

### Hinweise

- aufzuhebende Grenze
- vorhandene Grundstücksgrenze
- bestehende Wohn- und Nebengebäude
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Parzellennummer
- Parzellengröße
- Bebauungsvorschlag Wohngebäude
- Bebauungsvorschlag Garage
- Umgrenzung von Flächen für Garagenzufahrten bzw. Stauräume vor Garagen
- Sichtfreieck
- Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss
- Lärmschutzwall
- Energieanlage und Sirenenstandort
- Bezugspunkt für Garagen:
- Wohngebäude
- Grenzgarage
- Grundstücksgrenze
- Straßenraum

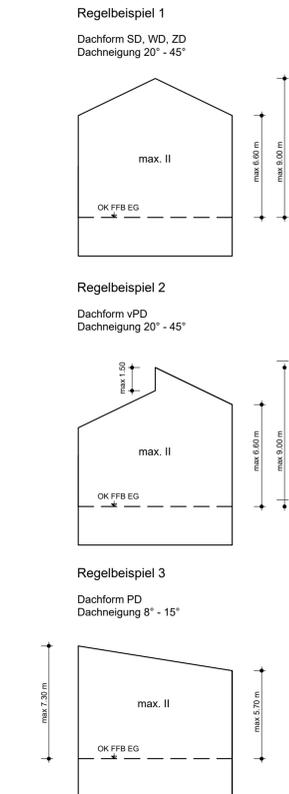
## Planliche Festsetzungen

(nach PlanZV 90 Lfd. Nr.)

- Art der baulichen Nutzung**
  - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 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
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - o Offene Bauweise
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Keine Grundstückszufahrten zulässig
- 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
- Planliche Festsetzungen zur Grünordnung**
  - Baum 1. Wuchsordnung entsprechend gründerischen Festsetzungen
  - Obstbaum, öffentliche Pflanzung
  - Baum - Strauch - Hecke
  - Neu anzulegende Baum- und Strauchpflanzung entsprechend Punkt 9. als Abgrenzung des Baugebietes. Die Einhaltung der gesetzlichen Mindestabstände zwischen Bepflanzung und landwirtschaftlicher Nutzfläche sind zu beachten

## Festsetzung Gebäudeform

(M 1 : 200)



## Textliche Festsetzungen

### 1. Stellung und Höhenlage

Wand- und Firsthöhen: siehe Regelbeispiele  
 max. OK FFB EG: - 15 cm über dem höchsten Punkt der Straßeneinfassung entlang der Parzelle  
 oder:  
 - 15 cm über dem höchsten anstehenden Geländepunkt an einer Gebäudeecke

### 2. Mindestgröße der Baugrundstücke

Baugrundstücke für Doppelhäuser müssen eine Mindestgröße von 700 m² aufweisen. Pro Doppelhaushälfte sind mind. 350 m² erforderlich.

### 3. Hauptgebäude

Grundrisproportionen des Hauptgebäudes sind als klare, rechteckige oder quadratische Baukörper auszubilden.  
 Der First ist parallel zur Längsseite anzuordnen. Anbauten sind zulässig.  
 Außenwände sind als verputzte, gestrichene und/oder holzverschaltete Flächen auszuführen. Baumstammhäuser sind nicht zulässig.  
 Dachform: Satteldächer und Walmdächer mit gleicher Neigung der gegenüberliegenden Dachflächen; versetzte Pultdächer; Pultdächer; Zeldächer  
 Dacheindeckung: rote, schwarze und graue Dacheindeckungen; Eindeckungen aus Wellfaserzementplatten sind nicht zugelassen  
 Doppelhäuser: Dachneigung, Dachüberstände und Gebäudetiefe sind aneinander anzuleichen.

### Für Regelbeispiel 1 (SD, WD, ZD)

Dachneigung: 20° - 45°  
 Dachform: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeldach (ZD)  
 Dachüberstände: sind zulässig - abhängig von der Dachneigung 20° - 30°: Gesimtsbreite max. 25 cm 31° - 45°: Ortsgang max. 40 cm, Traufe max. 60 cm  
 Dachaufbauten: sind zulässig ab 31° Dachneigung; Dachgauben max. 1,50 m x 1,50 m, max. 2 Gauben je Dachseite, Abstand zueinander mind. 85 cm, Abstand zur Giebelseite mind. 1,50 m; Schleppegauben zulässig ab 35° Dachneigung, Negativgauben sind nicht zulässig

### Für Regelbeispiel 2 (vPD)

Dachneigung: 20° - 45°  
 Dachform: versetztes Pultdach (vPD)  
 Dachüberstände: max. 40 cm  
 Dachaufbauten: nicht zulässig

### Für Regelbeispiel 3 (PD)

Dachneigung: 8° - 15°  
 Dachform: Pultdach (PD)  
 Dachüberstände: max. 40 cm  
 Dachaufbauten: nicht zulässig

### 4. Garagen, Zufahrten und Stellplätze

Die Dacheindeckung ist dem Hauptgebäude anzupassen.  
 Bei Schlepplöchern ist die Abstandsfläche mit 3 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten, oder bei Grenzbebauung eine entsprechende Abstandsflächenübernahme (Dienstbarkeit) auf dem Nachbargrundstück zu erwirken und im Grundbuch einzutragen.  
 Die Dachformen für Garagen sind entweder in der Dachform des Hauptgebäudes auszuführen, oder als Satteldach. Sonstige abweichende Dachformen sind unzulässig.

Auf dem Grundstück sind mind. 2 Stellplätze zu errichten. Bei Nutzung freiberuflicher Tätigkeit nach § 13 BauNVO ist je 25 m² Nutzfläche noch zusätzlich 1 Stellplatz zu errichten. (Art. 49 BayBO)  
 Für jede weitere Wohneinheit ist zusätzlich 1 Stellplatz erforderlich.  
 Der Stauraum zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen muss mind. 5,0 m betragen. Der Garagenstauraum gilt nicht als Stellplatz.

Die Wandhöhen der Garagen sind entsprechend den Bestimmungen der BayBO zulässig. In den Parzellen 29, 30, 31, 32, 34 und 35 dürfen die Wandhöhen der Garagen abweichend von der BayBO mit einer Wandhöhe von max. 3,0 m ab dem Bezugspunkt (A) hergestellt werden. Außerdem sind zwingend Grenzgaragen herzustellen.

### 5. Aufschüttungen und Mauerwerke

Aufschüttungen sind ausschließlich innerhalb des Grundstücks zulässig. Entlang den Grundstücksgrenzen sind die ursprünglichen Geländehöhen beizubehalten.

### 6. Einfriedungen

- Einfriedungen zum öffentlichen Raum  
 Einfriedungen entlang dem öffentlichen Straßenraum sind mit senkrecht stehenden Holzlaten oder Metalllaten herzustellen. Sie sind bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,00 m (ab Straßenerkante) mit einer Sockelhöhe von max. 20 cm zulässig.  
 Zusätzliche Zaun-Elemente aus Gabionen bzw. Pfeiler aus Metall, Stein oder Holz sind mit einer max. Höhe von 1,60 m und max. Breite von 1,00 m zulässig.  
 Der Anteil an o.g. Zaun-Elementen entlang des Straßenraums darf 33% der Gesamtlänge der Grundstücksgrenzen nicht überschreiten.
- Einfriedungen zu benachbarten Grundstücken  
 An den übrigen Grundstücksgrenzen sind nur Holzlaten- oder Maschendrahtzäune zulässig. Gemessen ab Straßenraum dürfen die ersten 3,00 m Zaun eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Ab 3,00 m Grundstückstiefe sind Holzlaten- oder Maschendrahtzäune bis zu max. 1,60 m Höhe zulässig.

### 7. Abstandsflächen

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

### 8. Sichtflächen

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäune neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune, Stapel, Häufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

### 9. Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zur zugelasse, wenn

- die Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 9 der BayBO für diese Nebenanlagen (ohne Garagen) vorliegen;
- die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen zu den Erschließungsstraßen hin nicht überschritten werden;
- die Nebenanlagen dem Nutzungszweck und der Eigenart des allgemeinen Wohngebiets (§ 4 BauNVO) nicht widersprechen.

### 10. Grünordnerische Festsetzungen

a) private Eingrünung  
 Zur Abgrenzung des Baugebietes nach Süden und Westen muss auf Privatgrund ein geschlossener Grüngürtel mit Sträuchern und Bäumen hergestellt werden. Die Bepflanzung darf nur mit einheimischen, bodenständigen Pflanzenarten erfolgen.  
 Für die private Ortsandeingrünung sind die nachfolgend aufgeführten Pflanzen in der genannten Mindestqualität zu verwenden.

### Bäume - in Sorten:

Botanischer Name	Deutscher Name	Pflanzqualität
Prunus domestica	Zwetschge	Hochstamm, 3 x v mDb, STU 10/12 cm
Pyrus communis	Birne	Hochstamm, 3 x v mDb, STU 10/12 cm
Malus domestica	Apfel	Hochstamm, 3 x v mDb, STU 10/12 cm
Prunus avium	Kirsche	Hochstamm, 3 x v mDb, STU 10/12 cm
Juglans regia	Walnuss	Hochstamm, 3 x v mDb, STU 10/12 cm

### Straucharten - Mindest-Qualität: v.Str. H 100-150 cm:

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus mas	Kronelkirsche
Prunus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hassel
Crataegus monogyna	Waldstorch
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche
Rosa multiflora	Büschele-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

### b) Gartengestaltung

Die unbebaute Fläche der Grundstücke ist gärtnerisch zu gestalten. Die Bepflanzung der Gärten bzw. Vorgärten ist landschaftsgerecht mit heimischen Gehölzen gemäß den grünordnerischen Festsetzungen durchzuführen.

### 11. Immissionsschutz

Schallschutz bei Wohngebäuden  
 Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen sind nach DIN 4109 den Lärmpegelbereichen I bis IV zuzuordnen. An Fassadenseiten hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden, wird für das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile ein R<sub>w</sub> von 30 dB bis 35 dB empfohlen.

Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.

Die Ergebnisse und Anforderungen an den Schallschutz können in der Schalltechnischen Untersuchung als Anlage zum Bebauungsplan nachgelesen werden.

### Landwirtschaft

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu stören sind. Dies kann auch vor 06.00 Uhr morgen bzw. nach 22.00 sowie an Sonn- und Feiertagen der Fall sein.

Die vorhandene Landwirtschaft genießt Bestandsschutz im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Eine aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzungen mögliche Minderung der Wohnqualität bildet keine Grundlage für eventuelle spätere Beschwerden.

### 12. Texthinweise

Entwässerung:  
 Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Für jede Parzelle wird ein Schmutzwasser- sowie Niederschlagswasser-(Regenwasser-) Kanalgrundstücksanschluss mit jeweiligem Kontrollschacht auf dem Grundstück im Zuge der Erschließung eingerichtet.  
 Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder bleigedeckten Metalldächern darf nicht ohne ausdrückliche Genehmigung und ggf. Vorbehandlung eingeleitet werden. Unverschmutztes Niederschlagswasser muss auf den jeweiligen Grundstücken zurückgehalten und dort genutzt oder auch breitflächig über mind. 20cm bewachsene Oberbodenschicht versickert werden. Zisternen als Zwischenspeicher zur Toilettenspülung und zur Gartenbewässerung mit Überlauf in den Niederschlagswasserkanal sind zulässig.  
 Niederschlagswasser von höher liegenden Grundstücken darf nicht in tiefer liegende Grundstücke abfließen. (Versickerung oder Fassung und Ableitung auf eigenem Grundstück)  
 Überschüssiges Niederschlagswasser wird zum Vorfluter entlang der B299 geleitet. Auf die erhöhten wasserrechtlichen Anforderungen durch die Lage im Karstgebiet wird hiermit ausdrücklich hingewiesen.

Wichtiger Hinweis zur Abwasserbeseitigung der Baugrundstücke:  
 Kellerentwässerungen sind durch die Kanallieftage zum Teil nicht oder nur bedingt möglich. Auf die Einhaltung der DIN 1986 - Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - bei der Erstellung der Grundstücksentwässerungsanlagen, insbesondere im Bezug auf Rücktauchicherung, wird ausdrücklich verwiesen.  
 Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung des Marktes Altmannstein sind grundlegend.

Sonstiges:  
 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 nicht am Abwasserkanal angeschlossen werden, ein Anschluss an den Niederschlagswasser-(Regenwasser-) Kanal ist gestattet.

## Qualifizierter Bebauungsplan

Der Markt Altmannstein erlässt aufgrund von § 2 Abs. 1 Satz 1, §§ 9, 10, 12 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der BauNutzungsverordnung (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

## Verfahrensübersicht

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 05.07.2016, die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.07.2016, ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.11.2016, hat in der Zeit vom 13.12.2016 bis 23.01.2017, stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.11.2016, hat in der Zeit vom 06.12.2016 bis 23.01.2017, stattgefunden.
- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 20.06.2017, die Überleitung in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. Der Überleitungsbeschluss wurde am 22.08.2017, ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 20.06.2017, die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.08.2017, ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.08.2017, hat in der Zeit vom 28.08.2017 bis 09.10.2017, stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.06.2017, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.08.2017 bis 09.10.2017, beteiligt.
- Der Marktgemeinderat Altmannstein hat am 15.11.2017, den Bebauungsplan des Planfertigers Kehrer Planung GmbH, Lappersdorfer Str. 28, 93050 Regensburg, in der Fassung vom 15.11.2017, als Satzung mit Umweltbericht gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Altmannstein, den 26.06.2018... (Siegel)  
 gez. Norbert Hummel  
 Hummel, 1. Bürgermeister

Altmannstein, den 26.06.2018... (Siegel)  
 gez. Norbert Hummel  
 Hummel, 1. Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN

## MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

# "AM WEINGARTEN III"

## IN PONDORF

## MARKT ALTMANNSTEIN

## LANDKREIS EICHSTÄTT



Fassung vom 15.11.2017

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1: 5000  
 LAGEPLAN M 1: 1000  
 PLANLICHE FESTSETZUNGEN -  
 REGELBEISPIELE M 1: 200  
 VERFAHRENSVERMERKE -

**KEHRER-PLANUNG**

LAPPERSDORFER STR. 28 93059 REGENSBURG  
 TELEFON 0941/8311910 TELEFAX 0941/8311914  
 OFFICE@KEHRER-PLANUNG.DE WWW.KEHRER-PLANUNG.DE

**Markt Altmannstein**  
**Marktplatz 4**  
**93336 Altmannstein**

Landkreis Eichstätt  
Regierungsbezirk Oberbayern

**Hauptsitz:**  
Lappersdorfer Str. 28  
93059 REGENSBURG

**Niederlassung:**  
Kritenbarg 18  
22391 HAMBURG

T 0941 / 83 019 0  
F 0941 / 83 019 34

T 040 / 6113 9247  
F 040 / 6113 9267



**Bauvorhaben:**

**Bebauungsplan mit integriertem  
Grünordnungsplan**

**“Am Weingarten III“ in Pondorf**

**Markt Altmannstein**

**Fassung vom 15.11.2017**

## Inhaltsverzeichnis

Deckblatt.....	1
Inhaltsverzeichnis.....	2
<b>Bebauungsplan</b> mit planlichen Festsetzungen und Verfahrensübersicht.....	1 Plan
<b>Begründung</b> .....	3 - 16
<b>Umweltbericht</b> .....	18 Seiten
<b>Schalltechnische Untersuchung</b> .....	42 Seiten

## Begründung gemäß BauGB § 9, Abs. 8 mit grünordnerischen Festsetzungen

### **1) Voraussetzungen und Grundlagen**

#### **1.1 Aufstellung**

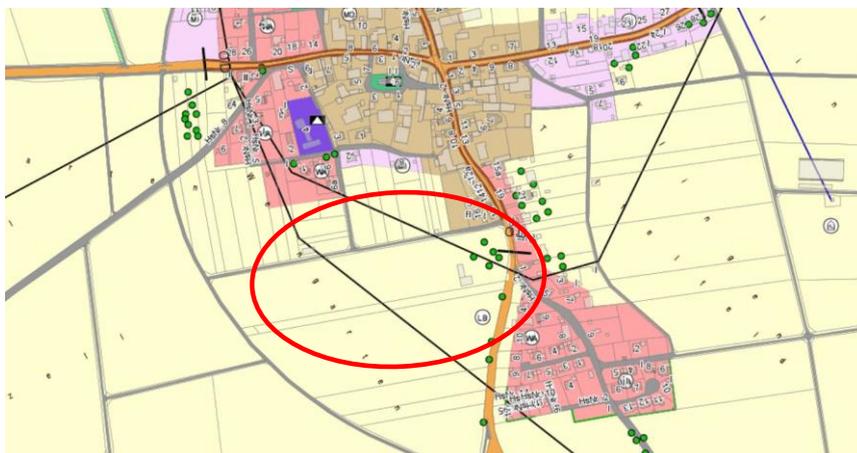
Der Marktgemeinderat Altmannstein hat in seiner Sitzung vom 05.07.2016 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Am Weingarten III“ in Pondorf aufzustellen. Nach der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3.1 und 4.1 BauGB wurde am 20.06.2017 beschlossen das Verfahren in das beschleunigte Verfahren nach §13b BauGB zu überführen.

Da die Grundfläche des Baugebietes, die nach §13b BauGB begrenzten 10.000 m<sup>2</sup> nicht erreicht, ist die Aufstellung im beschleunigten und vereinfachten Verfahren nach §13b BauGB möglich.

Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flur-Nummern 825 und 691/2 und die Flur-Nummern 814 und 692, Gemarkung Pondorf.

#### **1.2 Flächennutzungsplan**

Das geplante Baugebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Grünfläche enthalten. In einem parallel laufenden Änderungsverfahren werden mehrere Flächen im Markt Altmannstein geändert. Diese Fläche wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) entsprechend § 4, BauNVO ausgewiesen.



### **1.3 Lage und Umgebung**

Das Baugebiet liegt am südlichen Ortsrand des OT Pondorf. Im Norden des neuen Baugebietes liegen drei Parzellen, welche östlich und nördlich an die bestehende Bebauung der Neustädterstraße anschließen. Der Großteil des Baugebietes erstreckt sich gleichmäßig von der Neustädterstraße (B 299) bis in die Flurnummern 825, 814, 691/2 und 692. Die Parzellen grenzen im Osten an die Neustädterstraße (B 299). Nördlich, westlich und südlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Um das Baugebiet planerisch von der Neustädterstraße (B 299) trennen zu können wird ein breiter Grünstreifen zwischen der Bebauung und der Straße freigehalten.

Der von der B299 ausgehende Verkehrslärm soll durch einen 3m hohen Erdwall reduziert werden, der parallel zur B299 laufend das Baugebiet abschirmt.

Ein schalltechnisches Gutachten ist der Begründung angehängt. Die Anforderungen an Bauwerke, wie Wohngebäude entsprechend dem Ergebnis des Gutachtens, sind im Bebauungsplan als Festsetzung aufgeführt.

Innerhalb des Plangebiets liegt eine landwirtschaftlich genutzte Scheune sowie vereinzelte Sträucher. Im Zuge der Erschließung wird das Gelände freigemacht.

### **1.4 Größe**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3,28 ha (CAD- Ermittlung).

### **1.5 Beschaffenheit**

Das Gelände des Baugebietes fällt von Nord nach Süd und jeweils vom westlichen und östlichen Rand zur Mitte des südlichen Randes. Die durchschnittliche Neigung beträgt ca. 6%.

Entsprechend den Erfahrungen von naheliegenden Tiefbaumaßnahmen können die Baugrundverhältnisse wie folgt beschrieben werden:

- 0,00 – 0,25: Humuslage mit faustgroßen Kalksteinen durchsetzt  
0,25 – 3,75: toniger Lehm, stark bindig, mit Kalksteinnestern durchsetzt  
ab 1,60: teilweise Fels, Bodenklasse 6 und 7 im Wechsel

Sickerfähigkeit des Bodens:

Entsprechend den genannten Bodenlagen ist zu erwarten, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser nur bedingt möglich ist. Die Böden weisen eine geringe Durchlässigkeit auf.

## 1.6 Altlasten

Im Baugelände ist nicht mit Antreffen von Altlasten zu rechnen.

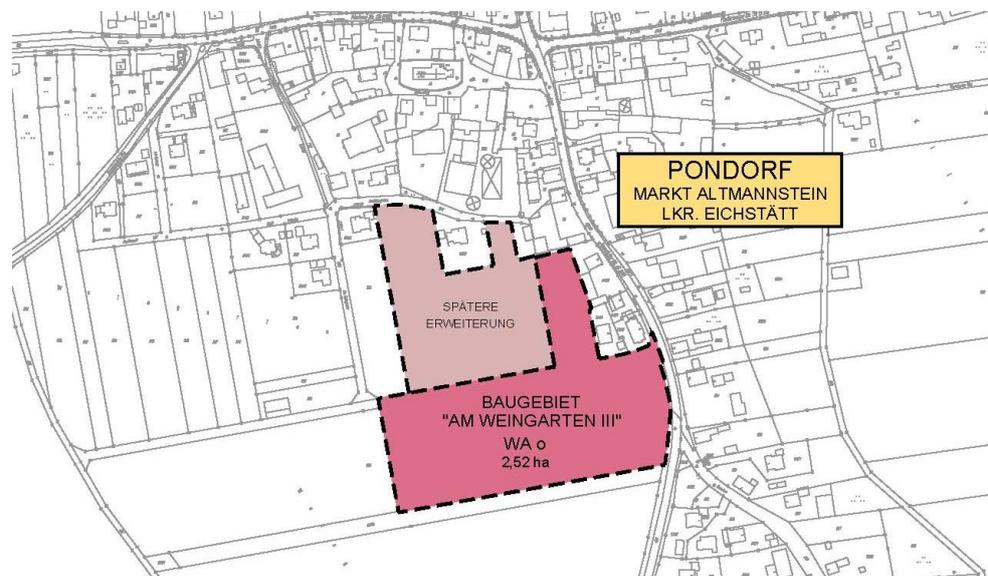
## 1.7 Planungsziele

Der Markt Altmannstein verzeichnet einen stetigen Bevölkerungszuwachs. Allein von Juni 2015 bis Juni 2016 stieg die Bevölkerungszahl um 144 Einwohner (+ 2 %) [Markt Altmannstein]. Aus dieser Entwicklung heraus, ergibt sich auch ein erhöhter Bedarf an Wohnbauland. Da im Ortsteil Pondorf des Marktes Altmannstein nahezu alle Wohngebiete bebaut sind, soll im Südwesten des Ortes mit dem Bebauungsplan „Am Weingarten III“ die nötige Grundlange für neues Bauland geschaffen werden.

Ziel der Planung ist in einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine für das Landschaftsbild passende durchgrünte Bebauung zu schaffen. Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan „Am Weingarten III“ zugrunde liegt sieht Bauparzellen für Einfamilienhäuser in offener Bauweise mit bis zu zwei Vollgeschossen vor. Die Größe der Parzellen sind den ortsüblichen Grundstücksdimensionen angepasst und variieren zwischen 600 m<sup>2</sup> und 1000 m<sup>2</sup>. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine zu starke Versiegelung der ausgewiesenen Flächen verhindert. Es ist vorgesehen im Übergang zur südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche und zur Neustädterstraße

einen Grünstreifen anzulegen. Der Grünstreifen wird mit Gehölzen heimischer Art bepflanzt und fungiert neben dem grünordnerischen Aspekt auch als Übergang zwischen Wohnbebauung und Landwirtschaftsfläche. Der im Süden und Westen verlaufende Grünstreifen wird als „private Eingrünung“ ausgewiesen. Hier haben die Bauwerber die Gehölze eigenständig zu pflanzen und pflegen.

Aufgrund der Grundstückverhältnisse wird das Gebiet zwischen der Neustädterstraße und Am Weinweg stufenweise erschlossen. Zuerst erfolgt die Ausbaustufe im Süden mit dem Bebauungsplan „Am Weingarten III“. In den kommenden Jahren soll dann der nördliche Bereich als spätere Erweiterung bebaut werden. Zusätzlich ergibt sich aus den höhen-technischen Gegebenheiten ein Vorteil der Niederschlagswasserbeseitigung. Zuletzt wird durch die Bebauung im Süden das Ortsbild entlang der Neustädterstraße geschlossen.



In Bezug auf das Landesentwicklungsprogramm erfüllt das geplante Baugebiet „Am Weingarten III“ in Pondorf einerseits eine kostengünstige Erschließung, gleichzeitig sind die Wege zu Kirche und gesellschaftlichen Einrichtungen wie Gastwirte und Vereinsheime sehr kurz gehalten.

## 2. Planungsvorgaben

Im ausgewiesenen Gebiet sollen 35 Wohnbauparzellen entstehen. Von der bestehenden Neustädterstraße führt eine Erschließungsstraße von Ost nach West. Drei Parzellen liegen im Norden und werden über einen Stich erschlossen. Südlich liegen 32 Bauparzellen. Diese werden über zwei Ringstraßen von der Erschließungsstraße angebunden.

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches (CAD-Ermittlung).

<u>Bruttobaufläche = ca. 3,28 ha</u>	<u>ca. 32.831 m<sup>2</sup></u>
Gesamtnettobaufläche (Parzelle 1 – 35)	26.004 m <sup>2</sup>

### 2.2 Wohngebäude und Einwohner

Vorschlag:

<u>35 Einfamilienhäuser</u>	<u>35 WE</u>
35 WE x 3,0 =	105 EW

Das ergibt eine Baudichte von:

105 EW / 3,28 ha	ca. 32 EW/ha
------------------	--------------

### 2.3 Maß der baulichen Nutzung

Hinweis: Das Maß der baulichen Nutzung ist in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Weingarten III“ enthalten.

### **3. Erschließung und Versorgung**

#### **3.1 Straßenbau**

Die Erschließung erfolgt über die Neustädterstraße (B299).

Die Straßenplanung berücksichtigt die Empfehlungen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen 2006 (RASt06).

Die Fahrbahn der Erschließungsstraße zum Baugebiet hat eine Breite von 7,50 m. Die Ringstraße wird mit einer Breite von 6,50 m hergestellt. Nebenflächen werden mit Rasenfugenpflaster befestigt, Gehwege mit Betonsteinpflaster.

Da mit dem geplanten Baugebiet mit Linksabbieger von der B299 kommend zu rechnen ist, soll im Zuge der Erschließungsarbeiten die betroffene Fahrbahnseite bzw. Fahrspur mittels Aufstellbereich auf 5,50m aufgeweitet werden.

#### Ausbaulängen und Ausbauvorschlag:

##### Zufahrtsstraße ca. 275 m Länge

Planstraße mit parallel verlaufendem Seitenstreifen (Betonpflaster)  
6,00 m Fahrbahn (Asphalt) mit Entwässerungsrinne  
1,50 m Gehweg (Betonsteinpflaster, mit Einfassung)  
7,50 m Gesamtbreite

##### Ringstraße ca. 480 m Länge

Planstraße mit parallel verlaufendem Seitenstreifen  
5,00 m Fahrbahn (Asphalt) mit Entwässerungsrinne  
1,50 m Gehweg (Betonsteinpflaster, mit Einfassung)  
6,50 m Gesamtbreite

##### Stichstraße ca. 65 m Länge

Planstraße mit parallel verlaufendem Seitenstreifen  
5,00 m Fahrbahn (Asphalt) mit Entwässerungsrinne  
1,50 m Gehweg (Betonsteinpflaster, mit Einfassung)  
6,50 m Gesamtbreite

## **3.2 Versorgungseinrichtungen**

### **3.2.1 Wasserversorgung**

Träger: Gemeindliche Wasserversorgung Altmannstein  
Marktplatz 4, 93336 Altmannstein.

### **3.2.2 Abwasserbeseitigung**

Träger: Marktgemeinde Altmannstein,  
Marktplatz 4, 93336 Altmannstein

Das geplante Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird in Richtung der Zufahrtsstraße bzw. der Ringstraße geleitet. Bedingt durch die Höhenlage wird im tiefsten Punkt der öffentlichen Flächen ein Pumpwerk erstellt. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt dann über die Schmutzwassersammelleitung entlang der Neustädterstraße zur nächstgelegenen Kläranlage.

Das anfallende Oberflächen-/ Regenwasser wird Richtung tiefstes Gelände geleitet. Von dort wird das Regenwasser über einen Kanal durch die Flur-Nrn. 691 und 691/2 in einen offenen Graben geleitet und Richtung ehemalige Teichkläranlage Pondorf geführt.

Für den Regenwasserkanal in den Flur-Nrn. 691 und 691/2 wird eine Grunddienstbarkeit eingerichtet.

Die Regenwasserbehandlung soll entsprechend dem aktuellen Merkblatt DWA- M 135 in den bestehenden Bauwerken der Teichkläranlage erfolgen. Die technische Umsetzung ist von Seiten des Planungsbüros im Zuge der Erschließungsplanung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzustimmen.

Gesammeltes Niederschlagswasser von Parkplätzen, Grundstückszufahrten und Stellplätzen ist an den Niederschlagswasserkanal anzuschließen, falls es nicht breitflächig über eine mind. 20 cm dicke bewachsene Oberbodenschicht versickert wird.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen darf auch auf den Grundstücken breitflächig, wie vor beschrieben, versickert werden. Eine Zwischenspeicherung in Zisternen zur Toilettenspülung und Gartenbewässerung ist gestattet.

**Wichtiger Hinweis zur Abwasserbeseitigung der Baugrundstücke:**

Auf die Einhaltung der DIN 1986 – Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke – bei der Erstellung der Grundstücksentwässerungsanlagen, insbesondere in Bezug auf Rückstausicherung, wird ausdrücklich verwiesen.

Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung des Marktes Altmannstein sind grundlegend.

**3.2.3 Müllbeseitigung, Deponien**

Die Müllbeseitigung erfolgt auf Landkreisebene.

Ein Wertstoffhof ist in Altmannstein vorhanden.

Erdaushubdeponien sind im Marktbereich vorhanden.

**3.2.4 Weitere Versorgungsunternehmen**

Bayernwerk AG

Info: für die Energieanlagen wird ein Trafostandort ausgewiesen.

Deutsche Telekom AG

Freiwillige Feuerwehr Pondorf

Info: für die FFW Pondorf wird ein Sirenenstandort ausgewiesen.

**4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

**4.1 Rechtliche Grundlagen**

Entsprechend den Bestimmungen des §13b BauGB sind keine Ausgleichsflächen erforderlich.

## **5. Grünordnerische Festsetzungen**

### **5.1 Baubegleitende Maßnahmen**

#### **5.1.1 Schutz vorhandener Grünstrukturen**

Die im Norden und Osten angrenzenden Gehölzstrukturen (Privatgärten) sind während der Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen. Die Ablagerung von Baumaterialien während der Bauzeit im Gehölzbereich ist **verboten**.

Folgende Regelwerke werden den Schutzmaßnahmen zugrunde gelegt:

- a) DIN 18920 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen;
- b) RAS-LP, Abschnitt 4 – Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen.

#### **5.1.2 Schutzmaßnahmen für potenziell vorkommende Tierarten**

Folgende Vorkehrung wird durchgeführt, um Gefährdungen von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern:

Rodungen bzw. Rückschnitte von Gehölzen sind außerhalb der Brutzeiten von Vögeln im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG.

#### **5.1.3 Oberbodenlagerung**

Der Oberboden ist vor den baulichen Maßnahmen abzutragen und zu lagern, um für die spätere Humusierung der Pflanzflächen zur Verfügung zu stehen (vgl. DIN 18915).

Im Übrigen gilt § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“. Der Mutterboden ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Mieten sind auf eine max. Höhe von 1,5 m und eine max. Breite von 4,0 m zu beschränken und dürfen nicht mit schweren Maschinen befahren werden.

## 5.2 Oberflächenversiegelung und Beläge

Der Geh- und Parkbereich entlang der Erschließungsstraße ist mit Pflasterbelag, ggf. mit Vegetationsfugen, auszubilden.

## 5.3 Pflanzbindungen – öffentlicher Bereich

### 5.3.1 Ortsrandeingrünung im Osten entlang der B299

Nach Osten zur Bundesstraße B299 hin ist das Wohngebiet in Kombination mit dem anzulegenden Lärmschutzwall durch neu gepflanzte Obstbäume abzuschirmen. Die Baumpflanzungen sind gemäß Planeintrag vorzunehmen. Arten gemäß folgender Liste stehen zur Wahl:

Pflanzenart – Obst-Hochstamm	Pflanzqualität
Apfel ´Bohnapfel`	Hochstamm, 3 x v mDb, STU 16/18 cm
Apfel ´Jakob Fischer	Hochstamm, 3 x v mDb, STU 16/18 cm
Apfel ´Kaiser Wilhelm`	Hochstamm, 3 x v mDb, STU 16/18 cm
Birne ´Gute Graue`	Hochstamm, 3 x v mDb, STU 16/18 cm
Birne ´Mollebusch`	Hochstamm, 3 x v mDb, STU 16/18 cm

Die gesamte Fläche ist mit einer salzverträglichen Bankettmischung unter Verwendung von Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet Nr. 14 Fränkische Alb anzusäen.

Pflege:

Regelmäßige Durchführung eines Obstbaum-Erziehungsschnitts im Abstand von 5 Jahren;

Mahd der salzverträglichen Bankettmischung 3x/ Jahr (Ende Mai, Ende Juli, Oktober) mit Abtransport des Mähguts; Düngemittel und Pestizideinsatz ist nicht erlaubt.

### 5.3.2 Straßenbäume im Wohngebiet

Die Baumpflanzungen entlang der inneren Erschließungsstraße sind gemäß Planeintrag vorzunehmen. Arten gemäß folgender Liste sind zu verwenden:

#### Bäume 2./3. Wuchsordnung:

Pflanzenart		Pflanzqualität
Tilia cordata 'Roelvo'	Winterlinde 'Roelvo'	Hochstamm, 3 x v mDb, STU 16/18 cm
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere	Hochstamm, 3 x v mDb, STU 16/18 cm

Die Baumstandorte sind mit Rasenfugenpflaster zu überdecken und anzusäen.

## 5.4 Pflanzbindungen– Privater Bereich

### 5.4.1 Hausbäume

Je vollendete 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Hausbaum an geeigneter Stelle des jeweiligen Grundstückes zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind durch den Eigentümer in der dem Einzug folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Es sind heimische Laubbaumarten oder standortangepasste Obstbaumsorten zu verwenden.

### 5.4.2 Private Eingrünung im Westen und Süden

Als Gebietsabschluss und Übergang in die freie Landschaft ist nach Süden und Westen hin auf 2,5 Metern Breite eine private in Form einer Baum-Strauch-Hecke zu pflanzen. Es sind ausschließlich autochthone Gehölze zu verwenden. Die gesetzlichen Grenzabstände sind zu beachten.

Für die private Ortsrandeingrünung sind die nachfolgend aufgeführten Pflanzen in der genannten Mindestqualität zu verwenden:

**Bäume – in Sorten**

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>	<b>Pflanzqualität</b>
Prunus domestica	Zwetschge	Hochstamm, 3 x v mDb, STU 10/12 cm
Pyrus communis	Birne	Hochstamm, 3 x v mDb, STU 10/12 cm
Malus domestica	Apfel	Hochstamm, 3 x v mDb, STU 10/12 cm
Prunus avium	Kirsche	Hochstamm, 3 x v mDb, STU 10/12 cm
Juglans regia	Walnuss	Hochstamm, 3 x v mDb, STU 10/12 cm

**Straucharten – Mindest-Qualität: v.Str. H 100-150 cm:**

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche
Rosa multiflora	Büschel-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

## **6. Kosten**

### **6.1 Erschließungskosten (Straßen, Wege, öffentliche Grünflächen)**

Die Kostenschätzung der Erschließungskosten erfolgt im Zuge der Entwurfsplanung.

### **6.2 Wasserversorgung**

Die Anschlusskosten errechnen sich nach der Satzung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Altmannsteiner Gruppe bzw. Umlegung der tatsächlichen Erschließungskosten wie bei Punkt 6.1.

### **6.3 Abwasserbeseitigung**

Die Anschlusskosten errechnen sich nach der Satzung der Marktgemeinde Altmannstein bzw. Umlegung der tatsächlichen Erschließungskosten, wie bei Punkt 8.1.

### **6.4 Stromversorgung**

Hausanschlusskosten - nach Bayernwerk AG Bedingungen.

## **7. Nachfolgelasten**

Durch die Bebauung entstehen der Marktgemeinde Altmannstein keine weiteren besonderen Nachfolgekosten.

Schulen, Sport- und Grundversorgungseinrichtungen sind in ausreichendem Maß vorhanden.

**8. Meldepflicht**

Bei Bau- und Erschließungsarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8, Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Ingolstadt oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt.

**9. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung**

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Planung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 180 Abs. 2 BauGB) ist daher nicht erforderlich.

Die Verwirklichung der Planung ist unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorgesehen.

Aufgestellt:  
Regensburg, den 15.11.2017

KEHRER PLANUNG GMBH  
LAPPERSSDORFER STR. 28  
93059 REGENSBURG

Auftraggeber:  
Altmannstein, den

Hummel, 1. Bürgermeister  
Markt Altmannstein  
Marktplatz 4, 93336 Altmannstein