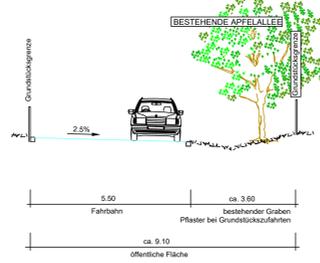


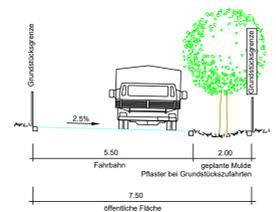
ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5000

CHARAKTERISTISCHE QUERSCHNITTE M 1: 100

Erschließungsstraße mit bestehendem Graben



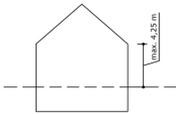
Erschließungsstraße mit geplanter Mulde



REGELBEISPIEL 1 o.M.

BAUTYP E+D

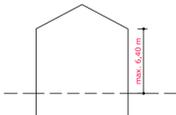
Dachneigung 30° - 40°



REGELBEISPIEL 2 o.M.

BAUTYP E+I

Dachneigung 22° - 30°



PLANLICHE FESTSETZUNGEN (nach PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse (... als Höchstgrenze)

E+D Erd- und Dachgeschoss (Parzelle 15-26)

E+I Erd- und Obergeschoss (Parzelle 1-14)

E+D Erd- und Dachgeschoss (Parzelle 1-14)

3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise

△ nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig

Einzelhäuser: auf ungeteiltem Grundstück max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus

ist Einzelhaus vertikal geteilt pro Hausanteil min. 350 m² Grundstücksgröße und max. 1 Wohneinheit

Doppelhäuser: auf geteiltem Grundstück pro Hausanteil min. 350 m² Grundstücksgröße und max. 1 Wohneinheit

Baugrenze (Mindestabstand zu Grenzen)

4. Verkehrsflächen

■ Straßenverkehrsflächen

■ Straßenbegleitgrün (Entwässerungsmulde)

■ Pflasterfläche bei Grundstückszufahrt

— Straßenbegrenzungslinie

■ öffentliche Parkplätze

5. Hauptversorgungsleitungen

— OBAG 20kV-Freileitung (wird verkabelt)

6. Grünflächen

■ öffentliche Grünfläche

■ Zweckbestimmung: Kinderspielfeld

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

■ Zweckbestimmung: Fläche zum Rückhalt der Straßenoberflächenwasser

8. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

● Pflanzvorschlag auf öffentlichen Flächen

● Pflanzvorschlag auf privaten Flächen

● Ortsanränderbegrenzung auf privaten Flächen an der nördlichen Grundstücksgrenze durch Marktgemeinde Altmannstein

● bestehende Bepflanzung

9. Sonstige Planzeichen

■ Umgrenzung von Flächen für Garagenzufahrten bzw. Stauraum für Garagen

■ Garagenzufahrt mit Stauraum

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ALLGEMEINE PLANZEICHEN

--- Vorgeschlagene Grundstücksaufteilung

— Flurstücksgrenzen mit Grenzstein

—410— Höhengichtlinien

126 Flurstücksnummer

◇ Parzellennummer

× überplante Grundstücksgrenze

■ bestehendes Gebäude

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet Vollgeschosse GRZ GFZ
(§ 4 BauNVO) II 0,3 0,6

Soweit sich aus den festgesetzten überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben, Aufenthaltsräume, die nicht in Vollgeschossen liegen, werden bei der GFZ mitberechnet.

2. Hauptgebäude

Die Grundrisssproportionen des Hauptgebäudes sind als klare rechteckige Baukörper auszubilden. Der First ist parallel zur Längsseite anzuordnen.

Dach:
Dachform: Sattel- und Walmdächer mit gleicher Neigung der beiden Dachflächen

Dachdeckung: Es ist nur rote, schwarze und graue Dacheindeckung zugelassen. Wellfaserzementplatten und Blech sind als Eindeckungsmaterial unzulässig.

Bautyp E+D:

Dachneigung: 30° - 40°

Dachüberstände: Traufe max. 0,60 m

Ortgang max. 0,40 m (ohne Pfetten)

Dachaufbauten: zulässig sind nur Satteldachgaupen max. 1,50 m x 1,50 m und max. 2 Gaupen je Dacheite. Abstand der Gaupen zueinander mind. Gaupenbreite. Negativgaupen sind unzulässig.

Max. Wandhöhe: max. 4,25 m zwischen Oberkante Schnittpunkt Wand/Dach und Oberkante natürliches Gelände (straßenwärts)

Bautyp E+I:

Dachneigung: 22° - 30°

Dachüberstände: Keine konstruktiven Dachüberstände (ohne Pfetten).

Gesimsbreite: max. 0,25 m

Dachaufbauten: nicht zulässig

Max. Wandhöhe: max. 6,40 m zwischen Oberkante Schnittpunkt Wand/Dach und Straßenoberkante der Straßennachse (straßenwärts)

Fassaden: Fassaden sind als verputzte, und / oder holzverschaltete Flächen auszuführen. Massivholzhäuser sind zulässig. Baumstammhäuser sind nicht zulässig.

3. Garagen / Carports

Zugelassen sind Sattel- und Flachdächer. Bei Grenzgaragen sind die Traufhöhen, Dachformen und Dachneigungen aufeinander abzustimmen. Dies gilt nicht für Flachdachgaragen.

4. Parkplätze, Zufahrten und Stellplätze

Parkplätze, Grundstückszufahrten und Stellplätze sind durchlässig zu gestalten. Auf dem Grundstück sind bei einer Wohnung min. 2 Stellplätze zu errichten. Bei Nutzung freiberuflicher Tätigkeit nach § 13 BauNVO ist je 25 m² Nutzfläche noch zusätzlich 1 Stellplatz zu errichten (Art. 55 BayVO).

Für jede weitere Wohneinheit ist zusätzlich 1 Stellplatz erforderlich. Der Stauraum zwischen Garage und Straße muss min. 5,0 m betragen. Der Garagenstauraum gilt nicht als Stellplatz.

5. Einfriedung

Einfriedungen zum Straßenraum hin sind mit senkrecht stehenden Holzlatzen oder Metallstäben herzustellen.

Sie sind bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,00 m (gemessen ab Straßenoberkante) zulässig. Die Sockelhöhe beträgt max. 0,20 m. Zusätzliche Zaun-Elemente aus Gabionen bzw. Pfeilern 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 Grundstücksgrenze nicht überschreiten.

An den übrigen Grundstücksgrenzen sind 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 zu max. 1,60 m Höhe zulässig. Einfriedungen in Form von Sträuchern sind immer zulässig.

6. Nebenanlagen

Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur zugelassen wenn,

- die Voraussetzungen des Art. 7 Abs. 4 der BayBO vorliegen und diese Nebenanlagen (ohne Garagen) bei Grenznbau 20 m² Nutzfläche nicht überschreiten.
- die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen zu den Erschließungsstraßen hin nicht überschritten werden.
- die Nebenanlagen den Nutzungszweck und der Eigenart des allgemeinen Wohngebietes (§ 4 BauNVO) nicht widersprechen.
- Kleintierställe sind nicht zulässig.

7. Grünordnung

In jedem Grundstück sind 2 großkronige Laubbäume zu pflanzen.

An der nördlichen Grundstücksgrenze der Parzellen 4 - 14 erfolgt die Bepflanzung durch die Marktgemeinde Altmannstein.

Notarielle Festlegung (siehe Pkt. Nr. 4.2 in der Begründung). Eine Bepflanzung hat mit standortheimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste des Landratsamtes zu erfolgen.

8. Abstandsflächen

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

TEXTLICHE HINWEISE

- Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes.
- Es dürfen keine wassererhöhende Stoffe in den Untergrund gelangen.
- Keller sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- Hausdrainagen dürfen nicht in den Abwasserkanal eingeleitet werden.
- Dachflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück soweit wie möglich zu versickern.
- Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden.

SATZUNG

Der Marktrat Altmannstein beschließt gemäß der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3768), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.08.2021, der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 568, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 296), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) diesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung.

Verfahrensübersicht

Der Marktrat hat in der Sitzung vom 22.09.2020 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 09.11.2021 öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.08.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2021 bis 21.12.2021 öffentlich ausgestellt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 09.11.2021 hingewiesen

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.08.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2021 bis 21.12.2021 beteiligt.

Der Markt Altmannstein hat mit Beschluss des Marktrats vom 09.02.2022 den Bebauungsplan "Auf der Holzen I - 2. Änderung" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Altmannstein, den 07.03.2022
gez. Hummel (Siegel)
1. Bürgermeister, Norbert Hummel

Ausgefertigt
Altmannstein, den 07.03.2022
gez. Hummel (Siegel)
1. Bürgermeister, Norbert Hummel

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 08.03.2022 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 08.03.2022
gez. Hummel (Siegel)
1. Bürgermeister, Norbert Hummel

BEBAUUNGSPLAN mit GRÜNORDNUNG

"AUF DER HOLZEN I - 2. ÄNDERUNG" in Hexenagger



Markt Altmannstein
Landkreis Eichstätt

Plan 1	Übersichtslageplan	M 1 : 5.000
	Lageplan	M 1 : 1.000
	Strassenquerschnitte	M 1 : 100
	Planliche Festsetzungen	-
	Regelbeispiele	o.M.
	Textliche Festsetzungen	-
	Verfahrensvermerke	-

Anlage Erläuterung -

Die Änderungen sind rot gekennzeichnet.

Fassung vom 06.08.2021

Nachfolgende Planenteile und Anlagen des rechtswirksamen Bebauungsplanes bleiben von der Änderung unberührt:

Plan 2	Geländeschnitte	M 1 : 500
	Flächenermittlung	M 1 : 1000
Anlage	Pflanzliste	-
	Begründung	-

PLANFERTIGER:
Regensburg, den 04.03.2022
gez. Ferstl
Eva Ferstl, (B.Eng.) Stadtplanerin



LAGEPLAN M = 1 : 1000

Bebauungsplanänderung
„Auf der Holzen I – 2. Änderung“

Altmannstein

Markt Altmannstein
Landkreis Eichstätt



ERLÄUTERUNG

Verfahren gem. § 13 BauGB
Fassung vom 06.08.2021

Planverfasser:
Regensburg, den 04.03.2022

Auftraggeber:
Altmannstein, den 07.03.2022

gez. Ferstl

gez. Hummel

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

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

1. Aufstellung

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgte im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Durch die Änderung des Bebauungsplans ist für drei Parzellen am östlichen Rand des Geltungsbereichs zusätzlich zum Bautyp E+D auch der Bautyp E+I zulässig.

Die max. zulässige Wandhöhe beim Bautyp E+I wird von bisher 6,10 m auf 6,40 m geringfügig erhöht und die Dachneigung von bisher mindestens 26° auf 22° angepasst. Des Weiteren sind künftig neben Satteldächern auch Walmdächer zulässig. Bei Garagen sind künftig auch Flachdachgaragen zulässig.

Die Änderungen entsprechen teilweise bereits dem vorhandenen Bestand und zudem einer nachhaltigen, modernen und flächensparenden Nutzung der Parzellen.

Durch diese geringfügigen 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 Änderungen hinsichtlich des zulässigen Bautyps für die Parzellen 1-3 am östlichen Randbereich. Für die südliche Parzellenreihe (Parzellen 1-3 und 15-25) war bisher ausschließlich der Bautyp E+D zulässig, für die nördliche Parzellenreihe (Parzellen 4-14) zusätzlich der Bautyp E+I. Durch die Lage am Ortsrand und im Sinne einer nachhaltigen und flächensparenden Nutzung von Grund und Boden, wird für diese drei Parzellen im Randbereich zusätzlich zum Bautyp E+D der Bautyp E+I ermöglicht. Maximale Firsthöhen sind im rechtswirksamen Bebauungsplan für die beiden Bautypen nicht festgesetzt, damit ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung auch keine erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

An der Planzeichnung ergeben sich keine Änderungen.

2.2 Textliche Änderungen

In den textlichen Festsetzungen wird die zulässige Dachform um Walmdächer ergänzt und die Dachneigung beim Bautyp E+I von bisher mindestens 26° auf mindestens 22° angepasst. Dies entspricht zum Teil bereits dem vorhandenen Bestand im Baugebiet.

Die maximale Wandhöhe wird beim Bautyp E+I zudem geringfügig von bisher 6,10 m auf 6,40 m erhöht.

Zu den Garagen sind künftig auch Carports zulässig. Bei der zulässigen Dachform wird das Flachdach ergänzt.

3. Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund mehrerer Befreiungsanträge in der Vergangenheit und eines konkret vorliegenden Befreiungsantrages für ein aktuelles Bauvorhaben, hat sich der Markt Altmannstein in Rücksprache mit dem Landratsamt Eichstätt dazu entschlossen, den Bebauungsplan „Auf der Holzen I“ 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.