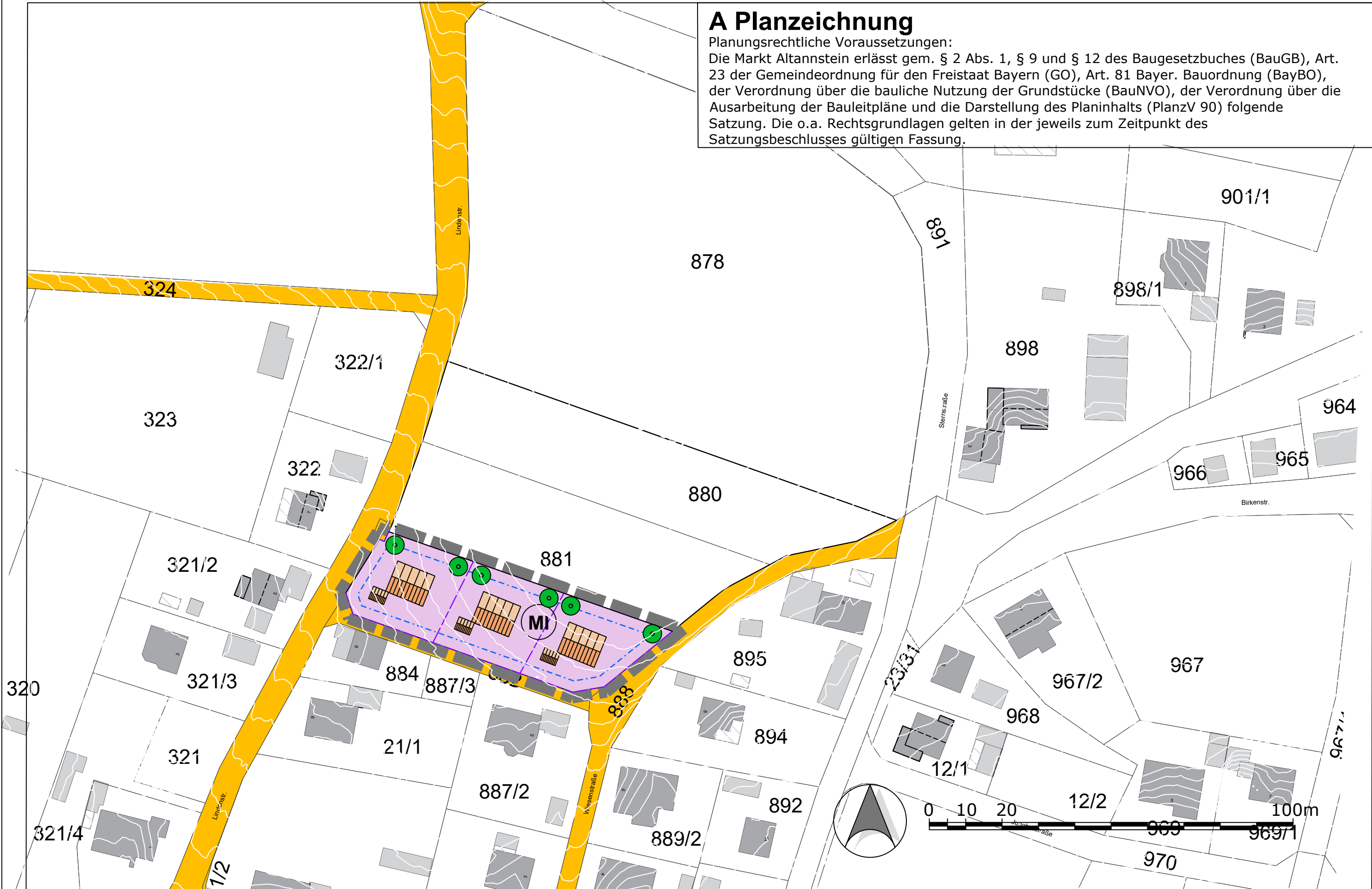




B Festsetzungen

1. Grenzen

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO

2.1.2 Nicht zulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.
- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbe

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Die maximale zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt

3.2 Die maximale zulässige Geschoßflächenzahl wird mit 1,0 festgesetzt

3.3 Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird mit max. 2 Vollgeschossen festgesetzt

4. Baugrenzen, Bauweise, Abstandsflächen

4.1 Baugrenze

4.2 Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

4.3 Es sind ausschließlich Einzelhäuser im MI zulässig.

4.4 Stellplätze, Garagen, Carports i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.5 Es gelten die Abstandsflächen lt. BayBO.

5. Baugestaltung Hauptgebäude

5.1 Fertige Fußbodenoberkante bzw. maximale Gebäudeoberkante

5.1.1 Die FOK wird mit mindestens 0,30 m unter/über der zugehörigen Verkehrsflächenanschnittshöhe festgelegt. Bemessungspunkt ist jeweils die Oberkante der Fahrbahndecke in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks in der Mitte der Fahrbahn. Bei Eckgrundstücken beziehen sich die angegebenen Bezugshöhen auf die längste Straßenbegrenzungslinie.

5.1.2 Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

5.1.3 Für technische Anlagen und technische untergeordnete Aufbauten (z.B. Lüfter, Ablufteinheiten, Luftansaugstutzen, etc.) ist eine Überschreitung der Gesamthöhe um bis zu 4,0 m auf max. 20 % der Dachfläche je Baukörper zulässig.

5.2 Folgende maximale Gebäudehöhen mit Berücksichtigung des jeweiligen unteren Bezugspunkts bzw. des oberen Bezugspunkts sind nicht zu überschreiten

WH max. 6,50 m, gemessen ab OK FFB EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite (für Hauptgebäude)

5.3 Folgende Dachformen sind zulässig:

- SD, WM, ZD mit Dachneigungen zwischen 24 – 32°
- Dachüberstände an der Traufe sind bis maximal 60 cm, am Ortgang bis maximal 30 cm möglich.

5.4 Die Dacheindeckungen sind im Farbspektrum rot, rotbraun, braun und anthrazit sowie dunkel- und hellgrau zulässig. (Indach-)PV-Anlagen sind zulässig.

Pult- und Flachdächer sind nur mit Dachbegrünung, ggf. kombiniert mit Anlagen zur Energiegewinnung aus Sonnenlicht, zulässig.

5.5 Fassaden

5.5.1 Die Gebäudefassaden sind zur Einbindung in das Ortsbild mit einer Putzfassade zu versehen. Ebenso zulässig ist eine Verschalungen mit Holz oder eine vollflächige Verkleidung der Fassade mit Fassadenplatten aus Faserzement in gedeckten Farben.

6. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

6.1 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

6.2 Die Bezugspunkte wie unter 5.1 Hauptgebäude gelten hier unverändert

6.3 Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird mit 1 Vollgeschossen festgesetzt, die Anordnung hat oberirdisch zu erfolgen.

6.4 WH max. 3,50 m, (gleiche Messung wie bei Hauptgebäuden) – nur für Garagen/Carports/Nebengebäude

6.5 Stellplätze sind entsprechend der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung nachzuweisen.

6.6 Dachform und Dachneigung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Pult- und Flachdächer sind nur mit Dachbegrünung zulässig.

6.7 Gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren sowie Kleinwindkraftanlagen sind nicht zulässig.

7. Werbeanlagen

7.1 Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig.

7.2 Oberhalb der Traufe sind Werbeanlagen unzulässig. Die Werbefläche je Gebäude darf maximal 1,5 m² betragen.

7.3 Elektrische Wechselwerbeanlagen sind ausgeschlossen.

7.4 Werbeanlagen dürfen in der Zeit zwischen 22 Uhr und 5 Uhr nicht beleuchtet werden.

7.5 Fahnenmasten sind nicht zulässig.

7.6 Die Errichtung von bis zu 3 Werbepylonen im Geltungsbereich ist zulässig. Die Grundfläche hierfür ist auf 1,5 x 2,5 m begrenzt, die Höhe auf 4,50 m

8. Verkehrsflächen

8.1 Öffentliche Verkehrsfläche.

8.2 Die Erschließung erfolgt über die bereits vorhanden Gemeindestraßen. Einfriedungen längs der dargestellten Erschließungsstraße sind mit Abstand > 0,5 m zum Straßenverkehrsraum zu errichten.

8.2 Auf eine möglichst geringe Befestigung ist zu achten. Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige, aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfläche erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegen stehen.

9. Einfriedungen

9.1 Einfriedungen sind nur im Mischgebiet bis zu einer Höhe von max. 1,30 m zulässig. An Sichtfeldern und Straßeneinmündungen darf die Höhe nicht mehr als 0,80 m über der Oberkante des Bordsteins der Straße betragen.

9.2 Die Errichtung von Zaunsockeln ist nicht zulässig. Zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Zaun ist ein Abstand von mindestens 12 cm einzuhalten. Der Zaunverlauf ist dem Gelände anzupassen.

9.3 Mauern, Drahtschotterkörbe (Gabionen) oder blickdichte Zaunelemente als Einfriedung sind nicht zulässig. Als Einfriedung sind ausschließlich Holz- und Metallzäune zugelassen. Sie dürfen nicht blickdicht sein. Zulässig sind Gabionenwände innerhalb der Baugrenze als Sichtschutzwände an Terrassen und als gestalterische Elemente. Zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune zugelassen.

10. Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlagen

10.1 Für die Außen- und Straßenbeleuchtung ist ausschließlich insektenfreundliches Licht zu verwenden. Die verwendeten Leuchten sind nach oben abzuschirmen. Als Leuchtmittel sind z.B. LED-Lampen mit einem warm-weißen Licht einzusetzen, die im Lichtspektrum keinen oder nur einen sehr geringen Anteil an Wellenlängen unter 800 nm aufweisen.

11. Führung von Leitungen

11.1 Die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen ist ausgeschlossen.

12. Grünordnung, Natur und Landschaft

12.1 Private Grünflächen sind zu bepflanzen mit Arten laut Artenlisten oder alternativ als Rasenfläche anzusehen.

12.2 Im Bereich MI zu pflanzende Bäume: In den betroffenen Parzellen ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer und standortgerechter Laubbaum mind. 2. Ordnung zu pflanzen. Der Standort ist nicht verbindlich vorgeschrieben, jedoch muss die Zuordnung zu den jeweiligen Parzellen sowie die Zahl erhalten bleiben. Pflanzqualität und Arten lt. Pflanzliste 1.

12.5 Nicht überbaubare private Grundstücksflächen sind gärtnerisch und je nach Anlage naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. "Schottergärten" und Kunstrasenflächen sind entsprechend Art. 7 BayBO nicht zulässig.

12.6 Artenliste

Pflanzliste 1
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, mind. 3 xv., m.Db., StU 16-18 cm

Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Baum-Felsenbirne
Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn 'Elsrijk'
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
Carpinus betulus 'Lucas'	Säulen-Hainbuche 'Lucas'
Corylus columna	Türkische Baumhasel
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Gleditschie 'Skyline'
Liquidambar styraciflua 'Worplesdon'	Amberbaum 'Worplesdon'
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus avium 'Plena'	Gefülltblühende Vogelkirsche
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsche 'Schloss Tiefurt'
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere 'Magnifica'
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere 'Brouwers'
Sorbus thuringiaca 'Fastigiata'	Thüringische Mehlbeere
Tilia cordata 'Greenspire'	Winter-Linde 'Greenspire'
Tilia cordata 'Rancho' - Kleinkronige	Winter-Linde 'Rancho'
Tilia tomentosa 'Szeleste'	Ungarische Silber-Linde

Pflanzliste 2

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, mind. 3 xv., m.D., StU 14-16 cm, gebietseigen

Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus domestica	Speierling
Juglans regia	Walnuss	Tilia cordata	Winter-Linde
Malus sylvestris	Holz-Apfel		

Pflanzliste 3

Mindestpflanzqualität: v. Str., 3 bis 4 Triebe, 60 bis 100 cm, gebietseigen

Amelanchier ovalis	Gewöhn. Felsenbirne	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Berberis vulgaris	Gewöhn. Berberitze	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus mas	Kornelkirsche	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa canina	Hunds-Rose
Corylus avellana	Hasel	Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Crataegus monogyna	Eingriff. Weißdorn	Sambucus nigra	Schw. Holunder
Euonymus europaeus	Gewöhn. Pfaffenhütchen	Viburnum lantana	W. Schneeball
Ligustrum vulgare	Gewöhn. Liguster	Viburnum opulus	Gewöhn. Schneeball

12.7 Ausdrücklich nicht gepflanzt werden dürfen: Hänge-, Trauer- und Pyramidenformen, nicht standortgerechte Nadelgehölze wie Thujen und Scheinzypressen oder buntblaubige Gehölze (wie blau, rot, gelb oder weißlaubig).

12.8 Pflege/Unterhaltung: Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Bezug der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen.

12.9 Ökologische Ausgleichsfläche: Der Ausgleichsbedarf wurde gemäß des Leitfadens 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft', 2021 ermittelt. externe Ausgleichsfläche: XXXXXXXXX

Eine Beschreibung der Maßnahme erfolgt in der beiliegenden Begründung und wird im weiteren Verfahren genauer definiert.

13. Gestaltung des Geländes

13.1 Das natürliche Landschaftsrelief ist möglichst zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind weitestgehend zu vermeiden. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen.

13.2 Das Gelände soll in seinem natürlichen Verlauf nicht verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind weitestgehend zu vermeiden und maximal bis zu einer Höhe von 1,50 m, bezogen auf das natürliche Gelände, oder bis auf Höhe der Straßenoberkante zulässig. Bei Aufschüttungen mit Materialien sind die bodenschutzrechtlichen und / oder abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

13.3 Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Material entsprechend den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung - Ersatzbaustoff) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen. Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder -verunreinigungen, sind zu vermeiden. Durch geeignete Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass kein Oberflächenwasser auf das Nachbargrundstück abgeleitet wird.

13.4 Dem Bauantrag ist auch in Fällen des Genehmigungs-Freistellungsverfahrens ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben. Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante darzustellen. Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen.

14. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz, Regelung des Wasserabflusses

14.1 Flächen für die Rückhaltung von Oberflächenwasser bzw. Entwässerungsmulden Ausgestaltung (möglichst naturnah) und Dimensionierung entsprechend Erfordernis im Rahmen der Erschließungsplanung. Gegebenenfalls ist es notwendig, größere Flächenanteile für die Rückhaltung vorzusehen, die Signatur stellt keine quantitative Darstellung dar

14.2 Das Niederschlagswasser von privaten Grünflächen ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern (auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sei an dieser Stelle verwiesen).

14.3 Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser punktuell auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird.

14.4 Genaue Angaben zum Grundwasserstand sind nicht bekannt. Es muss mit Hang-/Schichtwasser gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen, Keller oder vergleichbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen.

14.5 Sämtliche Oberflächenwässer, die auf den Grundstücken auf befestigten und versiegelten Flächen anfallen, sind jeweils in einer Retentionszisterne mit einem Mindestvolumen von 3 Kubikmeter zu sammeln. Das gesamte Retentionsvolumen muss zur Verfügung stehen

5. Immissionsschutz

15.1 Verkehrsteilnehmer dürfen durch die Außenbeleuchtung der Flächen nicht geblendet werden.

15.2 Für alle Formen der Außenbeleuchtung ist insektenfreundliches Licht zu verwenden. Die Leuchten sind in ihrer Anzahl, Dimensionierung und Höhe der Anbringung auf das notwendige Maß zu beschränken. Es ist eine Abschirmung nach oben und an den Seiten vorzusehen (Full-Cut-Off Leuchten). Als Leuchtmittel ist warmweißes Licht mit einer Lichtfarbe zwischen 1800 bis maximal 2800 Kelvin zugelassen.

C) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

bestehende Grundstücksgrenzen mit Vermessungspunkten

bestehende Flurstücksnummer

Höhenlinien Bestandsgelände

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Parzellennummer mit ca. Grundstücksgröße

Vorgeschlagene Baukörper

- Die für den Einzelbetrieb notwendigen Stellplätze sind gem. der jeweils aktuellsten Fassung der Garagen- und Stellplatzverordnung mit dem Bauantrag nachzuweisen.
- Bodendenkmalpflege: Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 8 DSchG).
- Soweit bei Baumaßnahmen (Aushubarbeiten) organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Meldepflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sind zu beachten. Die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosgkeit verwendeten Auffüllmaterials müssen nachgewiesen werden können. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.
- Sollten bei den Bauarbeiten altberbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.
- Das Niederschlagswasser von privaten Grünflächen ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern (auf die Niederschlagswasserfreistellungsordnung sei an dieser Stelle verwiesen).
- Es kann wild abfließendes Wasser bei Starkregeneignissen oder Schneeschmelze auftreten. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§37 WHG).
- Genaue Angaben zum Grundwasserstand sind nicht bekannt. Hang-/ Schichtwasser kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Es wird deshalb empfohlen, Keller oder vergleichbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen.

D. Verfahrensvermerke

1. Der Marktrat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat mit Anschreiben vom unter Fristsetzung bis stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt Altmanstein hat mit Beschluss des Marktrats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Altmanstein, den

..... (Siegel)
Bürgermeister Norbert Hummel

7. Der Bebauungsplan besteht aus dem vorliegenden Planteil sowie einem Geheft Begründung mit Seiten. Ausgefertigt:
Altmanstein, den

..... (Siegel)
Bürgermeister Norbert Hummel

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 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. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Altmanstein, den

..... (Siegel)
Bürgermeister Norbert Hummel

Für die Planung:
Sulzbach-Rosenberg, den

.....
NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Mischgebiet "Tettenwang Nord"

Markt Altmanstein

Marktplatz 4, 93336 Altmanstein
Landkreis Eichstätt



Vorentwurf: 18.11.2025
Entwurf:
Endfassung:

Planverfasser

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB
Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49(0)9661/1047-0
Mail: info@neidl.de/Homepage: neidl.de