

Die planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes "Am Weingarten III" werden wie folgt geändert und ergänzt:

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Punkte 4., 5. und 6. der Textlichen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans werden wie folgt ergänzt und geändert:

#### 4. Garagen, Zufahrten und Stellplätze

Die Dacheindeckung ist dem Hauptgebäude anzupassen oder als Flachdach auszuführen.

Bei Schlepddächern 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 Sattel- oder Flachdach. Sonstige abweichende Dachformen sind unzulässig.

Auf dem Grundstück sind mind. 2 Stellplätze zu errichten.

Bei Nutzung freiberuflicher Tätigkeit nach § 13 BauNVO ist je 25 m<sup>2</sup> 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.

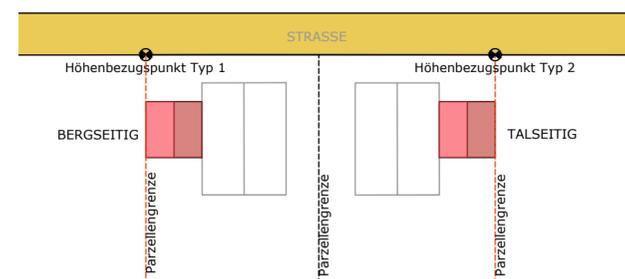
#### FOK Garage:

Sofern die angrenzende Straßeneinfassung in senkrechter Verbindung zur Garage über dem natürlichen Gelände liegt (gem. RQ 1), wird eine max. zulässige FOK (Fußbodenoberkante) für Garagen wie folgt festgesetzt:

- bei Grenzgaragen entlang der bergseitigen Grundstücksgrenze:  
FOK max: ±0,0 m über dem Höhenbezugspunkt Typ 1
- bei Grenzgaragen entlang der talseitigen Grundstücksgrenze:  
FOK max: +0,25 m über dem Höhenbezugspunkt Typ 2

In diesem Fall wird die Zufahrtslänge bei Grenzgaragen auf max. 7.0 m begrenzt.

Bei Grenzgaragen entlang der bergseitigen Grundstücksgrenze gilt der Höhenbezugspunkt Typ 1, bei Grenzgaragen entlang der talseitigen Grundstücksgrenze gilt der Höhenbezugspunkt Typ 2 zur Messmethode wie folgt:



#### Wandhöhen Garage:

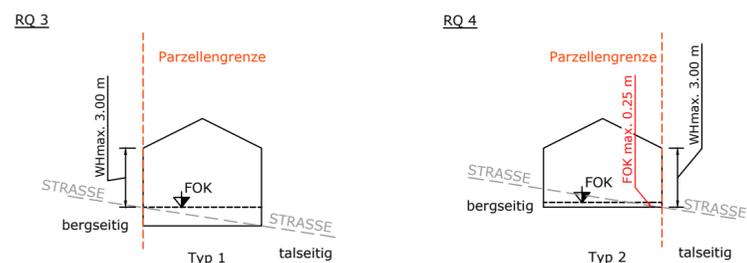
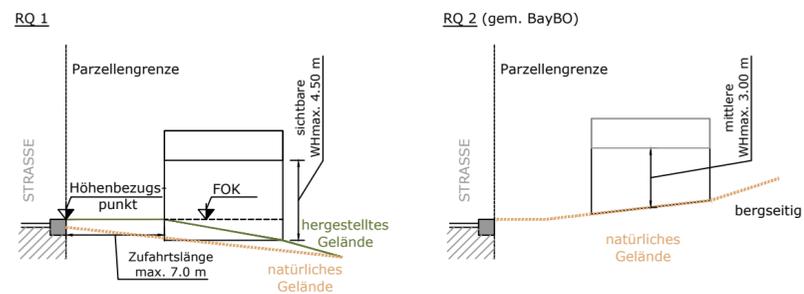
Die Wandhöhen der Garagen sind entsprechend den Bestimmungen der BayBO zulässig gem. RQ 2. Sofern der Straßenbezugspunkt höher als der Bezugspunkt des natürlichen Geländes gem. BayBO liegt (siehe RQ 1), sind die folgenden Höhenfestsetzungen für Garagen vorrangig vor den sich ergebenden Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO gültig. Die maximal zulässige Wandhöhe wird auf 3,00 m festgesetzt, diese wird wie folgt gemessen:

- bei Grenzgaragen entlang der bergseitigen Grundstücksgrenze:  
ab der FOK bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut
- bei Grenzgaragen entlang der talseitigen Grundstücksgrenze:  
ab dem Höhenbezugspunkt Typ 2 bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut

Zusätzlich wird eine maximal sichtbare Wandhöhe festgesetzt. Diese beträgt 4,5 m, unterer Bezugspunkt ist das hergestellte Gelände (siehe RQ 1).

Gebäudeintegrierte Garagen, auch als auskragende Baukörper, sind immer zulässig. Sofern sie nicht als Gebäudeintegrierte Garagen hergestellt werden, sind bei den Parzellen 29, 30, 31, 33, 34 und 35 zwingend Grenzgaragen herzustellen.

### REGELQUERSCHNITTE GARAGE:



#### 5. Aufschüttungen und Mauerwerke

Aufschüttungen sind ausschließlich innerhalb des Grundstücks zulässig. Entlang den Grundstücksgrenzen sind die ursprünglichen Geländehöhen beizubehalten.  
Aufschüttungen/Abgrabungen sind im Bereich der Zufahrten sowie der Grenzgaragen zulässig. Zur Herstellung der Zufahrten sind Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen bis max. 1,0 m zulässig. Die Oberkante der Stützmauer darf dabei um max. 0,10 m über dem Höhenbezugspunkt 1 bzw. 2 liegen.

#### 6. Einfriedungen

##### b) Einfriedungen zu benachbarten Grundstücken

An den übrigen Grundstücksgrenzen sind nur Holzlatzen- 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 Holzlatzen- oder Maschendrahtzäune bis max. 1,60 m Höhe zulässig. Im Zufahrtsbereich der Garage gilt als unterer Bezugspunkt für die zulässige Höhe der Einfriedung das hergestellte Gelände.  
Entlang des südlichen Geltungsbereichs sind aus Gründen des Erosionsschutzes Zaunsockel bis max. 20 cm zulässig.

### 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 14.12.2022 wurde in der Sitzung vom 14.12.2022 gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.12.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in in der Zeit vom 09.02.2023 bis 10.03.2023 öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 31.01.2023 hingewiesen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.12.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.02.2023 bis 10.03.2023 mit Schreiben vom 07.02.2023 beteiligt.

Der Haupt-, Bau, Finanz- und Umweltausschuss Altmannstein hat mit Beschluss vom 05.09.2023 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.12.2022 als Satzung beschlossen.

Altmannstein, den 12.09.2023

*gez. Hummel*

1. Bürgermeister, Norbert Hummel

(Siegel)

Ausgefertigt

Altmannstein, den 12.09.2023

*gez. Hummel*

1. Bürgermeister, Norbert Hummel

(Siegel)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 12.09.2023 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.

Altmannstein, den 12.09.2023

*gez. Hummel*

1. Bürgermeister, Norbert Hummel

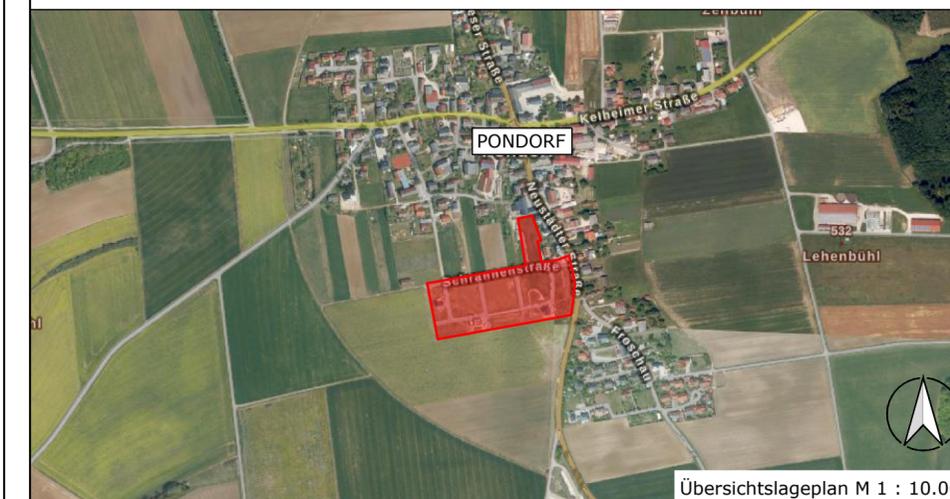
(Siegel)

## Bebauungsplanänderung

# "AM WEINGARTEN III"



in Pondorf  
Markt Altmannstein  
Landkreis Eichstätt



Die weiteren Planlichen und Textlichen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes "Am Weingarten III" in der Fassung 15.11.2017, bleiben von der Änderung unberührt.

**FASSUNG vom 14.12.2022**, nachrichtlich ergänzt am 19.07.2023  
Verfahren gem. § 13 BauGB

Planfertiger:

*gez. Eder*

Andreas Eder, Dipl.-Ing (FH)



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

## 1. Änderung des Bebauungsplans

### „Am Weingarten III“

In Pondorf

Markt Altmannstein  
Landkreis Eichstätt



#### ERLÄUTERUNG

Fassung vom 14.12.2022  
nachrichtlich ergänzt am 19.07.2023

Planverfasser:  
Regensburg, den 11.09.2023

Auftraggeber:  
Altmannstein, den 12.09.2023

*gez. Eder*

*gez. Hummel*

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

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

1. Aufstellung

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden zum einen Bezugshöhen für Garagen, sowie deren Zufahrtslänge und Höhenlage festgesetzt zum anderen Festsetzungen zu Einfriedungshöhen getroffen.

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 Planliche Änderungen**

An den planlichen Festsetzungen ergeben sich keine Änderungen.

**2.2 Textliche Änderungen**

An den textlichen Festsetzungen ergeben sich folgende Änderungen:

Unter Punkt 4. wird bei der zulässigen Dacheindeckung für Garagen neben der Anpassung der Dachform an das Hauptgebäude auch eine Ausführung als Flachdach ergänzt.

Die Höhenlage der Garage wird über die Festsetzung einer maximalen FOK (Fußbodenoberkante) Garage geregelt. Sofern die Straßeneinfassung in senkrechter Verdingung zur Garage über dem natürlichen Gelände liegt, wird die maximal zulässige FOK an der bergseitigen Grundstücksgrenze auf  $\pm 0,0\text{m}$  und an der talseitigen Grundstücksgrenze auf  $+0,25\text{m}$  festgesetzt. In diesem Fall wird die max. Zufahrtslänge auf  $7,0\text{ m}$  begrenzt und die zulässige Wandhöhe auf  $3,00\text{ m}$ . Unterer Bezugspunkt ist dabei der festgesetzte Höhenbezugspunkt am Schnittpunkt Straßeneinfassung und Grundstücksgrenze. Um die sichtbare Wandhöhe zu begrenzen, wird diese auf max.  $4,5\text{ m}$ , ab hergestelltem Gelände festgesetzt. Gebäudeintegrierte Garagen, auch als auskragende Baukörper, sind künftig immer zulässig. Die Festsetzungen werden durch Regelquerschnitte ergänzt.

Desweiteren wird folgender Satz gestrichen: „In den Parzellen 29, 30, 31, 33, 34 und 35 dürfen die Wandhöhen der Garagen abweichend von der BayBO mit einer Wandhöhe von max.  $3,0\text{ m}$  ab dem Bezugspunkt A hergestellt werden“. Die Festsetzung zur zwingenden Grenzbebauung der Garagen wird wie folgt ersetzt: „Sofern sie nicht als Gebäudeintegrierte Garagen hergestellt werden, sind bei den Parzellen 29, 30, 31, 33, 34 und 35 [zwingend Grenzgaragen herzustellen]“

Punkt 5 zu Aufschüttungen und Mauerwerken wird ebenfalls geändert, um die künftige Zufahrtssituation zu den über dem Urgelände liegenden Grenzgaragen zu ermöglichen. Im Bereich der Zufahrten und Grenzgaragen sind künftig Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig. Zur Herstellung der Zufahrten sind zudem Stützmauern entlang der

Grundstücksgrenzen bis max. 1,0 m zulässig. Die Oberkante der Stützmauer darf dabei maximal um 0,10 m über dem Höhenbezugspunkt der Straße liegen.

Punkt 6 b) betrifft Einfriedungen zu benachbarten Grundstücken und wird ebenfalls ergänzt. Im Zufahrtsbereich der Garage gilt künftig als unterer Bezugspunkt für die zulässige Höhe der Einfriedung das hergestellte Gelände. Entlang des südlichen Geltungsbereichs sind aus Gründen des Erosionsschutzes Zaunsockel bis max. 20 cm zulässig.

3. Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund mehrerer Befreiungen hinsichtlich der Höhenlage der Garagen und Einfriedungen sowie eines konkret vorliegenden Antrags für ein aktuelles Bauvorhaben, hat sich der Markt Altmannstein in Abstimmung mit dem Landratsamt Eichstätt dazu entschlossen, den Bebauungsplan „Am Weingarten III“ in Pondorf 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.