

Hinweise

- aufzuhebende Grenze
- vorhandene Grundstücksgrenze
- bestehende Wohn- und Nebengebäude
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Parzellennummer
- ~ 783 m² Parzellengröße
- Bebauungsvorschlag Wohngebäude
- Bebauungsvorschlag Garage
- Umgrenzung von Flächen für Garagenzufahrten bzw. Stauräume vor Garagen
- Sichtfreieck
- OK FFB EG Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss
- Lärmschutzwall
- Energieanlage und Sirenenstandort
- Bezugspunkt für Garagen:
- Wohngebäude
- Grenzgarage
- Grundstücksgrenze
- Grundstücks-grenze
- Straßenraum

Planliche Festsetzungen

(nach PlanZV 90 Lfd. Nr.)

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 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
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - o Offene Bauweise
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - △ ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - - - Keine Grundstückszufahrten zulässig

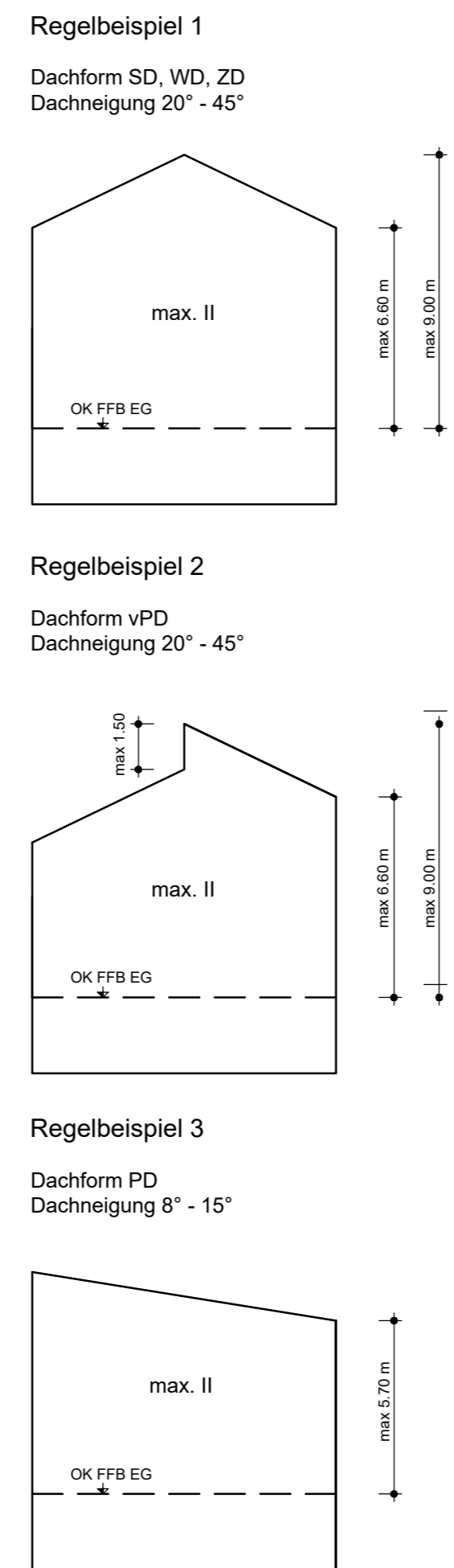
4. Verkehrsflächen

- Verkehrsfläche mit Grünstreifen/Stellplätze und Gehweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Gesamtbreite der Straße 7,00m / 6,50m
- Fläche mit Grunddienstbarkeit
- geplante Leitung A = Abwasser R = Regenwasser W = Wasserversorgung

5. Planliche Festsetzungen zur Grünordnung

- Baum 1. Wuchsordnung entsprechend gründerischen Festsetzungen
- Obstbaum, öffentliche Pflanzung
- Baum - Strauch - Hecke
- Neu anzulegende Baum- und Strauchpflanzung entsprechend Punkt 9. als Abgrenzung des Baugebietes. Die Einhaltung der gesetzlichen Mindestabstände zwischen Bepflanzung und landwirtschaftlicher Nutzfläche sind zu beachten

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.

3. 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 holzverschaltete Flächen auszuführen. Baumstammhäuser sind nicht zulässig.
 Dachform: Satteldächer und Walmdächer mit gleicher Neigung der gegenüberliegenden Dachflächen; versetzte Pultdächer; Pultdächer; Zeldächer
 Dacheindeckung: rote, schwarze und graue Dacheindeckungen; Eindeckungen aus Wellfaserzementplatten 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), Zeldach (ZD)
 Dachüberstände: sind zulässig - abhängig von der Dachneigung 20° - 30°: Gesimtsbreite max. 25 cm 31° - 45°: Ortgang 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; Schleppegauben 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 Schlepplöchern 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.
 Die Dachformen für Garagen sind entweder in der Dachform des Hauptgebäudes auszuführen, oder als Satteldach. Sonstige abweichende Dachformen sind unzulässig.

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 29, 30, 31, 32, 34 und 35 dürfen die Wandhöhen der Garagen abweichend von der BayBO mit einer Wandhöhe von max. 3,0 m ab dem Bezugspunkt (A) hergestellt werden. Außerdem sind zwingend Grenzgaragen herzustellen.

5. Aufschüttungen und Mauerwerke

Aufschüttungen sind ausschließlich innerhalb des Grundstück zulässig. Entlang den Grundstücksgrenzen sind die ursprünglichen Geländehöhen beizubehalten.

6. Einfriedungen

- Einfriedungen zum öffentlichen Raum
 Einfriedungen entlang dem öffentlichen Straßenraum sind mit senkrecht stehenden Holzlaten oder Metallstäben herzustellen. Sie sind bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,00 m (ab Straßenerkante) 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.
- Einfriedungen zu benachbarten Grundstücken
 An den übrigen Grundstücksgrenzen sind nur Holzlaten- 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 Holzlaten- 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. Sichtflächen

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäune neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune, Stapel, Häufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

9. Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zur 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 BauNVO) nicht widersprechen.

10. Grünordnerische Festsetzungen

- private Eingrünung
 Zur Abgrenzung des Baugebietes nach Süden und Westen muss auf Privatgrund ein geschlossener Grüngürtel mit Sträuchern und Bäumen hergestellt werden. Die Bepflanzung darf nur mit einheimischen, bodenständigen Pflanzenarten erfolgen.
 Für die private Ortsandeingrünung sind die nachfolgend aufgeführten Pflanzen in der genannten Mindestqualität zu verwenden.

Bäume - in Sorten:

Botanischer Name	Deutscher Name	Pflanzqualität
Prunus domestica	Zwetschge	Hochstamm, 3 x v mDb, STU 10/12 cm
Pyrus communis	Birne	Hochstamm, 3 x v mDb, STU 10/12 cm
Malus domestica	Apfel	Hochstamm, 3 x v mDb, STU 10/12 cm
Prunus avium	Kirsche	Hochstamm, 3 x v mDb, STU 10/12 cm
Juglans regia	Walnuss	Hochstamm, 3 x v mDb, STU 10/12 cm

Straucharten - Mindest-Qualität: v.Str. H 100-150 cm:

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus mas	Kronelkirsche
Prunus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hassel
Crataegus monogyna	Waldstorch
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche
Rosa multiflora	Büsche-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

b) Gartengestaltung

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.

11. Immissionsschutz

Schallschutz bei Wohngebäuden
 Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen sind nach DIN 4109 den Lärmpegelbereichen I bis IV zuzuordnen. An Fassadenseiten hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden, wird für das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile ein R_w von 30 dB bis 35 dB empfohlen.

Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.

Die Ergebnisse und Anforderungen an den Schallschutz können in der Schalltechnischen Untersuchung als Anlage zum Bebauungsplan nachgelesen werden.

Landwirtschaft

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu stören sind. Dies kann auch vor 06.00 Uhr morgen bzw. nach 22.00 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.

12. Texthinweise

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 muss 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 entlang der B299 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 Kanallieftage zum Teil nicht oder nur bedingt möglich. Auf die Einhaltung der DIN 1986 - Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - bei der Erstellung der Grundstücksentwässerungsanlagen, insbesondere im Bezug auf Rücktauchicherung, 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 13b 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 05.07.2016, die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.07.2016, 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 15.11.2016, hat in der Zeit vom 13.12.2016 bis 23.01.2017, 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 15.11.2016, hat in der Zeit vom 06.12.2016 bis 23.01.2017, stattgefunden.
- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 20.06.2017, die Überleitung in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. Der Überleitungsbeschluss wurde am 22.08.2017, ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 20.06.2017, die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.08.2017, ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.08.2017, hat in der Zeit vom 28.08.2017 bis 09.10.2017, stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.06.2017, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.08.2017 bis 09.10.2017, beteiligt.
- Der Marktgemeinderat Altmannstein hat am 15.11.2017, den Bebauungsplan des Planfertigers Kehrer Planung GmbH, Lappersdorfer Str. 28, 93050 Regensburg, in der Fassung vom 15.11.2017, als Satzung mit Umweltbericht gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Altmannstein, den 26.06.2018... (Siegel)
 gez. Norbert Hummel
 Hummel, 1. Bürgermeister

Altmannstein, den 26.06.2018... (Siegel)
 gez. Norbert Hummel
 Hummel, 1. Bürgermeister

Altmannstein, den 26.06.2018... (Siegel)
 gez. Norbert Hummel
 Hummel, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "AM WEINGARTEN III" IN PONDORF MARKT ALTMANNSTEIN LANDKREIS EICHSTÄTT



Fassung vom 15.11.2017

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

KEHRER-PLANUNG
 LAPPERSDORFER STR. 28 93059 REGENSBURG
 TELEFON 0941/8311910 TELEFAX 0941/8311914
 OFFICE@KEHRER-PLANUNG.DE WWW.KEHRER-PLANUNG.DE