

2. Bebauungsplanänderung

„Zur Froschau“
in Steinsdorf

Markt Altmannstein
Landkreis Eichstätt



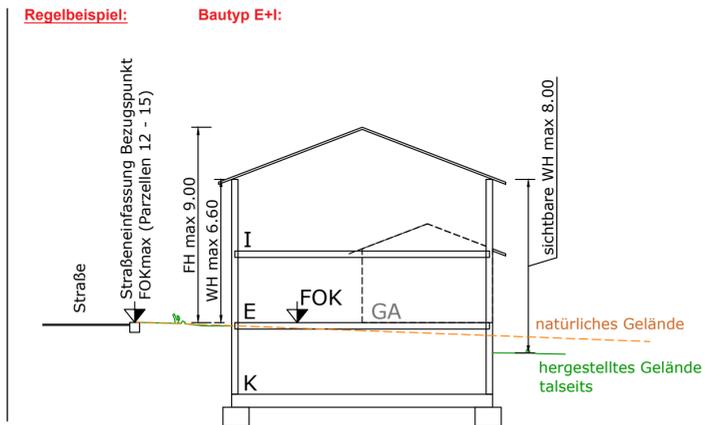
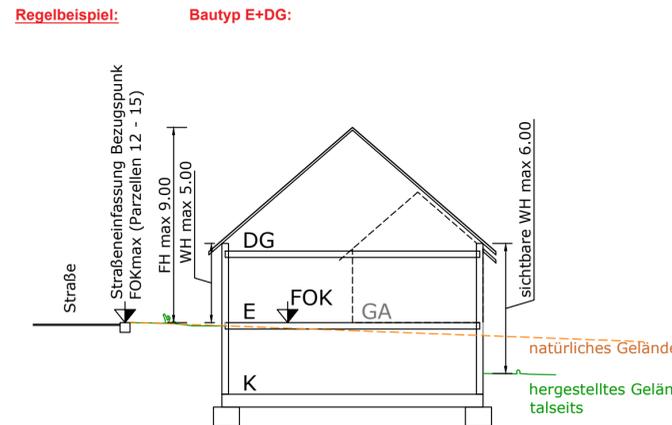
Fassung vom 04.10.2023

gem. § 13 BauGB

<i>Bezeichnung</i>	<i>Seiten/Blätter</i>
Deckblatt mit Inhaltsverzeichnis	1 Blatt
2. Bebauungsplanänderung mit textlichen Festsetzungen, Regelquerschnitten und Verfahrensübersicht	1 Blatt
Erläuterung	4 Seiten
Geländeschnitte	2 Blätter
Anlage I: Rechtswirksamer Bebauungsplan „Zur Froschau“ i. d. Fassung vom 01.04.1993	1 Blatt
Anlage II: 1. Änderung des Bebauungsplans „Zur Froschau“ i. d. Fassung vom 22.11.1995	3 Seiten



Für die Parzellen 1, 8 - 15 sind zusätzlich folgende Bautypen und maximalen Wand- und Firsthöhen zulässig:



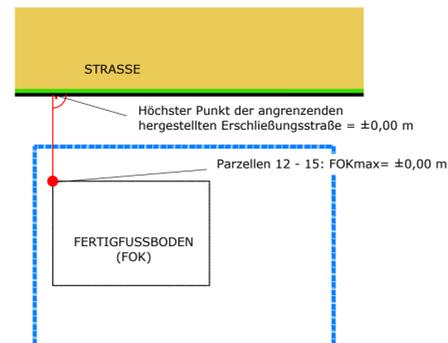
Die planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans "Zur Froschau" in der Fassung vom 01.04.1993, mit der 1. Änderung in der Fassung vom 22.11.1995 werden wie folgt geändert und ergänzt (die Änderungen sind rot gekennzeichnet):

PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2. Maß der baulichen Nutzung
- II = E + DG als Höchstgrenze
II = E + I
- 2.1 Zulässig sind **höchstens** ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Für die Parzellen 1, 8 - 15 sind auch ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss zulässig. Zulässig sind auch Doppelhäuser

4. Stellung und Höhenlage
- 4.1 Für die Parzellen 1 - 11 darf die Fußbodenoberkante (FOK) **darf** hangseits max. 15 cm u. talseits max. 60 cm über dem natürlichen Gelände bzw. Fußpunkt von der Genehmigungsbehörde festgelegten Gelände Höhe liegen (§ 9 Abs. 2 BBauG). Für die Parzellen 12 - 15 wird eine maximal zulässige FOK festgesetzt. Bezugspunkt ist der höchste Punkt der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße in senkrechter Verbindung zum Hauptgebäude.

Messmethode Parzellen 12 - 15:
Grundriss



- 4.2 Für die Parzellen 1, 8 - 15 wird die Wandhöhe gemessen ab FOK bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut, die Firsthöhe ab FOK bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut. Zusätzlich wird eine maximal sichtbare Wandhöhe festgesetzt. Diese wird gemessen ab hergestelltem Gelände bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut. Die maximal zulässige Wandhöhe bzw. Firsthöhe ist den Regelbeispielen zu entnehmen.

8. Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- 8.1 Hauptgebäude
- Grundrissproportionen des Gebäudes sind als klare rechteckige Baukörper auszubilden
 - **Der Kniestock darf nicht mehr als 0,90 m von OK-Rohdecke bis OK-Schnittpunkt Wand/Dach (traufseitig) betragen**
 - Fassaden sind **ausschließlich als verputzte Flächen oder als Holzverschalungen zulässig. als verputzte Mauerflächen herzustellen. Holzverschalungen in begrenztem Umfang sind zugelassen** (Kunststoff- und Blechverkleidungen sind nicht zulässig)
 - Blockhäuser aus Holz sind nicht zulässig.
 - Anbauten und Vorbauten sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, sofern sie sich in Form und Gestaltung dem Hauptbaukörper unterordnen. Zulässig sind Flach- oder Pultdächer bis max. 15°. Es gelten eine max. Länge und Breite von 1/3 der Gesamtwandlänge des Hauptbaukörpers.
 - Anbauten und Vorbauten beziehen sich auf bauliche Anlagen, die baugestalterisch nicht zur Außenfassade/Außenwand des Hauptbaukörpers gehören. Anbauten und Vorbauten werden demnach durch die Außenwand vom Hauptgebäude abgetrennt, wie z.B. Wintergärten etc.
 - Der Versatz einer Außenmauer zählt nicht als An- oder Vorbau, da er baugestalterisch zur Außenwand des Hauptbaukörpers gehört. Diese sind immer zulässig.
 - Dächer
 - Dachform: Es sind nur Satteldächer mit gleicher Neigung der beiden Dachflächen zulässig
 - Dacheindeckung: Eindeckungsmaterial aus Wellstbestzementplatten und Blech ist nicht zugelassen. Es ist rote oder anthrazit Dacheindeckung zu verwenden.
 - Dachneigung: Bautyp E + DG: 30° - 45°
Bautyp E + I: 18° - 30°
 - Dachüberstände: An der Traufe max. 60 cm und am Ortgang max. 40 cm.
 - Dachaufbauten: Ab 30° Dachneigung; Dachgauben max. 1,50 x 1,50 m und max. 2 Gauben je Dachseite; Abstand zueinander mind. 85 cm; Schleppegaupe ab 35°; Negativgauben sind nicht zulässig.

8.2 Garagen

Zugelassen sind **nur** Satteldächer und Flachdächer, Bei Grenzgaragen sind die Höhen aufeinander abzustimmen. Bei möglichem beidseitigem Grenzsanbau der Garagen ist ein Abschleppen des Wohnhausdaches über den Garagen unzulässig. Ein trausseitiger Anbau an der Grenze ist nur bei Einzelgaragen mit gleicher Dachneigung, ohne Verbindung mit dem Wohnhausdach (kein abgeschlepptes Wohnhausdach) möglich. Ein giebelständiger Zusammenbau ist anzustreben. Die Garagenlänge entlang der Grundstücksgrenze darf max. 9,50 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.

9. Immissionsschutz

Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel von 40 dB(A) nicht überschritten werden (Summenwirkung!). Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden. Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfern keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

Verfahrensübersicht

Der Haupt-, Bau-, Finanz und Umweltausschuss des Marktgemeinderats Altmanstein hat in der Sitzung vom 02.08.2023 gemäß 2 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 08.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.08.2023 wurde in der Sitzung vom 02.08.2023 gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.08.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.08.2023 bis 18.09.2023 öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Schreiben vom 08.08.2023 hingewiesen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.08.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.08.2023 bis 18.09.2023 mit Schreiben vom 08.08.2023 beteiligt.

Der Haupt-, Bau-, Finanz und Umweltausschuss des Marktgemeinderats Altmanstein hat mit Beschluss vom 04.10.2023 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.10.2023 als Satzung beschlossen.

Altmanstein, den 24.10.2023.....
.....
gez. Hummel
1. Bürgermeister, Norbert Hummel

Ausgefertigt

Altmanstein, den 24.10.2023.....
.....
gez. Hummel
1. Bürgermeister, Norbert Hummel

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 24.10.2023..... 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.

Altmanstein, den 24.10.2023.....
.....
gez. Hummel
1. Bürgermeister, Norbert Hummel

2. Bebauungsplanänderung

"ZUR FROSCHAU"



in Steinsdorf
Markt Altmanstein
Landkreis Eichstätt



Die weiteren Planlichen und Textlichen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes "Zur Froschau" in der Fassung 01.04.1993, mit der 1. Änderung in der Fassung vom 22.11.1995 bleiben von der Änderung unberührt.

FASSUNG vom 04.10.2023
Verfahren gem. § 13 BauGB

2. Änderung des Bebauungsplans

„Zur Froschau“

In Steinsdorf

Markt Altmannstein
Landkreis Eichstätt



ERLÄUTERUNG

Verfahren gem. § 13 BauGB
Fassung vom 04.10.2023

Planverfasser:
Regensburg, den **24.10.2023**

Auftraggeber:
Altmannstein, den **24.10.2023**

gez. Ferstl

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

gez. Hummel

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

1. Aufstellung

Die Änderung des Bebauungsplans „Zur Froschau“ in der Fassung vom 01.04.1933, mit der 1. Änderung in der Fassung vom 22.11.1995 erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird für die Parzellen 1 und 8 – 15 neben der Bauweise E+DG auch die Bauweise E+I zugelassen. Zudem sind für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans künftig neben roten Satteldächern auch anthrazitfarbene Dacheindeckungen und bei Garagen neben Satteldächern auch Flachdächer zulässig.

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 Regelbeispiele

Neben dem Bautyp E + DG wird für die Parzellen 1 und 8 – 15 auch der Bautyp E + I zugelassen. Ein Regelquerschnitt für den Bautyp E + I wird ergänzt. Die maximal zulässige Wandhöhe wird auf 6,60 m und die Firsthöhe auf 9,00 m ab Erdgeschossfertigfußboden (FOK) festgesetzt. Aufgrund des hängigen Geländes wird zudem eine maximal sichtbare Wandhöhe von 8,00 m festgesetzt, die ab dem hergestellten Gelände gemessen wird.

Um die Hauptgebäude vor Hangwasser zu schützen, wird für die Parzellen 12 – 15 die Höhenlage der FOK neu definiert. Bezugspunkt ist hier künftig der höchste Punkt der angrenzenden Erschließungsstraße in senkrechter Verbindung zum Hauptgebäude.

Für die Parzellen 1, 8 – 11 wird der Höhenbezugspunkt weiterhin ab dem natürlichen Gelände gemessen, da sich hier die Erschließungsstraße talseitig befindet und das Gelände innerhalb der Grundstücke um bis zu 2 m ansteigt.

Für die Parzellen 1 und 8 – 15 werden für den Bautyp E + DG geänderte Wand- und Firsthöhen festgesetzt. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1993 definiert einzelne max. Geschosshöhen und setzt einen max. zulässigen Kniestock von 0,90 m fest. Hier wird eine max. zulässige Wandhöhe von 5,00 m festgesetzt und eine max. zulässige Firsthöhe von 9,00 m. Zudem wird eine maximal sichtbare Wandhöhe von 6,00 m festgesetzt, die ab dem hergestellten Gelände gemessen wird.

Für die südliche Parzellenreihe 2 – 7 ergeben sich keine Änderungen, da hier die angrenzende Bebauung in der Forststraße durch einen Geländesprung um bis zu 3 m tiefer liegt. Hier gilt weiterhin der festgesetzte Regelquerschnitt für den Bautyp E+DG.

2.2 Textliche Änderungen

An den textlichen Festsetzungen ergeben sich folgende Änderungen:

Unter Punkt 2. Maß der baulichen Nutzung wird neben dem Bautyp E + DG auch der Bautyp E + I ergänzt und unter Punkt 2.1 definiert, dass für die Parzellen 1, 8 -15 auch ein Erdgeschoss und Obergeschoss zulässig ist.

Punkt 4.1 zur Stellung und Höhenlage der Hauptgebäude wird angepasst. Für die Parzellen 12 – 15 wird die FOK künftig nicht mehr ab dem natürlichen Gelände gemessen. Hier gilt als Bezugspunkt künftig der höchste Punkt der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße in senkrechter Verbindung zum Hauptgebäude.

Punkt 4.2 wird neu ergänzt und umfasst Regelungen zur Messmethode der zulässigen Wand- und Firsthöhe für die Parzellen 1, 8 -15. Aufgrund der Topographie wird zusätzlich eine maximal sichtbare Wandhöhe festgesetzt.

Unter Punkt 8.1 Hauptgebäude wird die Festsetzung eines maximal zulässigen Kniestocks gestrichen. Bei Holzfassaden wird der Absatz gestrichen, dass diese nur in begrenztem Umfang zulässig sind. Bei der Dacheindeckung sind neben roten auch anthrazit Dacheindeckungen möglich. Es werden Festsetzungen zu Anbauten und Vorbauten ergänzt.

Für den Bautyp E + I wird die maximal zulässige Dachneigung auf 18° bis 30° festgesetzt. Aus ortsgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass Dachaufbauten erst ab 30° Dachneigung zulässig sind.

Unter Punkt 8.2 Garagen wird bei der Dachform für Garagen neben einem Satteldach auch eine Ausführung als Flachdach ergänzt.

3. Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund mehrerer Befreiungen sowie eines konkret vorliegenden Antrags für ein aktuelles Bauvorhaben, hat sich der Markt Altmannstein dazu entschlossen, den Bebauungsplan „Zur Froschau“ 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.

Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1993 entspricht nicht mehr den aktuellen Nutzungsanforderungen. Der Bautyp E+I wird für die Parzellen 1, 8 – 15 ergänzt. Die Parzellen 8, 11 – 15 sind derzeit noch unbebaut. Durch die Zulässigkeit des Bautyps E+I ergeben sich gegenüber des Bautyps E +DG erhöhte maximale Wandhöhen. Durch die Abstandsflächenregelung gem. BayBO sind erhebliche Auswirkungen auf nachbarliche Belange nicht zu erwarten.

Aufgrund des stark abfallenden Geländes in Richtung Süden, ist für die Parzellenreihe 2 – 7 im Übergang zu den tieferliegenden Grundstücken in der Forststraße, der Bautyp E + I nicht zulässig. Die Bebauung in

der Forststraße liegt teilweise um bis zu 3 m unterhalb des Geländes der Parzellenreihe 2 – 7. Durch die Beibehaltung des Bautyps E + DG für die südliche Parzellenreihe ergibt sich eine Abstufung im Übergang zur tieferliegenden Bebauung in der Forststraße. In Richtung Norden flacht das Gelände ab.



Abb.: Blick über Parzelle 5 in Richtung der tieferliegenden Bebauung in der Forststraße (Quelle: eigene Aufnahmen, 2023)



Abb.: Blick über die nördliche Parzellenreihe in Richtung Südosten auf Parzelle 10 (Quelle: eigene Aufnahmen, 2023)

5. Hinweise

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- D-1-7135-0160 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“
- D-1-7135-0166 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“

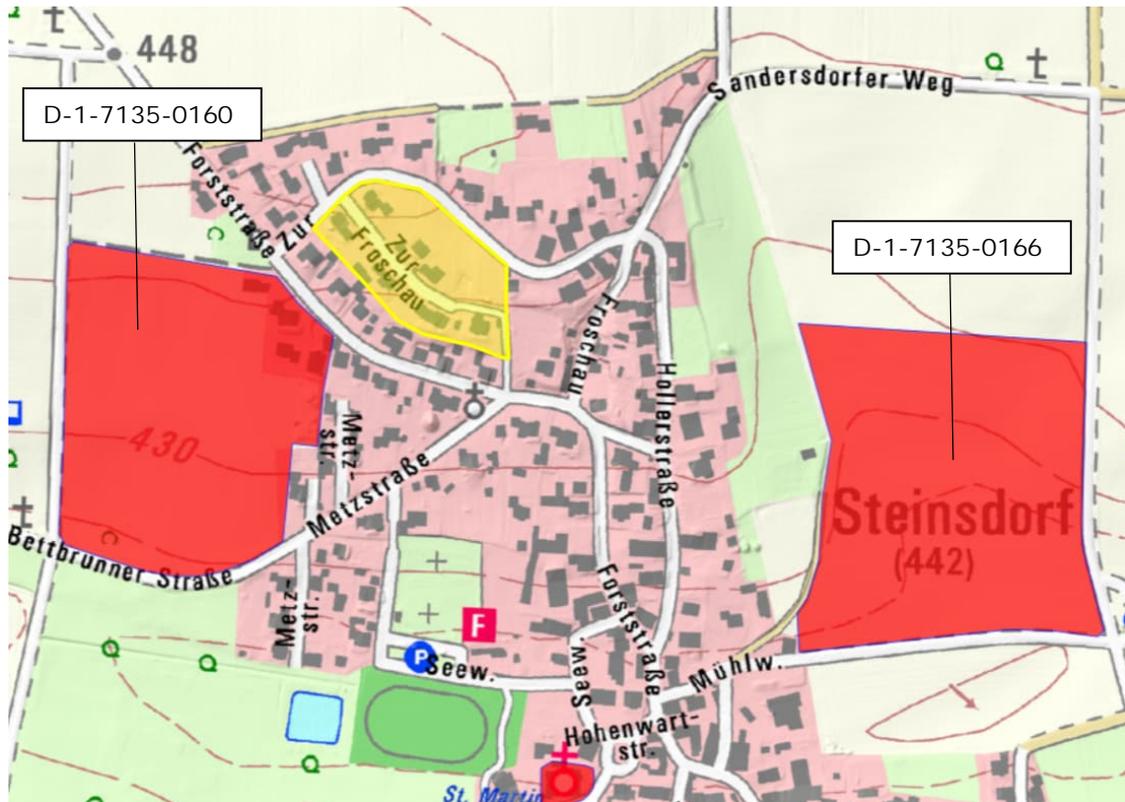


Abb. Lage des Plangebiets (gelb) in der Denkmalkulisse (rot) (Quelle: BayernAtlas Plus, 2023)

Aufgrund der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung, siedlungsgünstigen Topographie und hohen Bodengüte (Molasse, Lößlehm) des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten.

Wer auf einem Grundstück Erdarbeiten vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG einer Erlaubnis. Diese ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.