



ALLGEMEINE PLANZEICHEN (HINWEISE)	
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	Vorhandene Grundstücksgrenzen
	Wohngebäude
	Nebengebäude
	Flurstücksnummern
	Garagenanlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Bäume und Sträucher
	Wasserleitung geplant
	Abwasserleitung geplant
	Elektrizitätsleitung geplant

PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
1.	Art der baulichen Nutzung WA Allgemeines Wohngebiet
2.	Maß der baulichen Nutzung II = E + D6
2.1	Zulässig sind höchstens ein Erdgeschoß und ein ausgebautes Dachgeschoß.
2.2	Bei Grundstücksteilung muß die Mindestgröße 400 m² je Parzelle betragen. max. Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 max. Geschöflächenzahl (GFZ) 0,6
3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
3.1	o offene Bauweise
3.2	— Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
3.3	— Abgrenzungsfläche für Garagenanlage
4.	Stellung und Höhenlage
4.1	Die Fußbodenoberkante (FOK) darf hangseits max. 15 cm u. talwärts max. 60 cm über dem natürlichen Gelände bzw. Fußpunkt von der Genehmigungsbehörde festgelegten Geländeoberfläche liegen (§ 9 Abs. 2 BBAuG)
5.	Verkehrsflächen
5.1	— Straßenbegrenzungslinien
5.2	— Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
6.	Stellplätze, Grundstückszufahrten, Garagen
6.1	Auf dem Grundstück sind bei einer Wohnung mindestens 2 Stellplätze zu errichten. Bei Nutzung freiberuflicher Tätigkeit nach § 12 BauNVO ist je 25m² Nutzfläche noch zusätzlich 1 Stellplatz zu errichten. (Art. 55 BayBO). Für jede weitere Wohneinheit ist zusätzlich 1 Stellplatz erforderlich.
6.2	Der Stauraum zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen muß mindestens 5,00 m betragen. Der Garagenstauraum gilt nicht als Stellplatz.
7.	Grünflächen
7.1	— Straßenbegleitgrün
7.2	Die unbebaute Fläche der Grundstücke ist gärtnerisch zu gestalten. Die Bepflanzung derärten bzw. Vorgärten ist landschaftsgerichtet mit heimischen Gehölzen durchzuführen. Je Grundstücksfläche sind mindestens 2 großkronige Laubbäume zu pflanzen. Dabei darf der Anteil an Nadelgehölzen max. 20 % betragen. An der südlichen Grenze des Baugebietes ist eine dichte Windschutz- und Ortsrand-Pflichtbepflanzung durchzuführen. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde soll das Baugebiet im Westen und Norden - im Angrenzungsbereich zu den Trockenrasenflächen - außerhalb der Privatflächen mit unregelmäßig breiten, gruppenartigen Gehölzen (Vogelschutzgehölze) bepflanzt werden. Diese sind von sichtbehindernden Gebäuden, Einfriedungen, Bepflanzungen und sonstigen Gegenständen, die höher als 1,00 m über die Straßenoberkante reichen, freizuhalten.
7.3	— Sichtdreiecksflächen an Straßeneinmündungen

6.	Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
6.1	Hauptgebäude - Grundrisssproportionen des Gebäudes sind als klare rechteckige Baukörper auszubilden - Der Kniestock darf nicht mehr als 0,30 m von OK-Rohdecke bis OK-Schnittpunkt Wand/Dach (traufseitig) betragen - Fassaden sind als verputzte Mauerflächen herzustellen. Holzverschalungen in begrenztem Umfang sind zugelassen (Kunststoff- und Blechverkleidungen sind nicht zulässig) - Blockhäuser aus Holz sind nicht zulässig. - Dächer Dachform: Es sind nur Satteldächer mit gleicher Neigung der beiden Dachflächen zugelassen Dacheindeckung: Eindeckungsmaterial aus Wellenbestzementplatten und Blech ist nicht zugelassen. Es ist nur rote Dacheindeckung zu verwenden. Dachneigung: 30° - 45° Dachüberstände: An der Traufe max. 60 cm und am Ortsgang max. 40 cm. Dachaufbauten: Dachgauben max. 1,50 x 1,50 m und max. 2 Gauen je Dachseite. Abstand zueinander mind. 85 cm; Schleppgaube ab 35°; Negativgauben sind nicht zulässig.
6.2	Garagen Zugelassen sind nur Satteldächer. Bei Grenzgaragen sind die Höhen aufeinander abzustimmen. Bei möglichem beidseitigem Grenzabau der Garagen ist ein Abschleppen des Wohnhausdaches über den Garagen unzulässig. Ein traufseitiger Anbau an der Grenze ist nur bei Einzelgaragen mit gleicher Dachneigung, ohne Verbindung mit dem Wohnhausdach (kein abgeschlepptes Wohnhausdach) möglich. Ein gleichzeitiger Zusammenbau ist unzulässig. Die Garagenlänge entlang der Grundstücksgrenze darf max. 9,50 m betragen. Werden Garagen als bauliche Einheit (Abschleppung) mit dem Wohngebäude errichtet, können sie mit gleicher Dachneigung des Hauptgebäudes erstellt werden. Jedoch sind hier die nachbarschützenden Mindestabstandsflächen des Art. 6, Abs. 3 BayBO einzuhalten.
6.3	Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur zugelassen. a) wenn die Voraussetzungen des Art. 7 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO vorliegen und diese Nebenanlagen (ohne Garage) Grenzabau 20 qm Nutzfläche nicht überschreiten; b) wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen zu den Erschließungsstraßen hin nicht überschritten werden; c) wenn die Nebenanlagen dem Nutzungszweck und der Eigenart des allgemeinen Wohngebietes nicht widersprechen.
6.4	Einfriedigungen Einfriedigungen zum Straßenraum hin sind mit senkrecht stehenden Holzlatzen herzustellen. Sie sind bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,00 m (ab Straßenoberkante) zulässig. Die Sockelhöhe beträgt max. 20 cm. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Holzlatzen oder Maschendrahtzäune bis zu max. 1,00 m Höhe einschließlic Sockel zulässig. Die Einfriedigung der westlichen Grundstücksgrenzen (zum Trockenbereich) für die Parzellen 1, 2, 3, 4 u. 5 ist nur mit einem Hanfchälzaun, max. 1,00 m hoch, ohne Sockel zulässig. Eine Hinterpflanzung ist ebenfalls nicht zulässig.

Begründung	
1.	Aufstellung Die im Bebauungsplan aufgezeigte Fläche ist im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Altmannstein als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Bauflächen des im Jahre 1987 erstellten Bebauungsplanes "An der Berghäuserstr. I" sind zwischenzeitlich vollständig bebaut. Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist nach wie vor groß. Deshalb hat sich der Markt Altmannstein entschlossen, diese Baugrundstücke auszuweisen, um eine geordnete Entwicklung zu erreichen und eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende Bodenbenutzung zu gewährleisten.
2.	Größe und Lage des Baugebietes Das für die Bebauung vorgesehene Gebiet hat eine Größe von 1,11 ha und liegt im Norden des Ortsbereiches von Altmannstein. Die westliche Grenze des neuen Baugebietes bilden die Hangkanten des Taubentales mit seinen Trockenrasengebiet. Die östliche und südliche Begrenzung bilden die Baugebiete "An der Berghäuserstr. I" bzw. "Altmannstein-Nord". Im Norden bildet die Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 1010 die Baugebieteabgrenzung.
3.	Kosten Die Erschließungskosten (ohne Grunderwerb) betragen nach überschlägiger Kostenermittlung - Straßen- und öffentliche Flächen 160 000,00 DM - Wasserleitung 45 000,00 DM - Abwasserkanal 75 000,00 DM - EVU - Straßenbeleuchtung 15 000,00 DM - Vermessungskosten 25 000,00 DM 320 000,00 DM

Verfahrensvermerke:

1. **Aufstellungsbeschluss:**
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.07.1991... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Anschlag am 21.07.1991 öffentlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 S.2 BauB, § 2 BauB).

Altmannstein, 03.12.1992.....
Dierl, 1. Bürgermeister

2. **Bürgerbeteiligung:**
Die Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauB in der Zeit vom 13.11.1991 bis 04.12.1991... durchgeführt; gleichzeitig erfolgte auch die Anhörung der Träger öffentlicher Belange. Die Behandlung im Gemeinderat fand am 25.02.1992... statt.

Altmannstein, 03.12.1992.....
Dierl, 1. Bürgermeister

3. **Billigung:**
Der Marktgemeinderat billigte den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 30.04.1992... und die Begründung in der Fassung vom 01.12.1991... in der Sitzung am 20.07.1992...
Altmannstein, 03.12.1992.....
Dierl, 1. Bürgermeister

4. **Auslegung:**
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauB in der Zeit vom 30.07.1992... bis 31.08.1992... öffentlich ausgelegt.
Altmannstein, 03.12.1992.....
Dierl, 1. Bürgermeister

5. **Satzung:**
Die Marktgemeinde Altmannstein hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.09.1992... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauB als Satzung beschlossen.
Altmannstein, 03.12.1992.....
Dierl, 1. Bürgermeister

6. **Anzeige- und Bekanntmachungsvermerk:**
Das Landratsamt Eichstätt - Dienststelle Ingolstadt - hat den mit Schreiben des Marktes Altmannstein vom 16. Okt. 1992... angezeigten...
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde durch das Landratsamt nicht festgestellt.
Ingolstadt, 1. Okt. 1992
Landratsamt Eichstätt
Dienststelle Ingolstadt

7.

BEBAUUNGSPLAN

MARKT
ALTMANNSTEIN
LKR.
EICHSTÄTT

**AN DER
BERGHAUSER
STRASSE II**

ALTMANNSTEIN

**EXEMPLAR DER
REGIERUNG VON OBERBAYERN**
Sg 801 - Planzentrale -

Aufgestellt: Altmannstein, 23.09.1991
Geändert: Altmannstein, 30.04.1992
Geändert: Altmannstein,

Satzung:
Die Marktgemeinde Altmannstein hat aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBI. I S.2253), Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GBl. Art. 91 Abs. 1, 4 mit Art. 7 Abs. 1 Satz 1 der Bayer. Staatsordnung (BayO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 (BGBI. I S. 461) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung) vom 18.12.1990 (BGBI. Teil I, Nr. 3 vom 22.01.1992) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Deinlein, Dipl. Ing. (FH)
Deinlein, Dipl. Ing. (FH)



Markt Altmannstein
Landkreis Eichstätt

Begründung
zum
Bebauungsplan
"An der Berghäuser Straße II"
in
Altmannstein

Stand: 01.12.1991

Gemeinde: Markt Altmannstein

Landkreis: Eichstätt

Regierungs-
bezirk: Oberbayern

1. Planliche Voraussetzungen

1.1 Aufstellung

Der Markt Altmannstein hat am 03. Juli 1991 beschlossen, einen Bebauungsplan für die Erweiterung des Baugebietes "An der Berghauser Straße" aufzustellen und ihn als Bebauungsplan für das Baugebiet "An der Berghauser Straße II" zu bezeichnen.

Das Plangebiet umfaßt die Grundstücke Fl.-Nr. 1010 und 1009/37 aus der Gemarkung Altmannstein.

Das Bebauungsplangebiet ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden: Vom gdl. Grundstück Fl.-Nr. 1023,
Gemarkung Altmannstein

Im Süden: Vom Bebauungsgebiet "Altmannstein-Nord"

Im Osten: Vom Bebauungsgebiet "An der Berghauser
Straße I", Altmannstein

Im Westen: Vom gdl. Grundstück Fl.-Nr. 1023,
Gemarkung Altmannstein

1.2 Verfahren

1.2.1 Der Markt Altmannstein hat den Beschluß, einen Bebauungsplan aufzustellen, ortsüblich nach § 2 Abs. 1 BauGB bekanntgemacht.

1.2.2 Die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 wurden zwischen dem 27.11.1991 und 15.01.1992 an der Planung beteiligt.

1.2.3 Der Markt Altmannstein hat in der Zeit vom 13.11.1991 bis 04.12.91 die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

1.2.4 Der Bebauungsplan enthält soweit wie möglich die vorgebrachten Anregungen seitens aller Beteiligten und wird vom Marktgemeinderat am gebilligt und beschlossen.

1.2.5 Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB vom bis

1.2.6 Behandlung der Bedenken und Anregungen in der Marktratssitzung vom

1.2.7 Beschluß der Satzung in der Marktratssitzung vom

1.3 Flächennutzungsplan

Der Umgriff des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan aufgezeigt und genehmigt.

1.4 Planungsziele

Die Einwohnerentwicklung ist stabil und zeigt jährlichen geringen Zuwachs auf.

Die Bauflächen des im Jahre 1987 ausgewiesenen Baugebietes "An der Berghauser Straße I" sind zwischenzeitlich vollständig bebaut.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist nach wie vor groß und erfordert so eine ortsbezogene Randerschließung.

Der Marktgemeinderat will durch seinen Beschluß zur Ausweisung dieses Baugebietes für eine geordnete Entwicklung sorgen.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

2.1 Lage

Das Baugebiet ist mit der bisherigen Besiedelung räumlich verbunden und bildet einen Teil der nördlichen Abrundung des Marktes.

2.2 Größe

Der Baugebietsbereich umfaßt eine Fläche von insgesamt 1,41 ha (planimetrische Ermittlung).

2.3 Beschaffenheit

Das Gelände ist leicht von Süden nach Norden geneigt. Der Untergrund ist für eine Bebauung standfest (lehmig, steinig).

3. Erschließungseinrichtungen

3.1 Straßenbau

Die Trassierung der Erschließungsstraßen war aus den

Anbindestellen der vorhandenen Straßen vorgegeben.

Die erforderlichen Sichträume werden eingehalten. Die Straßengestaltung wird die planerischen Gesichtspunkte der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85) berücksichtigen.

3.2 Ver- bzw. Entsorgungseinrichtungen

3.2.1 Wasserversorgung, Feuerschutz

Die Sicherstellung der Wasserversorgung wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Altmannsteiner Gruppe, Taubental 1, 8426 Altmannstein, gewährleistet.

3.2.2 Abwasserbeseitigung

Der Anschluß der Abwasserkanäle erfolgt in das gemeindeeigene Mischwasserkanalnetz.

Die Ableitung des Mischwassers zur Kläranlage ist durch die bereits vorhandenen Kanäle sichergestellt.

Die Einzugsgebietsfläche wurde bei der Abwasserplanung der Anlage "Oberes Schambachtal" bereits eingerechnet.

3.2.3 Müllbeseitigung, Deponien

Die Müllbeseitigung erfolgt auf Landkreisebene. Ein Wertstoffhof ist in Altmannstein bereits vorhanden.

Eine Kompostieranlage wird vom Markt Altmannstein im Frühjahr 1992 errichtet.

Die Planung ist bereits genehmigt.

Genehmigte Erdaushubdeponien sind im Marktbereich ebenfalls vorhanden, auf denen der übrige Baugrubenaushub gegen Entgelt angeliefert werden kann.

3.2.4 Fernmelde- und Stromversorgung

Die entsprechenden Verkabelungen werden im Zuge der Baumaßnahme durch die Post bzw. durch die OBAG errichtet.

4. Planung

4.1 Straße (Ausbauvorschlag)

Der Ausbau der Hauptsammelstraße erfolgt in Anlehnung an die Straßengestaltung im Baugebiet "Berghauser Straße I"

~ 0,15 m Einzeiler als Randeinsparung

~ 4,50 m Asphaltfahrbahn

~ 0,50 m Granitdreizeiler als Entwässerungsmulde

~ 1,85 m Grün- und Pflanzstreifen bzw. Pflasterfläche
_____ bei Grundstückszufahrten

7,00 m Verkehrsflächenbreite

Ein Straßenversatz, der u.a. auch aus der Bauparzelleneinteilung notwendig wurde, soll auch zur Verkehrsberuhigung beitragen.

Die Innenfläche der Wendeschleife soll mit Rasenpflaster und Bäumen ein landschaftsbezogenes Wohnumfeld schaffen.

4.2 Bauliche Nutzung

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Gesamte Fläche des Geltungsbereiches:

Bruttowohnbauland	1,140 ha
Nettowohnbauland	0,984 ha
Verkehrsflächen einschl. Straßenbegleichungen	0,156 ha

Vom Bruttowohnbauland
entfallen

~ 14 % auf Verkehrsflächen u. Straßen-
begleichungen

~ 86 % auf Nettowohnbauland

4.2.2 Wohngebäude und Einwohner

12 Gebäude E + D (Einfamilienhäuser) \cong 12 WE

12 WE \cong 36 Einwohner

Baudichte $\frac{36}{0,984 \text{ ha}} = 37 \text{ EW/ha}$

5. Kostenschätzung, Kostenabrechnung

5.1 Kostenschätzung der geplanten Erschließung

Die Erschließungskosten (ohne Grunderwerb) betragen
nach überschlägiger Kostenermittlung

- Straßen- und öffentliche Flächen	160 000,00 DM
- Wasserleitung	45 000,00 DM
- Abwasserkanal	75 000,00 DM
- Elektrische Versorgung	EVU
- Straßenbeleuchtung	15 000,00 DM
- Vermessungskosten	25 000,00 DM
	<hr/>
	320 000,00 DM

5.2 Abrechnung der Erschließungskosten

5.2.1 Straßenbau;

nach der gemeindlichen Erschließungssatzung

5.2.2 Wasserversorgung;

nach der Satzung des ZVB Altmannsteiner Gruppe

5.2.3 Abwasser;

nach der gemeindlichen Abwassersatzung

5.2.4 Strom- u. Fernmeldeeinrichtung;

nach den Gebühren der Versorgungsträger

6. Nachfolgekosten

Durch diese Baugebietsausweisung entstehen der Gemeinde keine besonderen Nachfolgekosten.

Schulen, Sport- und Grundvorsorgeeinrichtungen sind in ausreichendem Maß vorhanden.

Eine Fläche für einen Kinderspielplatz ist im Baugebiet "Berghauser Straße I" ausgewiesen.

Die Ausstattung erfolgt im Zuge der Erschließungsmaßnahme dieses Baugebietes.

7. Voraussichtliche Verwirklichung der Planung

Die Verwirklichung der Planung ist unmittelbar nach der Bebauungsplangenehmigung vorgesehen.

Voraussichtlich im Jahre 1992.

Eine nachteilige Auswirkung auf die persönlichen
Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden Menschen
ist nicht zu erwarten.

Aufgestellt:

02.12.91

Marktbaupamt Altmannstein



Deinlein, Dipl.-Ing. (FH)

Markt Altmannstein

10.12.91



A. Dierl

1. Bürgermeister

Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des
Marktgemeinderates Altmannstein vom 24.10.2001

2	Grundsatzbeschuß zur Bebauung von Vorgärten im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplanes	Anwesend: 19 für: 19 gegen: 0
---	---	-------------------------------------

Beschluss:

„Als Ergänzung zu allen im Gemeindegebiet Altmannstein existierenden qualifizierten Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) wird festgesetzt, dass in einer Fläche von 3 m – gerechnet von der Grundstücksgrenze an – keinerlei Bebauung, wie z.B. Garagen, Carports usw. zulässig ist.“

Die Übereinstimmung des Auszuges
mit dem Original wird amtlich beglaubigt.

Altmannstein, 25.10.2001

Markt Altmannstein

i.A. Zimmermann
(Zimmermann)

