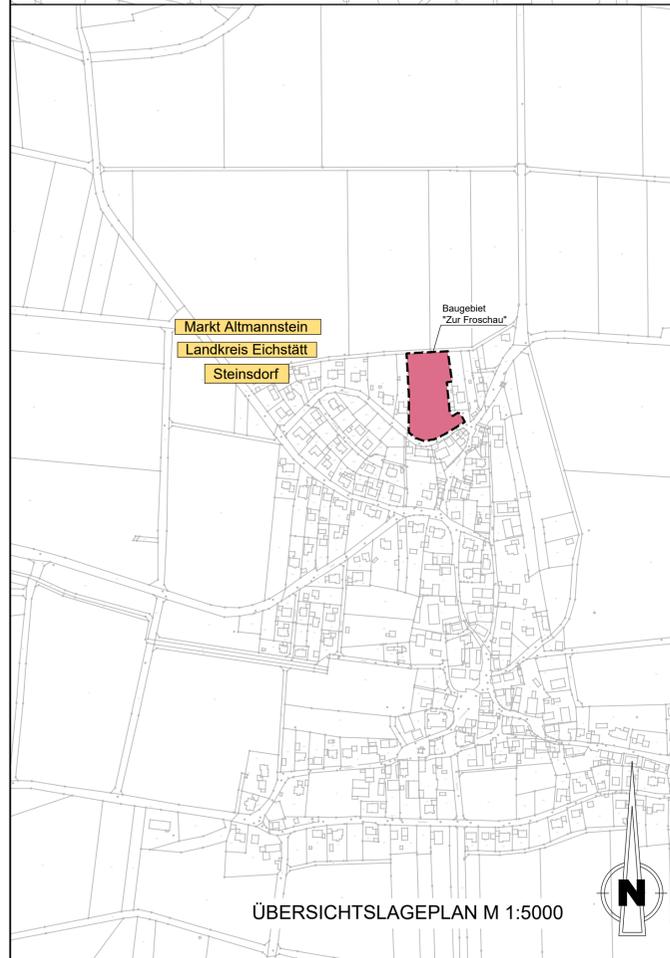
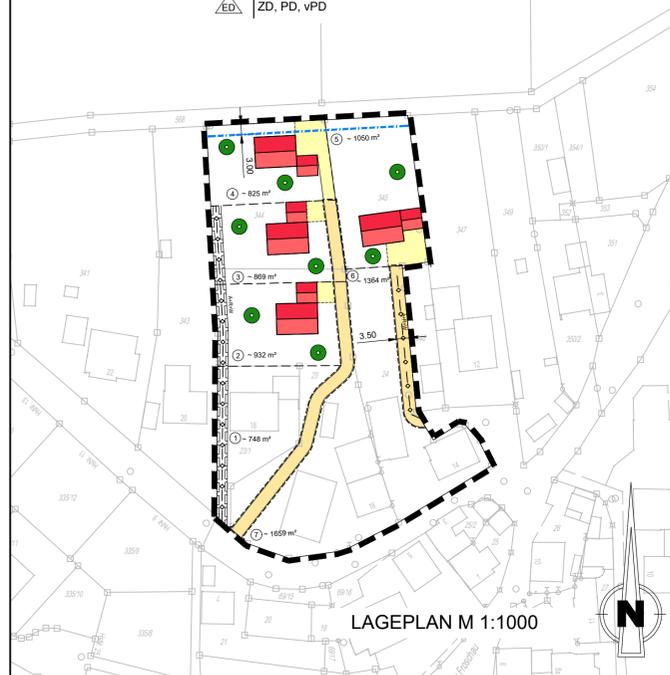


	MD	II
Einzelhäuser	GRZ 0.35	GFZ 0.6
Doppelhäuser	0.4	0.7
	o	SD, WD
	△	ZD, PD, VPD



Planliche Festsetzungen (nach PlanzV 90 Lfd. Nr.)

1. Art der baulichen Nutzung

MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze; E + D

GRZ max. Grundflächenzahl Einzelhäuser 0.35 Doppelhäuser 0.40

GFZ max. Geschossflächenzahl Einzelhäuser 0.60 Doppelhäuser 0.70

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o Offene Bauweise
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Fläche mit Leitungsrechten
- geplante Leitung A = Abwasser R = Regenwasser W = Wasserversorgung

4. Verkehrsflächen

- Zufahrt auf Privatgrund mit eingetragenen Fahrrechten
- Fläche mit Fahrrechten
- Straßenbegrenzungslinie
- Gesamtbreite der Straße 7.00m

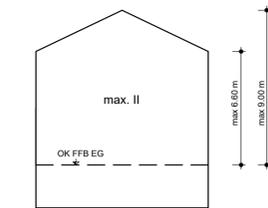
5. Planliche Festsetzungen zur Grünordnung

- o Baum 1. Wuchsordnung entsprechend gründerischen Festsetzungen

Festsetzung Gebäudeform (M 1 : 200)

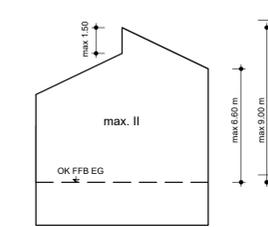
Regelbeispiel 1

Dachform SD, WD, ZD
Dachneigung 18° - 45°



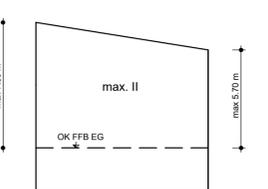
Regelbeispiel 2

Dachform vPD
Dachneigung 18° - 45°



Regelbeispiel 3

Dachform PD
Dachneigung 8° - 15°



Hinweise

- vorhandene Grundstücksgrenze
- bestehende Wohn- und Nebengebäude
- Flurstücksnummer
- Höhenschichtlinien
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Parzellennummer
- Parzellengröße
- Bebauungsvorschlag Wohngebäude
- Bebauungsvorschlag Garage
- Umgrenzung von Flächen für Garagenzufahrten bzw. Stauräume vor Garagen
- OK FFB EG
- Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss

Textliche Festsetzungen

1. Stellung und Höhenlage

- Wand- und Firsthöhen: siehe Regelbeispiele
- max. OK FFB EG: - 15 cm über dem höchsten Punkt der Straßeneinfassung entlang der Parzelle
- oder: - 15 cm über dem höchsten anstehenden Geländepunkt an einer Gebäudeecke

2. Mindestgröße der Baugrundstücke

Baugrundstücke für Doppelhäuser müssen eine Mindestgröße von 700 m² aufweisen. Pro Doppelhaushälfte sind mind. 350 m² erforderlich. Grundstücke bei Doppelhäusern sind notariell 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 holzverschaltete Flächen auszuführen. Baumstammhäuser sind nicht zulässig.

Dachform: Satteldächer mit gleicher Neigung der gegenüberliegenden Dachflächen

Dacheindeckung: rote und graue Dacheindeckungen; Eindeckungen aus Wellfaserzementplatten und Blech sind nicht zugelassen

Doppelhäuser: Dachneigung, Dachüberstände und Gebäudetiefe sind aneinander anzugleichen

Für Regelbeispiel 1 (SD, WD, ZD)

- Dachneigung: 18° - 45°
- Dachform: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zelt Dach (ZD)
- Dachüberstände: sind zulässig - abhängig von der Dachneigung 18° - 30°: Gesimmsbreite max. 25 cm 31° - 45°: Ortsgang 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; Schleppgauben zulässig ab 35° Dachneigung, Negativgauben sind nicht zulässig

Für Regelbeispiel 2 (vPD)

- Dachneigung: 18° - 45°
- Dachform: versetztes Pultdach (vPD)
- Dachüberstände: max. 40 cm
- Dachaufbauten: nicht zulässig

Für Regelbeispiel 3 (PD)

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

4. Garagen, Zufahrten und Stellplätze

Die Dacheindeckung ist dem Hauptgebäude anzupassen. Die Dachform ist dem Hauptgebäude anzupassen oder alternativ als Flachdach auszuführen.

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 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.

Die Wandhöhen der Garagen sind entsprechend den Bestimmungen der BayBO zulässig.

5. Aufschüttungen und Mauerwerke

Aufschüttungen sind ausschließlich innerhalb des Grundstücks zulässig. Entlang den Grundstücksgrenzen sind die ursprünglichen Geländehöhen beizubehalten.

6. Einfriedungen

- a) Einfriedungen zum öffentlichen Raum
Einfriedungen entlang dem öffentlichen Straßenraum sind mit senkrecht stehenden Holzlaten 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. Pfeiler 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 Holzlaten- 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 Holzlaten- oder Maschendrahtzäune bis zu max. 1,60 m Höhe zulässig.

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) nicht widersprechen.

9. Grünordnerische Festsetzungen

Die unbebaute Fläche der Grundstücke ist gärtnerisch zu gestalten. 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 Laubbaumarten oder standortangepasste Obstbaumarten zu verwenden. Notwendige Gehölzrodungen sind innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

10. Immissionsschutz

Landwirtschaft

Von den umliegenden 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 abends und an Sonn- und Feiertagen der Fall sein.

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

11. Texthinweise

Entwässerung:

Das Schmutzwasser der neu ausgewiesenen Parzellen soll an den bestehenden modifizierten Mischwasserkanal angeschlossen werden. Für jede Parzelle wird ein Kanalgrundstücksanschluss mit Kontrollschacht auf dem Grundstück im Zuge der Erschließung eingerichtet. Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder bleigedeckten Metalldächern darf nicht ohne ausdrückliche Genehmigung und ggf. Vorbehandlung eingeleitet werden. Unverschmutztes Niederschlagswasser muss auf den jeweiligen Grundstücken zurückgehalten und dort genutzt oder auch breitflächig über mind. 20cm bewachsene Oberbodenschicht versickert werden. Zisternen als Zwischenspeicher zur Toilettenspülung und zur Gartenbewässerung mit Überlauf in den Niederschlagswasserkanal sind zulässig. Niederschlagswasser von höher liegenden Grundstücken darf nicht in tiefer liegende Grundstücke abfließen. (Versickerung oder Fassung und Ableitung auf eigenem Grundstück) Auf die erhöhten wasserrechtlichen Anforderungen durch die Lage im Karstgebiet wird hiermit ausdrücklich hingewiesen.

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.

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 Abwasserkanal angeschlossen werden, ein Anschluss an den Niederschlagswasser-(Regenwasser-) Kanal ist gestattet.

Qualifizierter Bebauungsplan

Der Markt Altmannstein erlässt aufgrund von § 2 Abs. 1 Satz 1, §§ 9, 10, 12 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Verfahrensübersicht

- Der Markt Altmannstein hat in der Sitzung vom 15.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.11.2017, ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Markt Altmannstein hat in seiner Sitzung vom 27.02.2018 die Änderung des Bebauungsplanes "Zur Froschau Nord" in der Fassung vom 27.02.2018 gebilligt.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.02.2018 hat in der Zeit vom 12.03.2018 bis 16.04.2018 stattgefunden.

- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.02.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.03.2018 bis 16.04.2018 beteiligt.
- Der Markt Altmannstein hat am 24.04.2018 den Bebauungsplan des Planfertigers Kehrer Planung GmbH, Lappersdorfer Str. 28, 93059 Regensburg, in der Fassung vom 24.04.2018 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Altmannstein, den 02.05.2018..... (Siegel)

gez. Norbert Hummel
.....
Hummel, 1. Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates Altmannstein vom 24.04.2018 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.05.2018 durch Aushang an den Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht worden. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan für das ausgewiesene Gebiet ist damit in Kraft getreten.

Altmannstein, den 02.05.2018..... (Siegel)

gez. Norbert Hummel
.....
Hummel, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "Zur Froschau Nord" IN STEINSDORF MARKT ALTMANNSTEIN LANDKREIS EICHSTÄTT



Fassung vom 24.04.2018

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



LAPPERSDORFER STR. 28 93059 REGENSBURG
TELEFON 0941/830190, TELEFAX 0941/8301934
OFFICE@KEHRER-PLANUNG.DE WWW.KEHRER-PLANUNG.DE