

- Hinweise**
- vorhandene Grundstücksgrenze
 - bestehende Wohn- und Nebengebäude
 - Flurstücksnummer
 - Höhenschichtlinien
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - Parzellennummer
 - Parzellengröße
 - OK FFB EG Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss

Planliche Festsetzungen (nach PlanzV 90 Lfd. Nr.)

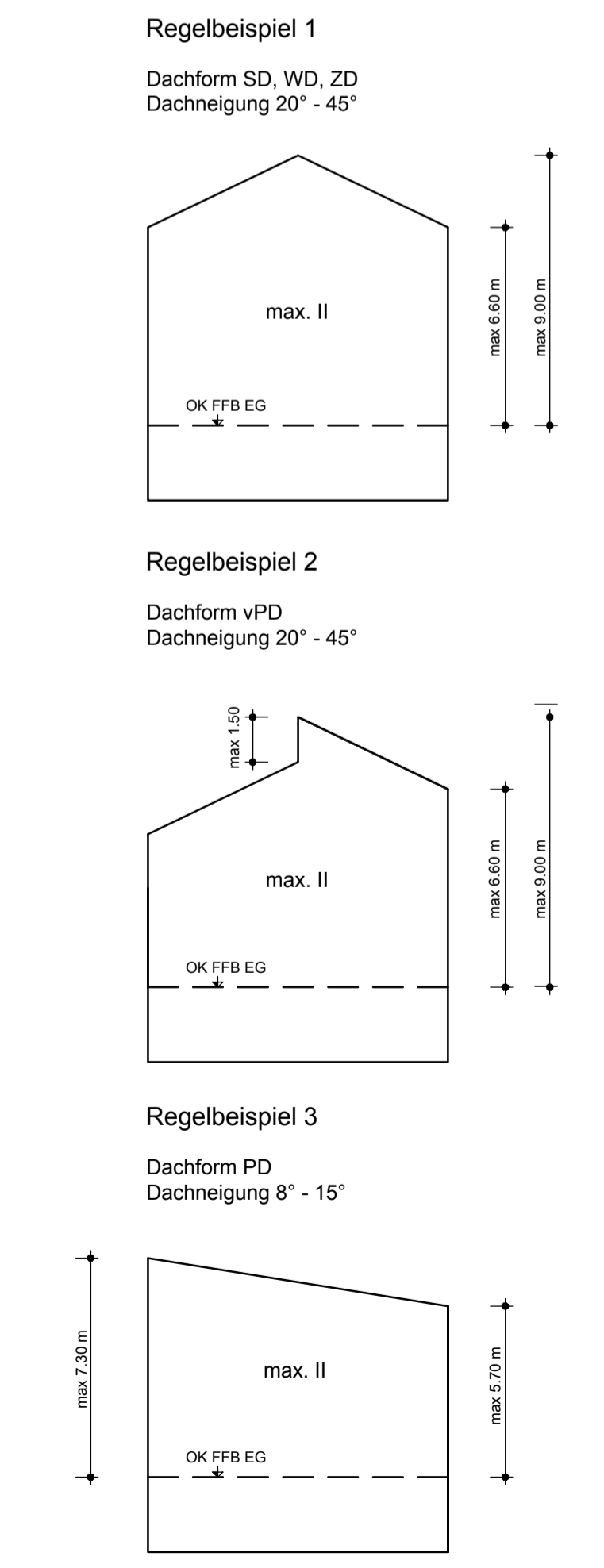
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
- GRZ max. Grundflächenzahl Einzelhäuser 0.35 Doppelhäuser 0.40
- GFZ max. Geschossflächenzahl Einzelhäuser 0.60 Doppelhäuser 0.70

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Offene Bauweise
 - Baugrenze Wohngebäude (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Baugrenze für Garagen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- 4. Verkehrsflächen**
- Verkehrsfläche mit Gehweg
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Gesamtbreite der Straße 7.00m / 6.50m
 - Fläche mit Grunddienstbarkeit
 - geplante Leitung A = Abwasser R = Regenwasser W = Wasserversorgung

- 5. Planliche Festsetzungen zur Grünordnung**
- Baum 1. Wuchsordnung entsprechend gründerischer Festsetzungen
 - Baum - Strauch - Hecke
 - Neu anzulegende Baum- und Strauchbepflanzung entsprechend Punkt 9, als Abgrenzung des Baubereiches. Die Einhaltung der gesetzlichen Mindestabstände zwischen Bepflanzung und landwirtschaftlicher Nutzfläche sind zu beachten

Festsetzung Gebäudeform (M 1 : 200)



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 600 m² aufweisen. Pro Doppelhaushälfte sind mind. 300 m² erforderlich.

- 3. Hauptgebäude**
- Grundrissproportionen des Hauptgebäudes sind als klare, rechteckige oder quadratische Baukörper auszubilden. Der First ist parallel zur Längsseite anzuordnen. Anbauten sind zulässig. Außenwände sind als verputzte, gestrichelte, gestrichelte oder holzverschaltete Flächen auszuführen. Baumstammhäuser sind nicht zulässig.
- Dachform: Satteldächer und Walmdächer mit gleicher Neigung der gegenüberliegenden Dachflächen; versetzte Pultdächer, Pultdächer; Zeltedächer
- Dacheindeckung: rote, schwarze und graue Dacheindeckungen; Eindeckungen aus Wellfaserzementplatten sind nicht zugelassen
- Doppelhäuser: Dachneigung, Dachüberstände und Gebäudetiefe sind aneinander anzugleichen.

- Für Regelbeispiel 1 (SD, WD, ZD)**
- Dachneigung: 20° - 45°
- Dachform: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltedach (ZD)
- Dachüberstände: sind zulässig - abhängig von der Dachneigung 20° - 30°: Gesimsbreite max. 25 cm 31° - 45°: Ortgang 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; Schiepgauben zulässig ab 35° Dachneigung, Negativgauben sind nicht zulässig

- Für Regelbeispiel 2 (vPD)**
- Dachneigung: 20° - 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.
- 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. Die Dachformen für Garagen sind entweder in der Dachform des Hauptgebäudes auszuführen, oder als Satteldach. Sonstige abweichende Dachformen sind unzulässig.
- 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 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 Zulassung, wenn
- die Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 9 der BayBO für diese Nebenanlagen (ohne Garagen) vorliegen;
 - die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen zu den Erschließungsstraßen hin nicht überschritten werden;
 - die Nebenanlagen dem Nutzungszweck und der Eigenart des allgemeinen Wohngebietes (§ 4 BauNVO) nicht widersprechen.

- 9. Grünordnerische Festsetzungen**
- a) private Eingrünung
- Zur Abgrenzung des Baubereiches muss auf Privatgrund ein geschlossener Grüngürtel mit Sträuchern und Bäumen hergestellt werden. Die Bepflanzung darf nur mit einheimischen, bodenständigen Pflanzenarten erfolgen. 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 |
- Straucharten - Mindest-Qualität: v.Str. H 100-150 cm:**
- | Botanischer Name | Deutscher Name |
|--------------------|-----------------------|
| Cornus mas | Kronelkirsche |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche |
| Prunus mahaleb | Felsen-Kirsche |
| Rosa multiflora | Büsche-Rose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

- b) 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.

- 10. Immissionsschutz**
- Schallschutz bei Wohngebäuden**
- Das Baugelände grenzt an der Westseite an der Bundesstraße B 299. Durch den Straßenverkehr sind Lärmeinwirkungen auf die Bebauung zu erwarten. Daher ist in den Parzellen 18 und 19 ein Grünstreifen mit einem ca. 1m hohen Wall ab Gelände durch die Grundstückseigentümer herzustellen. Zusätzlich sind die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern der Parzellen 16-23 an der Süd- und Westseite der Schallschutzklasse 3 auszuführen. In diesen Zimmern ist für eine zusätzliche Belüftungsmöglichkeit von Norden oder Osten zu sorgen oder ein Belüftungselement der Schallschutzklasse 3 einzubauen.
- Landwirtschaft**
- Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu stören sind. Dies kann auch vor 06.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 sowie 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.

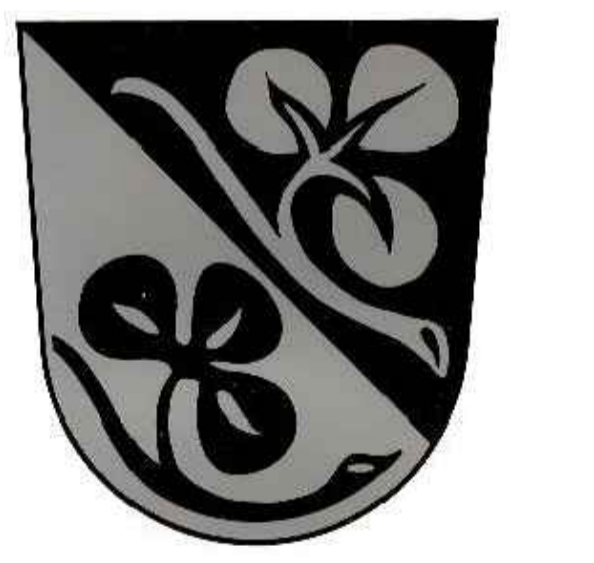
- 11. Texthinweise**
- Entwässerung:**
- Das Baugelände wird im Mischsystem entwässert. Für jede Parzelle wird ein Kanalgrundstücksanschluss mit Kontrollschacht auf dem Grundstück eingerichtet. Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder bleigedeckten Metalldächern darf nicht ohne ausdrückliche Genehmigung und ggf. Vorbehandlung eingeleitet werden. Unverschlusstes 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) Überschüssiges Niederschlagswasser wird zum Vorfluter entlang der B299 geleitet. 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 Rücklaufsicung, 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 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

- Verfahrensübersicht**
- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 16.01.2018, die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.01.2018, ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.01.2018, hat in der Zeit vom 08.02.2018, bis 13.03.2018, stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.01.2018, hat in der Zeit vom 08.02.2018, bis 13.03.2018, stattgefunden.
 - Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.04.2018, hat in der Zeit vom 08.05.2018, bis 08.06.2018, stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.04.2018, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.05.2018, bis 08.06.2018, beteiligt.
 - Der Marktgemeinderat Altmannstein hat am 10.07.2018, den Bebauungsplan des Planfertigers **KEHRER PLANUNG GmbH, Lappersdorfer Str. 28, 93059 Regensburg**, in der Fassung vom 11.04.2018, als Satzung mit Umweltbericht gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
 Altmannstein, den 07.08.2018 (Siegel)
gez. Norbert Hummel
 Hummel, 1. Bürgermeister
 - Ausgefertigt
 Altmannstein, den 07.08.2018 (Siegel)
gez. Norbert Hummel
 Hummel, 1. Bürgermeister
 - Der Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates Altmannstein vom 10.07.2018, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 07.08.2018, durch Aushang an den Amtsfeld ortsüblich bekannt gemacht worden. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan für das ausgewiesene Gebiet ist damit in Kraft getreten.
 Altmannstein, den 07.08.2018 (Siegel)
gez. Norbert Hummel
 Hummel, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
 MIT INTEGRIERTEM GRÜNDUNGSPLAN
"TUIFELFELD II"
 IN PONDORF
 MARKT ALTMANNSTEIN
 LANDKREIS EICHSTÄTT



Fassung vom 17.04.1984
 1. Änderung Fassung vom 22.10.2004
 2. Änderung Fassung vom 11.04.2018

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

KEHRER PLANUNG

LAPPERSDORFER STR. 28 93059 REGENSBURG
 TELEFON 0941/830190 TELEFAX 0941/830194
 OFFICE@KEHRER-PLANUNG.DE WWW.KEHRER-PLANUNG.DE