

An der Planzeichnung ergeben sich keine Änderungen



Die planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans "Berghäuser Str. IV" in der Fassung vom 02.12.2020 werden wie folgt geändert und ergänzt (die Änderungen sind rot gekennzeichnet):

PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Höhenlage

Für den Geltungsbereich wird eine zulässige Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOK) festgesetzt. Bezugspunkt ist der höchste Punkt der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße in senkrechter Verbindung zum Hauptgebäude (siehe Skizze Messmethode).

Die FOK_{max} und die FOK_{min} werden wie folgt festgesetzt:

Parzellen 4, 5, 6, 8, 10 und 12:

FOK_{max}: +0,30 m
FOK_{min}: -0,30 m

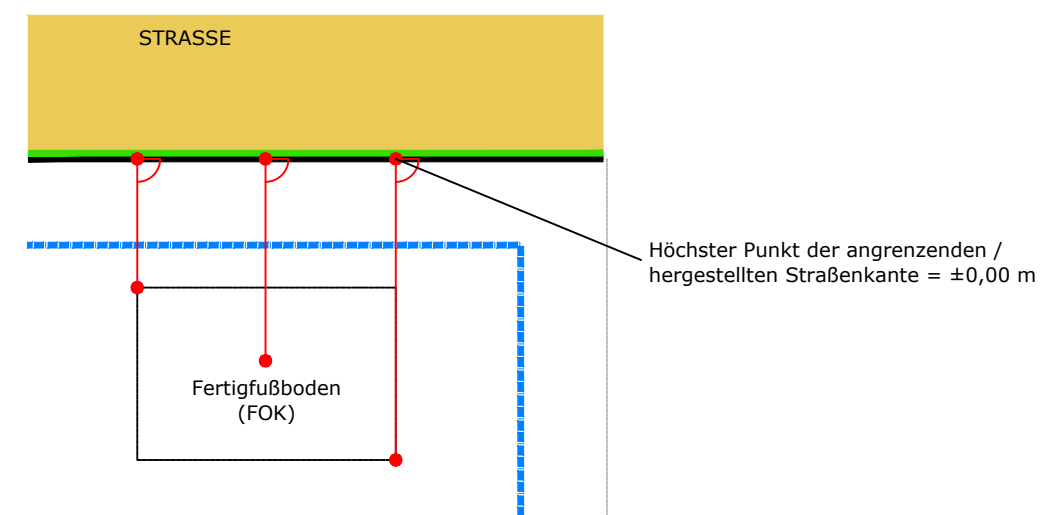
Parzellen 7, 9 und 11

	Abstand < 5 m	Abstand 5 m - 10 m	Abstand > 10m
FOK _{max}	+ 0,30 m	+ 1,00 m	+ 1,20 m
FOK _{min}	- 0,30 m	- 0,30 m	- 0,30 m

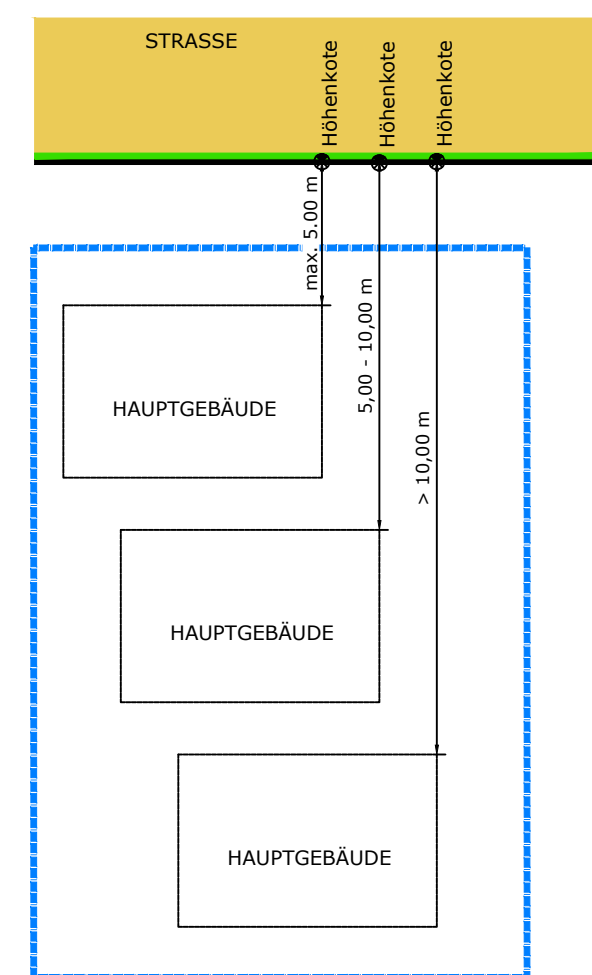
Parzellen 1, 2 und 3

	Abstand < 5 m	Abstand 5 m - 10 m	Abstand > 10m
FOK _{max}	+ 1,20 m	+ 0,80 m	+ 0,30 m
FOK _{min}	- 0,30 m	- 0,30 m	- 0,30 m

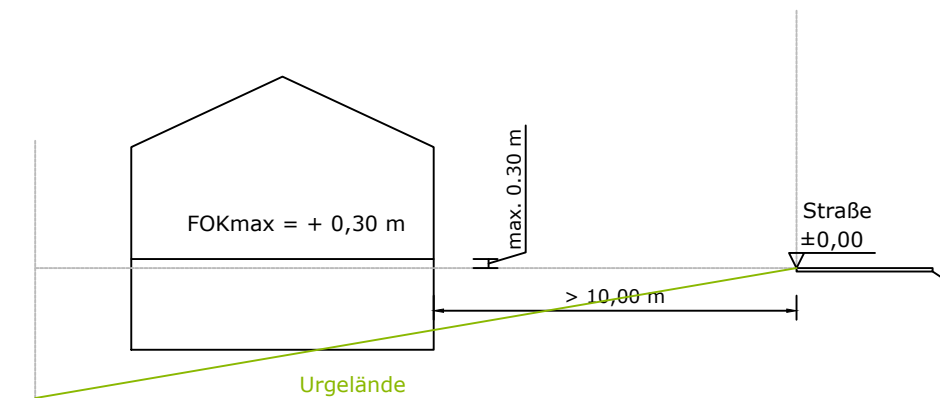
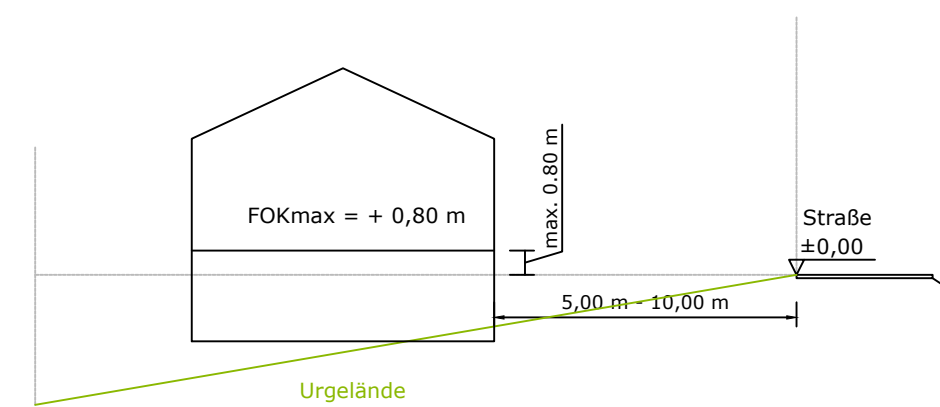
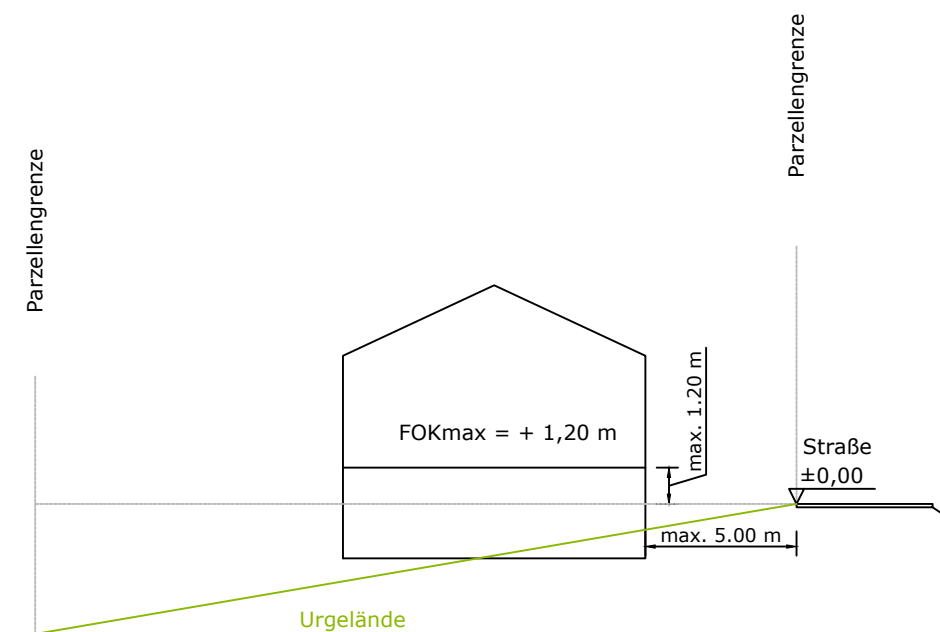
Messmethode: Grundriss



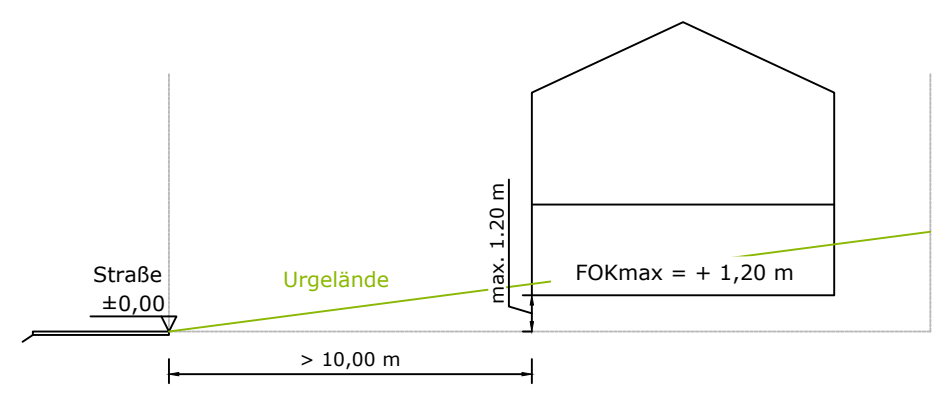
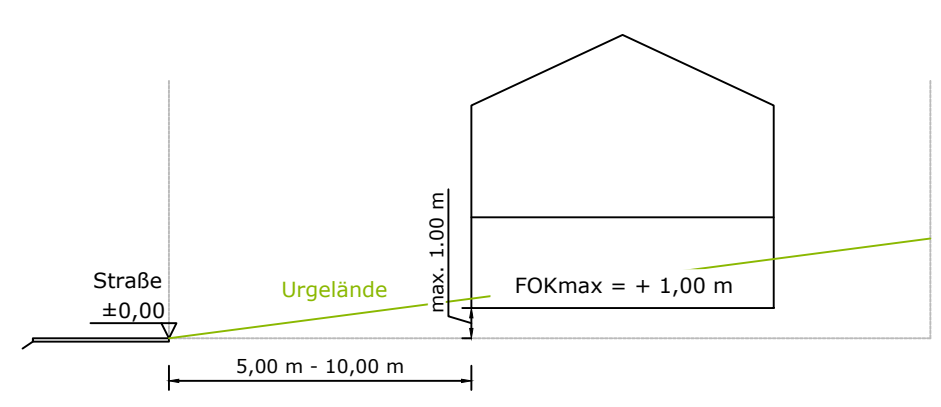
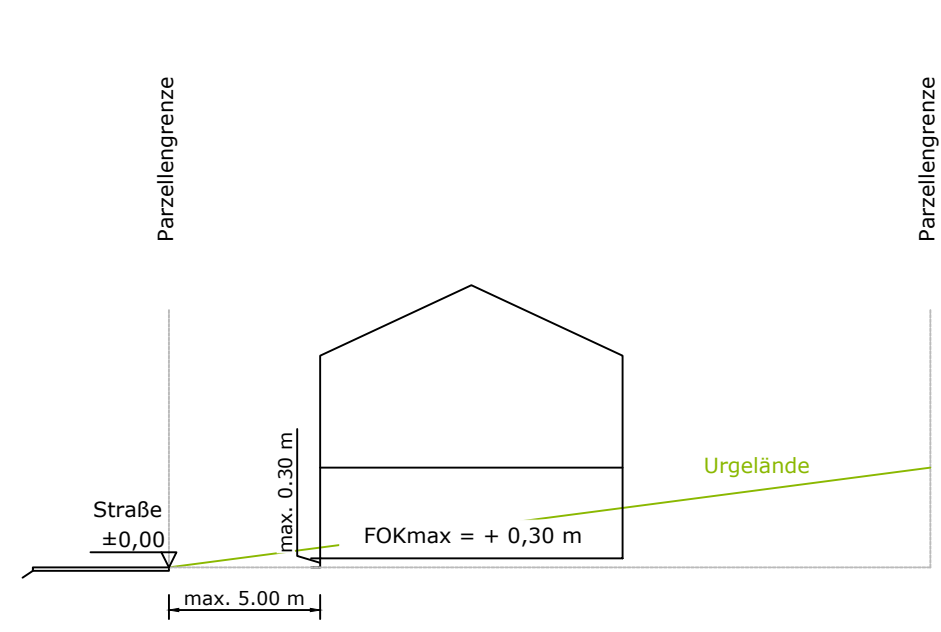
Messmethode Parzellen 1-3, 7, 9 und 11: Grundriss



Messmethode Schnittansicht Parzellen 1, 2 und 3:



Messmethode Schnittansicht Parzellen 7, 9 und 11:



Verfahrensübersicht

Der Haupt-, Bau-, Finanz und Umweltausschuss des Marktgemeinderats Altmannstein hat in der Sitzung vom 09.01.2024 gemäß 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 27.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.01.2024 wurde in der Sitzung vom 09.01.2024 gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.01.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in in der Zeit vom 07.03.2024 bis 09.04.2024 öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 27.02.2024 hingewiesen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.01.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.03.2024 bis 09.04.2024 mit E-Mail vom 04.03.2024 beteiligt.

Der Haupt-, Bau-, Finanz und Umweltausschuss des Marktgemeinderats Altmannstein hat mit Beschluss vom 07.05.2024 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.01.2024 als Satzung beschlossen.

Altmannstein, den 28.05.2024

gez. Hummel

1. Bürgermeister, Norbert Hummel

(Siegel)

Ausgefertigt

Altmannstein, den 28.05.2024

gez. Hummel

1. Bürgermeister, Norbert Hummel

(Siegel)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 04.06.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Altmannstein, den 04.06.2024

gez. Hummel

1. Bürgermeister, Norbert Hummel

(Siegel)

1. Bebauungsplanänderung

"BERGHAUSER STR. IV"



Markt Altmannstein
Landkreis Eichstätt



Die weiteren Planlichen und Textlichen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes "Berghäuser Str. IV" in der Fassung 02.12.2020 bleiben von der Änderung unberührt.

FASSUNG vom 09.01.2024
Verfahren gem. § 13 BauGB

Planfertiger:

gez. Ferstl

Eva Ferstl, B.Eng Stadtplanerin



1. Änderung des Bebauungsplans „Berghauser Str. IV“

Markt Altmannstein
Landkreis Eichstätt



ERLÄUTERUNG

Fassung vom 09.01.2024

Planverfasser:

Regensburg, den 27.05.2024

gez. Ferstl

Eva Ferstl, B.Eng. Stadtplanerin
EDER INGENIEURE
Gabelsberger Straße 5
93047 Regensburg

Auftraggeber:

Altmannstein, den 28.05.2024

gez. Hummel

Norbert Hummel, 1. Bürgermeister
MARKT ALTMANNSTEIN
Marktplatz 4
93336 Altmannstein

1. Aufstellung

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden für die Parzellen 1-3, 7, 9, und 11 abweichende Regelungen zur Höhenlage festgesetzt.

Die Änderungen entsprechen einer nachhaltigen und zeitgemäßen Nutzung der Parzellen.

Durch diese Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, wodurch ein Änderungsverfahren nach § 13 BauGB möglich wird. Durch die Änderung ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen. Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

2. Änderungen

2.1 Planliche Änderungen

An den planlichen Festsetzungen ergeben sich keine Änderungen.

2.2 Textliche Änderungen

An den textlichen Festsetzungen ergeben sich folgende Änderungen:

Unter Punkt 2.4 wird für die Parzellen 1-3, 7, 9 und 11 eine Abweichung der Höhenlage festgesetzt.

Die Höhenlage wird über die Festsetzung einer maximalen FOK (Fußbodenoberkante) des Erdgeschosses geregelt. Bezugspunkt ist der höchste Punkt der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße in senkrechter Verbindung zum Hauptgebäude.

Bei den Parzellen 1, 2 und 3 fällt das Gelände vom Fahrbahnrand bis zur westlichen Grundstücksgrenze um bis zu 4,30 m, weshalb hier zwingend eine U+E Bauweise festgesetzt wurde.

Aufgrund des stark hängigen Geländes innerhalb der Parzellen 1 – 3, 7, 9 und 11 werden hier abweichende Festsetzungen zur max. Höhenlage des Hauptgebäudes festgesetzt.

Die bisherige Festsetzung zur Höhenlage wird dahingehend geändert, dass die zulässige FOK, abhängig vom Abstand des Hauptgebäudes zum angrenzenden Fahrbahnrand, +1,20 m, +1,00 m / +0,80 m bzw. +0,30 m betragen darf.

3. Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund zweier Anfragen auf Befreiung hinsichtlich der Höhenlage der Hauptgebäude zweier aktueller Bauvorhaben, hat sich der Markt Altmannstein in Abstimmung mit dem Landratsamt Eichstätt dazu entschlossen, den Bebauungsplan „Berghauser Str. IV“ zu ändern.

4. Auswirkungen

Durch die Änderung des Bebauungsplans sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Es

ergeben sich keine Änderungen in der Erschließung, den Versorgungseinrichtungen oder der Infrastruktur. Durch den geringen Umfang der Änderung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Durch die Änderungen ergeben sich keine zusätzlichen überbaubaren Flächen und damit kein erforderlicher Ausgleich.