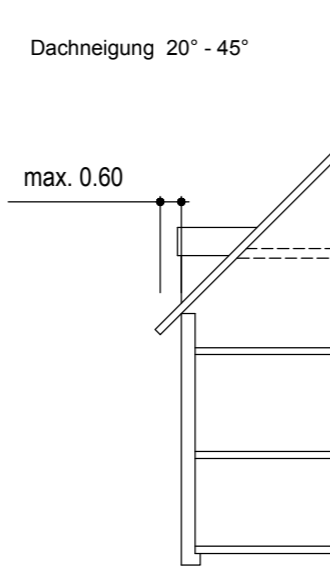
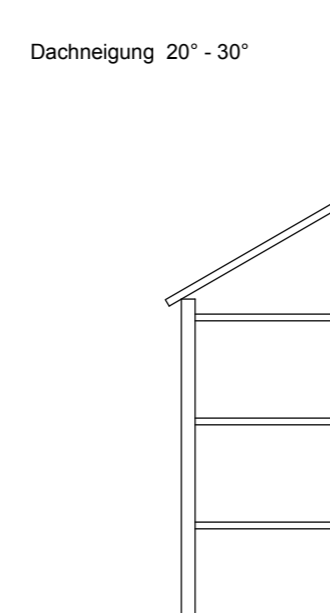


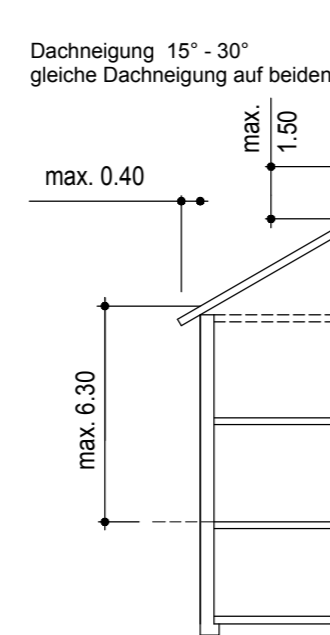
Regelbeispiel 1 BAUTYP E+D



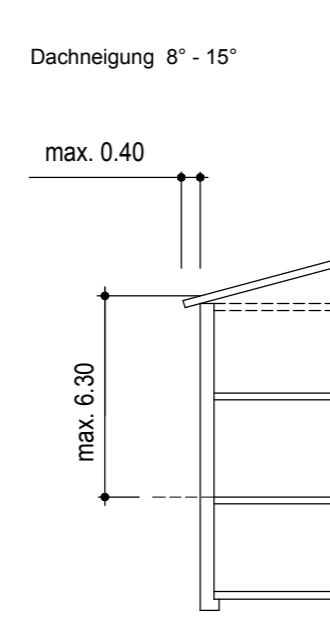
Regelbeispiel 2 Bautyp E + 1 + D (D kein VG)



Regelbeispiel 3 VERSETZTES PULTDACH E + D, E + 1 + D (D kein VG)



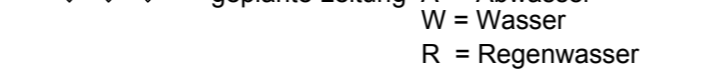
Regelbeispiel 4 PULTDACH E + 1 + D (D kein VG)



PLANLICHE FESTSETZUNGEN (nach PlanZV 90 Lfd. Nr.)

- Art der baulichen Nutzung**
WA 1 / 2 / 3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze (Regelbeispiel 2, 3 und 4)
E + D (D als VG, Regelbeispiel 1)
E + 1 + D (D kein VG, Regelbeispiel 2, 3, 4)
 - GRZ max. Grundflächenzahl
Einzelhäuser 0,35
Doppelhäuser 0,4
 - GFZ max. Geschossflächenzahl
Einzelhäuser 0,6
Doppelhäuser 0,7
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - o Offene Bauweise
 - - - Grundstücksgrenze
 - - - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - - - Baulinie (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - - - Flächen für Garagengebäude der Parzellen Nr. 4, 5, 10, 16, 19, 21 mit Baulinie für Grenzgaragen
 - - - Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier: unterschiedliche Festsetzung zur Höhe FFB EG
- Verkehrsflächen**
 - - - Verkehrsfläche Entwässerungseinrichtung Seitenstreifen (Betonpflaster)
 - - - Nebenflächen, Rasenfugenpflaster
 - - - Straßenbegrenzungslinie
 - - - Gesamtbreite der Straße 6,50m

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



6. Planliche Festsetzungen zur Grünordnung

- - - öffentlich unterhaltene Grünfläche
- - - Gehölze zur Eingrünung auf öffentlichem Grund zu pflanzen
- - - Baum 1. Wuchsordnung zu pflanzen

ALLGEMEINE PLANZEICHEN - HINWEISE

- - - vorhandene Grundstücksgrenze
- - - bestehende Wohn- und Nebengebäude
- - - Höhenschichtlinien
- - - Flurstücksnummer
- - - Parzellennummer
- - - Parzellengröße
- - - Bebauungsvorschlag Wohngebäude
- - - Bebauungsvorschlag Garagenzufahrten bzw. Stauräume vor Garagen
- - - Umgrenzung von Flächen für Garage

ZUSÄTZLICHE FESTSETZUNGEN

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Zum Markweg" in der Fassung vom 11.04.2018 wird der Bebauungsplan um die Planbeilage Teil B erweitert. Die Planbeilage enthält die Bezugshöhen (A) wie in Punkt 1.1 "Höhenlage der Wohngebäude" in den textlichen Festsetzungen festgelegt, sowie die Bezugshöhen (B) wie unter Punkt 4.1 "Höhenlage der Garagen" der textlichen Festsetzungen festgelegt. Die Planbeilage Teil B umfasst 6 Seiten in der Fassung vom 11.04.2018 und betrifft die Parzellen 4, 5, 10, 16, 19 und 21 im WA 3.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Höhenlage der Wohngebäude**
Im WA 1 ist die Höhe OK FFB EG bis max. 0,15 m überhalb dem anstehenden natürlichen Gelände an der bergseitig höchsten Gebäudeecke zulässig.
Im WA 2 ist die Höhe OK FFB EG bis max. 0,15 m überhalb der Einfassung des Straßenschnittes zulässig.
Im WA 3 ist die Höhe OK FFB EG bis max. 0,15 m überhalb der Einfassung des Straßenschnittes zulässig. Maßgebend ist der Höhenwert (A) in der Parzellennummer, entsprechend der Parzellenschnitte des Teil B des Bebauungsplanes.
Die max. Wand- und Firsthöhen in den Regelbeispielen gelten im WA 1, WA 2 und WA 3 gleichermaßen.
- Mindestgröße der Baugrundstücke**
Baugrundstücke für Doppelhäuser müssen eine Mindestgröße von 700 m² aufweisen. Pro Doppelhaushälfte sind mind. 350 m² erforderlich. Die Grundstücke der Doppelhaushälften sind als eigenständige Grundstücke durch das Vermessungsamt auszuweisen.
- Hauptgebäude**
Grundrisproportionen 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.
Dächer: Es sind Satteldächer und Walmdächer mit gleicher Neigung der beiden gegenüberliegenden Dachflächen sowie versetzte Pultdächer, Pultdächer und Zeltedächer zugelassen.
Dacheindeckung: Es sind rote, schwarze und graue Dacheindeckungen zugelassen. Eindeckungen aus Wellpappserienplatten sind nicht zugelassen. Bei Pultdächern sind auch Dachbegrünungen (Grasdächer) zulässig.
Doppelhäuser: Dachneigung, Dachüberstände, Gebäudeteile sind aneinander anzugleichen.
Für Regelbeispiel 1 (Bautyp E + D)
Dachneigung: 20° - 45°
Dachform: Satteldach, Walmdach, Zeltdach
Dachüberstände: an der Traufe max. 60 cm und am Ortsgang max. 40 cm (ohne Pfetten)
Dachaufbauten: Dachgauben max. 1,50 m x 1,50 m und max. 2 Gauben je Dachseite; Abstand zueinander mind. 85 cm; Abstand zur Giebelseite mind. 1,50 m; Schleppgaube ab 35° zulässig; Negatigauben sind nicht zulässig.
Für Regelbeispiel 2 (Bautyp E + 1 + D (D kein VG))
Dachneigung: 20° - 30°
Dachform: Satteldach, Walmdach, Zeltdach
Dachüberstände: keine konstruktiven Dachüberstände Gesamtbreite max. 25 cm
Dachaufbauten: nicht zulässig
Für Regelbeispiel 3 (versetztes Pultdach)
Dachneigung: 15° - 30°
Dachüberstände: an der Traufe max. 40 cm und am Ortsgang max. 40 cm
Dachaufbauten: nicht zulässig
Für Regelbeispiel 4 (Pultdach)
Dachneigung: 8° - 15°
Dachüberstände: an der Traufe max. 40 cm und am Ortsgang max. 40 cm
Dachaufbauten: nicht zulässig
- Garagen, Zufahrten und Stellplätze**
 - Höhenlage der Garagen**
Die mittleren Wandhöhen im WA 1 / 2 sind entsprechend Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO bei Grenzgaragen bis 3,0 m zulässig.
Im Abschnitt WA 3 des Bebauungsplans sind entgegen der BayBO Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 bei Grenzgaragen Wandhöhen bis max. 3,00 m gemessen vom Bezugspunkt (B) zulässig. Der Höhenwert (B) entspricht der Höhe der Straßeneinfassung an der garagenseitigen Grundstücksgrenze. Der maßgebende Höhenwert (B) ist in den entsprechenden Parzellenschnitten in den Anlagen enthalten.
 - Abstandsflächen und Stellplätze**
Bei Schlepplächern 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 bei einer Wohnung 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.
 - Dachformen der Garagen**
Die Dachformen für Garagen sind entweder in der Dachform des Hauptgebäudes auszuführen, oder als Flachdach. Sonstige abweichende Dachformen sind unzulässig.

5. Aufschüttungen und Mauerwerke

- Im Bereich WA 1 und WA 2 sind Aufschüttungen ausschließlich innerhalb des Grundstücks zulässig. Entlang der südlichen Parzellengrenze dürfen Mauerwerke bis zu einer Höhe von max. 436,00 mⁿ errichtet werden. Entsprechend der Parzellenschnitte (Schnittdarstellungen im Anhang) darf entlang der Grundstücksgrenzen das natürliche Gelände max. linear vom Mauerwerk bis zur Straßeneinfassung aufgeföhrt werden. Im Bereich zwischen der Straßeneinfassung und dem Wohngebäude darf vom Bezugspunkt (A) bis zur OK FFB EG linear aufgeschüttet werden. Zusätzlich darf im Bereich der Stellplatzzufahrt vom Bezugspunkt (B) linear bis zu OK FFB Garage aufgeschüttet werden.

6. Einfriedungen

- 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 Straßeneinfassung) 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 Straßenraum darf 33 % der Gesamtlänge Grundstücksgrenze nicht überschreiten.
- 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 max. 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 BauNutzungsverordnung sind nur zugelassen, 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 Bau NVO) nicht widersprechen.

9. Grünordnerische Festsetzungen und naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen

- Die unbebaute Fläche der Grundstücke ist gärtnerisch zu gestalten. Die Bepflanzung der Gärten bzw. Vorgärten ist landschaftsgerecht mit heimischen Gehölzen gemäß den grünordnerischen Festsetzungen durchzuführen.
Die Festsetzungen hierzu sind im Schriftteil "Begründung gem. BauGB § 9 Abs. 8" mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und grünordnerischen Festsetzungen enthalten.

10. Texthinweise

- Entwässerung**
Das Baugelände wird im Trennsystem entwässert. Für jede Parzelle wird ein Schmutzwasser- sowie Niederschlagswasser-(Regenwasser-) Kanalgrundstücksanschluss mit jeweiligem Kontrollschacht auf dem Grundstück in Züge der Erschließung eingerichtet. Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder bleigedeckten Metaldächern darf nicht ohne ausdrückliche Genehmigung und ggf. Vorbehandlung eingeleitet werden. Unverschlusstes Niederschlagswasser darf auf den jeweiligen Grundstücken zurückgehalten und dort genutzt oder auch breitflächig 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)
Überschüssiges Niederschlagswasser wird zum Vorfluter an der süd. Grenze des Grundstücks Fl.Nr. 691 geleitet.
Auf die erhöhten wasserrechtlichen Anforderungen durch die Lage im Karstgebiet wird hiermit ausdrücklich hingewiesen.
Wichtiger Hinweis zur Abwasserbeseitigung der Baugrundstücke
Kellerentwässerungen sind durch die Kanaltiefenlage 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 Altmanstein sind grundlegend. 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.
- Immissionsschutz**
Die Bewirtschaftung der unmittelbar an das Baugelände angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann unter Umständen für das Umfeld als Belästigung oder Beeinträchtigung empfunden werden.
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.
- Höhenniveallente**
Höhenniveallente sind beim Bauantrag als Beschreibung der Grundstückssituation mit anzugeben.

Qualifizierter Bebauungsplan

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

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "ZUM MARKWEG"

IN STEINSDORF
MARKT ALTMANNSTEIN
LANDKREIS EICHSTÄTT



Fassung vom 19.02.2015
1. Änderung vom 11.04.2018

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