

Markt Altmannstein
Marktplatz 4
93336 Altmannstein

Landkreis Eichstätt
Regierungsbezirk Oberbayern

Hauptsitz:
Lappersdorfer Str. 28
93059 REGENSBURG

Niederlassung:
Kritenbarg 18
22391 HAMBURG

T 0941 / 83 019 0
F 0941 / 83 019 34

T 040 / 6113 9247
F 040 / 6113 9267



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

“Tuifelfeld II“ in Pondorf

Markt Altmannstein

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

Begründung

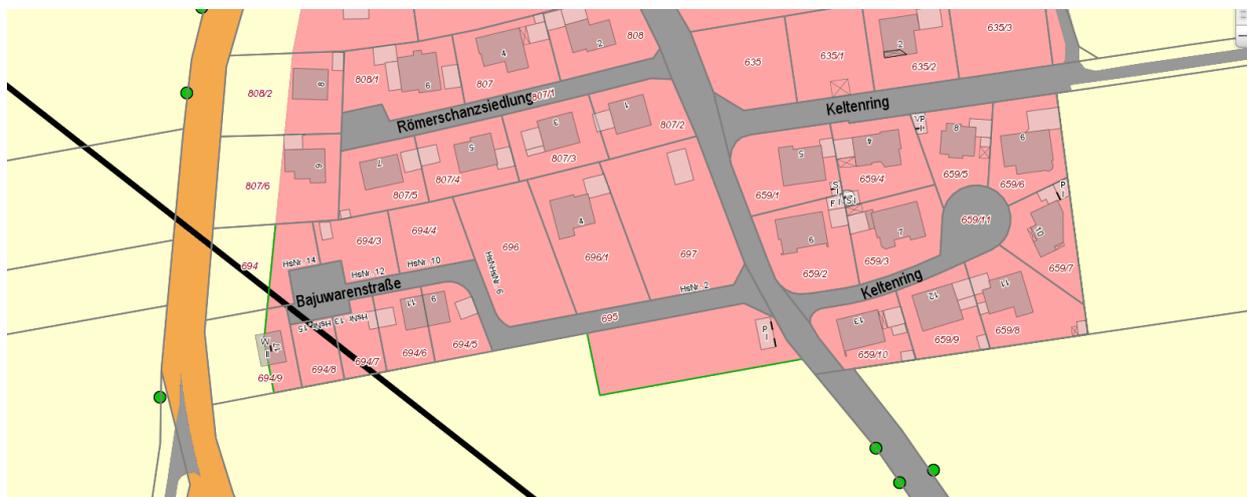
1. Anlass der Änderung

Der Bebauungsplan „Tuifelfeld“ wurde in der Fassung vom 17.04.1984 als Satzung beschlossen. Am 16.10.1984 wurde der Bebauungsplan im Punkt „Nebenanlagen“ geändert. Im Zuge der Ortsentwicklung wurde ergänzend zum Bebauungsplan das Deckblatt Nr. 1 „Tuifelfeld II“ in der Fassung vom 22.10.2004 genehmigt. Das Deckblatt umfasst die Erweiterung des Bebauungsplans „Tuifelfeld II“ im Nordosten sowie eine Änderung der Erschließungsplanung und der Festsetzungen des westlichen Teils.

Aufgrund veränderter Anforderungen seitens der Bauwerber, aber vor allem um ein geordnetes städteplanerisches Bild des Ortsteils Pondorf sicherzustellen, soll der ursprüngliche Bebauungsplan „Tuifelfeld II“ sowie das Deckblatt Nr. 1 „Tuifelfeld II“ im Zuge der 2. Änderung in einem Plan zusammen gefasst werden. Hierzu wurde die 2. Änderung des Bebauungsplans „Tuifelfeld II“ in der Marktgemeinderatssitzung vom 16.01.2018 beschlossen.

Die Grundzüge der Planung werden nicht entscheidend verändert. Die Erweiterung des Geltungsbereichs sowie die geänderte Erschließungsplanung des Deckblatt Nr. 1 „Tuifelfeld II“ werden in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Die neuen Festsetzungen zu Höhenlage, Wandhöhe sowie zur Gestaltung der Gebäude entsprechen dem städtebaulichen Standart des Marktes Altmannsteins und lassen eine freiere Gestaltung der Baukörper zu. Die Änderung des Bebauungsplanes stellt eine vereinfachte Anwendung des Baurechts sicher. In nachfolgender Tabelle werden die Änderungen detailliert gelistet.

Auszug aus dem FNP, Stand 11.04.2018:



2. Auflistung der Änderungen

Bisherige Festsetzungen der ursprünglichen Fassung vom 16.10.1984

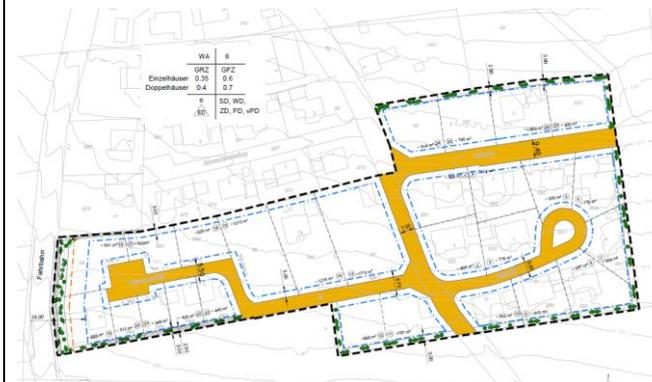


Festsetzungen im Bereich des Deckblatts Nr. 1 in der Fassung vom 22.10.2004



- Erweiterung des Geltungsbereichs
- Änderung der Straßenführung
- Änderung der Parzellenaufteilung
- Festsetzung einer Grunddienstbarkeit innerhalb des westlichen Planbereichs

Neue Festsetzungen der 2. Änderung in der Fassung vom 11.04.2018



- Gesamter Geltungsbereich
- Änderung der Parzellenummerierung

Baugrenzen vom öffentlichen Raum 5,0 m bzw. 3,0 m.
Baugrenze entlang der Stromtrassenachse 8,0 m.

Baugrenzen im westlichen Bereich auf 3,0 m in der nördlichen Erweiterung auf 5,0 m zum öffentlichen Raum.
Entfall der Baugrenze zur Stromtrasse. Anbaufreie Zone mit 18,0 m von der Straßenkante der B 299.

Vereinheitlichung der Baugrenzen auf 3,0 m im gesamten Geltungsbereich zum öffentlichen Raum.
Beibehaltung der Baugrenze von 18,0 m zur B 299.

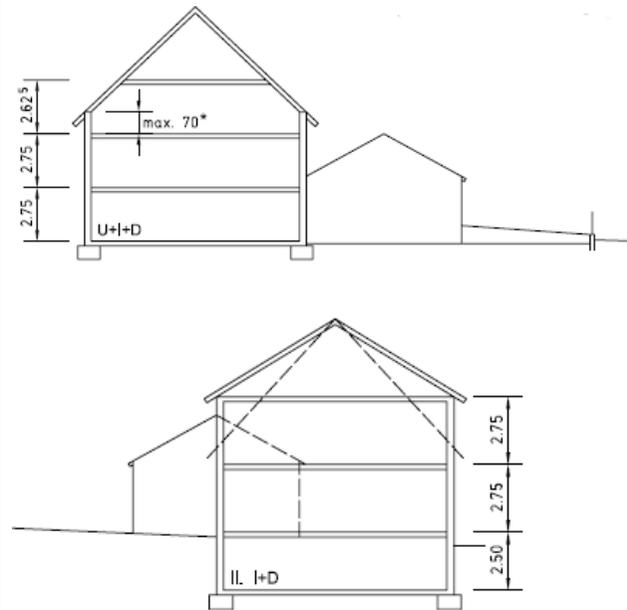
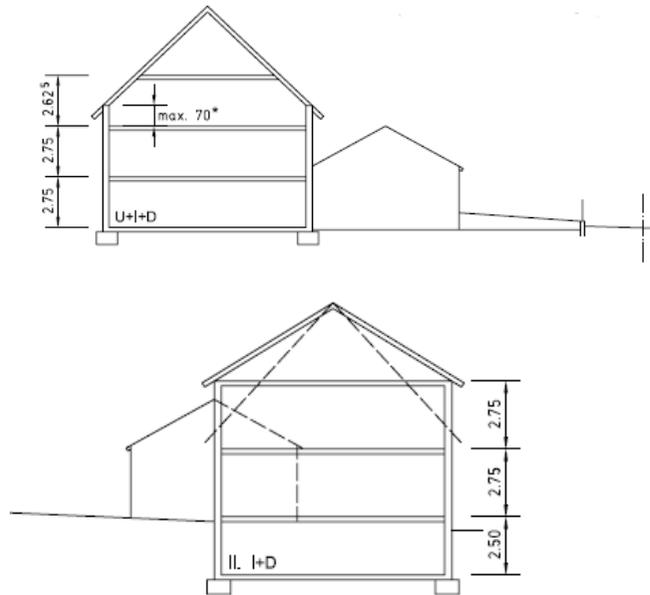
Begründung

	Festlegen einer Garagenbaugrenze auf 10,0 m von der Straßenkante der B 299.																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Grundflächenzahl</th> <th>Geschossflächenzahl</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Teil „Ost“</td> <td>0,3</td> <td>0,6</td> </tr> <tr> <td>Teil „West“</td> <td>0,4</td> <td>0,8</td> </tr> </tbody> </table> <p>Nur Einzelhausbebauung</p>		Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Teil „Ost“	0,3	0,6	Teil „West“	0,4	0,8	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Grundflächenzahl</th> <th>Geschossflächenzahl</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Teil „West“</td> <td>0,4</td> <td>0,8</td> </tr> <tr> <td>Teil „Nord“</td> <td>0,3</td> <td>0,6</td> </tr> </tbody> </table> <p>Teil „West“ Einzel- und Doppelhausbebauung Teil „Nord“ nur Einzelhausbebauung</p>		Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Teil „West“	0,4	0,8	Teil „Nord“	0,3	0,6	<p>Gesamter Geltungsbereich:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Grundflächenzahl</th> <th>Geschossflächenzahl</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Einzelhäuser</td> <td>0,35</td> <td>0,6</td> </tr> <tr> <td>Doppelhäuser</td> <td>0,4</td> <td>0,7</td> </tr> </tbody> </table> <p>Doppel- und Einzelhäuser zulässig</p>		Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Einzelhäuser	0,35	0,6	Doppelhäuser	0,4	0,7
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl																											
Teil „Ost“	0,3	0,6																											
Teil „West“	0,4	0,8																											
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl																											
Teil „West“	0,4	0,8																											
Teil „Nord“	0,3	0,6																											
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl																											
Einzelhäuser	0,35	0,6																											
Doppelhäuser	0,4	0,7																											
<p>Hauptgebäude: <u>Max. Geschosse:</u> Teil „Ost“: I; I + D; U + I + D Teil „West“: I; I + D; U + I + D; II <u>Gebäudekubaturen:</u> Gesamter Geltungsberich: Traufenhöhe: max. 3,0 m Teil Ost/ max. 6,0 m Teil West OK Fußboden (I): + 25 cm über natürlichem Gelände als Ausgangshöhe Sockelhöhe: max. 50 cm Kniestock: max. 70 cm</p>	<p>Hauptgebäude: <u>Max. Geschosse:</u> Teil „West“: II (E+D; E+I) Teil „Nord“: I; I + D; U + I + D <u>Gebäudekubaturen:</u> Teil Nord: Traufenhöhe: max. 3,00 m bezogen von Gelände bis Schnittpunkt Außenwand/ Dachhaut OK Fußboden (I): + 25 cm über natürlichem Gelände als Ausgangshöhe Sockelhöhe: max. 50 cm Kniestock: max. 70 cm</p>	<p>Hauptgebäude: <u>Max. Geschosse:</u> Gesamter Geltungsbereich: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze <u>Gebäudekubaturen:</u> Bezugshöhe: OK FFB EG Max. OK FFB EG: - 15 cm über dem höchsten Punkt der Straßeneinfassung entlang der Parzelle oder: - 15 cm über dem höchsten anste- henden Geländepunkt an einer Gebäudeecke</p>																											

Begründung

		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Max. Wandhöhen:</th> <th>Max. Schnittpunkt Außenwand/ Dachhaut</th> <th>Max. Firsthöhe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Regelbeispiel 1</td> <td>6.60</td> <td>9.00</td> </tr> <tr> <td>Regelbeispiel 2 (versetztes Pultdach)</td> <td>6.30 / 7.00</td> <td>9.00</td> </tr> <tr> <td>Regelbeispiel 3 (Pultdächer) (je nach Anordnung der Dachneigung)</td> <td>5.70</td> <td>7.30</td> </tr> </tbody> </table>	Max. Wandhöhen:	Max. Schnittpunkt Außenwand/ Dachhaut	Max. Firsthöhe	Regelbeispiel 1	6.60	9.00	Regelbeispiel 2 (versetztes Pultdach)	6.30 / 7.00	9.00	Regelbeispiel 3 (Pultdächer) (je nach Anordnung der Dachneigung)	5.70	7.30
Max. Wandhöhen:	Max. Schnittpunkt Außenwand/ Dachhaut	Max. Firsthöhe												
Regelbeispiel 1	6.60	9.00												
Regelbeispiel 2 (versetztes Pultdach)	6.30 / 7.00	9.00												
Regelbeispiel 3 (Pultdächer) (je nach Anordnung der Dachneigung)	5.70	7.30												
<p><u>Dachformen:</u> Nur Satteldach mit gleicher Neigung sowie Dachgauben zulässig. Ungleiche Dachneigungen bei einem Gebäude unzulässig.</p> <p>Dachneigung: Bei II max. 30° Bei I+D 30°-52°</p> <p>Dachgauben: zulässig ab >35°</p> <p>Dachaufbauten: nur für Treppenhäuser</p> <p>Ortgang: max. 20 cm Überstand</p> <p>Dacheindeckung: gebranntes Material Eindeckung aus Wellasbestzement unzulässig</p>	<p><u>Dachformen:</u> Nur Satteldach mit gleicher Neigung sowie Dachgauben zulässig. Ungleiche Dachneigungen bei einem Gebäude unzulässig.</p> <p>Dachneigung: Bei II max. 30° Bei I+D 30°-45°</p> <p>Dachgauben: zulässig ab >35°</p> <p>Dachaufbauten: nur für Treppenhäuser</p> <p>Ortgang: max. 20 cm Überstand</p> <p>Dacheindeckung: gebranntes Material</p>	<p><u>Dachformen:</u> Satteldächer und Walmdächer mit gleicher Neigung der gegenüberliegenden Dachflächen. Versetzte Pultdächer, Pultdächer, Zeltdächer</p> <p>Dachneigung: Regelbeispiel 1 und 2: 20°-45° Regelbeispiel 3: 8°-15°</p> <p>Dachgauben: ----</p> <p>Dachaufbauten: Regelbeispiel 1: 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 Regelbeispiel 2 und 3: nicht zulässig</p>												

Begründung



Teil West:

Traufenhöhe: max. 6,0 m bei E+I
max. 4,0 m bei E+D

bezogen jeweils auf Anschnitt
Gebäudeaußenkante natürliches
Gelände – Bereich Hangseiste bis
Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut

OK Fertigfußboden (OKF):

max. 50 cm über Anschnitt Ge-
bäudeaußenkante natürliches

Dachüberstände:

Regelbeispiel 1: sind zulässig - abhängig von der
Dachneigung

20° - 30°: Gesimsbreite max. 25 cm

31° - 45°: Ortgang max. 40 cm, Traufe max. 60 cm

Regelbeispiel 2 und 3: max. 40 cm

Dacheindeckung: rote und graue Dacheindeckungen;
Eindeckungen aus Wellfaser-
zementplatten sind nicht zugelassen

Begründung

	<p>Gelände - Bereich Hangseite</p> <p>Sockelhöhe: OK-Rohfußboden max. 100 cm über Anschnitt Gebäudeaußenkante natürliches Gelände – Bereich Talseite</p> <p><u>Dachformen:</u> Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer sowie Zeldächer</p> <p>Dachneigung: Bei E+D 30° - 45° Bei E+I 20°-35°</p> <p>Dachgauben: zulässig bei E+D ab $\geq 30^\circ$</p> <p>Dachaufbauten: Dachgauben mit einer max. Breite von 1,50m und max. 2 Dachgauben je Dachseite. Mindestabstand der Gauben zueinander mind. 1,20m. Negativgauben sind unzulässig</p> <p>Ortgang: max. 20 cm Überstand</p> <p>Dacheindeckung: Zulässig Ziegel- und Betondachsteineindeckung. Eindeckung aus Wellplatten ist nicht zugelassen.</p>	
--	--	--

Begründung

Keine Festsetzungen zum Immissionsschutz	Festsetzungen zum Schallschutz ausgehend von der B 299	Zusätzliche Festsetzungen zur Landwirtschaft.
Bepflanzung der Parzellen 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 19 und 20 als Außeneinfriedung	Zusätzliche Bepflanzung der Parzellen 25 bis 28 mit Festlegung einer Pflanzliste	Änderung der Pflanzliste für den gesamten Geltungsbereich.
Mindestgröße der Baugrundstücke 500 m ²	Mindestgröße der Baugrundstücke 500 m ²	Ausschließlich Festsetzungen zur Mindestgröße der Baugrundstücke bei Doppelhäuser (pro Doppelhaushälfte mindestens 300 m ²).
<p>Einfriedungen</p> <p><u>Zum öffentlichen Raum:</u></p> <p>a) frei (ohne Einfriedung)</p> <p>b) dicht hinterpflanzter Maschendraht (max. Höhe 1,00m)</p> <p>c) Holzzaun mit Holz- oder Natursteinsäule mit Sockel (max. Höhe 1,00m)</p> <p><u>Zu benachbarten Grundstücken:</u></p> <p>Bepflanzungen oder Spann- bzw. Maschendraht (max. Höhe 1,00m) mit Hinterpflanzung</p>	<p>Einfriedungen</p> <p>Im Norden:</p> <p><u>Zum öffentlichen Raum:</u></p> <p>a) frei (ohne Einfriedung)</p> <p>b) dicht hinterpflanzter Maschendraht (max. Höhe 1,00m)</p> <p>c) Holzzaun mit Holz- oder Natursteinsäule mit Sockel (max. Höhe 1,00m)</p> <p><u>Zu benachbarten Grundstücken:</u></p> <p>Bepflanzungen oder Spann- bzw. Maschendraht (max. Höhe 1,00m) mit Hinterpflanzung</p>	<p>Einfriedungen</p> <p>Im gesamten Geltungsbereich:</p> <p><u>Zum öffentlichen Raum:</u></p> <p>Einfriedungen entlang dem öffentlichen Straßenraum sind mit senkrecht stehenden Holzlatten oder Metallstäben herzustellen. Sie sind bis zu einer Gesamthöhe von max. 1.00 m (ab Straßenoberkante) mit einer Sockelhöhe von max. 20 cm zulässig.</p> <p>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.</p>

Begründung

	<p>Im Westen: <u>Straße:</u> a) frei (ohne Einfriedung) b) dicht hinterpflanzter Maschendraht (max. Höhe 1,00m) c) Metall- bzw. Holzzaun mit Holz- oder Natursteinsäule mit Sockel (Sockelhöhe max. 20cm; Gesamthöhe Zaun max. 1,00m) <u>Seitliche Abgrenzung:</u> Bepflanzungen oder Spann- bzw. Maschendraht Holz- bzw. Metallzaun mit Hinterpflanzung (Gesamthöhe Zaun max. 1,00m)</p>	<p>Der Anteil an o.g. Zaun-Elementen entlang des Straßenraums darf 33% der Gesamtlänge der Grundstücksgrenzen nicht überschreiten.</p> <p><u>Zu benachbarten Grundstücken</u> An den übrigen Grundstücksgrenzen sind nur Holz- latten- 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 Holzlatten- oder Maschendrahtzäune bis zu max. 1.60 m Höhe zulässig.</p>
<p>Aufschüttungen Keine Festsetzungen zu Aufschüttungen</p>	<p>Aufschüttungen Keine Festsetzungen zu Aufschüttungen</p>	<p>Aufschüttungen Aufschüttungen sind ausschließlich innerhalb des Grundstücks zulässig. Entlang den Grundstücksgrenzen sind die ursprünglichen Geländehöhen beizubehalten.</p>

Begründung

<p>Nebenanlagen</p> <p>Untergeordnete Nebenanlagen sind innerhalb der Baugrenzen unter Einhaltung der Mindestabstandsflächen der Bayerischen Bauordnung zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der Grundstücke in diesem Wohngebiet dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.</p> <p>Garagen:</p> <p>Grenzgaragen dürfen nur in gleicher Dachform, Höhe und straßenseitiger Bauflucht errichtet werden.</p> <p>Grenzgaragen: Schaffung von Grabendächern unzulässig.</p> <p>Werden Garagen als bauliche Einheit mit dem Wohngebäude errichtet, können sie mit gleicher Dachneigung des Hauptgebäudes erstellt werden, wenn sichergestellt ist, dass kein gegenseitiger Grenzanzbau erfolgt!</p> <p>Dachformen bei Garagen : 30° bei Satteldach, 8° bei Pultdach</p>	<p>Nebenanlagen</p> <p>Untergeordnete Nebenanlagen sind innerhalb der Baugrenzen unter Einhaltung der Mindestabstandsflächen der Bayerischen Bauordnung zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der Grundstücke in diesem Wohngebiet dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.</p> <p>Garagen:</p> <p>Teil „Nord“:</p> <p>Grenzgaragen dürfen nur in gleicher Dachform, Höhe und straßenseitiger Bauflucht errichtet werden.</p> <p>Grenzgaragen: Schaffung von Grabendächern unzulässig.</p> <p>Werden Garagen als bauliche Einheit mit dem Wohngebäude errichtet, können sie mit gleicher Dachneigung des Hauptgebäudes erstellt werden, wenn sichergestellt ist, dass kein gegenseitiger Grenzanzbau erfolgt!</p> <p>Dachform bei Garagen : 20° bis 35°; Sattel- oder Flachdach</p>	<p>Nebenanlagen</p> <p>Keine Festsetzungen zu Nebenanlagen</p> <p>Garagen:</p> <p>Die Dacheindeckung ist dem Hauptgebäude anzupassen.</p> <p>Bei Schlepptächern 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.</p> <p>Die Dachformen für Garagen sind entweder in der Dachform des Hauptgebäudes auszuführen, oder als Satteldach. Sonstige abweichende Dachformen sind unzulässig.</p> <p>Auf dem Grundstück sind mind. 2 Stellplätze zu errichten.</p> <p>Bei Nutzung freiberuflicher Tätigkeit nach § 13 BauNVO ist je 25 m² Nutzfläche noch zusätzlich 1 Stellplatz zu errichten. (Art. 49 BayBO)</p> <p>Für jede weitere Wohneinheit ist zusätzlich</p>
---	--	---

Begründung

<p>Teil „West“:</p> <p>Garagen sind im gesamten Baugebiet auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig. Vorderer Abstand zur öffentlichen Straße bzw. Fußweg 5,00m. Garagenrückseitige Begrenzung entlang zur B 299: Abstand mind. 10,00m vom äußersten Fahrbahnrand Zulässig sind Flachdach- und Satteldachgaragen. Grenzgaragen dürfen nur in gleicher Dachform und Höhe errichtet werden. Grenzgaragen: Schaffung von Grabendächern unzulässig. Werden Garagen als bauliche Einheit mit dem Wohngebäude errichtet, können sie mit gleicher Dachneigung des Hauptgebäudes erstellt werden, wenn sichergestellt ist, dass kein gegenseitiger Grenzsanbau erfolgt.</p>	<p>1 Stellplatz erforderlich.</p> <p>Der Stauraum zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen muss mind. 5.0 m betragen.</p> <p>Der Garagenstauraum gilt nicht als Stellplatz.</p> <p>Die Wandhöhen der Garagen sind entsprechend den Bestimmungen der BayBO zulässig.</p>
--	---

Zur Überprüfung der Änderungen liegt der Begründung der alte Bebauungsplan in der Fassung vom 16.10.1984 sowie das Deckblatt Nr. 1 vom 22.10.2004 bei.

Aufgestellt:
Regensburg, den 11.04.2018

Auftraggeber:
Altmannstein, den _____

gez. Norbert Hummel

KEHRER PLANUNG GMBH
LAPPERSSDORFER STR. 28
93059 REGENSBURG

Hummel, 1. Bürgermeister
Markt Altmannstein
Marktplatz 4, 93336 Altmannstein