

II	WA 1	III	WA 2	III	WA 3
GRZ	GFZ	GRZ	GFZ	GRZ	GFZ
0,4	0,7	0,4	0,7	0,4	0,7
SD, WD, ZD, PD, vPD		SD, WD, ZD, PD, vPD		SD, WD, ZD, PD, vPD	
zulässige Gebäudeform: Regelbeispiele 1-3		zulässige Gebäudeform: Regelbeispiele 1-4		zulässige Gebäudeform: Regelbeispiele 1-4	

Hinweise durch Planzeichen

- vorhandene Grundstücksgrenze
- bestehende Wohn- und Nebengebäude
- Flurstücksnummer
- Höhengichtlinien
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Parzellennummer
- Parzellengröße
- Bebauungsvorschlag
- Wohngebäude
- Bebauungsvorschlag
- Garage
- Umgrenzung von Flächen für Garagenzufahrten bzw. Stauräume vor Garagen
- OK FFB EG
- OK FFB GA
- Oberkante Fußboden Garage
- Böschung
- Maßangabe
- Abgrenzung Gehweg/Straße

Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ausgeschlossen sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3

2. Maß der baulichen Nutzung

- II / III Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- GRZ max. Grundflächenzahl Doppelhäuser 0,40
- GFZ max. Geschossflächenzahl Doppelhäuser 0,70

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Offene Bauweise
- Baulinien (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

- Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Verkehrsfläche, Feldweg/Fußweg/Pflegeweg

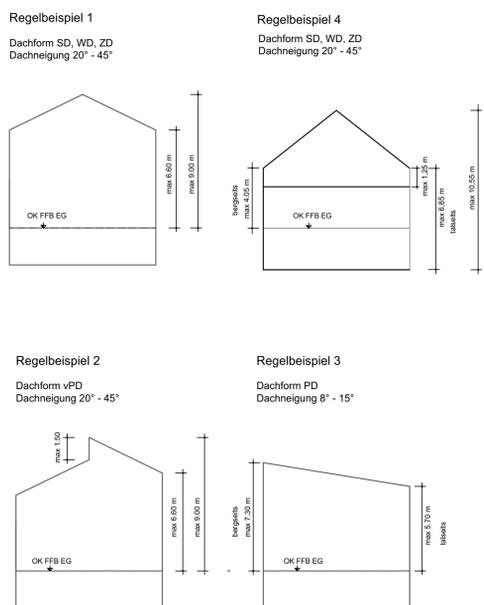
5. Grünordnung

- öffentliche Grünfläche
- Baum 1. Wuchshöhe entsprechend gründerischen Festsetzungen
- Obstbaum, öffentliche Pflanzung
- Neu anzulegende und Strauchbepflanzung entsprechend Punkt 11. als Abgrenzung des Baubereiches. Die Einhaltung der gesetzlichen Mindestabstände zwischen Bepflanzung und landwirtschaftlicher Nutzfläche sind zu beachten

6. Versorgung

- neue Trafostation laut Bayerwerk Netz GmbH

Festsetzung Gebäudeform (M 1 : 200)



Textliche Festsetzungen

1. Stellung und Höhenlage der Hauptgebäude
 Wand- und Firsthöhen: siehe Regelbeispiele
 max. OK FFB EG: 15 cm über dem höchsten Punkt der Einfassung Straße bzw. Gehweg entlang der Parzelle
 oder: 15 cm über dem höchsten anstehenden Geländepunkt an einer Gebäudeecke

2. Mindestgröße der Baugrundstücke

Ungeteilte Baugrundstücke für Doppelhausbebauungen müssen eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m² aufweisen. Pro Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohneinheit zulässig. Bei Einzelhäusern sind ebenfalls pro Wohneinheit mindestens 350 m² anteilige Grundstücksfläche nachzuweisen, ausgenommen davon sind Einliegerwohnungen in Einzelhäusern mit einer Wohnfläche bis maximal 60 m².

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 anzugleichen.

Dachform Regelbeispiel 1 und 4 (SD, WD, ZD)

Dachneigung: 20° - 45°
Dachform: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeldach (ZD)
Dachüberstände: sind zulässig - abhängig von der Dachneigung 20° - 30°: Gesimsbreite max. 25 cm
 31° - 45°: Orngang 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; Schieppgauben zulässig ab 35° Dachneigung, Negativgauben sind nicht zulässig

Dachform Regelbeispiel 2 (vPD)

Dachneigung: 20° - 45°
Dachform: versetztes Pultdach (vPD)
Dachüberstände: max. 40 cm
Dachaufbauten: nicht zulässig

Dachform Regelbeispiel 3 (PD)

Dachneigung: 8° - 15°
Dachform: Pultdach (PD)
Dachüberstände: max. 40 cm
Dachaufbauten: nicht zulässig

4. Garagen, Zufahrten und Stellplätze

Max. OK FFB GA: 15 cm über dem höchsten Punkt der Einfassung Straße bzw. Gehweg entlang der Parzelle
 oder: 15 cm über dem höchsten anstehenden natürlichen Geländepunkt an einer Gebäudecke

Die Wandhöhen können abweichend von der BayBO mit max. 3,0 m im Mittel gemessen ab OK FFB GA errichtet werden. Insgesamt darf aber die zulässige Wandhöhe im Mittel gemessen ab Geländeoberkante 3,50 m nicht überschreiten.

Die Dacheindeckung ist dem Hauptgebäude anzupassen.

Bei Schieppdächern 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 pro Wohneinheit 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.

5. Einfriedungen

a) 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 Straßenoberkante) mit einer Sockelhöhe von max. 20 cm zulässig. Zusätzliche Zaun-Elemente aus Gabionen bzw. Pfählen 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.

b) 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 von 1,00 m nicht überschreiten. Ab 3,00 m Grundstückstiefe sind Holzlatzen- oder Maschendrahtzäune bis zu max. 1,60 m Höhe zulässig. Die max. Sockelhöhe begrenzt sich auch hier auf max. 20 cm.

6. Aufschüttungen und Mauerwerke

Aufschüttungen und Abgrabungen sind ausschließlich innerhalb des Grundstücks zulässig. Entlang den Grundstücksgrenzen sind die ursprünglichen Geländehöhen beizubehalten. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1 m ab Geländeoberkante zulässig und müssen einen Mindestabstand von der Grundstücksgrenze von 1 m aufweisen.

Ausnahme hierbei stellt der Bereich von Grenzgaragen dar. Um die Zufahrt zur Garage aus technischer Sicht zu ermöglichen, darf das Gelände an der Grundstücksgrenze entlang der Zufahrt sowie der Garagenaußenwand bis 1 m aufgefüllt werden. Gleiches gilt für Stützmauern bis 1 m Höhe im Bereich der Garage an der Grundstücksgrenze. Von Stützmauern einschließlicher Absturzsicherung auf Stützmauern darf keine Gebäudewirkung ausgehen. Deshalb sind Absturzsicherungen auf Stützmauern transparent, das heißt mit einem Öffnungsanteil < 80 % auszuführen.

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 BauNVO sind zur 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 BauNVO außer § 4 Abs. 3) nicht widersprechen.

9. Immissionsschutz

Landwirtschaft
 Von den unmittelbaren landwirtschaftlich genutzten Flächen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 06.00 Uhr morgen bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen der Fall sein.

Die vorhandene Landschaft genießt Bestandsschutz im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Eine aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzungen mögliche Minderung der Wohnqualität bildet keine Grundlage für eventuelle spätere Beschwerden.

Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in Gebäuden/Einhausungen zulässig. Zudem ist vom Betreiber der jeweiligen Anlage der Nachweis zu erbringen, dass die Anlage im Vollbetrieb einen Wert von 30 dB(A) an den nächstgelegenen Wohngebäuden bzw. an der Baugrenze des Nachbargrundstücks nicht überschreitet. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen.

10. Grünordnerische Festsetzungen

10.1 Private Eingrünung

Zur Abgrenzung des Baubereiches 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 und muss mindestens zweifach gepflanzt werden.
 Für Grenzabstände von Pflanzen gelten die gesetzlichen Vorgaben (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs, AGBB Art. 47 und 48).
 Für die private Ortsrandeingrünung sind die nachfolgend aufgeführten Pflanzen in der genannten Mindestqualität zu verwenden.

Bäume - in Sorten:

Botanischer Name	Deutscher Name	Pflanzenqualität
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
Carpinus betulus	Hainbuche	Hochstamm, 3 x v mDb, STU 10/12 cm

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

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

10.2 Gartengestaltung

Die unbebaute Fläche der Grundstücke ist gärtnerisch zu gestalten. Die Bepflanzung der Gärten bzw. Vorgärten ist landschaftsgerecht mit heimischen Gehölzen gemäß den gründerischen Festsetzungen durchzuführen. Je Grundstück ist mindestens 1 Hausbaum standortgerecht zu pflanzen

10.3 Baubegleitende Maßnahmen

Schutz vorhandener Grünstrukturen:
 Die im Norden und Osten und Westen angrenzenden Gehölzstrukturen sind während der Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen. Die Ablagerung von Baumaterialien während der Bauzeit im Gehölzbereich ist verboten.
 Folgende Regelwerke werden den Schutzmaßnahmen zugrunde gelegt:
 a) DIN 18920 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen;
 b) RAS-LP, Abschnitt 4 - Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen.

Oberbodenlagerung:
 Der Oberboden ist vor den baulichen Maßnahmen abzutragen und zu lagern, um für die spätere Humusierung der Pflanzflächen zur Verfügung zu stehen (vgl. DIN 18915), im Übrigen gilt § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“. Der Mutterboden ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Mieten sind auf eine max. Höhe von 1,5 m und eine max. Breite von 4,0 m zu beschränken und dürfen nicht mit schweren Maschinen befahren werden.

Oberflächenversiegelung und Beläge:
 Der Geh- und Parkbereich entlang der Erschließungsstraße ist mit Pflasterbelag, ggf. mit Vegetationsfugen, auszubilden.

10.4 Pflanzbindungen öffentlicher Bereich

Öffentliche Flächen:
 Baumpflanzungen sind gemäß Planeintrag vorzunehmen.

Arten gemäß Punkt 10.1 oder gemäß folgender Liste stehen zur Wahl:

Pflanzenart - Obst-Hochstamm	Pflanzenqualität
Apfel 'Bohnapfel'	Hochstamm, 3 x v mDb, STU 16/18 cm
Apfel 'Jakob Fischer'	Hochstamm, 3 x v mDb, STU 16/18 cm
Apfel 'Kaiser Wilhelm'	Hochstamm, 3 x v mDb, STU 16/18 cm
Birne 'Gute Graue'	Hochstamm, 3 x v mDb, STU 16/18 cm
Birne 'Mollbusch'	Hochstamm, 3 x v mDb, STU 16/18 cm

Textliche Hinweise

Entwässerung:

Das Baugelände wird im Trennsystem entwässert. Jede Parzelle erhält einen Schmutzwasser- sowie Niederschlagswasser-Kanalgrundstücksanschluss. Für Schmutzwasser wird ein Revisionschacht hergestellt, für Niederschlagswasser wird eine Kombi-Zisterne mit Rückhaltung und gepufferter Ableitung verbaut. Niederschlagswasser von unbeschildeten Kupfer-, Zink- oder bleigedeckten Metalldächern darf nicht ohne ausdrückliche Genehmigung und ggf. Vorbehandlung eingeleitet werden. Niederschlagswasser von höher liegenden Grundstücken darf nicht in tiefer liegende Grundstücke abfließen (Verstärkung oder Fassung und Ableitung auf eigenem Grundstück).

Wichtiger Hinweis zur Abwasserbeseitigung der Baugrundstücke:

Kellerentwässerungen sind durch die Kanallieflage 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 Rückstausicherung, 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 Schmutzwasserkanal angeschlossen werden, ein Anschluss an den Niederschlagswasser-(Regenwasser-)Kanal ist gestattet.

Änderung des Qualifizierten Bebauungsplans

Der Markt Altmannstein erlässt aufgrund von § 2 Abs. 1 Satz 1, §§ 9, 10, 12 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für die Freistaat Bayern (GO) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

Verfahrensvermerk

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Marktgemeinderat Altmannstein hat mit Beschluss am die Änderung des Bebauungsplans "Am Schindberg - Erweiterung" des Planerfinders Kehrer Planung GmbH, Lappersdorfer Str. 28, 93059 Regensburg, in der Fassung vom als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

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

ausgefertigt
 Altmannstein, den (Siegel)
 gez. Hummel, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates Altmannstein vom ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am durch Aushang an den Amtsort ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 1. Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung für das ausgewiesene Gebiet ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

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

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

"Am Schindberg - Erweiterung"

IN NEUENHINZENHAUSEN

MARKT ALTMANNSTEIN

LANDKREIS EICHSTÄTT



Fassung vom 07.09.2021

ÜBERSICHTSLAGEPLAN	M 1: 5000
LAGEPLAN	M 1: 1000
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN	-
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	-
HINWEISE DURCH PLANZEICHEN	-
TEXTLICHE HINWEISE	-
REGELBEISPIEL	M 1: 200
VERFAHRENSVERMERK	-