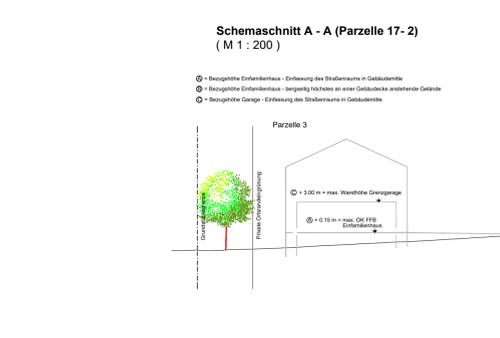
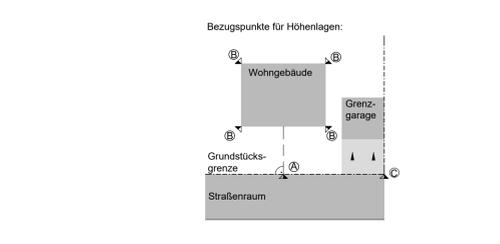


Planliche Festsetzungen (nach PlanzV 90 Lfd. Nr.)

- Art der baulichen Nutzung**
WA 1 / 2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ausgeschlossen sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3
- 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)
- - - - - Baugrenze Garage (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- - - - - Baulinie Garage (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
△ ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier: unterschiedliche Festsetzungen zur Höhe FFB EG
- Verkehrsflächen**
Verkehrsfläche Seitenstreifen (Betonpflaster)
Straßenbegrenzungslinie
Gesamtbreite der Straße 7,00 m / 6,50 m
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
geplante Leitung A = Abwasser W = Wasser R = Regenwasser
- Planliche Festsetzungen zur Grünordnung**
Baum 1. Wuchsordnung entsprechend gründerischen Festsetzungen
Baum - Strauch - Hecke
Neu anzulegende Baum- und Strauchbepflanzung entsprechend Punkt 9, als Abgrenzung des Baugebietes. Die Einhaltung der gesetzlichen Mindestabstände zwischen Bepflanzung und landwirtschaftlicher Nutzfläche sind zu beachten

Hinweise

- aufzuhebende Grenze
- vorhandene Grundstücksgrenze
- bestehende Wohn- und Nebengebäude
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Höhenschichtlinien
- Flurstücksnummer
- Parzellennummer
- Parzellengröße
- Bebauungsvorschlag Wohngebäude
- Bebauungsvorschlag Garage
- Umgrenzung von Flächen für Garagenzufahrten bzw. Stauräume vor Garagen
- OK FFB EG Oberkante Fertigfußbodens Erdgeschoss



Textliche Festsetzungen

- Stellung und Höhenlage**
Wand- und Firsthöhen: siehe Regelbeispiele
WA 1: max. OK FFB EG = + 0,15 m überhalb dem anstehenden natürlichen Gelände, an der bergseitig höchsten Gebäudeecke (B)
WA 2: max. OK FFB EG = + 0,15 m über Straßeneinfassung (A) vor Gebäudemitte
- Mindestgröße der Baugrundstücke**
Ungeteilte Baugrundstücke für Doppelhausbebauung müssen eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m² aufweisen. Pro Doppelhaushälfte sind mindestens 350 m² Grundstücksfläche erforderlich. Pro Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohneinheit zulässig. Bei Einzelhäusern sind ebenfalls pro Wohneinheit mindestens 350 m² anteilige Grundstücksfläche nachzuweisen, ausgenommen davon sind Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern mit einer Wohnfläche bis maximal 60 m².
Bei Mehrfamilienhäusern sind ebenfalls pro Wohneinheit mindestens 175 m² anteilige Grundstücksfläche nachzuweisen.
- 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, gestrichelte und/oder holzverschalte Flächen auszuführen. Baumstammhäuser sind nicht zulässig.
Dachform: Satteldächer und Walmdächer mit gleicher Neigung der gegenüberliegenden Dachflächen; versetzte Pultdächer; Pultdächer; Zeltedächer
Dacheindeckung: rote, schwarze und graue Dacheindeckungen; Eindeckungen aus Wellfaserzementplatten sind nicht zugelassen. Bei Pultdächern sind auch Dachbegrünungen zulässig.
Doppelhäuser: Dachneigung, Dachoberstände und Gebäudetiefe sind aneinander anzugleichen.
Für Regelbeispiel 1 (SD, WD, ZD)
Dachneigung: 20° - 45°
Dachform: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltedach (ZD)
Dachoberstände: sind zulässig - abhängig von der Dachneigung 20° - 30°; Gesimtsbreite max. 25 cm 31° - 45°; Ortsgang max. 40 cm, Traufe max. 60 cm
Dachaufbauten: zulässig ab 30° 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, Negatigauben sind nicht zulässig
Für Regelbeispiel 2 (vPD)
Dachneigung: 20° - 45°
Dachform: versetzte Pultdach (vPD)
Dachoberstände: max. 40 cm
Dachaufbauten: nicht zulässig
Für Regelbeispiel 3 (PD)
Dachneigung: 8° - 15°
Dachform: Pultdach (PD)
Dachoberstände: max. 40 cm
Dachaufbauten: nicht zulässig
- Garagen, Zufahrten und Stellplätze**
Die Dacheindeckung ist dem Hauptgebäude anzupassen.
Bei Schleppläpchen 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 mind. 2 Stellplätze zu errichten. Bei Nutzung freiberuflicher Tätigkeit nach § 13 BauNVO ist je 25 m² Nutzfläche noch zusätzlich 1 Stellplatz zu errichten. 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.
Im WA 1 und WA 2 sind Grenzgaragen herzustellen. Die Wandhöhen der Garagen im WA 1 sind entsprechend den Bestimmungen der BayBO herzustellen. Im WA 2 dürfen die Wandhöhen abweichend von der BayBO mit einer Wandhöhe von 3,0 m ab dem Bezugspunkt (C) hergestellt werden.
- Aufschüttungen und Mauerwerke**
Im WA 1 und WA 2 sind Aufschüttungen ausschließlich innerhalb des Grundstücks zulässig. Entlang der Zufahrt sowie der Außenwand der Garage dürfen Aufschüttungen bis 1 m erfolgen sowie Mindestabstand von 1 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
Ausnahme hierbei bildet der Bereich der Grenzgaragen. Entlang der Grundstücksgrenze im Bereich der Zufahrt sowie der Außenwand der Garage dürfen Aufschüttungen bis 1 m erfolgen sowie Mauerwerke bis 1 m Höhe ab Geländeoberkante errichtet werden.

6. Einfriedungen

- Einfriedungen zum öffentlichen Raum
Einfriedungen entlang dem öffentlichen Straßenraum sind mit senkrecht stehenden Holzlaten oder Metallstäben herzustellen. Sie sind bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,00 m (ab Straßeneberkante) mit einer Sockelhöhe von max. 20 cm zulässig. Zusätzliche Zaun-Elemente aus Gabeln 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 BayBO ergebenden Abstandsflächen sind gegenüber den vermaßten Baugrenzen und Baulinien vorrangig einzuhalten.

8. Nebenanlagen

- Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur zugelassen, wenn
- die Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 2 Satz 2 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.

9. Grünordnerische Festsetzungen

- private Eingrünung
Zur Abgrenzung des Baugebietes nach Norden und Osten muss auf Privatgrund ein geschlossener Grüngürtel mit Sträuchern und Bäumen hergestellt werden. Die Bepflanzung darf nur mit einheimischen, bodenständigen Pflanzenarten erfolgen. Für die private Ortsrandeingrünung sind die nachfolgend aufgeführten Pflanzen in der genannten Mindestqualität zu verwenden.
Bäume - in Sorten:

Botanischer Name	Deutscher Name	Pflanzenqualität
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Äpfel	Hochstamm, 3 x v mDb, STU 10/12 cm
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	Hochstamm, 3 x v mDb, STU 10/12 cm
<i>Prunus domestica</i>	Zwetschge	Halbstamm, 3 x v mDb, STU 10/12 cm
<i>Pyrus communis</i>	Birne	Hochstamm, 3 x v mDb, STU 10/12 cm
- 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.

10. Immissionsschutz

Landwirtschaft
Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 06.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen der Fall sein.
Die vorhandene Landwirtschaft genießt Bestandsschutz im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.
Eine aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung mögliche Minderung der Wohnqualität bildet keine Grundlage für eventuelle spätere Beschwerden.
Es wird empfohlen, die Fenster von Schlafzimmern und Kinderzimmern nach Osten und Süden zu orientieren, um Lärmeinwirkungen durch die Landwirtschaft zu reduzieren.

11. Texthinweise

Entwässerung:
Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.
Für jede Parzelle wird ein Schmutzwasser- sowie Niederschlagswasser-(Regenwasser-) Kanalsystemanschluss mit jeweiligem Kontrollschacht auf dem Grundstück im Zuge der Erschließung eingerichtet.
Niederschlagswasser von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Metallrohren 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. 20 cm 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 Kanaltiefenlage zum Teil nicht oder nur bedingt möglich.
Auf die Einhaltung der DIN 1986 - 100 - Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - bei der Erstellung der Grundstücksentwässerungsanlagen, insbesondere im Bezug auf Rückstaueicherung, 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. 61 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Bauanordnungsverordnung (BauNO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Verfahrensübersicht

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 05.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.07.2016, 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 15.12.2016... 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 20.08.2017 die Überleitung in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. Der Überleitungsbeschluss 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 29.08.2017... bis 06.10.2017... stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.08.2017... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.08.2017... bis 09.10.2017... beteiligt.
 - Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 14.11.2018 den Planentwurf in der Fassung vom 14.11.2018... für eine erneute Beteiligung gebittet.
 - Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.11.2018... hat in der Zeit vom 15.12.2018... bis 17.01.2019... stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.11.2018... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.12.2018... bis 17.01.2019... beteiligt.
 - Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 13.02.2019 den Planentwurf in der Fassung vom 13.02.2019... für eine erneute Beteiligung gebittet.
 - Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.11.2018... hat in der Zeit vom 11.04.2019... bis 14.05.2019... stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.02.2019... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.2019... bis 14.05.2019... beteiligt.
 - Der Marktgemeinderat Altmannstein hat am 21.05.2019 den Bebauungsplan des Planfertigers Kehrer Planung GmbH, Lappersdorfer Str. 28, 93059 Regensburg, in der Fassung vom 13.02.2019... als Satzung mit Umweltbericht gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
- Altmannstein, den 28.05.2019... (Siegel)
...gez. Norbert Hummel...
Hummel, 1. Bürgermeister
14. Ausgefertigt
Altmannstein, den 28.05.2019... (Siegel)
...gez. Norbert Hummel...
Hummel, 1. Bürgermeister
15. Der Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates Altmannstein vom 21.05.2019... ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.05.2019... durch Aushang an den Amtsstapel ortsüblich bekannt gemacht worden. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan für das ausgewiesene Gebiet ist damit in Kraft getreten.
Altmannstein, den 28.05.2019... (Siegel)
...gez. Norbert Hummel...
Hummel, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

"AUF DER HOLZEN II"

IN HEXENAGGER
MARKT ALTMANNSTEIN
LANDKREIS EICHSTÄTT

Fassung vom 13.02.2019

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

KEHRER-PLANUNG

LAPPERSDORFER STR. 28 93059 REGENSBURG
TELEFON 094/7830190, TELEFAX 094/7830194
OFFICE@KEHRER-PLANUNG.DE WWW.KEHRER-PLANUNG.DE