

PLANISCHE FESTSETZUNGEN (nach PlanV 90 Lfd. Nr.)

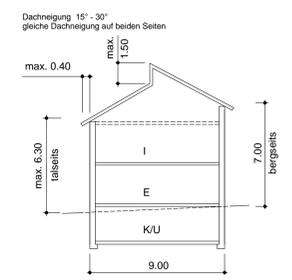
- Art der baulichen Nutzung
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
 - II E + D als Höchstgrenze (Regelbeispiel 1) (Zulässig sind höchstens ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss)
 - II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze (Regelbeispiel 2, 3 und 4)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - o Offene Bauweise
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen
 - Verkehrsfäche Seitenstreifen (Betongpflaster)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Gesamtbreite der Straße 7,00m
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 - geplante Leitung A = Abwasser R = Regenwasser W = Wasser
- Planische Festsetzungen zur Grünordnung
 - öffentlich unterhaltene Grünfläche
 - private Grünfläche mit Pflanzbindung
 - Gehölze zur Eingrünung auf öffentlichem Grund zu pflanzen
 - Gehölze zur Eingrünung auf privatem Grund zu pflanzen
 - Baum 1. Wuchsortung zu pflanzen
 - Baum 2. Wuchsortung zu pflanzen
 - Schotterrasen o. wassergebundene Decke
 - Umgrenzung Ausgleichsfläche

ALLGEMEINE PLANZEICHEN (Hinweise)

- aufzuhebende Grenze
- vorhandene Grundstücksgrenze
- bestehende Wohn- und Nebengebäude
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Höhenrichtlinien
- Flurstücksnummer
- Parzellennummer
- 713 m² Parzellengröße
- Bebauungsvorschlag Wohngebäude mit Firstrichtung
- Bebauungsvorschlag Garage mit Firstrichtung
- Umgrenzung von Flächen für Garagenzufahrten bzw. Stauraume vor Garagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Energieanlage

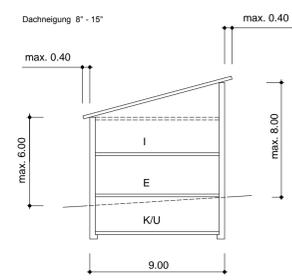
Regelbeispiel 3 (M 1:200)

VERSETZTES PULTDACH E + D, E + 1



Regelbeispiel 4 (M 1:200)

PULTDACH E + 1



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Stellung und Höhenlage
 - Die Fußbodenoberkante (FOK) darf hangseits max. 15 cm und talseits max. 40 cm über dem natürlichen Gelände liegen (§ 9 Abs. 2 BBauO). Gegebenenfalls sind hangseits Abtragungen notwendig.
 - 1.1 Maximale Wandhöhe zwischen Schnittpunkt Wand/Dach (Außenhaut) und Anschnitt Gebäudeaußenkante/natürliches Gelände.

	talseits	bergseits
Regelbeispiel 1 (Bautyp E + D)	6.30	5.80
Regelbeispiel 2 (Bautyp E + 1)	6.50	6.10
Regelbeispiel 3 (versetztes Pultdach)	6.30	7.00
Regelbeispiel 4 (Pultdach)	6.00	8.00

- 1.2 Maximale Wandhöhe von ursprüngliche Geländehöhe bis OK First.
 - Regelbeispiel 1 (Bautyp E + D) 9.40m

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.
- Dächer:
 - Dachform: Es sind Satteldächer und Walmdächer mit gleicher Neigung der beiden gegenüberliegenden Dachflächen sowie versetzte Pultdächer, Pultdächer und Zeldächer zugelassen.
 - Dacheindeckung: Es sind rote, schwarze und graue Dacheindeckungen zugelassen. Eindeckungen aus Wellfaserzementplatten sind nicht zugelassen. Bei Pultdächern sind auch Dachbegrünungen (Grasdächer) zulässig.
- Doppelhäuser: Dachneigung, Dachüberstände, Gebäudetiefe sind aneinander anzugleichen.
- Für Regelbeispiel 1 (Bautyp E + D)
 - Dachneigung: 26° - 45°
 - Dachform: Satteldach, Walmdach, Zeldach
 - 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; Abstand zur Giebelseite mind. 1.50 m; Schleppgaube ab 35° zulässig; Negativgauben sind nicht zulässig.
- Für Regelbeispiel 2 (Bautyp E + 1)
 - Dachneigung: 26° - 30°
 - Dachform: Satteldach
 - Dachüberstände: keine konstruktiven Dachüberstände; Gesimtsbreite: 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
- Für Regelbeispiel 4 (Pultdach)
 - Dachneigung: 8° - 15°
 - Dachüberstände: an der Traufe max. 40 cm und am Ortsgang max. 40 cm
 - Dachaufbauten: nicht zulässig

4. Garagen, Zufahrten und Stellplätze

- Bei Hauptgebäuden nach Regelbeispiel 1 (Bautyp E+D) und Regelbeispiel 2 (JuraHaus) sind die Garagen mit Satteldach auszuführen.
- Garagen mit Pultdächer und Flachdächer sind alternativ zum Satteldach nur bei Hauptgebäuden nach Regelbeispiel 3 (versetztes Pultdach) und Regelbeispiel 4 (Pultdach) zulässig. Bei flachgeneigten Pultdächern (< 15°) und Flachdächern sind auch Dachbegrünungen (Grasdächer) zulässig.
- Siehen zwei benachbarte Garagen an der Grundstücksgrenze nebeneinander, sind beide Garagen unabhängig vom Hauptgebäude mit Satteldach auszuführen. Giebelseitig zur gemeinsamen Grundstücksgrenze
- Bei Schleppdächern 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. 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 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.

5. Einfriedungen

- a) Einfriedungen zum öffentlichen Raum
 - Einfriedungen entlang dem öffentlichen Straßenraum sind mit senkrecht stehenden Holzlatzen oder Metallstäben herzustellen. Sie sind bis zu einer Gesamthöhe von max. 1.00 m (ab Straßenoberkante) 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 Straßenraum darf 33 % der Gesamtlänge Grundstücksgrenze nicht überschreiten.
- 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 max. 1.00 m nicht überschreiten. Ab 3.00 m Grundstückstiefe sind Holzlatzen- oder Maschendrahtzäune bis zu max. 1.60 m Höhe zulässig.

6. Abstandsflächen

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

7. Nebenanlagen

- Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bauunzungsverordnung sind nur zugelassen, 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 Bau NVO) nicht widersprechen.

8. Grünordnerische Festsetzungen und naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen

- Die unbebaute Fläche der Grundstücke ist gärtnerisch zu gestalten. Die Bepflanzung der Gärten bzw. Vorgärten ist landschaftsgerichtet mit heimischen Gehölzen gemäß den grünordnerischen Festsetzungen durchzuführen.
- Die Festsetzungen hierzu sind im Schriftteil "Begründung gem. BauGB § 9 Abs. 8" mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und grünordnerischen Festsetzungen enthalten.

9. Immissionsschutz

- a) Lärmschutz
 - Unmittelbar an die Niederschlagswasserbehandlungsfläche im Nordwesten des Baugebietes angrenzend liegt auf dem Schulgelände eine Sommerstocckbahn, die vereinsmäßig genutzt wird.
 - Die für die geplante Bebauung zulässigen Lärmrichtwerte werden bei deren Nutzung innerhalb der Ruhezeiten (werktags bis 22.00 Uhr) im Nahbereich der Stockbahn (hauptsächlich Bauparzellen 21-27) überschritten. An Sonn- und Feiertagen werden die Ruhezeiten von 13.00 bis 15.00 Uhr nur berücksichtigt, wenn die Nutzungsdauer von 9.00 bis 22.00 Uhr 4,0 oder mehr Stunden beträgt.
 - In diesem Zuge wird auch auf zeitweise mögliche Lärmimmissionen von den im Süden angrenzenden Gewerbegrundstücken, der in der Nähe vorbeiführenden Kreisstraße E1 30 (Hagenhiller Straße) sowie dem im Nordwesten angrenzenden Schulbereich (Buswendepunkt, Verkehrsüberholplatz) hingewiesen.
 - Erforderliche Lärmschutzvorkehrungen (Schallschutzfenster, Lage der Wohn- und Schlafräume auf der schallabgewandten Gebäuseite etc.) sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern / Bauherren selbst zu veranlassen.
 - Lärmschutzeinrichtungen mit der Erschließung sind nicht vorgesehen.
- b) Landschaft
 - Die Bewirtschaftung der unmittelbar an das Baugebiet angrenzenden landschaftlichen Flächen kann unter Umständen für das Umfeld als Belästigung oder Beeinträchtigung empfunden werden.
 - Die vorhandene Landschaft genießt Bestandsschutz im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.
 - Eine aufgrund der landschaftlichen Nutzungen mögliche Minderung der Wohnqualität bildet keine Grundlage für eventuelle spätere Beschwerden.

10. Texthinweise

- Entwässerung
 - Das Baugebiet wird (außer Parzellen 8 und 14 im Mischsystem) im Trennsystem mit zentraler Versickerung der Niederschlagswasser entwässert. Für jede Parzelle wird ein Schmutzwasser- sowie Niederschlagswasser-(Regenwasser-) Kanalgründstücksanschluss mit jeweiligem Kontrollschacht auf dem Grundstück im Zuge der Erschließung eingerichtet.
 - Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder bleigedeckten Metaldächern darf nicht ohne ausdrückliche Genehmigung und ggf. Vorbehandlung eingeleitet werden. Unverschmutztes Niederschlagswasser darf 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)
 - Auf die erhöhten wasserrechtlichen Anforderungen durch die Lage im Karstgebiet wird hiermit ausdrücklich hingewiesen.
 - Wichtiger Hinweis zur Abwasserbeseitigung der Baugrundstücke: Kellerentwässerungen sind durch die Kanallieftiefe zum Teil nicht oder nur bedingt möglich.
 - Auf die Einhaltung der DIN 1986 - Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - bei der Erstellung der Grundstücksentwässerungsanlagen, ins besondere im Bezug auf Rückstausicherung, wird ausdrücklich verwiesen.
 - Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung des Marktes Altmannstein sind grundlegend.

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.

VERFAHENSÜBERSICHT

- Der Markt Altmannstein hat in der Sitzung vom 01.08.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.08.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Der frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.04.2013 hat in der Zeit vom 24.06.2013 bis 01.08.2013 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.04.2013 hat in der Zeit vom 24.06.2013 bis 01.08.2013 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.2013 bis 04.02.2014 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.2013 bis 04.02.2014 öffentlich ausgestellt.
 - Der Marktrat Altmannstein hat mit Beschluss des Marktrats vom 08.04.2014 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.04.2014 als Satzung beschlossen.
- Altmannstein, den(Siegel)
- Hummel, 1. Bürgermeister
- Altmannstein, den(Siegel)
- Hummel, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "HOFBAUERNFELD"

IN ALTMANNSTEIN
MARKT ALTMANNSTEIN
LANDKREIS EICHSTÄTT



- ENTWURF -
VOM 01.04.2014

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