



- c) Grundsätzlich gelten die allgemeinen Regelwerke (BayBO, BauGB, Satzungen, etc.) ohne Einschränkungen sofern im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist.
- d) Kellerentwässerungen sind durch die Kanaltiefenlage zum Teil nicht oder nur bedingt möglich. Auf die Einhaltung der aktuell allgemein gültigen Regeln der Technik bezüglich der Erstellung von Grundstücksentwässerungsanlagen, insbesondere im Bezug auf Rückstausicherung, wird ausdrücklich verwiesen. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung des Marktes Altmannstein sind grundlegend.
- e) Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- f) Keller sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- g) Gemäß Art. 20 BayWG, § 36 WHG und der Verordnung über die Genehmigungspflicht für Anlagen in oder an Gewässern dritter Ordnung im Regierungsbezirk Oberbayern der Regierung von Oberbayern unterliegt die Errichtung, Betrieb, Unterhaltung und Stilllegung baulicher Anlagen, die weniger als 60 m von der Uferlinie der Schambach entfernt sind, der Genehmigungspflicht des Landratsamtes Eichstätt.

QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN "LANDERHOF"

IN ALTMANNSTEIN
MARKT ALTMANNSTEIN
LANDKREIS EICHSTÄTT



Fassung vom 31.01.2020

Qualifizierter Bebauungsplan

Der Markt Altmannstein erlässt aufgrund von § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der BauNutzungsverordnung (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Verfahrensübersicht

1. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der Aufstellung des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.07.2018 hat in der Zeit vom 13.08.2018 bis 17.09.2018 stattgefunden.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf der Aufstellung des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.07.2018 hat in der Zeit vom 13.08.2018 bis 17.09.2018 stattgefunden.
3. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 16.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.11.2018 ortsbüchlich bekannt gemacht.
4. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der Aufstellung des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.07.2019 hat in der Zeit vom 16.08.2019 bis 20.09.2019 stattgefunden.
5. Zu dem Entwurf der Aufstellung des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2019 bis 20.09.2019 beteiligt.
6. Zu dem Entwurf der Aufstellung des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.12.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 07.01.2020 bis 21.01.2020 beteiligt.
7. Der Marktgemeinderat Altmannstein hat am 12.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans des Planfertigers Kehrer Planung GmbH, Lappersdorfer Str. 28, 93059 Regensburg, in der Fassung vom 31.01.2020 als Satzung mit Umweltbericht gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Da sich durch die gefassten Beschlüsse inhaltlich und planerisch Änderungen ergeben haben, wurde die Verwaltung beauftragt, mit einer unter Berücksichtigung der gefassten Beschlüsse geänderten Planung eine erneute Beteiligung durchzuführen.

Altmanstein, den 18.02.2020 (Siegel)
.....gez. Hummel.....
Hummel, 1. Bürgermeister

Altmanstein, den 18.02.2020 (Siegel)
.....gez. Hummel.....
Hummel, 1. Bürgermeister

Altmanstein, den 18.02.2020 (Siegel)
.....gez. Hummel.....
Hummel, 1. Bürgermeister

Altmanstein, den 18.02.2020 (Siegel)
.....gez. Hummel.....
Hummel, 1. Bürgermeister

- ### Hinweise
- vorhandene Grundstücksgrenze
 - bestehende Wohn- und Nebengebäude
 - Flurstücksnummer
 - Fahrrecht
 - Parzellennummer
 - Parzellengröße
 - vorgeschlagene Parzellengrenze
 - Ausgleichsfläche gem. § 9 Abs. 1, Nr. 20 und § 1a Abs. 3 BauGB
 - oberirdische Leitung (Energieversorger)
 - Freileitungsmast
 - Biotop
 - Überschwemmungsbereich HQ100
 - Schutzzone 20 kV-Einfachfreileitung

- ### 2. Verkehrsflächen
- öffentliche Verkehrsfläche
 - Zufahrt auf Privatgrund mit eingetragenen Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Ortsdurchfahrt Erschließungsbereich
 - Ortsdurchfahrt Verknüpfungsbereich

- ### 3. Planliche Festsetzungen zur Grünordnung
- zu erhaltende Grünstrukturen

Textliche Festsetzungen

- #### 1. Art der baulichen Nutzung
- MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) außer § 5 Abs. 3 BauNVO
- #### 2. Maß der baulichen Nutzung
- III 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO)
 - GRZ max. Grundflächenzahl: 0.4 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)
 - GFZ max. Geschossflächenzahl: 0.8 (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)
 - WH max. Wandhöhe 9,0 m im Mittel gemessen vom anstehenden Gelände bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut (§ 16 Abs. 2 Nr. 4)
 - FH max. Firsthöhe 12,0 m im Mittel gemessen vom anstehenden Gelände bis First (§ 16 Abs. 2 Nr. 4)

- ### 3. Hauptgebäude
- Dachform: Satteldächer und Walmdächer mit gleicher Neigung der gegenüberliegenden Dachflächen;
 - Dacheindeckung: rote, schwarze und graue Dacheindeckungen; Eindeckungen aus Wellfaserzementplatten sind nicht zugelassen
 - Dachneigung: 20° - 45°

- ### 4. Stellplätze
- Bei Wohngebäuden sind pro Wohneinheit mind. 2 Stellplätze zu errichten. Bei gewerblicher Nutzung sind die Angaben der BayBO maßgebend. Der Stauraum zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen muss mind. 5.0 m betragen. Der Garagenstauraum gilt nicht als Stellplatz.

- ### 5. Grünordnung
- Die unbebaute Fläche der Grundstücke ist gärtnerisch zu gestalten. Die Bepflanzungen der Gärten bzw. Vorgärten ist landschaftsgerecht mit heimischen Gehölzen durchzuführen. Je vollendete 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Hausbaum an geeigneter Stelle des jeweiligen Grundstückes zu pflanzen. Die Pflanzungen sind durch den Eigentümer in der dem Einzug folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Es sind heimische standortangepasste Laubbäumearten (2/3. Wuchsordnung) oder standortangepasste Obstbaumarten zu verwenden. Ferner gilt die Anlage "Maßnahmenplan Kompensationsmaßnahmen".

- ### 7. Texthinweise
- a) Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für Parzelle 1 - 6 eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
 - b) Immissionsschutz: Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie Gewerbebetrieben können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 06.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen der Fall sein. Die vorhandene Landwirtschaft sowie die Gewerbebetriebe genießen Bestandsschutz. Eine aufgrund der landwirtschaftlichen oder gewerblichen Nutzungen mögliche Minderung der Wohnqualität bildet keine Grundlage für eventuelle spätere Beschwerden

Planliche Festsetzungen (nach PlanzV 90 Lfd. Nr.)

- #### 1. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

LAGEPLAN	M 1: 1000
ÜBERSICHTSLAGEPLAN	M 1: 5000
PLANLICHE FESTSETZUNGEN	-
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	-
VERFAHRENSVERMERKE	-