

**Markt Altmannstein**  
**Marktplatz 4**  
**93336 Altmannstein**

Landkreis Eichstätt  
Regierungsbezirk Oberbayern

**Hauptsitz:**  
Lappersdorfer Str. 28  
93059 REGENSBURG

**Niederlassung:**  
Kritenbarg 18  
22391 HAMBURG

T 0941 / 83 019 0  
F 0941 / 83 019 34

T 040 / 6113 9247  
F 040 / 6113 9267



## **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

### **"Zum Markweg" in Steinsdorf** **Markt Altmannstein**

Fassung vom 19.02.2015

**1. Änderung Fassung vom 11.04.2018**

## 1. Anlass der Änderung

Der Bebauungsplan „Zum Markweg“ wurde am 19.02.2015 als Satzung beschlossen. Nach Abschluss der Bauleitplanung hat sich die Erschließungsplanung grundlegend verändert und damit auch höhentechisch die Erschließungsstraße des Baugebiets. Als Folge daraus waren die Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude nicht umsetzbar. Um eine ökonomische und zugleich attraktive Bebauung der Grundstücke durch die Bauherren gewährleisten zu können, wurde das Plangebiet in Abschnitte unterteilt. Die neu festgesetzten Höhenbezugspunkte sowie optimierten Gebäudehöhen ermöglichen nun bautechnisch und städteplanlich wertvolle Bauformen. Um die Höhenlage der Wohnbebauung der südlichen Parzellen 4, 5, 10, 16, 19 und 21 (WA 3) festzusetzen wurde der Bebauungsplan um 6 Parzellenschnitte erweitert.

Die Grundzüge der Planung werden nicht verändert. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Baugrenzen zum öffentlichen Raum hin bleiben erhalten und werden im Privatbereich um Baulinien erweitert. Die Baulinien im südlichen Teil des Plangebiets im Bereich der Garagengebäude verhindern eine Benachteiligung der Nachbargrundstücke durch große Wandhöhen. Die Erschließungsplanung welche durch den Bebauungsplan in der Fassung vom 19.02.2015 festgelegt wurde, sowie die Durchgrünung des Baugebiets bleiben erhalten. Lediglich die Grunddienstbarkeit für die Entwässerung in den Parzellen 25 und 26 entfällt.

Die ursprüngliche Begründung der Fassung vom 19.02.2015 wird nicht berührt und bleibt uneingeschränkt gültig.

**2. Auflistung der Änderungen**

| <b><i>Bisherige Festsetzungen der ursprünglichen Fassung vom 19.02.2015</i></b>   | <b><i>Neue Festsetzungen der 1. Änderung in der Fassung vom 11.04.2018</i></b>   |                |           |                              |      |      |                              |      |      |                                       |      |      |                              |      |      |  |                 |                                      |                |                              |      |      |                              |      |      |                                       |             |      |                              |      |      |
|---|--|----------------|-----------|------------------------------|------|------|------------------------------|------|------|---------------------------------------|------|------|------------------------------|------|------|--|-----------------|--------------------------------------|----------------|------------------------------|------|------|------------------------------|------|------|---------------------------------------|-------------|------|------------------------------|------|------|
| <p><i>Bezugshöhe der Fußbodenoberkante (FOK):</i></p> <p>Bezugspunkt der FOK Erdgeschoss am natürlichen Gelände, 0.15m bergseits und 0.40 m talseits</p>  | <p><i>Bezugshöhe der Fußbodenoberkante (FOK):</i></p> <p>FOK wird neu als OK FFB EG (=Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss) definiert</p> <p>Unterteilung des Plangebietes in 3 Abschnitte (WA 1/2/3) unterschiedlicher Höhenbezugspunkte für OK FFB EG. Siehe Punkt „1.Höhenlage der Wohngebäude“ der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan</p> |                |           |                              |      |      |                              |      |      |                                       |      |      |                              |      |      |  |                 |                                      |                |                              |      |      |                              |      |      |                                       |             |      |                              |      |      |
| <p><i>Gebäudehöhen:</i></p> <p>Bezugshöhe: Schnittpunkt Wand/Dach (Außenhaut) und Anschnitt Gebäudeaußenkante/ natürliches Gelände</p> <table border="1" data-bbox="135 1120 790 1422"> <thead> <tr> <th>Max. Wandhöhen:</th> <th>Talseits</th> <th>Bergseits</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Regelbeispiel 1 (Bautyp E+D)</td> <td>6.30</td> <td>5.80</td> </tr> <tr> <td>Regelbeispiel 2 (Bautyp E+1)</td> <td>6.50</td> <td>6.10</td> </tr> <tr> <td>Regelbeispiel 3 (versetztes Pultdach)</td> <td>6.30</td> <td>7.00</td> </tr> <tr> <td>Regelbeispiel 4 (Pulldächer)</td> <td>6.00</td> <td>8.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>(je nach Anordnung der Dachneigung)</p> <p>Max. Firsthöhen:<br/>Regelbeispiel 1 (Bautyp E+D) 9.40 m</p> | Max. Wandhöhen:  | Talseits       | Bergseits | Regelbeispiel 1 (Bautyp E+D) | 6.30 | 5.80 | Regelbeispiel 2 (Bautyp E+1) | 6.50 | 6.10 | Regelbeispiel 3 (versetztes Pultdach) | 6.30 | 7.00 | Regelbeispiel 4 (Pulldächer) | 6.00 | 8.00 | <p><i>Gebäudehöhen:</i></p> <p>Bezugshöhe: OK FFB EG</p> <table border="1" data-bbox="805 1030 1444 1422"> <thead> <tr> <th>Max. Wandhöhen:</th> <th>Max. Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut</th> <th>Max. Firsthöhe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Regelbeispiel 1 (Bautyp E+D)</td> <td>6.60</td> <td>9.00</td> </tr> <tr> <td>Regelbeispiel 2 (Bautyp E+1)</td> <td>6.60</td> <td>9.00</td> </tr> <tr> <td>Regelbeispiel 3 (versetztes Pultdach)</td> <td>6.30 / 7.00</td> <td>9.00</td> </tr> <tr> <td>Regelbeispiel 4 (Pulldächer)</td> <td>6.30</td> <td>8.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>(je nach Anordnung der Dachneigung)</p> | Max. Wandhöhen: | Max. Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut | Max. Firsthöhe | Regelbeispiel 1 (Bautyp E+D) | 6.60 | 9.00 | Regelbeispiel 2 (Bautyp E+1) | 6.60 | 9.00 | Regelbeispiel 3 (versetztes Pultdach) | 6.30 / 7.00 | 9.00 | Regelbeispiel 4 (Pulldächer) | 6.30 | 8.00 |
| Max. Wandhöhen:   | Talseits   | Bergseits      |           |                              |      |      |                              |      |      |                                       |      |      |                              |      |      |  |                 |                                      |                |                              |      |      |                              |      |      |                                       |             |      |                              |      |      |
| Regelbeispiel 1 (Bautyp E+D)  | 6.30   | 5.80           |           |                              |      |      |                              |      |      |                                       |      |      |                              |      |      |  |                 |                                      |                |                              |      |      |                              |      |      |                                       |             |      |                              |      |      |
| Regelbeispiel 2 (Bautyp E+1)  | 6.50   | 6.10           |           |                              |      |      |                              |      |      |                                       |      |      |                              |      |      |  |                 |                                      |                |                              |      |      |                              |      |      |                                       |             |      |                              |      |      |
| Regelbeispiel 3 (versetztes Pultdach)   | 6.30   | 7.00           |           |                              |      |      |                              |      |      |                                       |      |      |                              |      |      |  |                 |                                      |                |                              |      |      |                              |      |      |                                       |             |      |                              |      |      |
| Regelbeispiel 4 (Pulldächer)  | 6.00   | 8.00           |           |                              |      |      |                              |      |      |                                       |      |      |                              |      |      |  |                 |                                      |                |                              |      |      |                              |      |      |                                       |             |      |                              |      |      |
| Max. Wandhöhen:   | Max. Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut   | Max. Firsthöhe |           |                              |      |      |                              |      |      |                                       |      |      |                              |      |      |  |                 |                                      |                |                              |      |      |                              |      |      |                                       |             |      |                              |      |      |
| Regelbeispiel 1 (Bautyp E+D)  | 6.60   | 9.00           |           |                              |      |      |                              |      |      |                                       |      |      |                              |      |      |  |                 |                                      |                |                              |      |      |                              |      |      |                                       |             |      |                              |      |      |
| Regelbeispiel 2 (Bautyp E+1)  | 6.60   | 9.00           |           |                              |      |      |                              |      |      |                                       |      |      |                              |      |      |  |                 |                                      |                |                              |      |      |                              |      |      |                                       |             |      |                              |      |      |
| Regelbeispiel 3 (versetztes Pultdach)   | 6.30 / 7.00  | 9.00           |           |                              |      |      |                              |      |      |                                       |      |      |                              |      |      |  |                 |                                      |                |                              |      |      |                              |      |      |                                       |             |      |                              |      |      |
| Regelbeispiel 4 (Pulldächer)  | 6.30   | 8.00           |           |                              |      |      |                              |      |      |                                       |      |      |                              |      |      |  |                 |                                      |                |                              |      |      |                              |      |      |                                       |             |      |                              |      |      |
| <p>Keine Festsetzungen zur Höhenlage und Wandhöhe der Garagengebäude (abweichend der BayBO)</p>   | <p>Festsetzungen zur Höhenlage und Wandhöhe der Garagengebäude unter Punkt „4.1 Höhenlage der Garagen“ der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan</p>   |                |           |                              |      |      |                              |      |      |                                       |      |      |                              |      |      |  |                 |                                      |                |                              |      |      |                              |      |      |                                       |             |      |                              |      |      |

|  |   |
|--|---|
| <p><i>Dächer der Hauptgebäude:</i></p> <p>Regelbeispiel 1: Dachneigung 26° - 45°<br/>                 Regelbeispiel 2: Dachneigung 26° - 30°<br/>                 Nur Satteldach zulässig;<br/>                 Kein Dachüberstand, max.<br/>                 0.25 cm Gesimsbreite</p>   | <p><i>Dächer der Hauptgebäude:</i></p> <p>Regelbeispiel 1: Dachneigung 20° - 45°<br/>                 Regelbeispiel 2: Dachneigung 20° - 30°<br/>                 Satteldach, Walmdach,<br/>                 Zeltdach zulässig;<br/>                 Dachüberstand Traufe 60 cm<br/>                 Ortgang 40cm (ohne Pfette)</p> |
| <p><i>Dächer der Garagengebäude:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei Hauptgebäuden nach Regelbeispiel 1 und 2 sind die Garagen mit Satteldach auszuführen</li> <li>• Garagen mit Pult- und Flachdächern sind alternativ zum Satteldach nur bei Hauptgebäuden nach Regelbeispiel 3 und 4 zulässig. Bei flachgeneigten Pultdächern (&lt;15°) und Flachdächern sind auch Dachbegrünungen zulässig.</li> <li>• Stehen zwei benachbarten Garagen an der Grundstücksgrenze nebeneinander, sind beide Garagen unabhängig vom Hauptgebäude mit Satteldach auszuführen. Giebelseitig zur gemeinsamen Grundstücksgrenze.</li> </ul> | <p><i>Dächer der Garagengebäude:</i></p> <p>Diese Festsetzungen entfallen.</p>  |
| <p>Keine Festsetzungen zu Mauerwerke und Aufschüttungen.</p>   | <p>Festsetzungen zu Mauerwerk und Aufschüttungen unter Punkt 5. Der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan</p>   |
| <p>Doppelhaushälften müssen nicht zwingend als eigenständige Grundstücke durch das Vermessungsamt ausgewiesen werden.</p>  | <p>Doppelhaushälften müssen zwingend als eigenständige Grundstücke durch das Vermessungsamt ausgewiesen werden.</p>   |
| <p>Grunddienstbarkeit für Leitungsrechte in Parzelle 25 und 26</p>   | <p>Grunddienstbarkeit entfällt</p>  |
| <p>Im gesamten Plangebiet keine Baulinien. Errichtung von Grenzgaragen zulässig.</p>   | <p>Im WA 3 Baulinien im Bereich der Garagengebäuden. Grenzgaragen müssen im WA 3 errichtet werden (Parzellen 4, 5, 10, 16, 19, 21)</p>  |

Aufgestellt:

Regensburg, den *11.04.2018*

*gez. Andreas Eder*

KEHRER PLANUNG GMBH  
LAPPERSSDORFER STR. 28  
93059 REGENSBURG

Auftraggeber:

Altmannstein, den *02.05.2018*

*gez. Norbert Hummel*

Hummel, 1. Bürgermeister  
Markt Altmannstein  
Marktplatz 4, 93336 Altmannstein