



Planbezeichnung:

3. Änderung des Bebauungsplans „Am Waldfeld“

umfassend die Fl.Nrn. 460/7, /8 und /9
Gemarkung Althegegnenberg

Planfertiger:

stadtundland
Stadtplanung / Ortsentwicklung

Architektin
Silke Drexler
Mittlerer Weg 9
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 92 48 722
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@stadtundland.bayern
www.stadtundland.bayern

Fassung vom: 20.03.2025
Satzungsfassung vom: 03.07.2025
(redaktionell geändert)

Inhalt:

- A Festsetzungen durch Text und Planzeichen
- B Festsetzungen durch Planzeichnung (M 1:1000)
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke
- E Übersicht (1 : 5000)
- F Begründung

Die Gemeinde

ALTHEGNENBERG

erlässt gemäß § 2 sowie §§ 9, 10 und 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 u. 3 des Baugesetzbuchs - BauGB -, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO -, Art. 81 der Bayer. Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung - folgende
3. Änderung des Bebauungsplans „Am Waldfeld“ als

Satzung :

A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

- a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- b) Dieser Änderungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs zum Teil den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Am Waldfeld“ i.d.F. vom 12.12.1995 (öffentlich bekannt gemacht am 15.01.1996).
Alle übrigen, nicht geänderten textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gelten unverändert fort.

2. Art der baulichen Nutzung

Das mit **WA 1** bezeichnete Baugebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

- a) GR 130 höchstzulässige Grundfläche (GR) in Quadratmetern; z.B. 130 m²
Überschreitungen der höchstzulässigen Grundfläche durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen sind bis zu 100 % zulässig.
- b) E+D höchstzulässig zwei Vollgeschosse (II), wobei das obere Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist
- c) WH 3,75 höchstzulässige Wandhöhe in Metern; z.B. 3,75 m
Die zulässige Wandhöhe wird gemessen an der hangseitigen Gebäudekante jeweils am höchsten Punkt des natürlichen Geländes bis zum oberen Abschluss der Außenwand bzw. bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
Bei der Errichtung von Zwischgiebeln ist eine Wandhöhe von 5,85 m zulässig.

4. Mindestgrundstücksgröße, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Anzahl der Wohneinheiten

- a) Die Einhaltung einer Grundstücksmindestgröße (500 m² bei Einzelhäusern) entfällt.
- b) Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.
- c)  nur Einzelhäuser zulässig
- d)  Baugrenze
Terrassen dürfen im Rahmen der zulässigen Grundfläche die Baugrenze überschreiten.
- e) In Baufeld 15 sind maximal 2 Wohneinheiten in einem Einzelhaus zulässig.

5. Bauliche Gestaltung

- a)  Hauptfirstrichtung
- b) Dächer von Hauptgebäuden sind nur als Satteldächer mit ziegelroten Dachziegeln bzw. -pfannen und einer Dachneigung von 40° bis 55° zulässig.
Terrassenüberdachungen und Wintergärten dürfen auch mit Pultdächern und Glaseindeckung sowie mit einer Dachneigung von 10° bis 15° errichtet werden.

- c) In Baufeld 15 ist auf der östlichen Dachfläche ein Zwerchgiebel mit Schleppdach bis zu 2,60 m Breite und einem Abstand zum Ortgang von 2,00 m zulässig. Zusätzlich können bis zu zwei Dachflächenfenster auf dieser Dachfläche errichtet werden. Auf der westlichen Dachfläche sind bis zu drei Dachflächenfenster zulässig. Dachaufbauten sind auf dieser westlichen Dachfläche unzulässig.
- d) Die Festsetzung 6.1.3 des Bebauungsplanes „Am Waldfeld“ entfällt.
- e) Fotovoltaik- und Solaranlagen dürfen die Dachflächen nicht überschreiten und nicht aufgeständert ausgeführt werden.

6. Stellplätze und Zufahrten

- a)  Fläche für Garagen / Carports
- b)  Fläche für Carports (Garagen unzulässig)
- c) Stellplätze sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften allgemein zulässig. Sie dürfen auch außerhalb der Flächen für Garagen / Carports sowie der überbaubaren Flächen errichtet werden.
- d) Stellplätze mit deren Zufahrten sowie Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit Rasenfuge u.ä.) zu errichten.

GEMEINDE ALTHEGENBERG



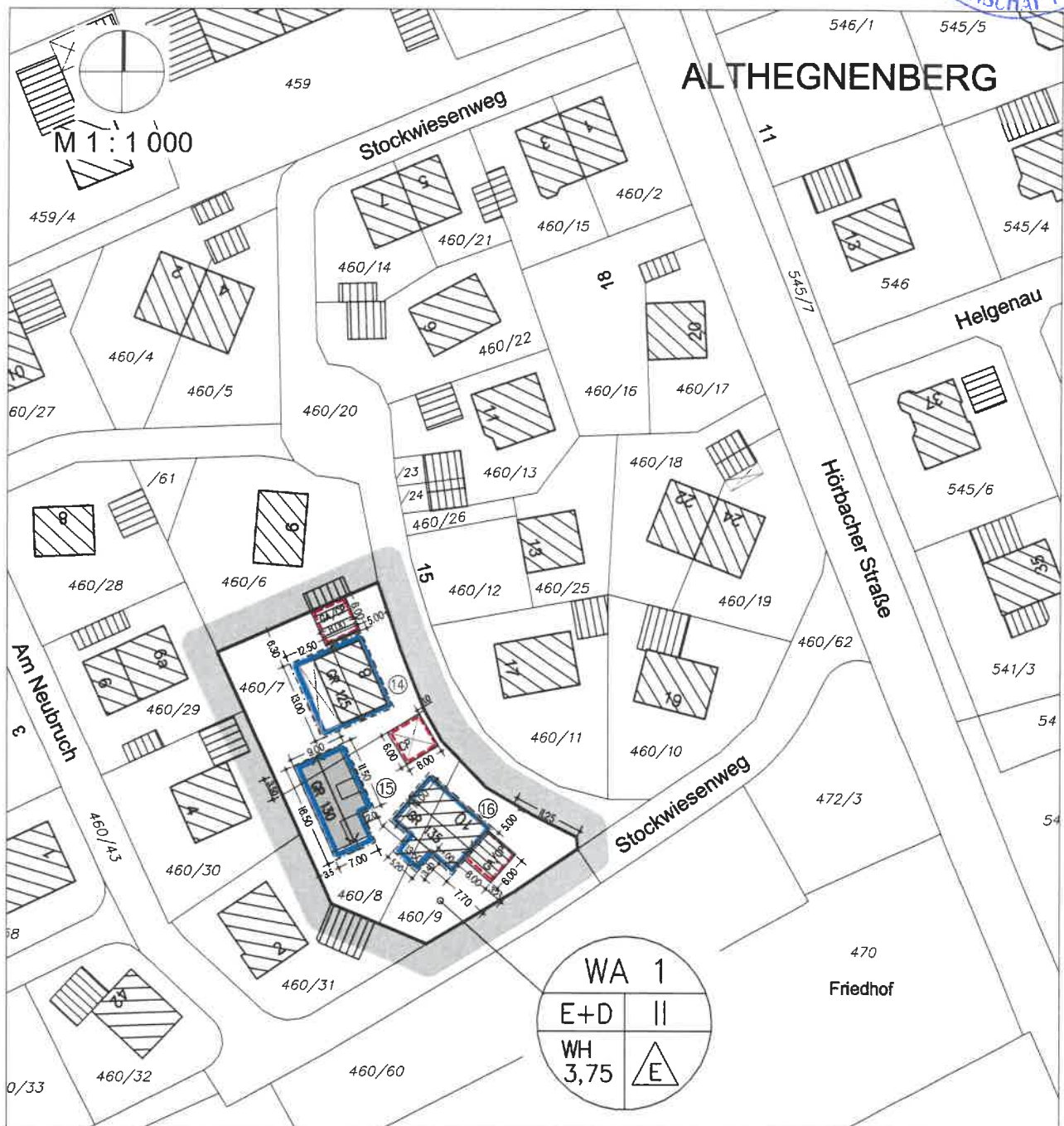
Satzungsfassung vom: 03.07.2025
(redaktionell geändert)

3. Änderung des Bebauungsplans
„Am Waldfeld“

Ausgefertigt: 03. SEP. 2025
Althegeenberg, den

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHNUNG

Rainer Spicker
Erster Bürgermeister



Geobasisdaten: Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

C. HINWEISE**1. Grundstücke**

460/8



Flurstücksnummer; z.B. 460/8
bestehende Flurstücksgrenzen

2. Gebäude

bestehendes Hauptgebäude



bestehendes Nebengebäude



offene Überdachung



vorgeschlagene Bebauung



Bauraum Nummer; z.B. Nr.15

3. Abwasser, Niederschlagswasser

- a) Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Gemeinde Althegnenberg im Mischsystem entsprechend der jeweils gültigen Entwässerungssatzung.
- b) Unverschmutztes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit über die belebte Bodenzone zu versickern. Anfallendes Niederschlagswasser kann in den gemeindlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden.
- c) Aufgrund der dichten Bodenverhältnisse ist mit Schichtenwasser zu rechnen. Es wird daher empfohlen, bauliche Anlagen durch geeignete Maßnahmen zu schützen (z.B. Keller als „weiße Wanne“, dicht bis OK Lichtschächte ausführen).

4. Energieversorgung / Klimaschutz

Es wird empfohlen, zur Wärme- und Warmwasserversorgung regenerative Energie zu verwenden oder Solaranlagen zu errichten.

Es wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zur Bewässerung der Freiflächen zu sammeln (Zisterne) und/oder als Brauchwasser zu nutzen.

Es wird empfohlen, Dachflächen zur Energiegewinnung zu nutzen.

5. Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht und sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

6. Bodenschutz

Sollten bei Aushubarbeiten (organoleptisch) auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern.

Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, Staatl. Abfallrecht, abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstenfeldbruck noch nicht abgeschlossen ist.

Althegnenberg, den 03. SEP. 2025

Rainer Spicker
Erster Bürgermeister



Utting, den 31.07.2025

Silke Dreier, Büro stadtlundland
Planfertigerin



D. VERFAHRENSVERMERKE

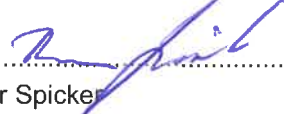
1. Die Gemeinde Althegnenberg hat mit Beschlüssen des Gemeinderates vom 08.08.2024 bzw. 20.03.2025 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Waldfeld“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 u. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB während der Zeit vom 17.04.2025 mit 23.05.2025 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung i.d.F. vom 20.03.2025 unterrichten.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.04.2025 mit 23.05.2025 elektronisch beteiligt.

3. Die Gemeinde Althegnenberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.07.2025 den Änderungsplan mit Begründung in der Fassung vom 03.07.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)



Althegnenberg, den 05. SEP. 2025


Rainer Spicker
Erster Bürgermeister

4. Ausgefertigt

(Siegel)



Althegnenberg, den 03. SEP. 2025


Rainer Spicker
Erster Bürgermeister

5. Der Satzungsabschluss der 3. Änderung des Bebauungsplans wurde am 04. SEP. 2025 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Der Änderungsplan mit Begründung ist damit in Kraft getreten. Er wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der VG Mammendorf, Augsburgstr. 12, 82291 Mammendorf sowie in der Gemeindekanzlei Althegnenberg, Augsburgstr. 6, 82278 Althegnenberg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit Begründung ist ergänzend in das Internet auf der Homepage der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf (www.vgmammendorf.de) eingestellt und über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern (www.bauleitplanung.bayern.de) zugänglich gemacht.

Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und der §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

(Siegel)



Althegnenberg, den 05. SEP. 2025


Rainer Spicker
Erster Bürgermeister

GEMEINDE ALTHEGNENBERG

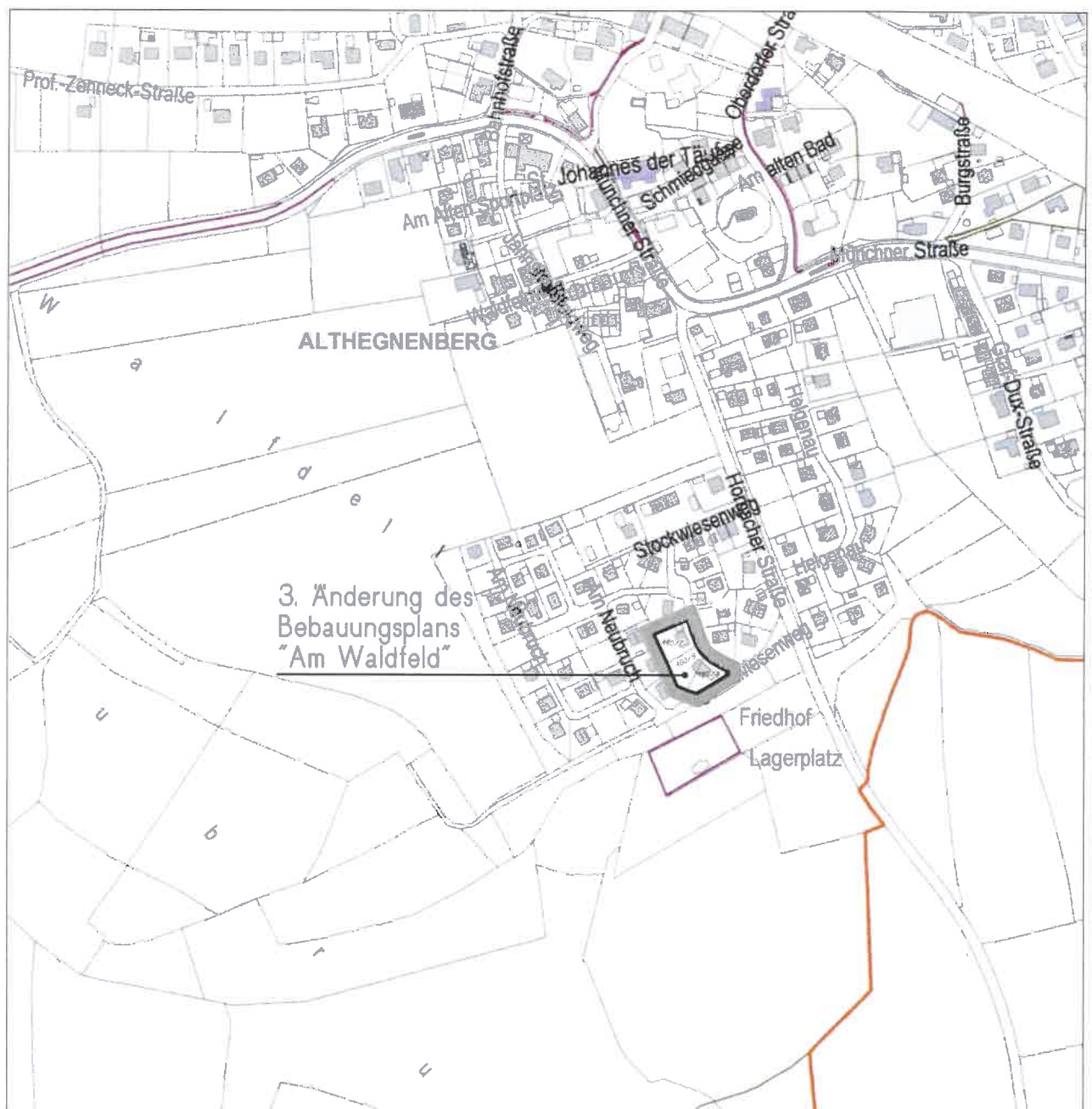
3. Änderung des Bebauungsplans „Am Waldfeld“



E. ÜBERSICHT



M 1 : 5 000



LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK

GEMEINDE ALTHEGNENBERG



F. BEGRÜNDUNG zur

3. Änderung des Bebauungsplans „Am Waldfeld“**1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Der Bebauungsplan „Am Waldfeld“ i.d.Fassung vom 12.12.1995 (öffentlich bekannt gemacht am 15.01.1996) wurde zur Regelung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des südwestlichen Ortsbereichs von Althegnenberg aufgestellt. Er wurde bisher zweifach geändert.

Im Rahmen der 1. Änderung werden die Grundstücksgrößen im Änderungsbereich so verkleinert, dass statt zwei Doppelhäusern zusätzlich zwei Einzelhäuser errichtet werden können. Hierfür entfällt ein „Garagenhof“ und die „Flächen für Garagen“ werden neu angeordnet. Im Rahmen der 2. Änderung wird im Änderungsbereich statt eines Einzelhauses ein Doppelhaus zulässig.

Der Gemeinderat beschloss in seiner öffentlichen Sitzung am 08.08.2024 die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Waldfeld“, um eine weitere Nachverdichtung zu ermöglichen. Der Änderungsbereich mit rd. 1.585 m² umfasst die Fl.-Nrn. 460/7, 460/8 und 460/9 (Gemarkung Althegnenberg). Dies dient der städtebaulichen Neuordnung des Änderungsbereichs.

Der seit 24.10.1985 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Althegnenberg i.d.F. vom 22.05.1985 wurde von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 06.05.1983 genehmigt (Nr. 420-4621.1 FFB 3-1/83). Inzwischen wurde er 12fach geändert und mehrfach berichtigt. Der Geltungsbereich der gegenständlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Waldfeld“ wird in der rechtswirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes i.d.F. vom 15.12.1993 bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) dargestellt. Somit ist keine Änderung veranlasst.

2. Anlass, Ziel und Zweck der 3. Änderung

Die ortsansässigen Antragsteller beabsichtigen westlich der bestehenden einreihigen Bebauung auf den Fl.-Nrn. 460/7 bis 460/9 (Gemarkung Althegnenberg) ein zusätzliches Wohnhaus zu errichten. In der Gemeinderatssitzung vom 13.06.2024 wurde über zwei vorgestellte Bebauungsvarianten (Winkelgebäude bzw. rechteckiger Baukörper, jeweils freistehend) beraten. Einer Änderung des Bebauungsplanes wurde nicht zugestimmt. Daraufhin fand am 18.07.2024 eine Ortsbesichtigung des Bauausschusses statt, wobei eine 3. Variante (Anbau mit eingeschossigem Verbindungsbau und vortretenden Zwerchhäusern) beraten wurde. Neben Änderungsvorschlägen zur „Anbau-Variante“ wurde eine 4. Variante seitens der Planer / Bauwerber dem Gemeinderat vorgelegt, die einen langgestreckten Baukörper, westlich der Bestandsbebauung vorsieht, mit einem ca. 2,60 m breiten Schleppdach-Zwerchgiebel (Fassung 29.07.2024).

Ziel und Zweck der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Waldfeld“ ist es, die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes für die einheimische Bevölkerung zu ermöglichen und so einen Beitrag zur Entspannung der Wohnungsknappheit im Großraum München zu leisten. Die Gemeinde folgt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) sowie der gebotenen Innenentwicklung / Nachverdichtung bestehender Baugebiete.

Zum Schutz der westlichen Nachbar-Bebauung dürfen nach Westen lediglich Dachflächenfenster eingebaut werden. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung des Dachgeschosses ist ein bis zu 2,60 m breiter Zwerchgiebel mit Schleppdach nach Osten zulässig.

3. Festsetzungen und Hinweise

Als **Art der baulichen Nutzung** wird im Bereich der Fl.-Nrn. 460/7 bis 460/9 (Gemarkung Althegnenberg) unverändert „allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bleiben unzulässig, um keinen zusätzlichen Ziel- / Quellverkehr in das Wohngebiet zu ziehen und die Wohnqualität dadurch zu belasten.

Als **Maß der baulichen Nutzung** wird, entsprechend der zulässigen Kubaturen des Baugebietes „Am Waldfeld“ eine maximale Grundfläche (z.B. GR 130 m²) in Verbindung mit höchstzulässig zwei Vollgeschossen (E+D) und einer zulässigen Wandhöhe von 3,75 m bzw. 5,85 m für Zwerchgiebel festgesetzt. Diese Festsetzungen gelten sowohl für den zusätzlichen Bauraum 15, als auch für die beiden Bauräume 14 und 16. Für alle drei Bauräume im Änderungsbereich sind nur mehr Einzelhäuser zulässig, keine Doppelhäuser, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, um eine maßvolle Nachverdichtung zu gewährleisten. Diesem Planungsziel ist auch die geringfügige Anhebung der zulässigen Grundflächen um lediglich 80 m² geschuldet. In der Summe ergeben sich maximal 390 m² an zulässigen Grundflächen für bauliche Hauptanlagen (bisher 310 m²) sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25. Dies entspricht den aktuellen GRZ-Werten von neuen Baugebieten im Gemeindegebiet. Die überbaubaren Flächen werden angepasst an den Baubestand bzw. den geplanten Neubau festgesetzt und ermöglichen Einzelhäuser mit Anbauten und Terrassen bis zu 135 m² Grundfläche. Unabhängig von künftigen Grundstücksteilungen kann so eine angemessene neue Wohneinheit geschaffen werden.

Wie unter Pkt. 2 bereits erwähnt, werden zum Schutz der westlichen Nachbarn Festsetzungen zu Dachaufbauten bzw. zum Einbau von Dachflächenfenstern getroffen.

Die nachzuweisenden Stellplätze können auch außerhalb der Bauräume bzw. der „Flächen für Garagen / Carports“ errichtet werden, unter Einhaltung der zu beachtenden Vorschriften bzw. diesbezüglichen Festsetzungen. Die beiden „Flächen für Garagen“ des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes werden zugeordnet zu Bauraum 14 bzw. 16 entsprechend des Baubestandes auf Doppelgaragen erweitert. Für Bauraum 15 wird eine „Fläche für Carports“ festgesetzt, um kein zusätzliches Garagengebäude zwischen den Bestandsgebäuden zu erhalten.

4. Abwasserentsorgung / Niederschlagswasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem über die Gemeinde Althegnenberg. Da sich die gemeindliche Kläranlage bei der Reinigungsleistung an der Be- und Auslastungsgrenze befindet, plant die Gemeinde, künftig das anfallende Abwasser über den Abwasserzweckverband Obere Paar (AWOP) in die Kläranlage Augsburg Ost einzuleiten. Die jeweiligen Gremien haben hierzu bereits zugestimmt. Der Bau der abgestimmten Trasse der Abwasserdruckleitung zum AWOP soll im Frühjahr 2026 begonnen und bis Ende 2026 abgeschlossen werden.

Unverschmutztes Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit über die belebte Bodenzone versickert werden. Es kann bei schlecht sickerfähigen Böden auch in den gemeindlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Aufgrund der dichten Bodenverhältnisse ist mit Schichtenwasser zu rechnen. Es wird daher empfohlen, bauliche Anlagen durch geeignete Maßnahmen zu schützen (z.B. Keller als „weiße Wanne“, dicht bis OK Lichtschächte ausführen).

5. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da es sich um eine Neu-Überplanung von bereits im Rahmen eines Bebauungsplans überplanter Flächen handelt (Nachverdichtung). Die festgesetzte Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 m². Da durch die Änderung des Bebauungsplans keine Vorhaben vorbereitet oder begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG unterliegen, ist eine allgemeine Vorprüfung nicht erforderlich.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Somit sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie die Pflicht eines Ausgleichs nicht erforderlich.

Althegnenberg, den **03. SEP. 2025**


Rainer Spicker
Erster Bürgermeister

