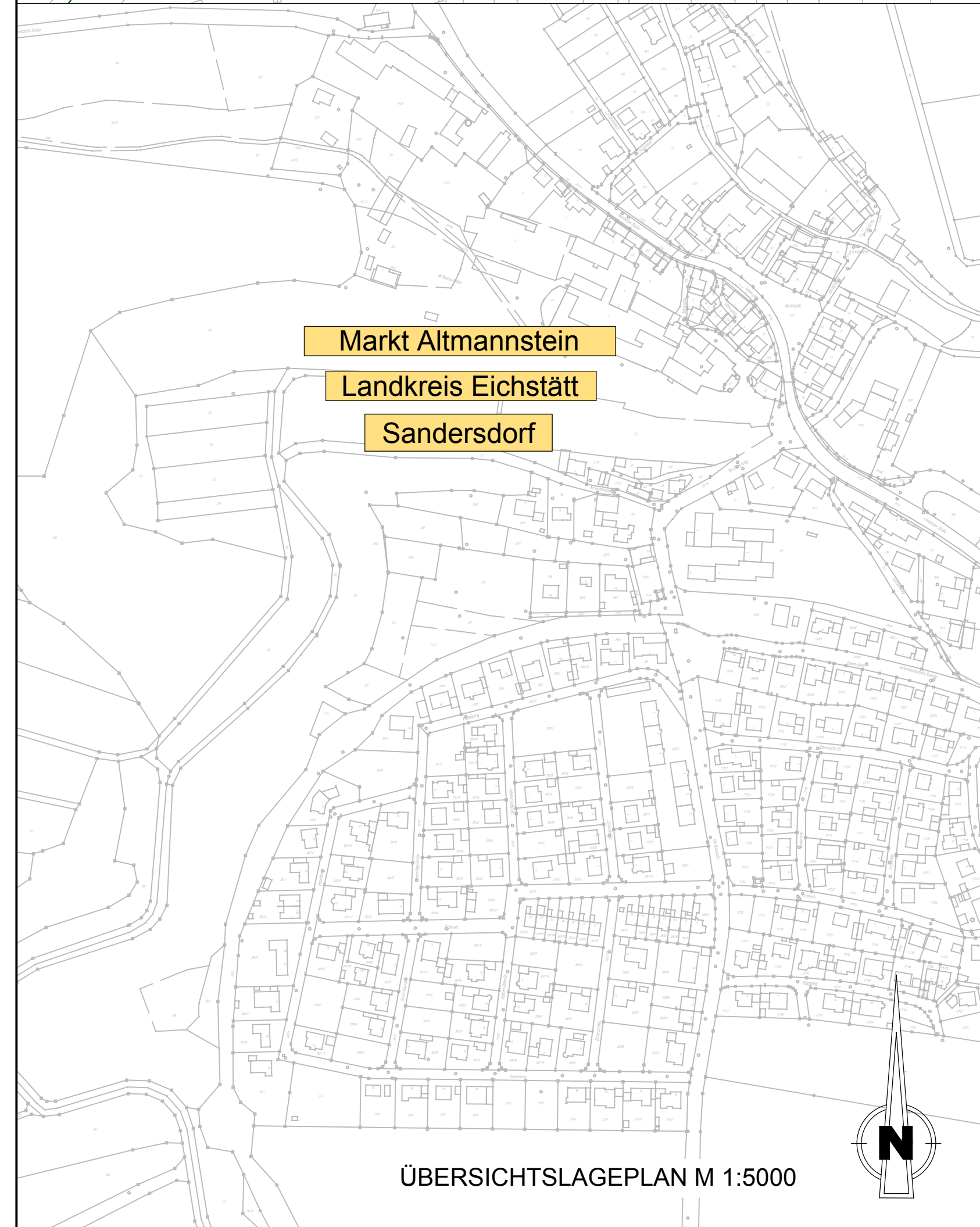


WA	II
GRZ	GFZ
Einzelhäuser 0,35	0,6
Doppelhäuser 0,4	0,7
o	SD, WD, ZD, PD, vPD
ED	

LAGEPLAN M 1:1000

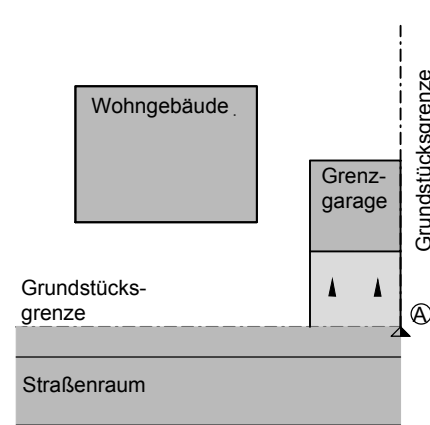


Markt Altmannstein
Landkreis Eichstätt
Sandersdorf

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000

Hinweise

- x-x- aufzuhebende Grenze
- - - vorhandene Grundstücksgrenze
- bestehende Wohn- und Nebengebäude
- 675 Flurstücksnummer
- - - - - Höhenschichtlinien
- - - - - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- ① Parzellennummer
- ~ 778 m² Parzellengröße
- Bebauungsvorschlag Wohngebäude
- Bebauungsvorschlag Garage
- Umgrenzung von Flächen für Garagenzufahrten bzw. Stauräume vor Garagen
- OK FFB EG Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss
- Bestehende Grunddienstbarkeit / Leitungsrecht
- Bezugshöhen für Garagen:



Planliche Festsetzungen
(nach PlanzV 90 Lfd. Nr.)

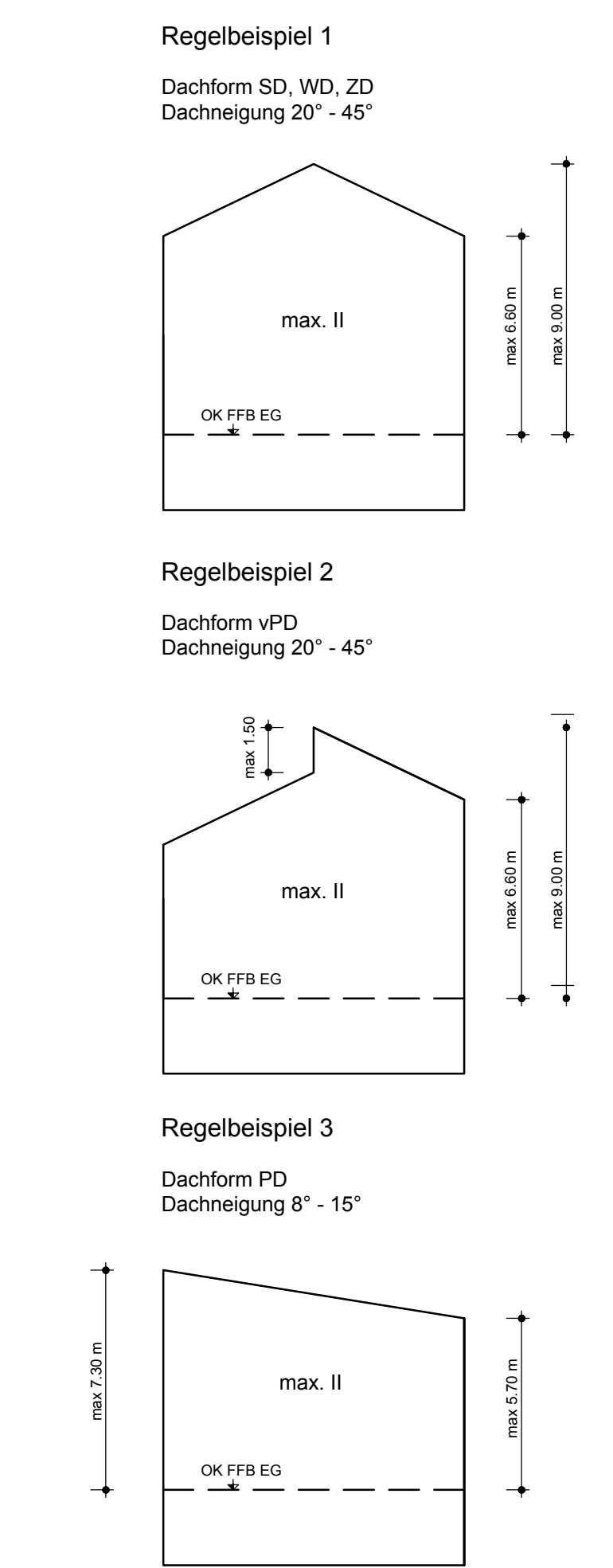
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
- GRZ max. Grundflächenzahl Einzelhäuser 0.35 Doppelhäuser 0.40
- GFZ max. Geschossflächenzahl Einzelhäuser 0.60 Doppelhäuser 0.70

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- o Offene Bauweise
- - - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- - - Anbaufläche Zone

- 4. Verkehrsflächen**
- Verkehrsfläche/Gehweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Gesamtbreite der Straße 6.60m / 5.50m
- Fläche mit Grunddienstbarkeit
- geplante Leitung A = Abwasser R = Regenwasser W = Wasserversorgung

- 5. Planliche Festsetzungen zur Grünordnung**
- Baum 2/3. Wuchsordnung entsprechend grünordnerischen Festsetzungen
- Naturschutzrechtliche Kompensationsfläche
- Strauchgruppe
- Reptilienbiotop
- Schutz während Baumaßnahmen

Festsetzung Gebäudeform
(M 1 : 200)



Textliche Festsetzungen

- 1. Stellung und Höhenlage**
- Wand- und Firsthöhen: siehe Regelbeispiele
- max. OK FFB EG: - 15 cm über dem höchsten Punkt der Straßeneinfassung entlang der Parzelle
oder:
- 15 cm über dem höchsten anstehenden Geländepunkt an einer Gebäudeecke

- 2. Mindestgröße der Baugrundstücke**
- Baugrundstücke für Doppelhäuser müssen eine Mindestgröße von 700 m² aufweisen. Pro Doppelhaushälfte sind mind. 350 m² erforderlich. Grundstücke einzelner Doppelhaushälften sind als selbständige Grundstücke auszuweisen

- 3. Hauptgebäude**
- Grundrissproportionen des Hauptgebäudes sind als klare, rechteckige oder quadratische Baukörper auszubilden. Der First ist parallel zur Längsseite anzuordnen. Anbauten sind zulässig. Außenwände sind als verputzte, gestrichene und/oder holzverschalte Flächen auszuführen. Baumstammhäuser sind nicht zulässig.

- Dachform: Satteldächer und Walmdächer mit gleicher Neigung der gegenüberliegenden Dachflächen, versetzte Pultdächer, Pultdächer, Zeltdächer
- Dacheindeckung: rote, schwarze und graue Dacheindeckungen; Eindeckungen aus Weiffaserzementplatten sind nicht zugelassen
- Doppelhäuser: Dachneigung, Dachüberstände und Gebäudetiefe sind aneinander anzuleichen.

- Für Regelbeispiel 1 (SD, WD, ZD)**
- Dachneigung: 20° - 45°
- Dachform: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD)
- Dachüberstände: sind zulässig - abhängig von der Dachneigung 20° - 30°: Gesimtsbreite max. 25 cm 31° - 45°: Ortsgang max. 40 cm, Traufe max. 60 cm
- Dachaufbauten: sind zulässig ab 31° Dachneigung; Dachgauben max. 1.50 m x 1.50 m, max. 2 Gauben je Dachseite, Abstand zueinander mind. 85 cm, Abstand zur Giebelseite mind. 1.50 m; Schleppgauben zulässig ab 35° Dachneigung, Negativgauben sind nicht zulässig

- Für Regelbeispiel 2 (vPD)**
- Dachneigung: 20° - 45°
- Dachform: versetztes Pultdach (vPD)
- Dachüberstände: max. 40 cm
- Dachaufbauten: nicht zulässig

- Für Regelbeispiel 3 (PD)**
- Dachneigung: 8° - 15°
- Dachform: Pultdach (PD)
- Dachüberstände: max. 40 cm
- Dachaufbauten: nicht zulässig

- 4. Garagen, Zufahrten und Stellplätze**
- Die Dacheindeckung ist dem Hauptgebäude anzupassen.
- Bei Schleppdächern ist die Abstandsfläche mit 3 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten, oder bei Grenzbebauung eine entsprechende Abstandsflächenübernahme (Dienstbarkeit) auf dem Nachbargrundstück zu erwirken und im Grundbuch einzutragen.
- Auf dem Grundstück sind mind. 2 Stellplätze zu errichten. Bei Nutzung freiberuflicher Tätigkeit nach § 13 BauNVO ist je 25 m² Nutzfläche noch zusätzlich 1 Stellplatz zu errichten. (Art. 49 BayBO)
- Für jede weitere Wohneinheit ist zusätzlich 1 Stellplatz erforderlich. Der Stauraum zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen muss mind. 5.0 m betragen. Der Garagenstauraum gilt nicht als Stellplatz.
- Die Wandhöhen der Garagen sind entsprechend den Bestimmungen der BayBO zulässig. In den Parzellen 3, 4, 5, 6, und 14 dürfen die Wandhöhen der Garagen abweichend von der BayBO mit einer Wandhöhe von max. 3,0 m ab dem Bezugshöhen (A) hergestellt werden.

- 5. Aufschüttungen und Mauerwerke**
- Aufschüttungen sind ausschließlich innerhalb des Grundstücks zulässig. Entlang den Grundstücksgrenzen sind die ursprünglichen Geländegehöhen beizubehalten.

- 6. Einfriedungen**
- a) Einfriedungen zum öffentlichen Raum
- Einfriedungen entlang dem öffentlichen Straßenraum sind mit senkrecht stehenden Holzlatzen oder Metallstäben herzustellen. Sie sind bis zu einer Gesamthöhe von max. 1.00 m (ab Straßenoberkante) mit einer Sockelhöhe von max. 20 cm zulässig. Zusätzliche Zaun-Elemente aus Gabionen bzw. Pfeiler aus Metall, Stein oder Holz sind mit einer max. Höhe von 1.60 m und max. Breite von 1.00 m zulässig. Der Anteil an o.g. Zaun-Elementen entlang des Straßenraums darf 33% der Gesamtlänge der Grundstücksgrenzen nicht überschreiten.
- b) Einfriedungen zu benachbarten Grundstücken
- An den übrigen Grundstücksgrenzen sind nur Holzlatzen- oder Maschendrahtzäune zulässig. Gemessen ab Straßenraum dürfen die ersten 3.00 m Zaun eine Höhe von 1.00 m nicht überschreiten. Ab 3.00 m Grundstückstiefe sind Holzlatzen- oder Maschendrahtzäune bis zu max. 1.60 m Höhe zulässig.

- 7. Abstandsflächen**
- Die sich aus Art. 6 der BayBO ergebenden Abstandsflächen sind gegenüber den vermaßten Baugrenzen und Baulinien vorrangig einzuhalten.

- 8. Nebenanlagen**
- Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zur Zulassung, wenn
- die Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 9 der BayBO für diese Nebenanlagen (ohne Garagen) vorliegen;
 - die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen zu den Erschließungsstraßen hin nicht überschritten werden;
 - die Nebenanlagen dem Nutzungszweck und der Eigenart des allgemeinen Wohngebiets (§ 4 BauNVO) nicht widersprechen.

- 9. Grünordnerische Festsetzungen**
- Die unbebaute Fläche der Grundstücke ist gärtnerisch zu gestalten. Die Bepflanzung der Gärten bzw. Vorgärten ist landschaftsgerecht mit heimischen Gehölzen durchzuführen.

- 10. Immissionsschutz**
- Landwirtschaft**
- Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 06.00 Uhr morgen bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen der Fall sein.
- Die vorhandene Landwirtschaft genießt Bestandsschutz im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Eine aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzungen mögliche Minderung der Wohnqualität bildet keine Grundlage für eventuelle spätere Beschwerden.

- 11. Texthinweise**
- Angrenzende Waldflächen:**
- Bei der Verwendung von offenem Feuer (z.B. Grill) ist eine Erlaubnis im Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Ingolstadt einzuholen, wenn der Abstand zum Wald weniger als 100 m beträgt (Art. 17 Abs. 1 BayWaldG). Abfälle - auch Rasen- und Grünschnitt - dürfen nicht im Wald entsorgt werden.

- Entwässerung:**
- Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Für jede Parzelle wird ein Schmutzwasser- sowie Niederschlagswasser-(Regenwasser-) Kanalgrundstücksanschluss mit jeweiligem Kontrollschacht auf dem Grundstück im Zuge der Erschließung eingerichtet. Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder bleigedeckten Metalldächern darf nicht ohne ausdrückliche Genehmigung und ggf. Vorbehandlung eingeleitet werden. Unverschmutztes Niederschlagswasser kann auf den jeweiligen Grundstücken zurückgehalten und dort genutzt oder auch breiflächig über mind. 20cm bewachsene Oberbodenschicht versickert werden. Zisternen als Zwischenspeicher zur Toilettenspülung und zur Gartenbewässerung mit Überlauf in den Niederschlagswasserkanal sind zulässig. Niederschlagswasser von höher liegenden Grundstücken darf nicht in tiefer liegende Grundstücke abfließen. (Versickerung oder Fassung und Ableitung auf eigenem Grundstück) Auf die erhöhten wasserrechtlichen Anforderungen durch die Lage im Karstgebiet wird hiermit ausdrücklich hingewiesen.

- Wichtiger Hinweis zur Abwasserbeseitigung der Baugrundstücke:**
- Kellerentwässerungen sind durch die Kanalliegenlage zum Teil nicht oder nur bedingt möglich. Auf die Einhaltung der DIN 1986 - Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - bei der Erstellung der Grundstücksentwässerungsanlagen, ins besondere im Bezug auf Rückstausicherung, wird ausdrücklich verwiesen. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung des Marktes Altmannstein sind grundlegend.
- Sonstiges:**
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- Keller sollten wasserdicht ausgeführt werden. Hausdrainagen dürfen nicht am Abwasserkanal angeschlossen werden, ein Anschluss an den Niederschlagswasser-(Regenwasser-) Kanal ist gestattet.

Qualifizierter Bebauungsplan

Der Markt Altmannstein erlässt aufgrund von § 2 Abs. 1 Satz 1, §§ 9, 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

- Verfahrensübersicht**
- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 20.01.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.01.2018, ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.04.2018, hat in der Zeit vom 30.04.2018 bis 15.06.2018 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.04.2018, hat in der Zeit vom 30.04.2018 bis 15.06.2018 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.07.2017, hat in der Zeit vom 26.08.2017 bis 10.10.2017 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.07.2017, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.08.2017 bis 02.10.2017 beteiligt.
 - Der Marktgemeinderat Altmannstein hat am 11.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans des Planfertigers Kehrer Planung GmbH, Lappersdorfer Str. 28, 93059 Regensburg, in der Fassung vom 11.04.2018, als Satzung mit Umweltbericht gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Altmannstein, den 24.04.2018 (Siegel)
Hummel, 1. Bürgermeister
 - Der Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates Altmannstein vom 11.08.2018 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.04.2018, durch Aushang an den Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht worden. Der rechtsverbindliche Aufstellung des Bebauungsplans für das ausgewiesene Gebiet ist damit in Kraft getreten. Altmannstein, den 24.04.2018 (Siegel)
Hummel, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
"AM GÖRZENBERG"
IN SANDERSDORF
MARKT ALTMANNSTEIN
LANDKREIS EICHSTÄTT



Fassung vom 11.04.2018

ÜBERSICHTSLAGEPLAN	M 1: 5000
LAGEPLAN	M 1: 1000
PLANLICHE FESTSETZUNGEN	-
REGELBEISPIELE	M 1: 200
VERFAHRENSVERMERKE	-

KEHRER-PLANUNG

LAPPERSDORFER STR. 28 93059 REGENSBURG
TELEFON 0941/830140 TELEFAX 0941/830194
OFFICE@KEHRER-PLANUNG.DE WWW.KEHRER-PLANUNG.DE