



## Planliche Festsetzungen (nach PlanzV 90 Lfd. Nr.)

### 1. Art der baulichen Nutzung

MD Dorfgelände (§ 5 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung

II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze; E + D

GRZ max. Grundflächenzahl  
Einzelhäuser 0,35  
Doppelhäuser 0,40

GFZ max. Geschossflächenzahl  
Einzelhäuser 0,60  
Doppelhäuser 0,70

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o Offene Bauweise
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- - - anbaufreie Zone
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- △ ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig

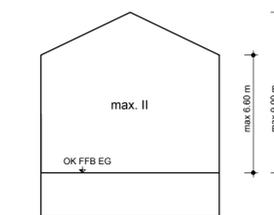
### 4. Verkehrsflächen

- Verkehrsfläche und Gehweg
- Straßenbegrenzungslinie
- 7,00 Gesamtbreite der Straße
- Freizuhaltendes Sichtdreieck

## Festsetzung Gebäudeform (M 1 : 200)

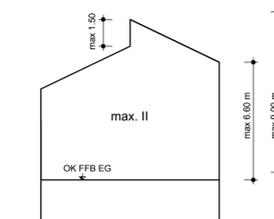
#### Regelbeispiel 1

Dachform SD, WD, ZD  
Dachneigung 20° - 45°



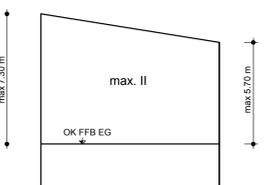
#### Regelbeispiel 2

Dachform vPD  
Dachneigung 20° - 45°



#### Regelbeispiel 3

Dachform PD  
Dachneigung 8° - 15°



## Hinweise

- vorhandene Grundstücksgrenze
- bestehende Wohn- und Nebengebäude
- 675 Flurstücksnummer
- 40,3 Höhengichtlinien
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Parzellennummer
- 783 m² Parzellengröße
- Bebauungsvorschlag Wohngebäude
- Bebauungsvorschlag Garage
- Umgrenzung von Flächen für Garagenzufahrten bzw. Stauräume vor Garagen
- OK FFB EG Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss

## 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. Grundstücke bei Doppelhäusern sind notariell zu trennen.

### 3. Hauptgebäude

Grundrissproportionen 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 holzverschälte Flächen auszuführen. Baumstammhäuser sind nicht zulässig.

Dachform: Satteldächer mit gleicher Neigung der gegenüberliegenden Dachflächen

Dacheindeckung: rote und graue Dacheindeckungen; Eindeckungen aus Wellfaserzementplatten und Blech sind nicht zugelassen

Doppelhäuser: Dachneigung, Dachüberstände und Gebäudetiefe sind aneinander anzugleichen

#### Für Regelbeispiel 1 (SD, WD, ZD)

- Dachneigung: 20° - 45°
- Dachform: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD)
- Dachüberstände: sind zulässig - abhängig von der Dachneigung 20° - 30°: Gesimmsbreite max. 25 cm 31° - 45°: Ortgang 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 Puttdach (vPD)
- Dachüberstände: max. 40 cm
- Dachaufbauten: nicht zulässig

#### Für Regelbeispiel 3 (PD)

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

### 4. Garagen, Zufahrten und Stellplätze

Die Dacheindeckung ist dem Hauptgebäude anzupassen.

Bei Schlepplädern 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. (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.

### 5. Aufschüttungen und Mauerwerke

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

### 6. Einfriedungen

- a) 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 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 des Straßenraums darf 33% der Gesamtlänge der Grundstücksgrenzen nicht überschreiten.
- b) 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. Nebenanlagen

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

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

### 9. Grünordnerische Festsetzungen

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 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.

### 11. Texthinweise

#### Entwässerung:

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Für jede Parzelle wird ein Kanalgrundstücksanschluss mit Kontrollschacht auf dem Grundstück im Zuge der Erschließung eingerichtet. Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder bleibedeckten 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) 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 - 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.

#### 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

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 17.10.2017, die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.10.2017... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.10.2017... hat in der Zeit vom 11.01.2018 bis 09.02.2018... stattgefunden.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.10.2017... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.01.2018... bis 09.02.2018... beteiligt.
4. Der Marktgemeinderat Altmannstein hat am 06.03.2018 den Bebauungsplan des Planfertiger Kehrer Planung GmbH, Lappersdorfer Str. 28, 93059 Regensburg, in der Fassung vom 06.03.2018... als Satzung mit Umweltbericht gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Altmannstein, den 20.03.2018... (Siegel)

gez. Norbert Hummel  
Hummel, 1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates Altmannstein vom 06.03.2018... ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.03.2018... durch Aushang an den Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht worden. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan für das ausgewiesene Gebiet ist damit in Kraft getreten.

Altmannstein, den 20.03.2018... (Siegel)

gez. Norbert Hummel  
Hummel, 1. Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "HIRTBERG" IN SCHAFSHILL MARKT ALTMANNSTEIN LANDKREIS EICHSTÄTT



Fassung vom 06.03.2018

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