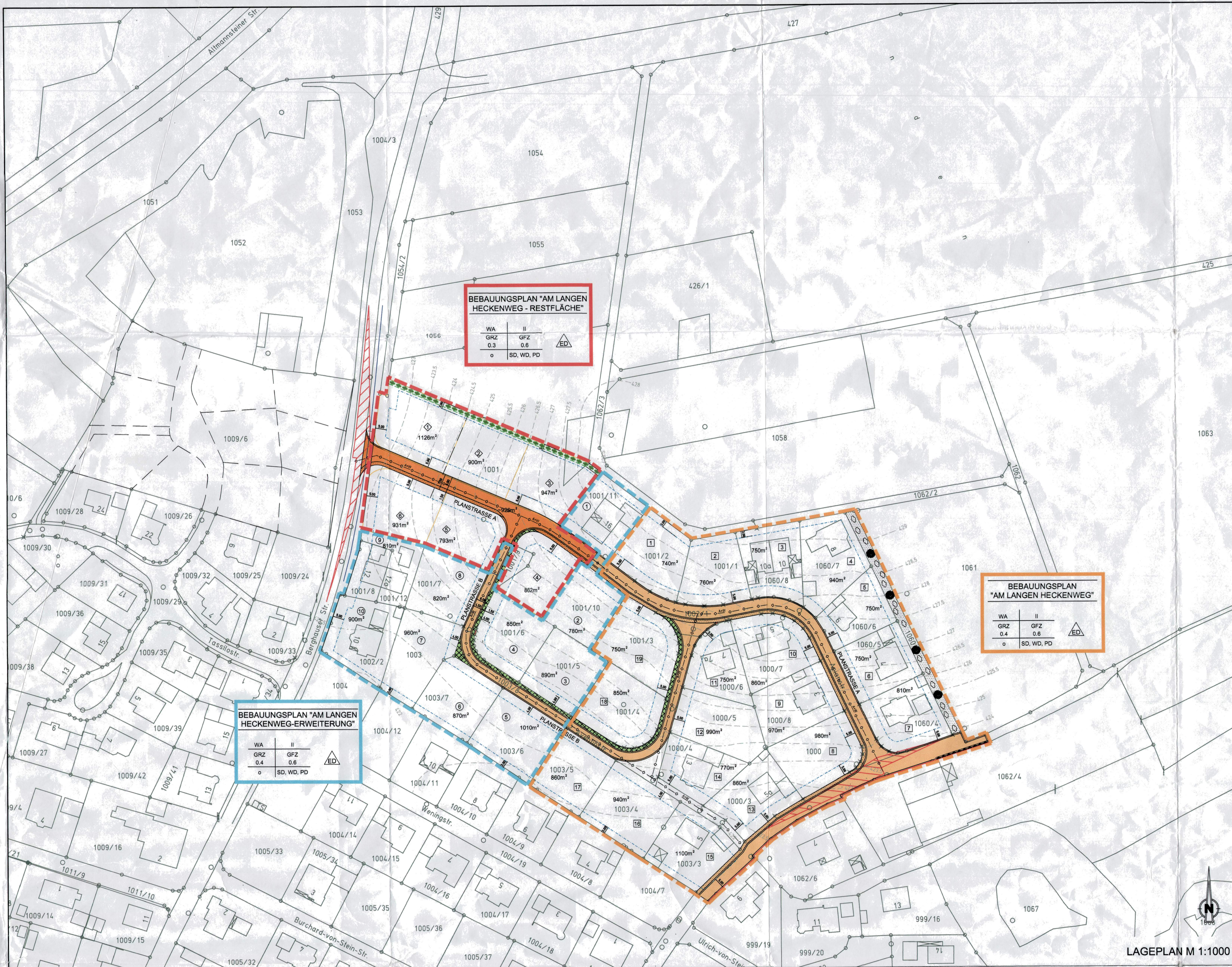




PLANISCHE FESTSETZUNGEN

(nach PlanzV 90 Lfd. Nr.)

- 1. Art der baulichen Nutzung
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung
 - II E + D als Höhegrenze (Regelbeispiel 1)
(Zulässig sind höchstens ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss)
 - II 2 Vollgeschoss als Höchstgrenze (Regelbeispiel 2 und 3)
 - GRZ max. Grundflächenzahl 0,3 / Am langen Heckenweg & Am langen Heckenweg Erweiterung 0,4
 - GFZ max. Geschossflächenzahl 0,6

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - o Offene Bauweise
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Einzel und Doppelhäuser zulässig
 - Öffentliche Grünfläche
 - Bepflanzung ausschließlich mit standortheimischen Laubbäumen
 - Ortserdegrünungen (Heckenstreifen) auf Privatgrundstück
 - Lärmschutzwand

- 6. Verkehrsflächen
 - Rechtskräftige Bebauungspläne
 - Gehweg (Pflasterbelag)
 - Verkehrsfläche
 - Seitenstreifen (Rasengrass)
 - Streifenbegrenzungslinie
 - Gesamtbreite der Straße
 - Hausbefestigung
 - Gehweg (Pflasterbelag)
 - Verkehrsfläche
 - Seitenstreifen (Rasengrass)

- 8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 - bestehende Leitung A = Abwasser W = Wasser
 - geplante Leitung A = Abwasser W = Wasser

ALLGEMEINE PLANZEICHEN

- (Hinweise)
 - aufzuhebende Grenze
 - vorhandene Grundstücksgrenze
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - Höhenschichtlinien
 - Flurstücknummer
 - Parzellengröße
 - Parzellennummer "Am langen Heckenweg - Restfläche"
 - Parzellennummer "Am langen Heckenweg - Erweiterung"
 - Parzellennummer "Am langen Heckenweg"
 - bestehende Wohn- und Nebengebäude
 - Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne:
 - "Am langen Heckenweg - Restfläche"
 - "Am langen Heckenweg - Erweiterung"
 - "Am langen Heckenweg"
 - Sichtfelder

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Stellung und Höhenlage
 - Die Fußbodenoberkante (FOK) darf hangseits max. 15 cm und talseits max. 60 cm über dem natürlichen Gelände bzw. Fußpunkt von der Genehmigungsbefähigung festgelegten Geländehöhe liegen (§ 3 Abs. 2 BauNVO).
 - Gegebenenfalls sind hangseits Abtragungen notwendig.
 - Maximale Wandhöhe zwischen Schnittpunkt Wand/Dach (Außenhaut) und Ausschnitt Gebäudewand/natürliches Gelände bzw. von der Genehmigungsbefähigung festgelegten Geländehöhe.
 - Regelbeispiel 1 - 4,25 m (Bauart E+D) talseits
 - Regelbeispiel 2 - 6,10 m (Jura-Wohnhaus) talseits
 - Regelbeispiel 3 - 6,10 m (versetztes Pultdach) talseitig (je nach Versatzstellung)
 - Die Mindestgröße je Parzelle, auf denen Doppelhäuser errichtet werden darf 400m² nicht unterschreiten.

- 2. Hauptgebäude
 - Grundrisproportionen des Gebäudes sind als klare, rechteckige Baukörper auszubilden.
 - Der First ist parallel zur Längsseite anzuordnen.
 - Außenwände sind als verputzte, gestrichene und/oder holzverschaltete Flächen auszuführen.

- Dächer:
 - Dachform: Es sind Satteldächer und Walmdächer mit gleicher Neigung der beiden gegenüberliegenden Dachflächen sowie versetzte Pultdächer zugelassen.
 - Dacheindeckung: Es sind rote, schwarze und graue Dacheindeckungen zugelassen. Eindeckungsmaterial aus Weißfaserzementplatten und Blech sind nicht zugelassen.
 - Doppelhäuser: Dachneigung, Dachüberstände, Gebäudeteile sind aneinander anzugleichen.

- Für Regelbeispiel 1 (Bauart E+D)
 - Dachneigung: 28° - 45°
 - Dachüberstände: an der Traufe max. 60 cm und am Ortsgang max. 40 cm (ohne Pfetten)
 - Dachaufbauten: Dachgauben max. 1,50 m x 1,50 m und max. 2 Gauben je Dachseite; Abstand zueinander mind. 85 cm; Schiepgauben ab 35° zulässig; Negativgauben sind nicht zulässig.

- Für Regelbeispiel 2 (Jura-Wohnhaus)
 - Dachneigung: 28° - 30°
 - Dachüberstände: keine konstruktiven Dachüberstände; Gesamtbreite: max. 25 cm
 - Dachaufbauten: nicht zulässig

- Für Regelbeispiel 3 (versetztes Pultdach)
 - Dachneigung: 15° - 30°
 - Dachüberstände: an der Traufe max. 40 cm und am Ortsgang max. 40 cm
 - Dachaufbauten: nicht zulässig

3. Garagen

Die Dachformen der Garagen sind dem Hauptgebäude anzupassen. Pultdächer und Flachdächer sind nur bei Hauptgebäuden nach Regelbeispiel 3 (versetztes Pultdach) zulässig. Garagen sind giebelseitig an der Grenze zu errichten. Bei Schiepgauben ist die Abstandshöhe mit 3 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten oder bei Grenzbebauung eine entsprechende Abstandshöheübernahme (Dienstbarkeit) auf dem Nachbargrundstück zu erwirken und im Grundbuch einzutragen.

4. Parkplätze, Grundstückszufahrten und Stellplätze

- Auf dem Grundstück sind bei einer Wohnung mind. 2 Stellplätze zu errichten. Bei Nutzung freiberuflicher Tätigkeit nach § 13 BauNVO ist je 25 m² Nutzfläche noch zusätzlich 1 Stellplatz erforderlich.
- Für jede weitere Wohneinheit ist zusätzlich 1 Stellplatz erforderlich.
- Stauraum zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen muss mind. 5,0 m betragen.
- Der Garagenstauraum gilt nicht als Stellplatz.

5. Einfriedungen

Einfriedungen zum Straßenraum hin sind mit senkrecht stehenden Holzlaten herzustellen. Sie sind bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,00 m (ab Straßenoberkante) zulässig. Die Stochhöhe beträgt max. 20 cm. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Holzlaten oder Maschendrahtzäune bis zu max. 1,00 m Höhe zulässig.

6. Abstandsflächen

Die sich aus Art. 6 der BayBO ergebenden Abstandsflächen sind gegenüber den vermaßten Baugrenzen und Baulinien vorrangig anzuwenden.

7. Nebenanlagen

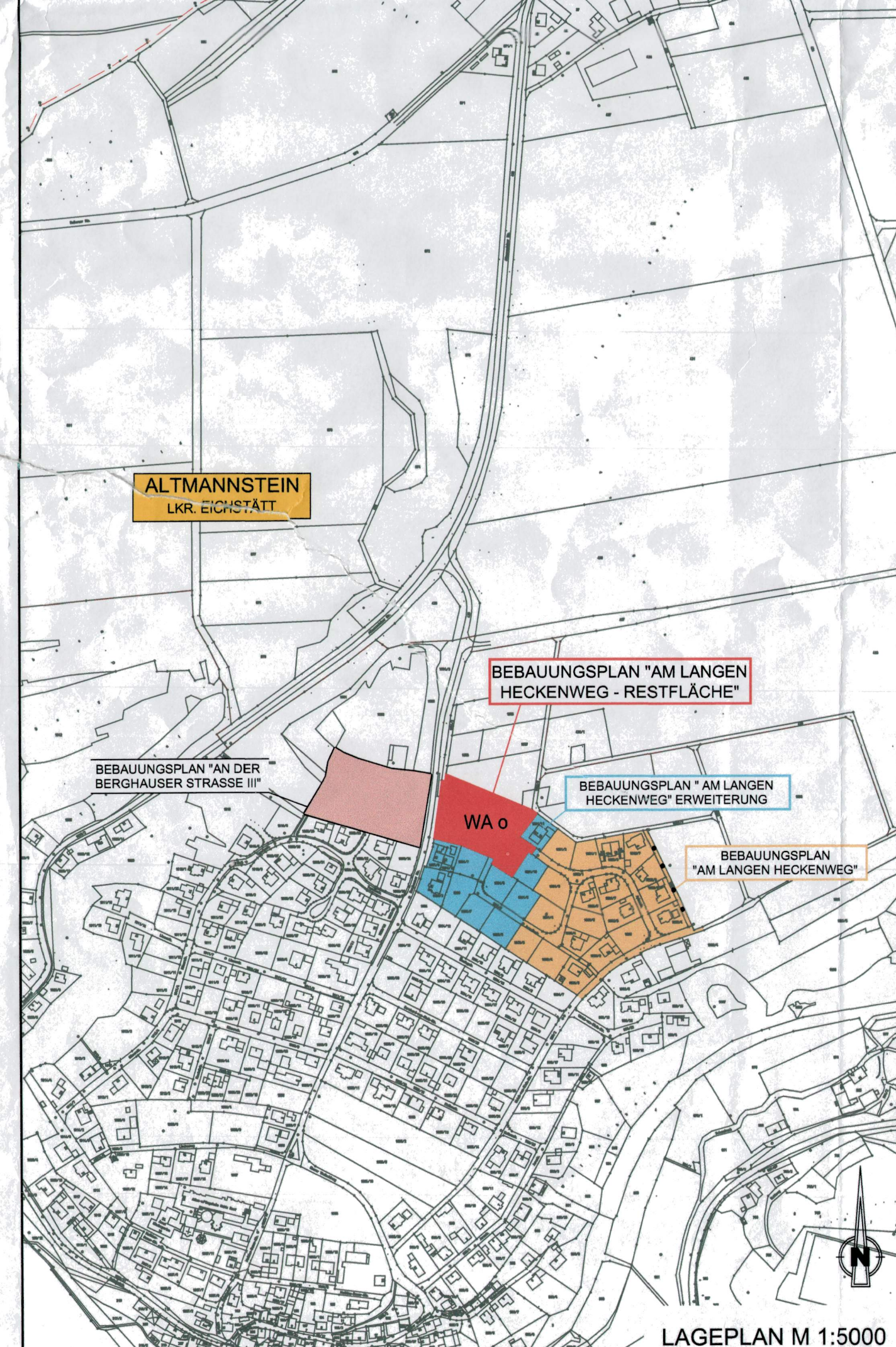
- Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNutzungsverordnung sind nur zugelassen, wenn:
 - a) die Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 9 der BayBO für diese Nebenanlagen (ohne Garagen) vorliegen;
 - b) die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen zu den Erschließungsstraßen hin nicht überschritten werden;
 - c) die Nebenanlagen dem Nutzungszweck und der Eigenart des allgemeinen Wohngebietes (§ 4 BauNVO) nicht widersprechen.

8. Grünordnerische Festsetzungen

Für die Parzellen ①, ② und ③ wird an der nördlichen Grundstücksgrenze ein 2,00 m breiter Pflichtpflanzstreifen festgesetzt. Die unbebaute Fläche der Grundstücke ist gärtnerisch zu gestalten. Die Begrünung der Gärten bzw. Vorgärten ist landschaftsgerecht mit heimischen Gehäusen. Die Festsetzungen hierzu sind im Schriftteil "Begründung gem. BauGB § 9 Abs. 8" mit naturschutzrechtlicher Eingriffregelung und grünordnerischen Festsetzungen enthalten.

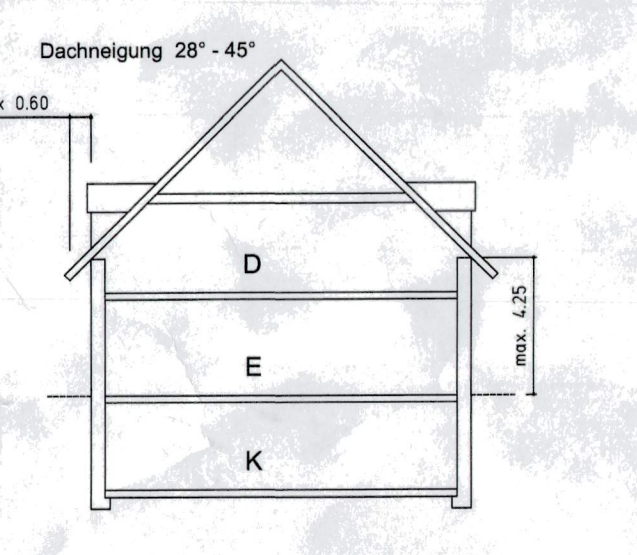
9. Texthinweise

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 am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden. Dachflächenwasser soll auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Versickerung Niederschlagswasser: Sofern Flächen über 1000m² an eine Versickerungsanlage angeschlossen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.



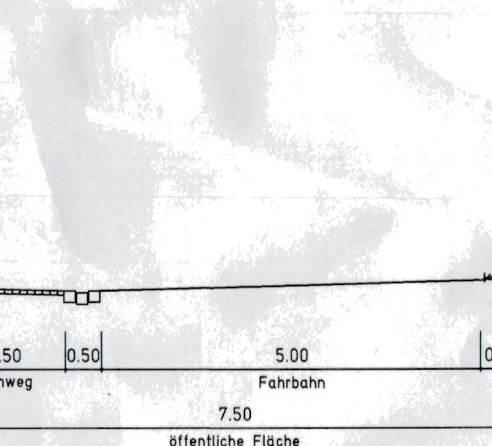
REGELBEISPIEL 1 (M1:200)

BAUTYP E+D

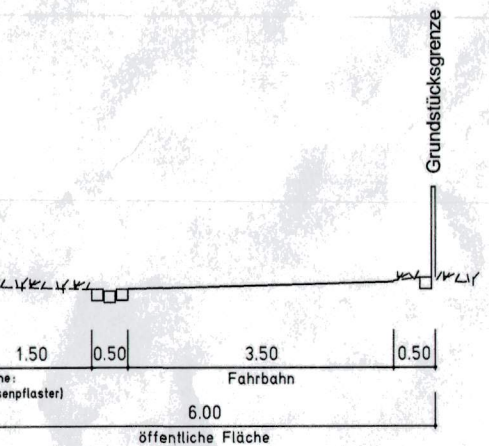


STRASSENQUERSCHNITTE (M 1:100) Ausbauvorschlag

PLANSTRASSE A

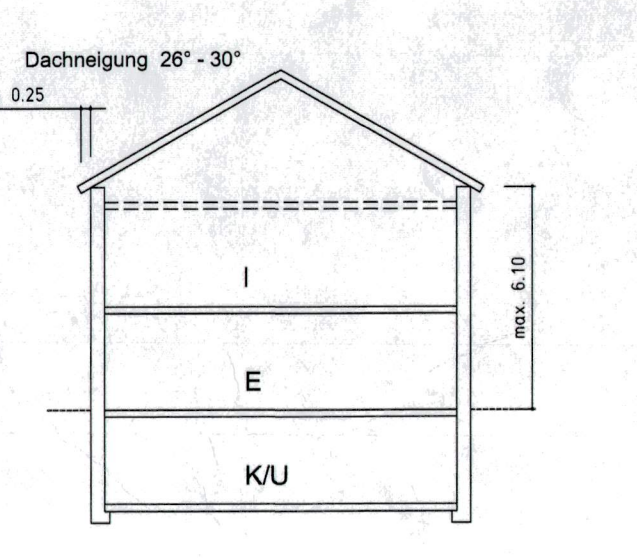


PLANSTRASSE B



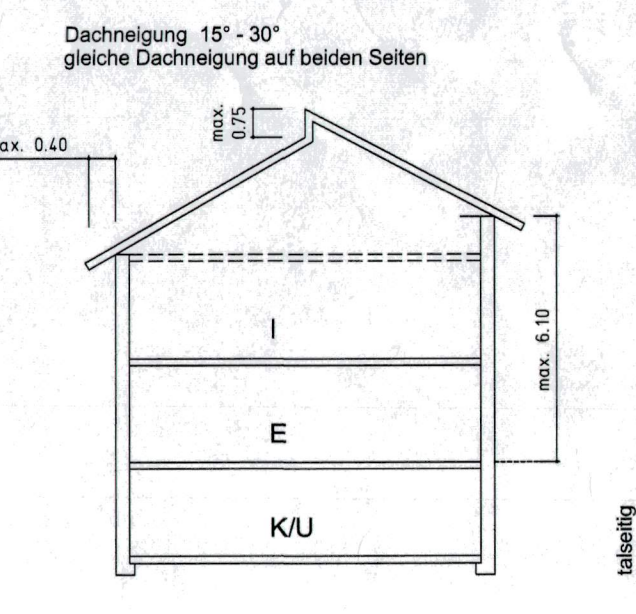
REGELBEISPIEL 2 (M1:200)

JURAHHAUS



REGELBEISPIEL 3 (M 1:200)

VERSETZTES PULTDACH E + D, E + I



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

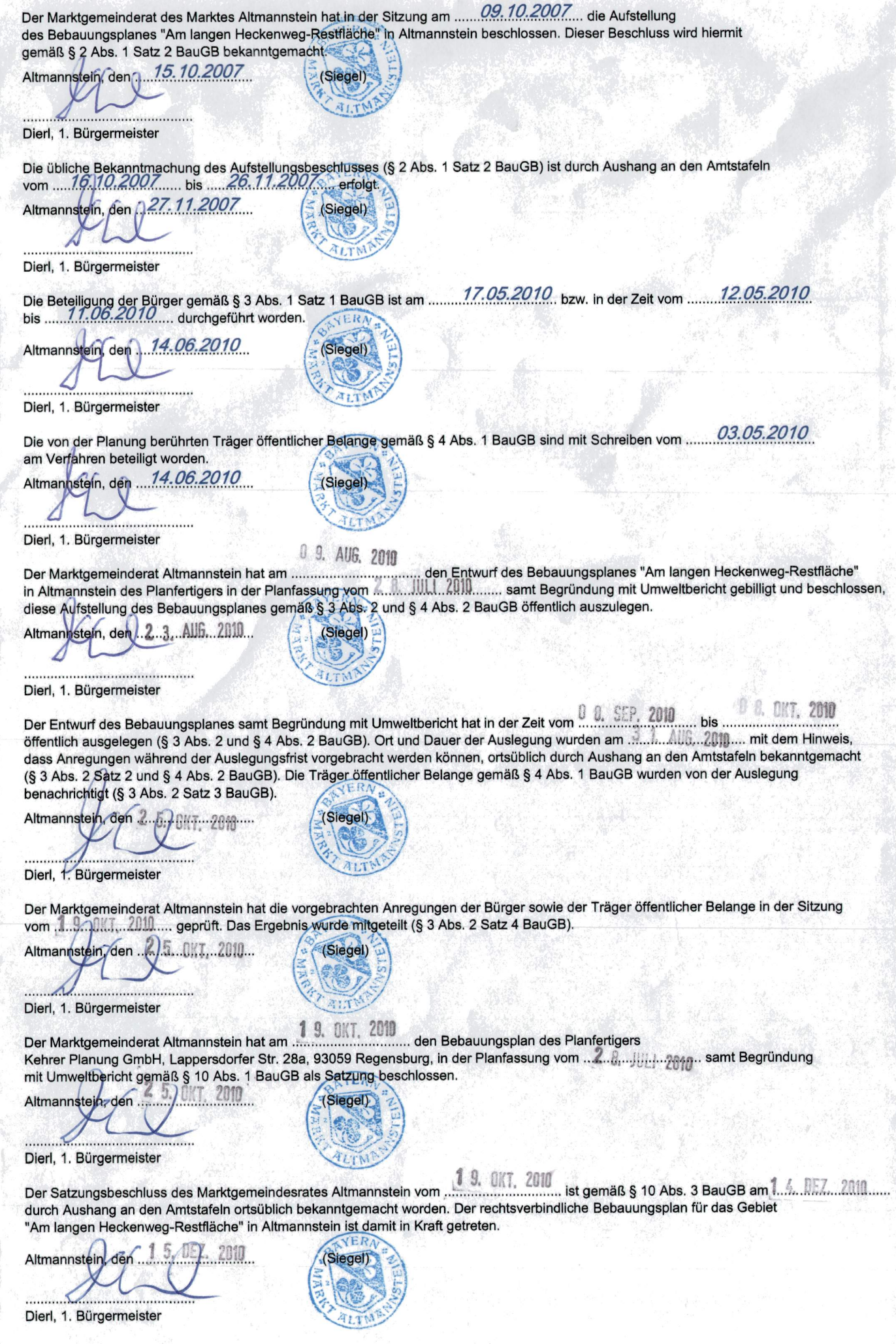
Änderung der Baugrenzen im Überschneidungsbereich der 3 Bebauungspläne:

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Am langen Heckenweg-Restfläche" werden die Baugrenzen im Überschneidungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne:

- "Am langen Heckenweg" bei Parzellen ①, ② und ③
- "Am langen Heckenweg-Erweiterung" bei Parzellen ④, ⑤ und ⑥
- entsprechend eines Gesamtplanes "Am langen Heckenweg" ohne Zwischenbegrenzungsbereichen geändert bzw. angepasst.

Die Anpassung vorgenannter Bebauungspläne erfolgte auf Grundlage der neuesten digitalen Flurkarte.

VERFAHRENSÜBERSICHT



BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
"AM LANGEN
HECKENWEG-RESTFLÄCHE"
(NEUAUFSTELLUNG)

MIT ÜBERNAHME UND ZUSAMMENFASSUNG
DER RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLÄNE

"AM LANGEN HECKENWEG"
UND
"AM LANGEN
HECKENWEG-ERWEITERUNG"
BEI ÄNDERUNG (ANPASSUNG) DER BAUGRENZEN IM
ÜBERSCHNEIDUNGSBEREICH DER BEBAUUNGSPLÄNE

IN ALTMANNSTEIN
MARKT ALTMANNSTEIN
LANDKREIS EICHSTÄTT



- ENTWURF -
VOM 25.01.2010
GEÄNDERT AM 28.07.2010

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1: 5000
LAGEPLAN M 1: 1000
STRASSENQUERSCHNITT M 1: 100
PLANISCHE FESTSETZUNGEN
REGELBEISPIELE M 1: 200
VERFAHRENSVERMERKE