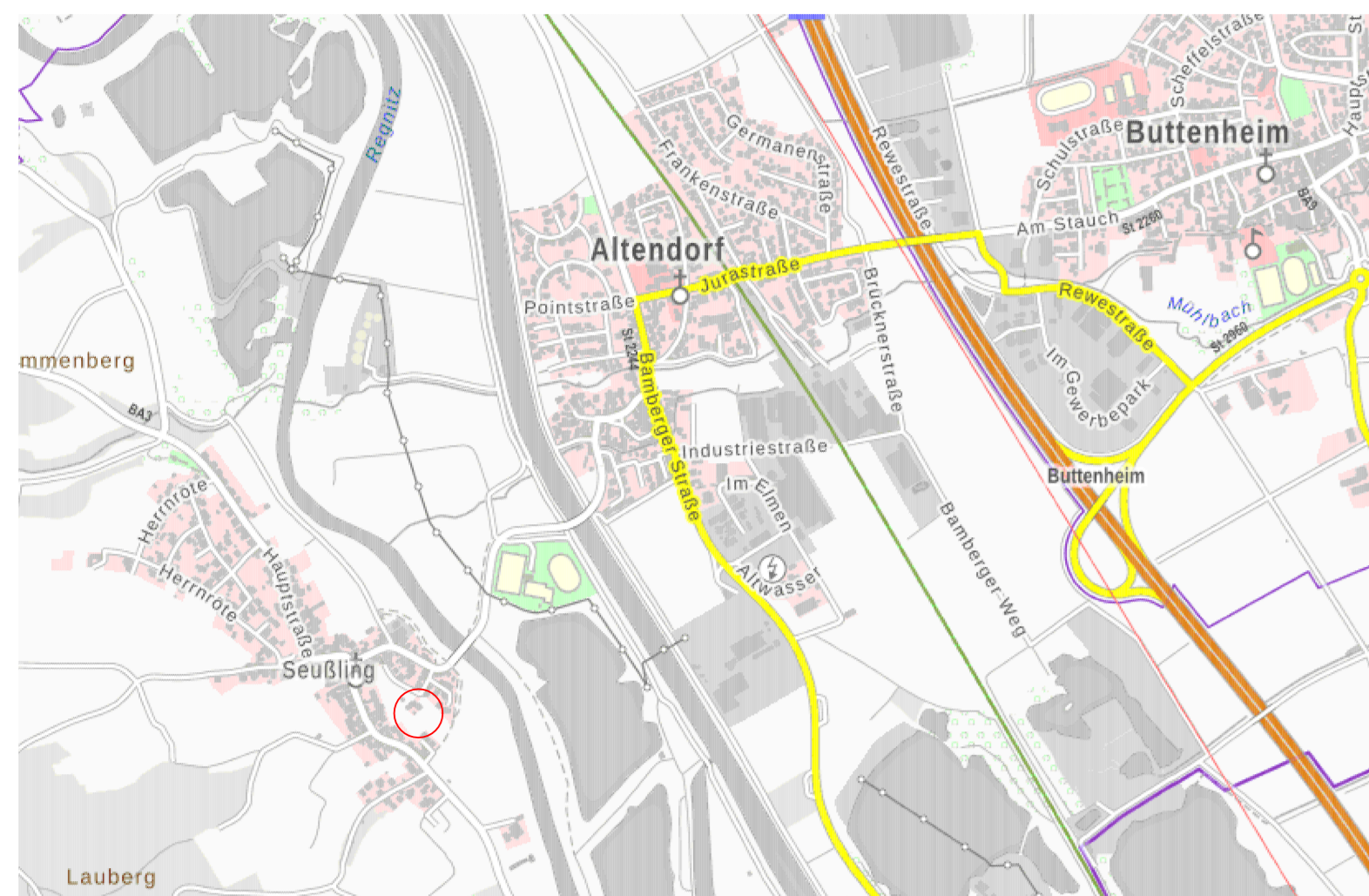


Bebauungsplan, verbindlicher Bauleitplan "Pfarrwiese", Seußling



Planzeichnung Lageplan M. 1:1000



Ausschnitt Karte

Festsetzungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I, S. 1748), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 17. November 2014 (GVBl. 2014, S. 478), der Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 1548), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1500) sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. 1998, S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 37 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBl. 2014, S. 286)

Textliche Festsetzungen

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

11 Art und Maß der baulichen Nutzung

11.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

11.2 Maß der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet n. § 4 BauNVO
 0,4 = GRZ 0,8 = GFZ
 II = E+D/E+O FH = 8,5

0,4 Grundflächenzahl GRZ
 0,8 Geschossflächenzahl GFZ

Höchstens zulässiges Maß der baulichen Nutzung nach §16 ff BauNVO. Durch andere Festsetzungen kann sich ein geringeres Maß zulässiger baulicher Nutzung ergeben (z.B. Baugrenzen).

FH = 8,5 zulässige Firsthöhe 8,5 m über OK FFB EG

II = E+D/E+O Zulässig 2 Vollgeschosse als EG/DG oder EG/OG, wobei das DG kein Vollgeschoss werden darf

12 Bauweise, Baugrenzen, Höhenlage, Stellung baulicher Anlagen

12.1 Offene Bauweise

Es sind Einzel- und Doppelhäuser gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig

12.2 Baugrenzen

----- Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Sofern zu errichtende Gebäude und bauliche Anlagen abstandsflächenpflichtig sind, sind die Abstandsflächen gemäß Art. 8 BayBO einzuhalten. Garagen und Carports dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die im Plan dargestellte Bebauung und Firstrichtung ist nicht bindend

13 Höhenlage, Stellung baulicher Anlagen:

13.1 Höhenlage EG

Oberkante Erdeschossfußboden (OK FFB EG) max. 50 cm über dem natürlichen Gelände (höchster an stehender Punkt an der Fassade).

13.2 Aufschüttungen, Abgrabungen

Das natürliche Gelände darf maximal 1,0 m für Lichtschächte, Terrassen usw. abgegraben, bzw. aufgeschüttet werden.

14 Straßenverkehrsflächen

----- Straßenverkehrsfläche, hier Privatstraße
 ----- Straßenbegrenzungslinie

Bei den auf der Planzeichnung dargestellten Erschließungsstraßen handelt es sich um Privatstraßen. Anordnung und Breite (4,5 m) werden hier vorgeschlagen und sind nicht bindend.

15 Hauptversorgungsleitungen

Alle für das Gebiet erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie alle das Gebiet querenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu erstellen

----- hier 20-KV-Kabel Bayernwerk AG Schutzstreifen beidseits 0,5 m
 ----- hier Privalkanal zum Anschluss der Parzellen, DN nach ANG, Projektant
 ----- Mischwasserkanal AZV
 ----- Regenwasserkanal AZV

16 Grünflächen

----- private Grünfläche

17 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

----- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier "Randbegrenzung zur freien Landschaft (Südwest-Grenze)"

18 Sonstige Planzeichen

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

19 Hinweise

----- best. Wohngebäude
 ----- best. Nebengebäude
 ----- best. Grundstücksgrenze

20 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dächer

2.1.1 Dachform, Dachneigung, Kniestock
 Geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 42 bis 48 ° (für Gebäude E + D), jedoch keine reinen Pultdächer. Geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15 bis 35 ° (für Gebäude E + O). Freistehende Nebengebäude können mit einem Satteldach DN 15 - 35 ° ausgeführt werden. Begrünte Flachdächer sind grundsätzlich zulässig

2.1.2 Dachdeckung

Deckung mit Ziegeln oder Betondachsteinen rot oder antrazit. Nebengebäude mit flacher Dachneigung (<35°) können ebenfalls mit Zink-Stehfalzdeckung oder Faserzement Wellplatten ausgeführt werden (Dachbegrenzung wie vor) Keine bunten Ziegel, keine Blech-/Alu- Ziegelimitate

2.1.3 Flaschnerarbeiten

Ausführung der Flaschnerarbeiten mit Zink- Kupferblech, keine Aluminiemelemente, Alu-Bleche

2.2 Fassaden

Fassaden als Putzfassaden oder Holz-/Schieferverkleidung in hellen bedeckten Farben ohne geometrische Streifen oder Muster. Keine Holz Blockbauweise, Blech

2.3 Einriedungen

Einriedungen als Hecken, senkrechter Holzlatenzzaun ohne farbigen Anstrich oder Stabgitterzaun. Kein Kunststoff, Aluminium oder Edelstahl, keine Mauern / Mauersockel. Gabionen nur zum Abstützen von Geländever-sätzen

3.0 grünordnerische Maßnahmen

3.1 Randbegrenzung

Randbegrenzung des Baugbiets mit Bäumen, Gehölzen und Unterpflanzung entsprechend der Auswahlliste als Übergang zur freien Landschaft. Mindestens dreizeilige Bepflanzung mit verschiedenen Arten der Auswahlliste in verschiedener Dichte. Bepflanzung mit kleinkronigen Bäumen und Sträuchern in verschiedenen Größen im Abstand von 0,8 - 1,0 m. Bepflanzung in Abstimmung mit Unterer Naturschutzbehörde und WWA (Böschungsfuß).

3.2 Befestigte Flächen

Für einen naturnahen Umgang mit dem Regenwasser sollten Siedlungsflächen möglichst wenig versiegelt und diese befestigten Flächen so durchlässig wie möglich gestaltet werden. Im gesamten nicht bebauten Geltungsbereich dürfen daher ausschließlich Kitz-Fahrbereiche versiegelt werden (Asphalt, Pflaster). Terrassen, Freireiche, Wege, Kitz-Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind versickerungssoffen zu gestalten (Schotterterrassen, wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit offenen Fugen, wasser-durchlässiges Pflaster). Sogenannte Schottergärten mit Schutz gegen Bewuchs sind nicht zulässig.

3.2 sonstige Grünflächen

Nicht überbaute oder befestigte Flächen der Grundstücke sind entsprechend der BayBO zwingend gärtnerisch anzulegen. Sogenannte Schottergärten sollen und aus Gründen des Natur- und Insektenschutzes grundsätzlich vermieden werden. Hierbei ist je 300 m² nicht bebauter Grundstücksfläche ein Laubbaum der Auswahlliste zu pflanzen.

3.3 Fassadenbegrünung

Geschlossene Fassadenflächen ab 25 m² sind zu begrünen. Dies kann durch Selbstklimmer, mit Rankgerüsten, oder durch Vorpflanzung von Sträuchern geschehen.

4.0 Weitere Hinweise

4.1 Zuwiderhandlungen

Es wird darauf hingewiesen, dass Zuwiderhandlungen gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans nach Art. 89 Abs.1 Nr.17 BayBO als Ordnungswidrigkeit geahndelt werden können.

4.2 Bodendenkmäler

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit (Art. 8 Abs. 1 DschG).

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art.8 Abs.2 DschG).

4.3 Löschwasserversorgung

Sollte die erforderliche Löschwassermenge für ein Bauvorhaben den Wert von 96 m³ für 2 Std. überschreiten, so hat der Eigentümer für die Fehrmenge selbst Sorge zu tragen

4.4 Bodenschutz

Sollte im Rahmen von Erdarbeiten Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o.ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, sind die Erdarbeiten sofort einzustellen. Die Untere Bodenschutzbehörde am LRA Bamberg ist umgehend zu verständigen. Vor dem Beginn der Bauausführung ist der wiederverwendbare Oberboden abzutragen und sachgerecht zu lagern. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur ordnungsgemäßen Verwertung des Bodenmaterials sind Erd- und Tiefbauarbeiten in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 18915 (Bodenarbeit im Landschaftsbau, hier v.a. Hinweise zur Vermeidung von Verdichtung), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Baumaßnahmen) auszuführen. Kann Bodenaushub nicht vermieden oder innerhalb der Bauliche wiederverwendet werden, sind je nach Entscheidungsweg die entsprechenden rechtlichen und technischen Anforderungen zu beachten. (§ 12 BbodSchV, bzw. LAGA M 20, DepV)

4.5 Hochwasserschutz

Der untere Bereich des Planungsgebiets liegt in einem "Hochwasser-Risikogebiet für Extremereignisse" (H1000) Hier kann es zu großflächigen Überschwemmungen kommen. Eine Wahrscheinlichkeit oder Häufigkeit kann jedoch nicht angegeben werden. Die Bauwerke werden daher auf diesen Umstand aufmerksam gemacht und aufgefordert, das Risiko in eigener Verantwortung abzuwägen und eigenverantwortlich Massnahmen dagegen zu ergreifen. Als verbindliche "Minimalmaßnahme" innerhalb des als "wassersensibel" definierten Bereichs wird jedoch eine wasserdichte Ausführung des Kellers festgelegt.

5.0 Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Altendorf hat in der Sitzung vom 30.07.2019 gemäß §2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Pfarrwiese" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Zur möglichst frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.06.2020 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 20.07.2020 bis 17.08.2020 öffentlich ausgelegt. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.09.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.11.2020 bis 18.12.2020 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.09.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.12.2020 bis 10.01.2021 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.02.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.04.2021 bis 14.05.2021 erneut öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.04.2021 bis 14.05.2021 erneut beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.11.2021 bis 03.12.2021 erneut öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.11.2021 bis 03.12.2021 erneut beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.01.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 07.03.2022 bis 21.03.2021 erneut öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.01.2022 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 22.03.2022 bis 06.04.2022 erneut beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.04.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 01.07.2022 bis 18.07.2022 erneut öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.04.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 01.07.2022 bis 18.07.2022 erneut beteiligt.

Die Gemeinde Altendorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.07.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.07.2022 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Altendorf, den

1. Bürgermeister Karl-Heinz Wagner

Ausgefertigt:

Gemeinde Altendorf, den

1. Bürgermeister Karl-Heinz Wagner

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Altendorf, den

1. Bürgermeister Karl-Heinz Wagner

Bebauungsplan "Pfarrwiese"
 Gemeinde Altendorf
 M. 1:1000
 Stand 28.07.2022

SRP
 Schneider+Partner

ivs
 INGENIEURBÜRO FÜR URBANEN GEBIETSPLANUNG UND VERKEHRSPLANUNG
 Am Stadtpark 16, 92074 Regensburg - Tel. 09408 9202-0 - Fax 09408 9202-100
 Planungsleiter: Michael Schneider, Leiter: Udo, 92099 Regensburg

