



WA	II
Einzelhäuser	GRZ 0.35
Doppelhäuser	GFZ 0.6
	0.4 0.7
o	SD, WD,
△ ED	ZD, PD, vPD

LAGEPLAN M 1:1000

## Verfahrensübersicht

Der Haupt-, Bau, Finanz- und Umweltausschuss Altmannstein hat in der Sitzung vom 14.12.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 31.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.02.2025 wurde in der Sitzung vom 05.02.2025 gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.02.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in in der Zeit vom 20.02.2025 bis 31.03.2025 öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom \_\_\_\_\_ hingewiesen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.02.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 20.02.2025 bis 31.03.2025 mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ beteiligt.

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

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ beteiligt.

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

Altmannstein, den \_\_\_\_\_

1. Bürgermeister, Norbert Hummel

(Siegel)

Ausgefertigt

Altmannstein, den \_\_\_\_\_

1. Bürgermeister, Norbert Hummel

(Siegel)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_

1. Bürgermeister, Norbert Hummel

(Siegel)

## 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

- o Offene Bauweise
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung
- △ ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Keine Grundstückszufahrten zulässig

### 4. Verkehrsflächen

- Verkehrsfläche mit Grünstreifen/Stellplätze und 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 gründerischen Festsetzungen
- Obstbaum, öffentliche Pflanzung
- Baum - Strauch - Hecke
- Neu anzulegende Baum- und Strauchbepflanzung entsprechend Punkt 9. als Abgrenzung des Baugebietes. Die Einhaltung der gesetzlichen Mindestabstände zwischen Bepflanzung und landwirtschaftlicher Nutzfläche sind zu beachten

### Hinweise

- aufzuhebende Grenze
- vorhandene Grundstücksgrenze
- bestehende Wohn- und Nebengebäude
- 675 Flurstücksnummer
- Höhengichtlinien
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 38 Parzellennummer
- ~ 783 m² Parzellengröße
- Bebauungsvorschlag Wohngebäude
- Bebauungsvorschlag Garage
- Umgrenzung von Flächen für Garagenzufahrten bzw. Stauräume vor Garagen
- Sichtdreieck
- OK FFB EG Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss
- Lärmschutzwall
- Energieanlage und Sirenenstandort

## 2. Bebauungsplanänderung

# "AM WEINGARTEN III"



in Pondorf  
Markt Altmannstein  
Landkreis Eichstätt



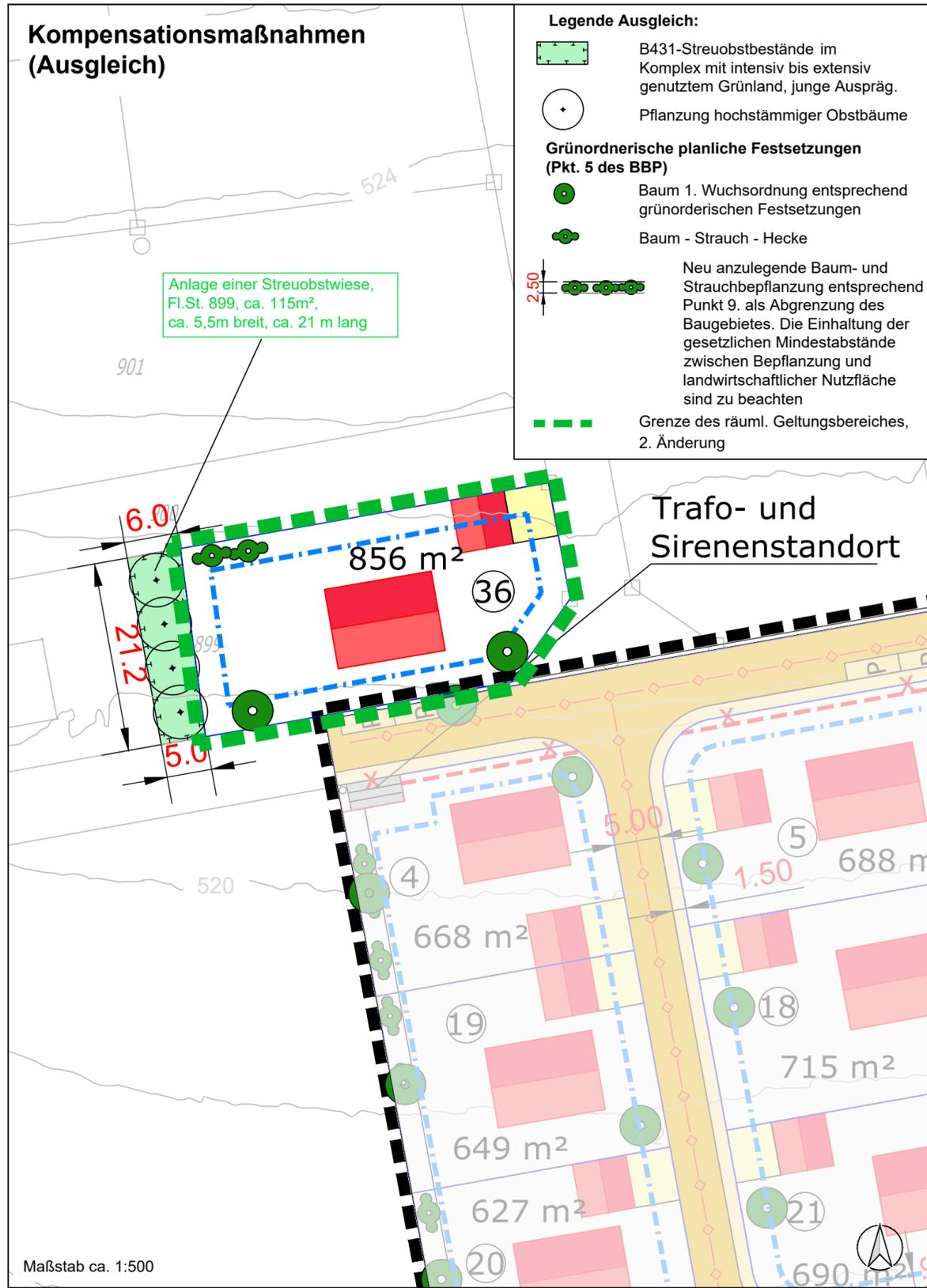
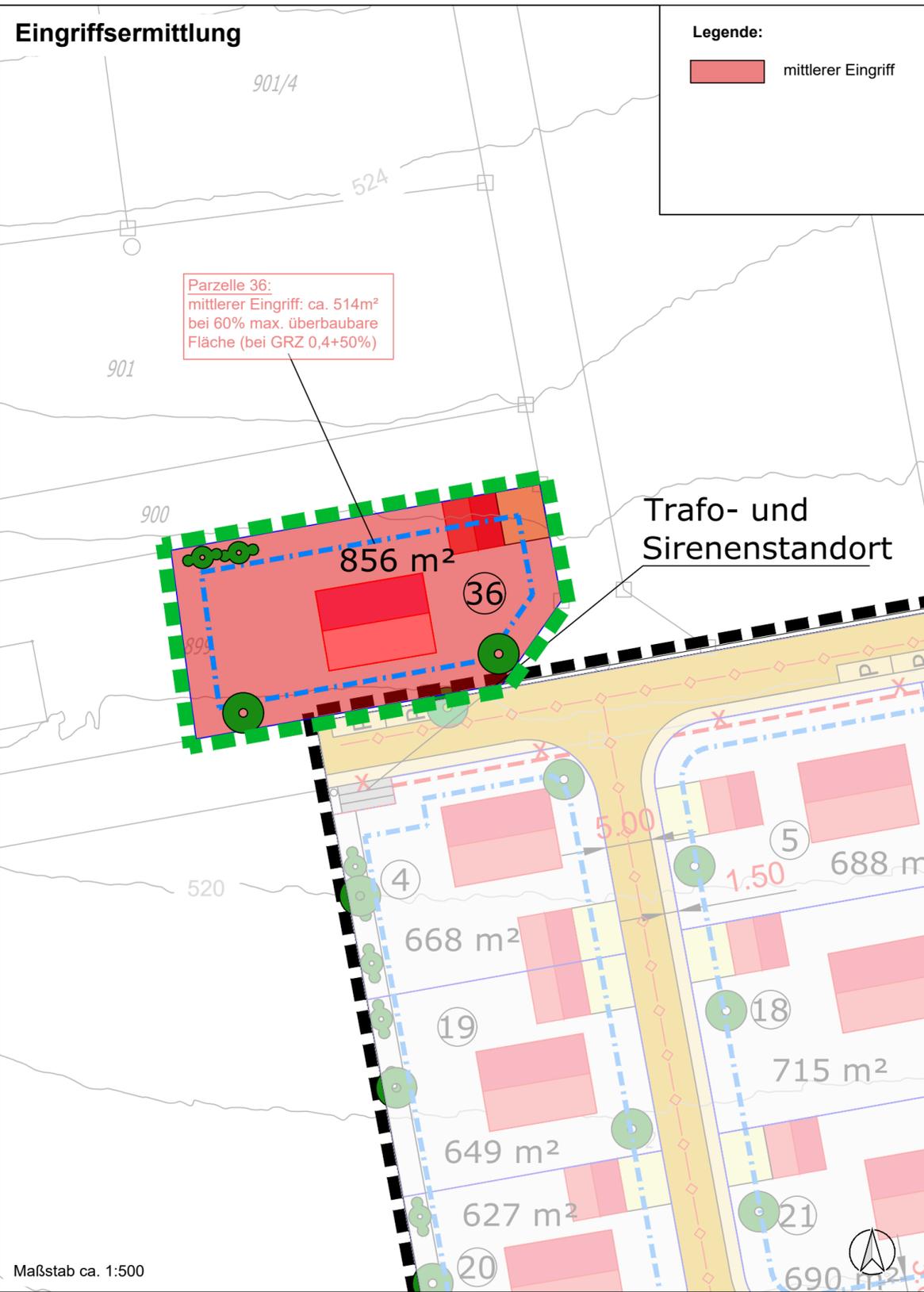
Die textlichen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Am Weingarten III“ in der ursprünglichen Fassung vom 15.11.2017 sowie den rechtskräftigen Anpassungen der 1. Änderung vom 14.12.2022 bleiben unberührt.

**Entwurf vom 23.04.2025**

Planfertiger:

Andreas Eder, Dipl.-Ing (FH)

**EDER INGENIEURE**  
Gabelsberger Straße 5  
93047 Regensburg  
info@eder-ingenieure.eu



**Eingriffsermittlung**  
 Eingriffsfläche x Wertpunkte BNT x Beeinträchtigungsfaktor  
 Fläche (m<sup>2</sup>) x BNT (WP) x BEF = Ausgleichsbedarf in WP  
 BEF = GRZ = 0,4

Ausgangszustand	BNT	Bewertung	Eingriffsfläche (m <sup>2</sup> )	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Intensiv bewirtschafteter Acker ohne Segetalvegetation	A11	gering	ca. 856m <sup>2</sup>	2	GRZ 0,4	685
<b>GESAMT</b>						<b>685</b>

**Ausgleichsermittlung**  
 Maßnahme (WP) - Ausgangszustand (WP) x Fläche (m<sup>2</sup>) = Umfang des Ausgleichs (WP)

geplante Ausgleichsmaßnahme	Ausgangszustand		Ausgleichsfläche in m <sup>2</sup>	Umfang des Ausgleichs (WP)
	BNT	WP		
Biotop geplant	BNT	WP		
Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, junge Ausprägung	B431	8	ca. 115 m <sup>2</sup>	690
<b>GESAMT</b>				<b>690</b>

**Anmerkung:**  
 Ermittlung Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung in Anlehnung an Leitfaden 2021 "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft". Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden"

Vorhaben			
Markt Altmannstein			
Bebauungsplan "Am Weingarten III" Pondorf, 2. Änd.			
Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung			
Maßstab	Datum	Projekt-Nr.	Plan-Nr.
1 : ca. 500	23.04.2025	01051	Anlage 1

**EDER INGENIEURE**  
 Gabelberger Straße 5  
 93047 Regensburg  
 info@eder-ingenieure.eu

## **2. Änderung des Bebauungsplans**

### **„Am Weingarten III“**

#### **in Pondorf**

Markt Altmannstein  
Landkreis Eichstätt



#### **ERLÄUTERUNG Stand 23.04.2025**

**Planverfasser:**

Regensburg, den 23.04.2025

**Auftraggeber:**

Altmannstein, den

Andreas Eder, Dipl.-Ing. (FH)  
EDER INGENIEURE  
Gabelsberger Straße 5  
93047 Regensburg

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

## 1. Anlass und Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Konkreter Anlass für die Bebauungsplan-Änderung ist eine direkte Nachfrage nach einer Wohnbaufläche im Ortsteil Pondorf angrenzend an das bestehende Baugebiet „Am Weingarten III“.

## 2. Änderungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Altmannstein hat in der Sitzung vom 18.12.2024 die 2. Änderung für den rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Weingarten III“ in Pondorf im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Bebauungsplan soll in folgenden Punkten geändert werden:

- Eine Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 899 wird in den Geltungsbereich des derzeit gültigen Bebauungsplanes aufgenommen.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert.

Das Gebiet wird von folgenden Flur-Nummern der Gemarkung Pondorf umgrenzt:

Norden:

- von der Fl.-Nr. 900 (landwirtschaftliche Fläche)
- von der Fl.-Nr. 822/1 (Flurweg mit der Bezeichnung Hopfenstraße)
- von den Fl.-Nrn. 821, 820, 819, 818, 817, 816, 815 (landwirtschaftliche Fläche)
- von den Fl.-Nrn. 813/3, 814/1 und 813/5 (Wohnbebauung)

Osten:

- von den Fl.-Nrn. 396/25 und 693 (Bundesstraße mit der Bezeichnung Neustädter Straße)

Süden:

- von der Fl.-Nr. 691 (landwirtschaftliche Fläche)

Westen:

- von den Fl.-Nrn. 692, 823 und 916 (landwirtschaftliche Fläche)

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Die Fläche wird als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.“

## 3. Änderungen

### 3.1 Planliche Änderungen

An den planlichen Festsetzungen ergeben sich folgende Änderungen:



Bild: Auszug aus der 23. FNP Änderung Büro Neidl + Neidl

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird um eine Teilfläche der Flur-Nummer 899 der Gemarkung Pondorf erweitert. Das Baugebiet „Am Weingarten III“ erhält damit eine 36. Parzelle mit der Größe von ca. 850 m<sup>2</sup>. Die planlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes werden auf die Erweiterungsfläche übertragen.

### **3.2 Textliche Änderungen**

Die textlichen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Am Weingarten III“ in der ursprünglichen Fassung vom 15.11.2017 sowie den rechtskräftigen Anpassungen der 1. Änderung vom 14.12.2022 bleiben unverändert.

## **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.

## **5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 899 der Gemarkung Pondorf ist auf einer Fläche von ca. 115 m<sup>2</sup> eine Streuobstwiese entsprechend der Planbeilage „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“ vom 23.04.2025 herzustellen. Ausgleichsflächen sind im Grundbucheintrag dinglich, Unterhaltsverpflichtungen sind vertraglich zu sichern.