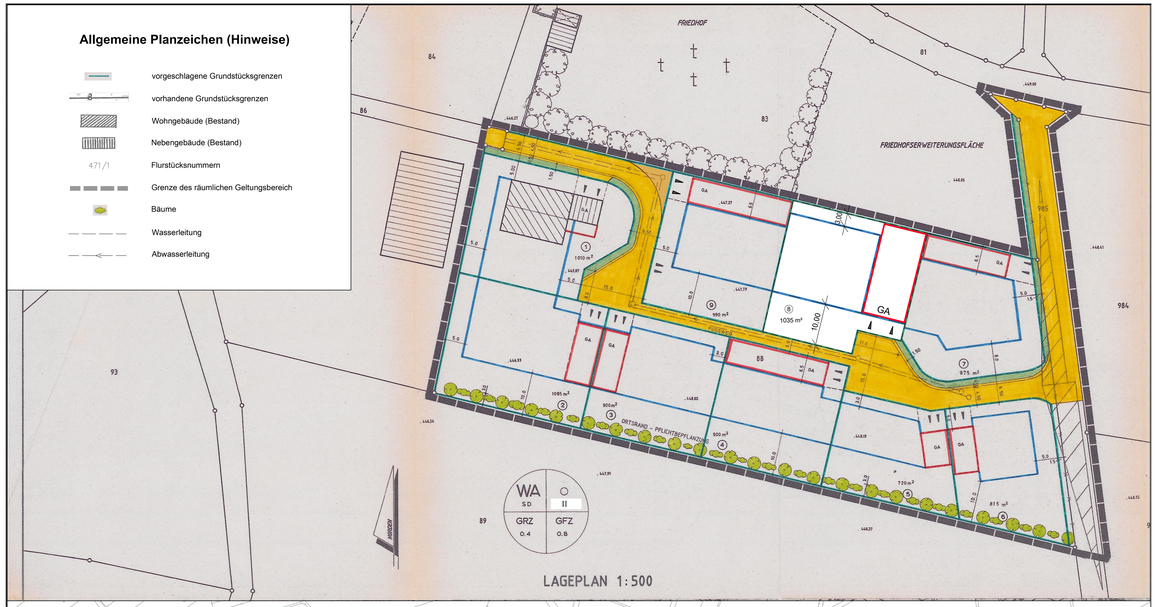
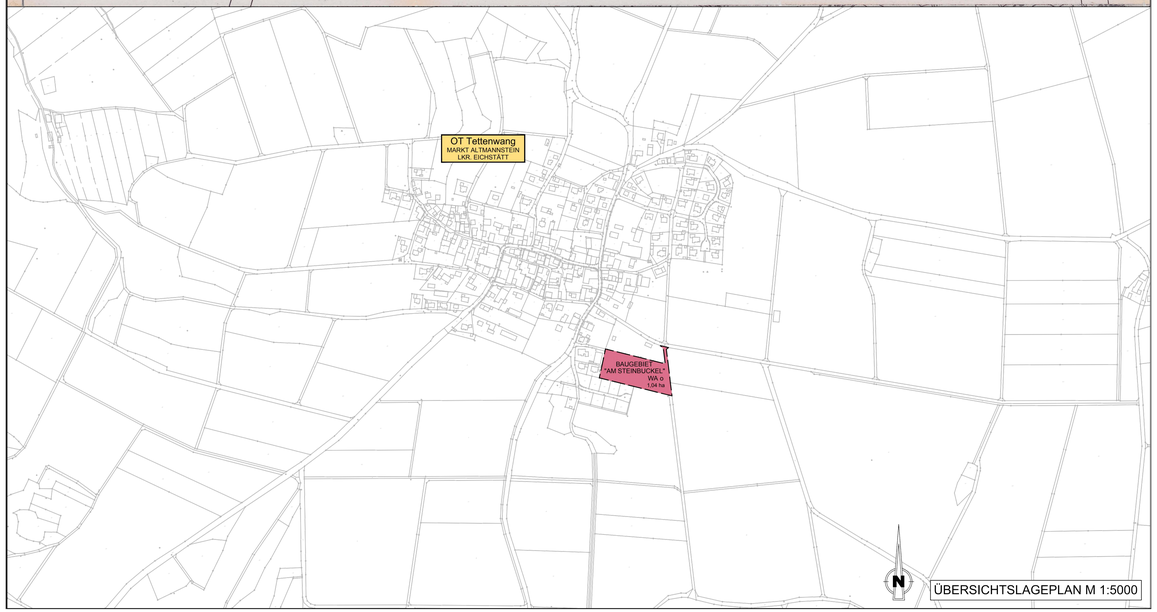
Allgemeine Planzeichen (Hinweise)

- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Wohngebäude (Bestand)
- Nebengebäude (Bestand)
- 471/1 Flurstücksnummern
- Grenze des räumlichen Geltungsbereich
- Bäume
- Wasserleitung
- Abwasserleitung



LAGEPLAN 1:500



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000

Planliche und textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

II = E +D oder E + I +D (D kein VG)

2.1 Zulässig sind höchstens zwei Vollgeschosse.

2.2 Bei Grundstücksteilung muss die Mindestgröße 400m² je Parzelle betragen.

max. Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
max. Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 o offene Bauweise

3.2 Baugrenze für Wohngebäude

3.3 Baugrenze für Garagenanlagen

4. Stellung und Höhenlage

4.1 Die Fußbodenoberkante (FOK) darf max. 0.50m (Sockelhöhe) über dem natürlichen Gelände bzw. Fußpunkt von der Genehmigungsbehörde festgelegten Geländehöhe liegen (§ 9Abs. 3 BauGB)

4.2 Der Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut darf max. 6.60m über dem natürlichen Gelände bzw. Fußpunkt liegen von der Genehmigungsbehörde festgelegten Geländehöhe liegen (§ 9Abs. 3 BauGB)

5. Verkehrsflächen

5.1 Straßenbegrenzungslinie

5.2 Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

6. Stellplätze, Grundstückszufahrten, Garagen

6.1 Auf einem Baugrundstück sind bei Gebäuden mit einer Wohnung mindestens 2, bei Gebäuden mit 2 Wohneinheiten mindestens 3 Stellplätze zu errichten. Bei Nutzung freiberuflicher Tätigkeit nach § 13 BauNVO ist je 25m² Nutzfläche noch zusätzlich 1 Stellplatz zu errichten (Art. 55 BayBO).

6.2 Der Stauraum zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen muss mindestens 5.00m betragen.

7. Grünflächen

7.1 Straßenbegleitgrün
diese Fläche ist mit einem versickerungsfähigem Bodenaufbau auszuführen

7.2 Die unbebaute Fläche der Grundstücke ist gärtnerisch zu gestalten. Die Bepflanzung der Gärten bzw. Vorgärten ist landschaftsgerecht mit heimischen Gehölzen durchzuführen. Je Grundstück sind mindestens 2 großkronige Laubbäume zu pflanzen. Dabei darf der Anteil an Nadelgehölzen max. 20% betragen. An der südlichen Grenze des Baugebiets ist eine dichte Windschutz- und Ortsrand-Pflichtbepflanzung durchzuführen. Dies muss vom Grundstückseigentümer 2 Jahre nach Fertigstellung bzw. Bezug des Gebäudes hergestellt sein.

7.3 Sichtdreiecksflächen an Straßeneinmündungen
Diese sind von sichtbehindernden Gebäuden, Einfriedungen, Bepflanzungen und sonstigen Gegenständen, die höher als 1.00m über Straßenoberkante reichen, freizuhalten.

8. Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

8.1 Hauptgebäude

- Grundrissproportionen des Gebäudes sind als klare rechteckige Baukörper auszubilden.
- Fassaden sind als verputzte Mauerflächen herzustellen. Holzverschalungen in begrenztem Umfang sind zugelassen (Kunststoff- und Blechverkleidungen sind nicht zulässig).
- Blockhäuser aus Holz sind nicht zulässig.
- Dächer:
  Dachform: Es sind Satteldächer mit gleicher Neigung der beiden Dachflächen und Walmdächer zugelassen.
  Dacheindeckung: Eindeckungsmaterial aus Wellasbestzementplatten und Blech ist nicht zugelassen.
  Es sind rote und graue Dacheindeckungen zu verwenden.
  Dachneigung: 20° - 45°
  Dachüberstände: sind zulässig – abhängig von der Dachneigung
  20° - 30°: Gesimsbreite max. 25cm
  31° - 45°: Ortgang max. 40cm, Traufe max. 60cm
  Dachaufbauten: Dachgauben max. 1.40 x 1.40m und max. 2 Gauben je Dachseite; Abstand zueinander mind. 80cm;
  Schleppgaube ab 30°; Negativgauben sind nicht zulässig.

8.2 Garagen

Zugelassen sind Satteldächer und Flachdächer. Bei Grenzgaragen sind die Höhen aufeinander abzustimmen. Bei möglichem beidseitigem Grenzanbau der Garagen ist ein Abschleppen des Wohnhausdaches über die Garage unzulässig. Ein traufseitiger Anbau an der Grenze ist nur bei Einzelgaragen mit gleicher Dachneigung beider Garagen, ohne Verbindung mit dem Wohnhausdach (kein abgeschlepptes Wohnhausdach) möglich. Ein giebelständiger Zusammenbau ist anzustreben. Die Garagenlänge entlang der Grundstücksgrenze darf max. 9,00 m betragen. Werden Garagen als bauliche Einheit (Abschleppung) mit dem Wohngebäude errichtet, können sie mit gleicher Dachneigung des Hauptgebäudes erstellt werden, jedoch sind hier die nachbarschützenden Mindestabstandsflächen des Art. 6, Abs. 3 BayBO einzuhalten.

8.3 Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen in Sinne des § 14 BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung sind nur zugelassen,

a) wenn die Voraussetzungen des Art. 7 Abs. 4 der BayBO vorliegen und diese Nebenanlagen (ohne Garagen) bei Grenzanbau 20m² Nutzfläche nicht überschreiten;

b) wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen zu den Erschließungsstraßen hin nicht überschritten werden;

c) wenn die Nebenanlagen dem Nutzungszweck und der Eigenart des allgemeinen Wohngebietes nicht widersprechen.

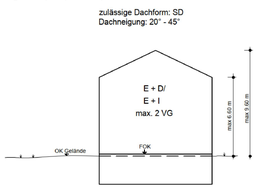
8.4 Einfriedungen

Als Einfriedung werden nur Holzzäune, Metallzäune und Doppelstabmattenzäune ohne Füllung mit einer Höhe von max. 1,00 m ab fertigem Gelände zugelassen. Die Sockelhöhe beträgt dabei max. 20 cm. Abweichend hiervon gilt für die straßenseitige Einfriedung: Auf bis zu 30 % der Gesamtlänge entlang des Straßenraums sind Zaun-Elemente aus Gabionen, Pfeilern aus Metall, Stein oder Holz mit einer maximalen Höhe von 1,60 m und einer Elementlänge von bis zu 1,00 m zulässig.
Die Hinterpflanzung der Einfriedungen mit einheimischen Gehölzen ist erlaubt.

9. Begründung zur Änderung
Der Bebauungsplan „Am Steinbuckel" in Tettenwang besteht in seiner ursprünglichen Fassung seit dem 17.08.1990.
Die Planlichen Festsetzungen der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes "Am Steinbuckel" sehen für das Grundstück Nr. 8 die Baugrenze Richtung Norden mit einem Abstand von 6,50 m vor. Diese soll auf 3,00 m geändert werden. Zusätzlich werden die Festsetzungen zu den Einfriedungen überarbeitet und an zeitgemäße Gestaltungselemente angepasst.
Im Zuge dieser Anpassung erfolgen weitere Änderungen entsprechend folgender Tabelle:

Bisherige Festsetzungen der: Ursprünglichen Fassung vom 17.08.1990	Festsetzungen der: 1.Änderung Fassung am 17.07.2017	Neue Festsetzungen der: 2. Änderung Fassung am 21.10.2026
für das gesamte Baugebiet:		
Nur Bautyp E + D	Bautyp E + D oder E + I	
Wandhöhe 2.75m ab OKFFB EG	Wandhöhe 6.60m über dem natürlichem Gelände bzw. von der Genehmigungsbehörde festgelegten Gelände	
keine max. Firsthöhe	max. Firsthöhe 9.60m	
max. Kniestock 0.80m	keine Angaben zum Kniestock	
Nur rote Dacheindeckung	rote und graue Dacheindeckung	
Dachneigung 30° bis 45°	Dachneigung bis 20° bis 45°	
Dachüberstand Traufe 60cm Dachüberstand Giebel 40cm	bei Dachneigung bis 30° nur 25cm Gesims, ab 31°wie gehabt	
Dachform nur Satteldächer		Dachform Satteldach und Walmdach
Dachform Garage nur Satteldächer		Dachform Garage: Satteldach und Flachdach
Einfriedung mit Holzlattenzaun	Einfriedung mit Holzlatten- und Metallzaun	Als Einfriedung werden nur Holzzäune, Metallzäune und Doppelstabmattenzäune ohne Füllung mit einer Höhe von max. 1,00 m ab fertigem Gelände zugelassen. Die Sockelhöhe beträgt dabei max. 20 cm. Abweichend hiervon gilt für die straßenseitige Einfriedung: Auf bis zu 30 % der Gesamtlänge entlang des Straßenraums sind Zaunelemente aus Gabionen, Pfeilern aus Metall, Stein oder Holz mit einer maximalen Höhe von 1,60m und einer Elementlänge von bis zu 1,00 m zulässig. Die Hinterpflanzung der Einfriedungen mit einheimischen Gehölzen ist erlaubt.
Für die Parzelle 8:		
Garagenstandort im Süden	Garagenstandort im Osten	
Abstand Baugrenze nach Norden 6,50 m		Abstand Baugrenze nach Norden 3,00 m

Regelbeispiel (M 1:200)



VERFAHRENSÜBERSICHT – ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN

1. **Der Marktgemeinderat Altmannstein hat in der Sitzung vom ..... die 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.**

2. **Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 sowie § 3 Abs. 2 BauGB für die 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.10.2026 hat in der Zeit vom ..... bis..... stattgefunden.**

3. **Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.10.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.**

4. **Der Markt Altmannstein hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ..... die 2. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.**

Markt Altmannstein, den .....

..... (Siegel)
Bürgermeisterin Dr. Michaela Stark

5. **Der Satzungsbeschluss zu der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.**

Markt Altmannstein, den .....

(Siegel)
.....
Bürgermeisterin Dr. Michaela Stark

BEBAUUNGSPLAN "AM STEINBUCKEL"

IN TETTENWANG
MARKT ALTMANNSTEIN
LANDKREIS EICHSTÄTT

FASSUNG VOM 17.08.1990
1.ÄNDERUNG FASSUNG VOM 17.10.2017
2.ÄNDERUNG FASSUNG VOM 21.10.2026

ÜBERSICHTSLAGEPLAN	M = 1 : 5.000
LAGEPLAN	M = 1 : 500
PLANLICHE FESTSETZUNGEN	
REGELBEISPIEL	M = 1 : 200
VERFAHRENSVERMERKE	

Planverfasser:

GOLDBRUNNER
Ingenieure GmbH | Büro für Wasserwirtschaft | Ingenieur- und Straßenbau

Obere Marktstraße 5
85080 Gaimersheim
Telefon: (08450) 3 97 00-0
info@b-goldbrunner.de

Taschenturmstraße 2
85049 Ingolstadt
Telefon: (0841) 14 28 363-0
info@b-goldbrunner.de

Blattgröße: (1.160 m x 0.594 m = 0.689 m2)