 13a und 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.07.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Gemeinderat Altenstadt hat in seiner Sitzung am 23.02.2021 den Billigungsbeschluss für das weitere Verfahren zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 „An der Niederhofener Straße“ i.d.F. vom 23.02.2021 gefasst.

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. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.02.2021 fand in der Zeit vom 16.07.2021 bis einschließlich 06.08.2021 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 14.07.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 „An der Niederhofener Straße“, bestehend aus Satzung mit Planzeichnung und einer Begründung, jeweils in der Fassung vom 23.02.2021 wurde gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1, 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.11.2021 bis einschließlich 10.12.2021 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 29.10.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Auf die Unterrichtung und Erörterung sowie Gelegenheit zur Stellungnahme wurde neben der Aufstellung des Bebauungsplanes nach §§ 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 29.10.2021 gemäß § 13a Abs. 2 BauGB hingewiesen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann (gemäß §§ 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 09.10.2018, fand mit Schreiben bzw. E-Mail vom 03.12.2021 (13:49 Uhr) bis einschließlich 14.01.2022 statt.

Der Gemeinderat Altenstadt hat in der öffentlichen Sitzung am 18.04.2023 den Bebauungsplan Nr. 37 „An der Niederhofener Straße“ in der Fassung vom 18.04.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. **In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats vom 25.03.2025 wurde der Satzungsbeschluss aufgehoben.**

Zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.03.2025, mit der Begründung wurde:

- **die Öffentlichkeit (§ 4a Abs. 3 BauGB i.V. § 3 Abs. 2 BauGB) in der Zeit vom XX.XX.2025 bis XX.XX.2025 durch Veröffentlichung im Internet, erneut beteiligt. Zusätzlich wurde eine leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeit zur Verfügung gestellt und**

- die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB i.V. § 4 Abs. 2 BauGB) durch eMail vom XX.XX.2025 mit der Frist bis XX.XX.2025 elektronisch erneut beteiligt.

Dabei wurde bekanntgemacht, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgeben werden können.

Der Gemeinderat Altenstadt hat in der öffentlichen Sitzung am XX.XX.2025 den Bebauungsplan Nr. 37 „An der Niederhofener Straße“ in der Fassung vom XX.XX.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB erneut als Satzung beschlossen.

Altenstadt, den
Andreas Kögl, Erster Bürgermeister Siegel

Ausfertigung:

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 37 „An der Niederhofener Straße“ und die Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Altenstadt übereinstimmen.

Altenstadt, den
Andreas Kögl, Erster Bürgermeister Siegel

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 37 „An der Niederhofener Straße“ 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 die § 214 und § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Altenstadt, den
Andreas Kögl, Erster Bürgermeister Siegel