



PLANLICHE FESTSETZUNGEN
(nach PlanzV 90 Lfd. Nr.)

1. Art der baulichen Nutzung

| | | |
|----|---|--|
| WA | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) | |
| II | E + D als Höchstgrenze (Regelbeispiel 1) 2 Vollgeschosse (VG) als Höchstgrenze (Regelbeispiel 2, 3 und 4), D kein VG | |

2. Maß der baulichen Nutzung

| | |
|-----|---|
| GRZ | max. Grundflächenzahl Einzelhäuser 0,35 Doppelhäuser 0,4 |
| GFZ | max. Geschossflächenzahl Einzelhäuser 0,6 Doppelhäuser 0,7 |

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o Offene Bauweise
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- △ Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- - - vorgeschlagene Grundstücksgrenze

4. Verkehrsflächen

- Verkehrsfläche Entwässerungseinrichtung Seitenstreifen (Betonpflaster)
- Nebenflächen, Rasenflächenpflaster
- Straßenbegrenzungslinie
- Gesamtbreite der Straße 7,00m

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- geplante Leitung A = Abwasser R = Regenwasser W = Wasser
- mit Leitungsrechten zu belastende Fläche

6. Planliche Festsetzungen zur Grünordnung

- Naturschutzrechtliche Kompensationsfläche, gebestimmte, auf 1,529 qm
- Saumbereich
- Baum-Strauch-Hecke
- Baumpflanzung, 2. Wuchsordnung

ALLGEMEINE PLANZEICHEN
(Hinweise)

- vorhandene Grundstücksgrenze
- bestehende Wohn- und Nebengebäude
- Flurstücksnummer
- Parzellennummer
- Parzellengröße
- Bebauungsvorschlag Wohngebäude mit Firstrichtung
- Bebauungsvorschlag Garage mit Firstrichtung
- Umgrünung von Flächen für Garagenzufahrten bzw. Stauraume vor Garagen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Stellung und Höhenlage
Die Fußbodenoberkante (FOK) darf im Mittel max. 40 cm über dem natürlichen Gelände liegen (§ 9 Abs. 2 BauGB).

1.1 Maximale Wandhöhe zwischen Schnittpunkt Wand/Dach (Außenhaut) und Anschnitt Gebäudeaußenkante/natürliches Gelände.

| Regelbeispiel | talseits | bergseits |
|--|----------|-----------|
| Regelbeispiel 1 (Bautyp E + D) | 6,30 | 5,80 |
| Regelbeispiel 2 (Bautyp E + 1 + D, D kein VG) | 6,50 | 6,10 |
| Regelbeispiel 3 (versetztes Pultdach E + 1 + D, D kein VG) | 6,30 | 7,00 |
| Regelbeispiel 4 (Pultdach E + 1 + D, D kein VG) | 6,00 | 8,00 |

1.2 Maximale Wandhöhe von ursprüngliche Geländehöhe bis OK First.
Regelbeispiel 1 (Bautyp E + D) 9,40m

2. Mindestgröße der Baugrundstücke
Baugrundstücke für Doppelhäuser müssen eine Mindestgröße von 700 m² aufweisen. Pro Doppelhaushälfte sind mind. 350 m² erforderlich. Grundstücke für Doppelhäuser sind zu trennen.

3. Hauptgebäude
Grundrisssproportionen 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 holzverschälte Flächen auszuführen. Baumstammhäuser sind nicht zulässig.

Dächer: Es sind Satteldächer und Walmdächer mit gleicher Neigung der beiden gegenüberliegenden Dachflächen sowie versetzte Pultdächer, Pultdächer und Zeldächer zugelassen.
Dacheindeckung: Es sind rote, schwarze und graue Dacheindeckungen zugelassen. Eindeckungen aus Wellfaserzementplatten sind nicht zugelassen. Bei Pultdächern sind auch Dachbegrünungen (Grasdächer) zulässig.
Doppelhäuser: Dachneigung, Dachüberstände, Gebäudetiefe sind aneinander anzuschließen.

Für Regelbeispiel 1 (Bautyp E + D)
Dachneigung: 26° - 45°
Dachform: Satteldach, Walmdach, Zeldach
Dachüberstände: an der Traufe max. 60 cm und am Ortsgang 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; Abstand zur Giebelseite mind. 1,50 m; Schleppgaube ab 35° zulässig; Negativgauben sind nicht zulässig.

Für Regelbeispiel 2 (Bautyp E + 1 + D, D kein VG)
Dachneigung: 26° - 30°
Dachform: Satteldach
Dachüberstände: keine konstruktiven Dachüberstände Gesamtbreite: max. 25 cm
Dachaufbauten: nicht zulässig

Für Regelbeispiel 3 (versetztes Pultdach E + 1 + D, D kein VG)
Dachneigung: 15° - 30°
Dachüberstände: an der Traufe max. 40 cm und am Ortsgang max. 40 cm
Dachaufbauten: nicht zulässig

Für Regelbeispiel 4 (Pultdach E + 1 + D, D kein VG)
Dachneigung: 8° - 15°
Dachüberstände: an der Traufe max. 40 cm und am Ortsgang max. 40 cm
Dachaufbauten: nicht zulässig

4. Garagen, Zufahrten und Stellplätze

Zugelassen sind Flach- und Satteldächer. Bei Grenzgaragen ist die nachfolgend gebaute Garage in Höhe und Dachform der zuerst gebauten Garage anzupassen.
Ein traufseitiger Anbau an der Grenze ist nur bei Einzelgaragen mit gleicher Dachneigung, ohne Verbindung mit dem Wohnhausdach möglich. Ein giebelständiger Zusammenbau ist anzustreben. Die Garagenlänge entlang der Grundstücksgrenze darf max. 9,50m 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. 4 und Abs. 5 BayBO einzuhalten.
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.
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 Holzlaten oder Metallstreben 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. Pfeiler aus Metall, Stein oder Holz sind mit einer max. Höhe von 1,80 m und max. Breite von 1,00 m zulässig. Der Anteil an o.g. Zaun-Elementen entlang Straßenraum darf 33 % der Gesamtlänge Grundstücksgrenze nicht überschreiten.
b) Einfriedungen zu benachbarten Grundstücken
An den übrigen Grundstücksgrenzen sind nur Holzlaten- oder Maschendrahtzäune zulässig. Gemessen ab Straßenraum dürfen die ersten 3,00 m Zaun eine Höhe max. 1,00 m nicht überschreiten. Ab 3,00 m Grundstückstiefe sind Holzlaten- oder Maschendrahtzäune bis zu max. 1,60 m Höhe zulässig.

6. Abstandsflächen

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

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. Immissionsschutz

a) Landwirtschaft
Von den umliegenden landwirtschaftlichen genutzten Flächen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ausnahmsweise Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen während der Erntezeit 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.

10. Texthinweise

Entwässerung
Das Baugelände wird im Mischsystem entwässert. Für jede Parzelle wird ein Revisions-schacht mit zusätzlichem Kombischacht hergestellt. Der Kombischacht dient einerseits als Rückhaltung zur Gartenbewässerung oder hausinternen Nutzung, weiter dient er als Puffer für Niederschlagswasser mit gedrosseltem Ablauf in das Mischwassersystem. Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder bleigedeckten Metalldächern darf nicht ohne ausdrückliche Genehmigung und ggf. Vorbehandlung eingeleitet werden. Umverschmutztes Niederschlagswasser darf fauch breitflächig über eine mind. 20 cm dicke und bewachsene Oberbodenschicht versickert werden. Niederschlagswasser von höher liegenden Grundstücken darf nicht in tiefer liegende Grundstücke abfließen. (Versickerung oder Fassung und Ableitung auf eigenem Grundstück)
Wichtiger Hinweis zur Abwasserbeseitigung der Baugrundstücke: Kellerentwässerungen sind durch die Kanaltiefenlage zum Teil nicht oder nur bedingt möglich. Auf die Einhaltung der DIN 1986 - Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - bei der Erstellung der Grundstücksentwässerungsanlagen, ins besondere im Bezug auf Rückstausicherung, wird ausdrücklich verwiesen. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung des Marktes Altmannstein sind grundlegend.

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.

VERFAHRENSÜBERSICHT

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 11.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.05.2015, ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.05.2015, hat in der Zeit vom 26.05.2015 bis 08.07.2015, stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.05.2015, hat in der Zeit vom 21.05.2015 bis 08.07.2015, stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.11.2015, wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.11.2015 bis 11.01.2016, öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.11.2015, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.11.2015 bis 11.01.2016, beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.03.2016, wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.04.2016 bis 30.05.2016, öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.03.2016, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.04.2016 bis 30.05.2016, beteiligt.
- Der Marktgemeinderat Altmannstein hat am 05.07.2016 den Bebauungsplan des Planfertigers Keher Planung GmbH, Lappersdorfer Str. 28, 93059 Regensburg, in der Planfassung vom 05.07.2016 samt Begründung mit Umweltbericht gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Altmannstein, den 22.07.2016.....(Siegel)
gez. Norbert Hummel
Hummel, 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss des Marktgebietes Altmannstein vom 05.07.2016 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.07.2016 durch Aushang an den Amtstafeln ortsüblich bekanntgemacht worden. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan für das Gebiet "Am Sand" in Sandersdorf ist damit in Kraft getreten.
Altmannstein, den 22.07.2016.....(Siegel)
gez. Norbert Hummel
Hummel, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

"AM SAND"

IN SANDERSDORF
MARKT ALTMANNSTEIN
LANDKREIS EICHSTÄTT



Fassung vom 05.07.2016

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