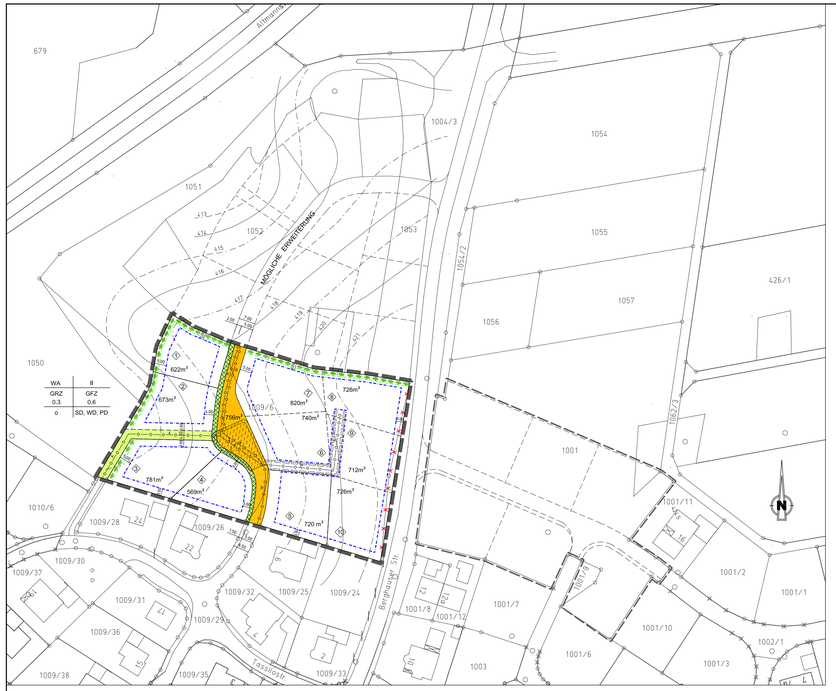
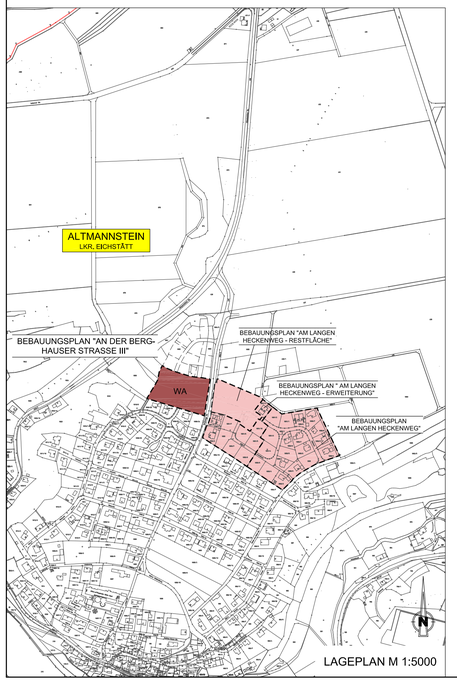




LAGEPLAN M 1:5000

PLANLICHE FESTSETZUNGEN
(nach PlanzV 90 Lfd. Nr.)

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

II — E + D als Höchstgrenze (Regelbeispiel 1)
(Zulässig sind höchstens ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss)

II — 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze (Regelbeispiel 2 und 3)

GRZ — max. Grundflächenzahl 0,3

GFZ — max. Geschossflächenzahl 0,6

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
(siehe auch Punkt 4 Garagen der Textlichen Festsetzungen)

ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

Verkehrsfläche
Seitenstreifen (Rasenpflaster)

vorübergehende Wendefläche

Straßenbegrenzungslinie

7,00 — Gesamtbreite der Straße 6,50m - 7,00m

Ortsrandeingrünungen (Heckenstreifen) auf Privatgrundstück
mind. 2,00m breit (kann bei Grenzgaragen ausgesetzt werden)

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

A,W — geplante Leitung A = Abwasser W = Wasser

mit Leitungsrechten zu belastende Fläche

öffentliche Fläche für Ver- und Entsorgungsleitungen

ALLGEMEINE PLANZEICHEN
(Hinweise)

aufzuhebende Grenze

vorhandene Grundstücksgrenze

421 — vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Höhenschichtlinien

675 — Flurstücksnummer

713 m² — Parzellengröße

Parzellennummer

bestehende Wohn- und Nebengebäude

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Stellung und Höhenlage

Die Gebäudestellungen sind freigestellt. Ein Vorschlag für mögliche Gebäudestellungen ist dem Bebauungsplan als Anlage Lageplan-Bebauungsvorschlag M 1:1000 beigefügt.
Die Fußbodenoberkante (FOK) darf für die Parzellen 1-4 max. 15 cm über der Erschließungsstraße, für die Parzellen 8-10 max. 15 cm über der Berghauser Str. liegen.
Für die Parzellen 5-7 darf die Fußbodenoberkante (FOK) hangseitig max. 15 cm und talseitig max. 60 cm über der natürlichen Geländeoberkante liegen. Gegebenfalls sind hangseitige Abgrabungen vorzunehmen.

Maximale zulässige Wandhöhe zwischen Schnittpunkt Wand/Dach (Außenhaut) und natürlichen Gelände.

	talseits	bergseits
Regelbeispiel 1 (Bautyp E + D)	5.50	4.25
Regelbeispiel 2 (Jurahaus)	7.50	6.10
Regelbeispiel 3 (versetztes Pultdach)	7.50	6.10

2. Mindestgröße der Baugrundstücke

Baugrundstücke für Doppelhäuser müssen eine Mindestgröße von 700 m² aufweisen.
Pro Doppelhaushälfte sind mind. 350 m² erforderlich.

3. Hauptgebäude

Grundrissproportionen des Gebäudes sind als klare, rechteckige Baukörper auszubilden.
Der First ist parallel zur Längsseite anzuordnen.
Aussenwände sind als verputzte, gestrichene und/oder holzverschalte Flächen auszuführen.

Dächer:

Dachform: Es sind Satteldächer und Walmdächer mit gleicher Neigung der beiden gegenüberliegenden Dachflächen sowie versetzte Pultdächer zugelassen.

Dacheindeckung: Es sind rote, schwarze und graue Dacheindeckungen zugelassen. Eindeckungsmaterial aus Wellfaserzementplatten und Blech sind nicht zugelassen.

Doppelhäuser: Dachneigung, Dachüberstände, Gebäudetiefe sind aneinander anzugleichen.

Für Regelbeispiel 1 (Bautyp E + D)

Dachneigung: 28° - 45°

Dachüberstände: an der Traufe max. 60 cm und am Ortgang 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; Schleppgaube ab 35° zulässig; Negativgauben sind nicht zulässig.

Für Regelbeispiel 2 (Jurahaus)

Dachneigung: 26° - 30°

Dachüberstände: keine konstruktiven Dachüberstände Gesimsbreite: max. 25 cm

Dachaufbauten: nicht zulässig

Für Regelbeispiel 3 (versetztes Pultdach)

Dachneigung: 15° - 30°

Dachüberstände: an der Traufe max. 40 cm und am Ortgang max. 40 cm

Dachaufbauten: nicht zulässig

4. Garagen

Garagen sind auch außerhalb der senkrecht zu den Erschließungsstraßen verlaufenden Baugrenzen als Grenzgaragen zulässig.
Die Dachformen der Garagen sind dem Hauptgebäude anzupassen. Pultdächer und Flachdächer sind nur bei Hauptgebäuden nach Regelbeispiel 3 (versetztes Pultdach) zulässig.
Grenzgaragen sind giebelseitig an der Grenze zu errichten.
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 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.
- Stauraum zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen muss mind. 5.0 m betragen.
- Der Garagenstauraum gilt nicht als Stellplatz.

5. Einfriedungen

Einfriedungen zum Straßenraum hin sind mit senkrecht stehenden Holzlatten 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 Holzlatten oder Maschendrahtzäune bis zu max. 1.00 m Höhe zulässig.

6. Abstandsflächen

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

Grenzgaragen siehe Punkt 4 Garagen

7. Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung sind nur zugelassen, wenn

a) die Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 9 der BayBO für diese Nebenanlagen (ohne Garagen) vorliegen.

b) die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen zu den Erschließungsstraßen hin nicht überschritten werden;

c) die Nebenanlagen dem Nutzungszweck und der Eigenart des allgemeinen Wohngebiets (§ 4 Bau NVO) nicht widersprechen.

8. 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.

9. Texthinweise

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.

Dachflächenwasser soll auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden.

Versickerung Niederschlagswasser:

Sofern Flächen über 1000m² an eine Versickerungsanlage angeschlossen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

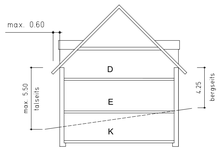
SATZUNG

Der Markt Altmannstein erlässt aufgrund von § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004, zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl IS. 3316), Art. 81 Bayerischer Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S 796), zuletzt geändert am 10.04.2007 (GVBl S. 271) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl I, S. 466), diesen Bebauungsplan als Satzung.

REGELBEISPIEL 1 (M1:200)

BAUTYP E+D

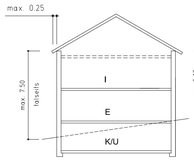
Dachneigung 28° - 45°



REGELBEISPIEL 2 (M1:200)

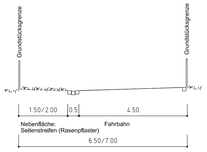
JURAHAUS

Dachneigung 26° - 30°



STRASSENQUERSCHNITT (M 1:100)

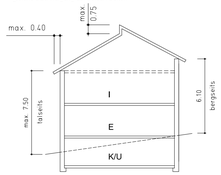
Ausbauvorschlag



REGELBEISPIEL 3 (M 1:200)

VERSETZTES PULTDACH E + D, E + 1

Dachneigung 15° - 30°
gleiche Dachneigung auf beiden Seiten



VERFAHRENSÜBERSICHT

Der Marktgemeinderat des Marktes Altmannstein hat in der Sitzung am ....23.06.2009.... die Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Berghauser Straße **III**" in Altmannstein beschlossen, Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB bekanntgemacht.

Altmannstein, den ....09.07.2009.... (Siegel)

....gez. Dierl.....
Dierl, 1. Bürgermeister

Die übliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB) ist durch Aushang an den Amtstafeln vom ....14.07.2009.... bis ....17.08.2009.... erfolgt.

Altmannstein, den ....18.08.2009.... (Siegel)

....gez. Dierl.....
Dierl, 1. Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ....17.05.2010.... bzw. in der Zeit vom ....12.05.2010.... bis ....11.06.2010.... durchgeführt worden,

Altmannstein, den ....14.06.2010.... (Siegel)

....gez. Dierl.....
Dierl, 1. Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind mit Schreiben vom ....03.05.2010.... am Verfahren beteiligt worden.

Altmannstein, den ....14.06.2010.... (Siegel)

....gez. Dierl.....
Dierl, 1. Bürgermeister

Der Marktgemeinderat Altmannstein hat am ....09.08.2010.... den Entwurf des Bebauungsplanes "An der Berghauser Straße **III**" in Altmannstein des Planfertigers Kehrer Planung GmbH in der Planfassung vom ....28.07.2010.... samt Begründung mit Umweltbericht gebilligt und beschlossen, Diese Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen,

Altmannstein, den ....23.08.2010.... (Siegel)

....gez. Dierl.....
Dierl, 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes samt Begründung mit Umweltbericht hat in der Zeit vom ....06.09.2010.... bis ....08.10.2010.... öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB), Ort und Dauer der Auslegung wurden am ....31.08.2010.... mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich durch Aushang an den Amtstafeln bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 und § 4 Abs. 2 BauGB). Die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB),

Altmannstein, den ....25.10.2010.... (Siegel)

....gez. Dierl.....
Dierl, 1. Bürgermeister

Der Marktgemeinderat Altmannstein hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange in der Sitzung vom ....19.10.2010.... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Altmannstein, den ....25.10.2010.... (Siegel)

....gez. Dierl.....
Dierl, 1. Bürgermeister

Der Marktgemeinderat Altmannstein hat am ....19.10.2010.... den Bebauungsplane des Planfertigers Kehrer Planung GmbH, Lappersdorfer Str. 28a, 93059 Regensburg, in der Planfassung vom ....28.07.2010.... samt Begründung mit Umweltbericht gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Altmannstein, den ....25.10.2010.... (Siegel)

....gez. Dierl.....
Dierl, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates Altmannstein vom ....19.10.2010.... ist gemäß § 10 Abs. 3 Bau GB am ....14.12.2010.... durch Aushang an den Amtstafeln ortsüblich bekanntgemacht worden,
Der rechtsverbindliche Bebauungsplan für das Gebiet "An der Berghauser Straße **III**" in Altmannstein ist damit in Kraft getreten.

Altmannstein, den ....15.12.2010.... (Siegel)

....gez. Dierl.....
Dierl, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

"AN DER BERGHAUSER STRASSE III"

IN ALTMANNSTEIN

MARKT ALTMANNSTEIN
LANDKREIS EICHSTÄTT

- ENTWURF -

VOM 25.01.2010
GEÄNDERT AM 28.07.2010

ÜBERSICHTSLAGEPLAN	M 1: 5000
LAGEPLAN	M 1: 1000
STRASSENQUERSCHNITT	M 1: 100
PLANLICHE FESTSETZUNGEN	-
REGELBEISPIELE	M 1: 200
VERFAHRENSVERMERKE	-

KEHRER PLANUNG GMBH
INGENIEURBAU ARCHITEKTUR
LAPPERSDORFER STR. 28a 93059 REGENSBURG
TELEFON 0941/830190, TELEFAX 0941/8301934