Bebauungsplan "Markfelder"

Gemeinde Altendorf, Landkreis Schwandorf

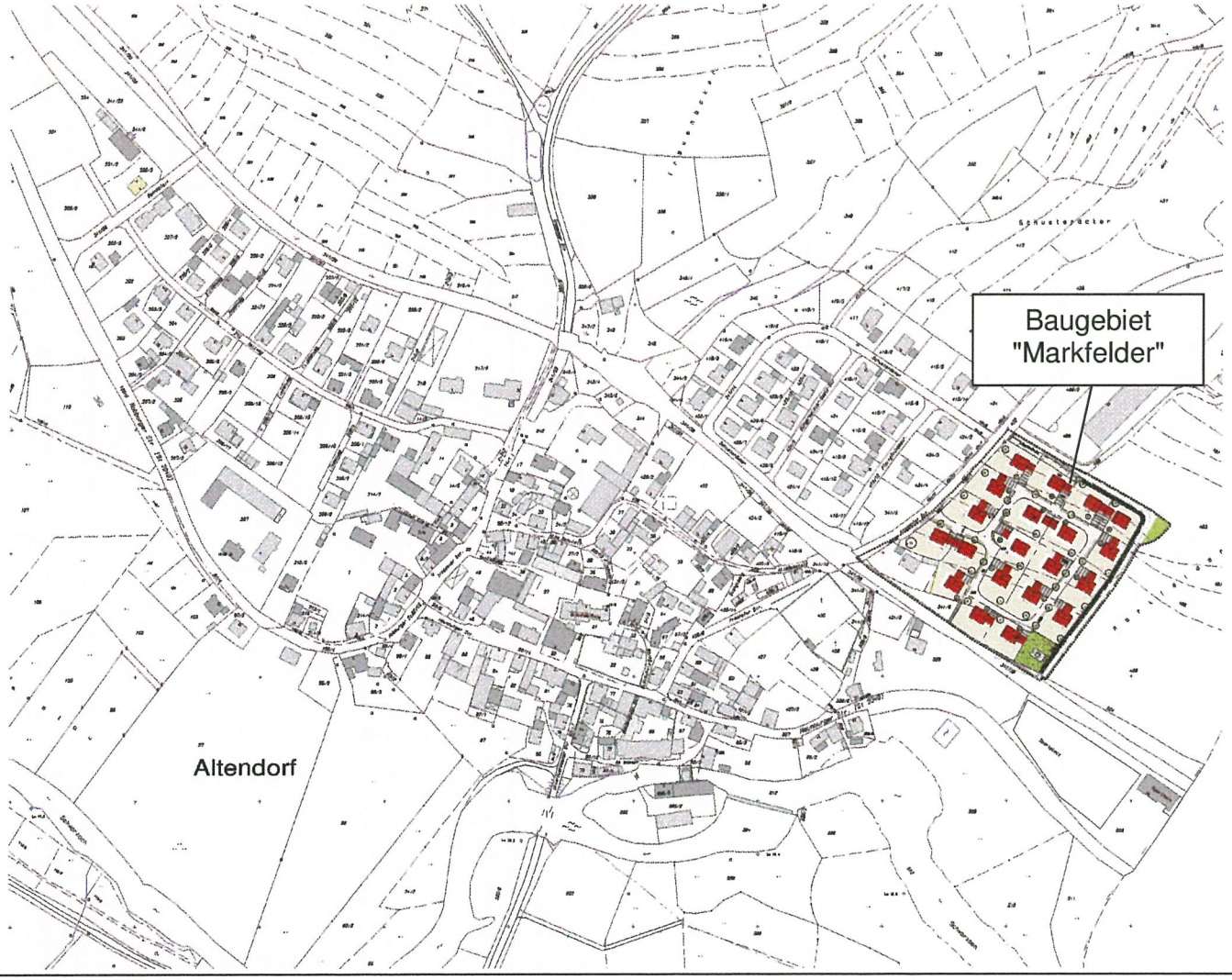
Gemeinde Altendorf

Gemeinde Altendorf, Postfach 1160, 92507 Nabburg

Änderung
des bestandskräftigen
Flächennutzungsplans
und Landschaftplans
zur Ausweisung eines Allgemeinen
Wohngebietes

und

Aufstellung
des Bebauungsplanes
"Markfelder"
mit Grünordnungsplan
und Umweltprüfung



Verwaltungsgemeinschaft Nabburg, Bauamt Technik
Oberer Markt 16, 92507 Nabburg, Tel. 09433/18-0
J. Schießl, Dipl.-Ing. (Fh), Architekt

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.Änderung des Flächennutzungsplans (Deckblatt mit Inhaltsverzeichnis siehe Seite 3)	3 - 8
Bebauungsplan Markfelder	9 - 19
A.) Begründung	9 - 10
1. Rechtliche Grundlagen	9
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen	9
3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets	9
4. Geplante bauliche Nutzung	9
5. Bodenordnende Maßnahmen	9
6. Erschließung	9
7. Immissionsschutz	10
8. Grünordnung	10
B.) Textliche Festsetzungen	11 - 14
1. Geltungsbereich	11
2. Art der baulichen Nutzung	11
3. Maß der baulichen Nutzung	11
4. Bauweise	11
5. Abstandsflächen	11
6. Höhenlage, Firsthöhe und Wandhöhe	11
7. Gebäudeform und Anbauten an das Hauptgebäude	12
8. Dachform und Eindeckung	12
9. Dachgauben und Dachfenster	12
10. Garagen, Stellplätze, Grundstückszufahrten	12
11. Sonstige Nebengebäude	13
12. Aufschüttungen, Abgrabungen, Terrassen und Stützmauern	13
13. Einfriedungen	13
14. Bodenversiegelung	13
15. Oberflächenwasser auf privaten Grundstücken und Drainagen	13
16. Werbeanlagen	14
17. Verkehr	14
18. Ver- und Entsorgungsleitungen	14
19. Immissionsschutz	14
20. Bodendenkmäler - vorgeschichtliche Funde	14
21. Ordnungswidrigkeiten	14
22. Ausnahmen und Befreiungen	14
C.) Verfahrensvermerke	15
Regelbeispiel Parzelle 15 M1/250	16
Regelbeispiel Parzelle 16 M1/250	17
Regelbeispiel Parzelle 7 M1/250	18
Bebauungsplanentwurf M1/1000	19

Im Anschluss folgt als separates Geheft
die **1. Änderung des Landschaftsplans**
und der
Grünordnungsplan (grünordnerische Festsetzungen, Begründung, Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und Umweltbericht) zum Bebauungsplan

bestehend aus 29 Seiten, erstellt vom Büro

LANDSCHAFTSARCHITEKT FRANZ REMBOLD
WINDPAISSING NR. 8 92507 NABBURG
Tel. 09606/1811 Fax 09606/1324
Email: buero.rembold@t-online.de

1. Änderung des bestandskräftigen Flächennutzungsplans der Gemeinde Altendorf

vom 24.7.1995

zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes
gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Inhalt:

1. Begründung (Seite 4 u. 5)
2. Auszug aus dem bestandskräftigen Flächennutzungsplan (Seite 6) M 1/5000
3. Darstellung der geplanten Änderung (Seite 7) M 1/5000
4. Verfahrensvermerke (Seite 8)

Begründung:

Die Gemeinde Altendorf hat mit Feststellungsbeschluss vom 15.2.1995 einen Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser Plan wurde mit Bescheid des Landratsamts Schwandorf vom 4.7.1995, Az.: Nr. 5.1-610.02.01 genehmigt und durch Bekanntmachung vom 24.7.1995 wirksam.

Das von der Änderung betroffene Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (1,79 ha) und als Gewerbegebiet (1,62 ha) dargestellt (siehe beiliegender Auszug aus dem Flächennutzungsplan).

Nachdem die Gemeinde Altendorf im Frühjahr 2005 Grundstücke in diesem Bereich erwerben konnte soll ein Bebauungsplan für ein Wohngebiet aufgestellt werden. Der Flächenutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Neben den allgemeinen Planungszielen enthält der Erläuterungsbereicht auch das Einzelziel "Wohngebietsausweisung im Hauptort Altendorf". Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes fördern dieses Ziel.

Für die Änderung des Flächennutzungsplans sprechen folgende Punkte:

- In der Gemeinde Altendorf besteht ein Bedarf an Bauparzellen für eine Wohnbebauung. Da die Gemeinde jedoch keine zusammenhängenden Flächen in bereits als WA Gebiet verplanten Bereichen verfügt, konnte seit geraumer Zeit kein Bebauungsplan für ein Wohngebiet erstellt werden. Dadurch war es auch nicht möglich den Bürgern Bauparzellen anzubieten.
- Die vorgesehenen WA Gebiete in Altendorf befinden sich überwiegend in Privateigentum. Seitens der Grundstückseigentümer besteht keine Abgabebereitschaft.
- Für die als Misch- und Gewerbegebiet vorgesehenen Flächen besteht auf absehbare Zeit kein Bedarf. Des weiteren verfolgt die Gemeinde hinsichtlich der möglichen zukünftigen Ansiedlung von Gewerbebetrieben das Ziel einer Ansiedlung im Westen beim Betrieb Pirzer.
- Der Betrieb Baumann, der nördlich des geplanten Wohngebietes liegt, hat immissionsschutzrechtliche Auflagen aus der Baugenehmigung einzuhalten (siehe Gutachten). Einer Schwerpunktsetzung bei der Siedlungsentwicklung in Nordwesten von Altendorf stehen damit keine großen Hürden entgegen.

Zusammenfassung:

Es wird davon ausgegangen, dass der Flächenbedarf bei der Erstellung des Flächennutzungsplans im Jahre 1995 zutreffend ermittelt wurde. Aus den oben angeführten Gründen beschränkt sich die Änderung des Flächennutzungsplans nur auf das Gebiet Markfelder. Es erfolgt eine Ausweisung von ca. 2,2 ha WA-Fläche. Dafür entfallen 1,79 ha MI-Gebiet und 1,62 ha GE-Flächen. Eine Fläche von 1,21 ha wird von GE-Fläche in Fläche für die Landwirtschaft geändert.

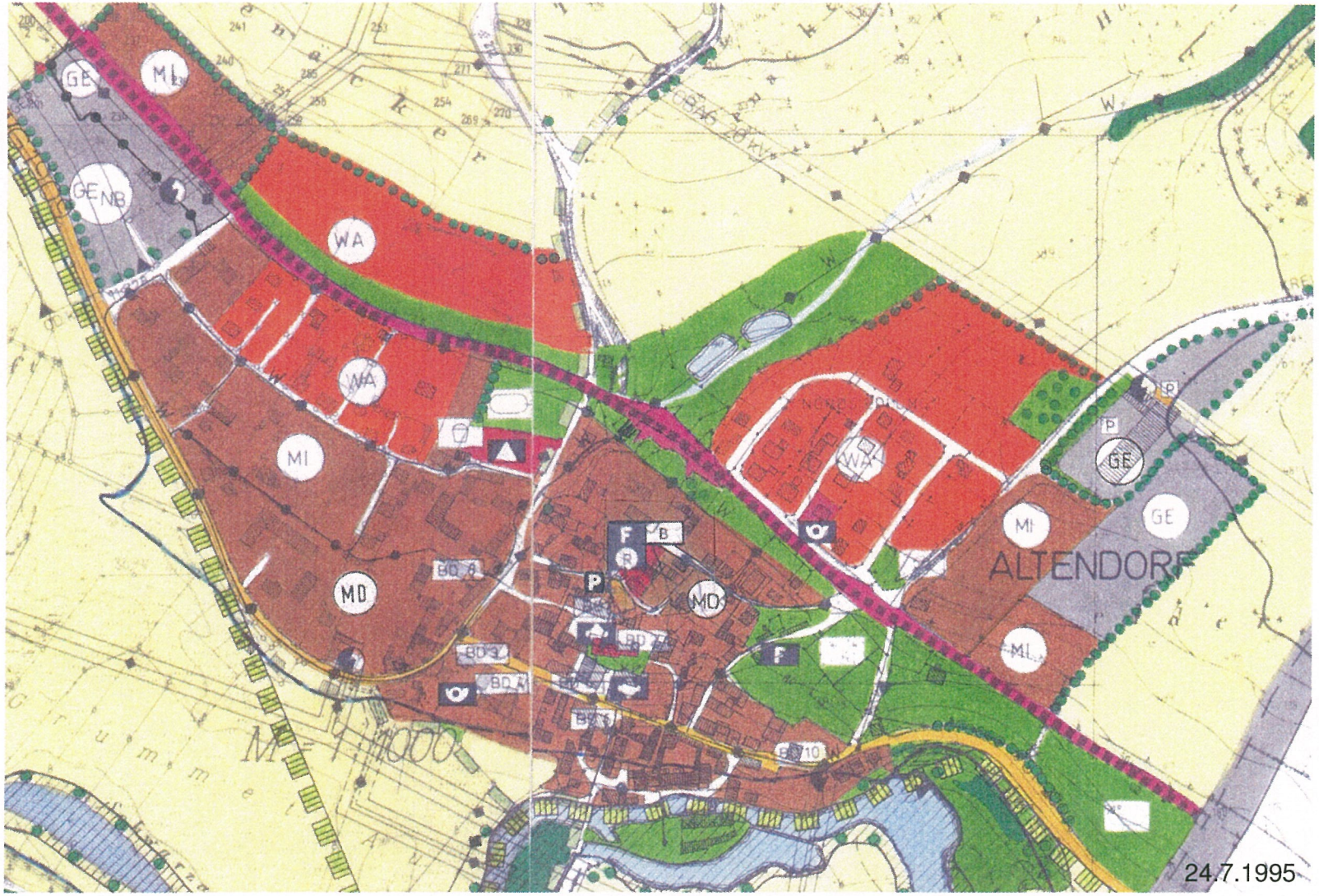
Ein Überhang von WA-Flächen entsteht durch die Planänderung nicht, weil das vorgesehene WA-Gebiet Nr. 4 (Wiegenäcker mit 2,3 ha) in Altendorf, nicht oder nur sehr verkleinert umzusetzen sein wird. Gründe hierfür sind: Fehlende Verkaufsbereitschaft und kaum einzuhaltende Schutzabstände zu dem Gewerbegebiet 2 und dem Gewerbegebiet NB 3 südwestlich der ehemaligen Bahnstrecke.

Seit Wirksamwerden des Flächennutzungsplans konnte keines der vorgesehenen Baugebiete wegen mangelnder Abgabebereitschaft der Eigentümer umgesetzt werden. Die Gemeinde hat sich dadurch schwächer entwickelt, als bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans absehbar war. Ein weiterer Grund für die stockende Entwicklung ist, dass erst in den letzten Jahren eine Kläranlage gebaut wurde und damit erst eine geordnete Abwasserentsorgung möglich geworden ist. Es kann insofern von keiner zusätzlichen Ausweisung gesprochen werden. Nach Ansicht des Gemeinderates sollte aus oben genannten Gründen auf eine erneute Flächenbilanzierung verzichtet werden.

UV-Prüfung:
Hinsichtlich der UV-Prüfung wird auf den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan mit Grünordnung und Umweltprüfung verwiesen.

1. Änderung des Flächennutzungsplans

Gemeinde Altendorf, Landkreis Schwandorf

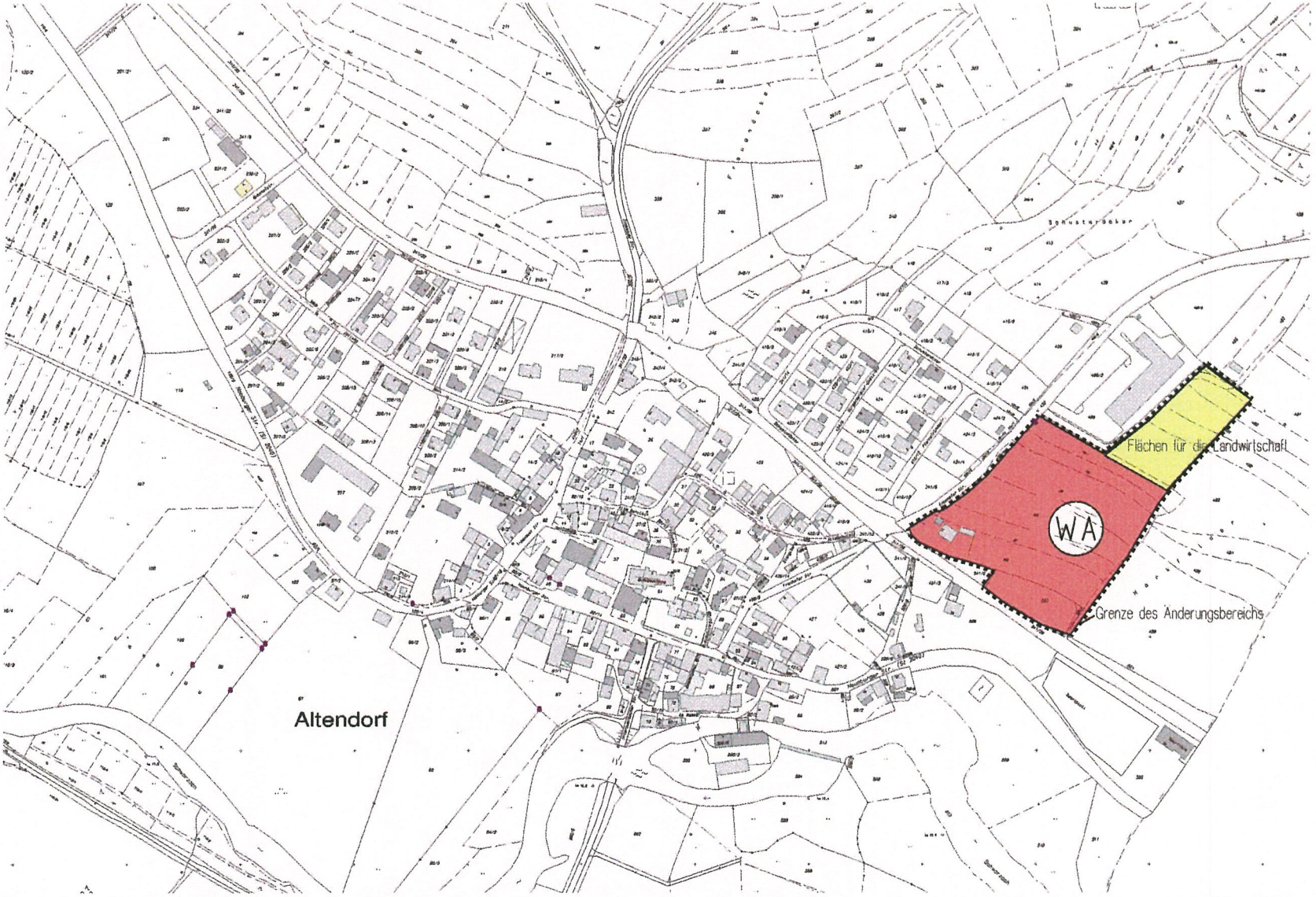


Verwaltungsgemeinschaft Nabburg, Bauamt Technik
Oberer Markt 16, 92507 Nabburg, Tel. 09433/18-0
J. Schießl, Dipl.-Ing. (Fh), Architekt

Auszug aus dem Flächennutzungsplan M 1/5000

1. Änderung des Flächennutzungsplans

Gemeinde Altendorf, Landkreis Schwandorf



Verwaltungsgemeinschaft Nabburg, Bauamt Technik
Oberer Markt 16, 92507 Nabburg, Tel. 09433/18-0
J. Schießl, Dipl.-Ing. (Fh), Architekt

Änderungsplan M 1/5000

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.3.2005 die 1. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 4.4.2005 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 BauGB).

2. Beteiligung der Öffentlichkeit - öffentliche Unterrichtung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 19.10.2005 hat in der Zeit vom 8.11.2005 bis 24.11.2005 stattgefunden.

3. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 28.11.2005 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 9.12.2005 bis 10.1.2006 beteiligt.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit - öffentliche Auslegung

Der Entwurf zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 28.11.2005 wurde mit der Begründung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 9.12.2005 bis 10.1.2006 öffentlich ausgelegt.

5. Feststellungsbeschluss

Die Gemeinde Altendorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 4.5.2006 die 1. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 27.4.2006 festgestellt.

Nabburg, den 18.05.2006
Gemeinde Altendorf
(Siegel)

(1. Bürgermeister Köppl)

6. Genehmigung

Das Landratsamt Schwandorf hat die 1. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom 09.06.2006 Nr. 5.5-FLP 112 - 01/1 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Nabburg, den 20.06.2006
Gemeinde Altendorf
(Siegel)

(1. Bürgermeister Köppl)

7. Wirksamkeit

Die Erteilung der Genehmigung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 21. Juni 2006 gemäß § 6 Abs. 5/§ 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Flächennutzungsplan mit der 1. Änderung ist damit wirksam.

Nabburg, den 21.06.2006
Gemeinde Altendorf
(Siegel)

(1. Bürgermeister Köppl)

A.) Begründung

1. Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.6.2004 (BGBl. S. 1359)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 4.8.1997, zuletzt geändert am 24.12.2002, GVBl. 2002, S. 962

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Gemeinde Altendorf hat einen Flächennutzungsplan (rechtskräftig seit 24.7.1995) .

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Mischgebiet und Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Misch- und Gewerbegebietsflächen sollen aufgehoben werden. Für die Baugebietsfläche ist eine WA-Fläche vorgesehen.

Das Verfahren zur Änderung des FNP wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Die Ausweisung des Baugebiets erfolgt, da in der Gemeinde Altendorf eine Nachfrage nach Bauplätzen für eine Wohnbebauung besteht. Die Gemeinde konnte seit geraumer Zeit jedoch kein Wohnbaugebiet ausweisen, weil die Grundstückseigentümer von bestehenden WA-Flächen nicht abgabebereit sind. Im Frühjahr 2005 konnte die Gemeinde Altendorf Gründstücke im Nordosten Altendorfs erwerben. Diese Flächen sind als Mischgebiets- und Gewerbegebietsflächen verplant. Eine Nachfrage nach Baugründstücken für Vorhaben in Mischgebieten oder Gewerbegebieten ist in Altendorf jedoch nicht vorhanden. Die Gemeinde beabsichtigt daher auf diesen Flächen ein Wohnbaugebiet auszuweisen und den FNP im Parallelverfahren zu ändern.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

Das Planungsgebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Kernortes Altendorf, unmittelbar südlich an ein Gewerbegebiet angrenzend.
Im Süden schließt das Baugebiet an die ehemalige Bahntrasse, die jetzt als Radweg genutzt wird an. Im Westen befindet sich, getrennt durch die Fronhofer Straße, die Wohnsiedlung "Altendorf Nord". Im Osten und teilweise im Norden schließen noch landwirtschaftliche Flächen an.

Innerhalb des Geltungsbereiches hat das Baugebiet eine Größe von 2,2 ha. Das Gelände ist teilweise stark hängend auf einer Höhe von 383 - 396 über NN:
Über die Höhe des Grundwasserstandes liegen keine Werte vor. Im Baugebiet stehen weder Einzelobjekte noch Landschaftsteile unter Natur- bzw. Landschaftsschutz.
Die Fläche wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

4. Geplante bauliche Nutzung

Das Gelände wird mit freistehenden Wohnhäusern verplant.
Der Bebauungsplan sieht 20 Wohnhäuser mit bis zu 2 Vollgeschossen (E+D) vor.
Eine Teilfläche der Flur-Nr. 502 ist seit längerer Zeit bebaut.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung nach § 45 ff BauGB ist im Baugebiet nicht notwendig.
Das Gebiet ist Eigentum der Gemeinde Altendorf.

6. Erschließung

Die Verkehrstechnische Erschließung ist in konventioneller Weise vorgesehen.
Die Straßebreite soll 4,75 m + 2 m Park- und Grünstreifen betragen.

Zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird im Osten und teilweise im Norden des Baugebiets ein Feldweg mit einer Breite von 3,5 m neu angelegt. Am östlichen Rand des Baugebiets wird parallel zum geplanten Feldweg eine einen Meter Breite Mulde angelegt, um das im Bereich der Ausgleichsfläche I austretende Quellwasser abzuleiten.

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist gesichert durch die Versorgungsanlage der Pretzabrucker Gruppe.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem mit Anschluss an die Kläranlage Altendorf.

Die Beseitigung des Mülls ist sichergestellt durch die geregelte Müllabfuhr auf Landkreisebene.

Die Stromversorgung wird sichergestellt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der EON Bayern AG.

Im Südosten des Baugebiets wird ein Kinderspielplatz vorgesehen.

7. Immissionsschutz

Entlang der Parzellen 15 und 17 wird ein Sicht- und Lärmschutzwall mit einer Abschirmhöhe von min. 2m über Geländeniveau des angrenzenden Feldweges (396m ü.N.N.) vorgesehen.
Zum einen wird dieser Wall aus städtebaulichen Aspekten zwischen dem „WA Markfelder" und dem Gewerbebetrieb Baumann situiert, um das konfliktreiche Nebeneinander von Gewerbe- und Wohnnutzung zu entschärfen.
Zum anderen wird dadurch die Zufahrt zum Gewerbebetrieb wirksam abgeschirmt. Dabei ist eine Abschirmhöhe von 2m über Gelände (Basishöhe 396m ü.N.N.) ausreichend.

Für die Obergeschosse (Immissionsorte auf den Parzellen12, 13, 15 und 17) können auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und aus städtebaulichen Gründen aktive Schallschutzmaßnahmen nicht für alle Eventualitäten in erforderlichen Umfang in Betracht gezogen werden.
Es werden daher vorsorgliche flankierende passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Diese sind wie folgt:
- schaltechnisch optimierte Grundrißgestaltung
- baulicher Schallschutz nach der DIN 4109

8. Grünordnung

Für das Baugebiet wird ein Grünordnungsplan erstellt. Eine großzügige Eingrünung des Baugebiets ist vorgesehen.
Hinweis: Die grünordnerischen Festsetzungen sind im Eingabeplan darzustellen.

B.) Textliche Festsetzungen

(§ 8 BauGB und Art. 91 BayBO)

1. Geltungsbereich

■ ■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet im Sinn des § 4 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung

Als maximale GRZ und GFZ werden unter Zugrundelegung von § 19 BauNVO folgende Werte festgesetzt:

GRZ: 0,3 Grundflächenzahl = m² Grundfläche / m² Grundstücksfläche
GFZ: 0,5 Geschossflächenzahl = m² Geschossfläche / m² Grundstücksfläche

Die Werte für die GRZ und GFZ sind Maximalwerte, sofern nicht durch die Baugrenzen bzw. überbaubaren Flächen und die notwendigen Abstandsflächen ohnehin eine geringere Ausnutzung vorgegeben ist.

Zulässig ist, dass untergeordnete, eingeschossige Anbauten (z. B. Wintergärten) um bis zu 1,5 Meter über die Baugrenzen hinaus vorspringen. Die Gesamtbreite dieser Anbauten darf aber nur maximal 2/5 der Länge der Anbauseite (Hauslänge oder Hausbreite) betragen. Die Abstandsflächen gem. BayBO sind einzuhalten.

Zulässig sind bis zu **zwei** Vollgeschosse (II oder E + D) (§ 19 und 20 BauNVO). Ein teilweiser Ausbau des Untergeschosses ist zulässig.

Es sind nur freistehende Wohngebäude mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Satz 6 BauGB).
Eine Doppelhausbebauung mit Teilung einer Parzelle ist nicht zulässig.

4. Bauweise

Es wird offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

Hinweise:
- Holzbauweise ist zulässig (Holzrahmen, Holzskelett-, Holzbohlenbauweise etc.)

5. Abstandsflächen

Die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 und 7 der BayBO ist grundsätzlich einzuhalten.

Für Grenzgaragen wird von Art. 7, Abs. 4, Satz 1 BayBO abweichend festgesetzt, dass die maximale Wandhöhe an der Grenze bestimmt wird durch die Einhaltung von 3,2 m als maximale Wandhöhe an der Zufahrtsseite der Garage / Carport bezogen auf die Höhe des fertigen Garagenbodens. Für die Höhenlage des fertigen Garagenbodens ist die Höhenfestsetzung im Bezug zum Straßenniveau zu beachten.

6. Höhenlage, Firsthöhe und Wandhöhe

Die Höhenlage der Gebäude ist nach Parzellen gegliedert. Es wird die maximal zulässige Höhe des fertigen Erdgeschossbodens (OKF im EG, Wohnhaus und Garagen) über Straßenniveau festgesetzt.
Als maßgebliches Straßenniveau wird die Höhe der Straße an der garagenzufahrtsseitigen Grundstücksgrenze festgelegt.

a) Festsetzungen zur Höhenlage:

Parzelle	Wohnhaus	Garage / Carport
1, 2, 16	+ 0,5 m	+ 0,2 m
4, 8, 10, 18, 19, 20	+ 0,35 m	+ 0,0 m
14	+ 0,3 m	+ 0,2 m
5, 6	+ 0,8 m	+ 0,3 m
3, 7, 9, 11	+ 0,25 m	- 0,1 m
12, 13	+ 1,9 m	+ 1,3 m
15, 17	+ 1,6 m	+ 1,0 m

Hinweis: Der Höhenbezug zur Straße sind im Eingabeplan darzustellen.

b) Firsthöhen und Wandhöhen:

Diese Höhen werden definiert von Oberkante fertiger Fußboden im EG bis zum Schnittpunkt Dachhaut mit Außenkante Außenwand (**Wandhöhe**) beziehungsweise bis zum First (**Firsthöhe**, siehe auch Planteil).

Folgende Wand- und Firsthöhen werden festgesetzt:

Haustyp	max. Wandhöhe		max. Firsthöhe
Satteldachtyp	4,1 m		9,0 m
Haustyp mit höhenversetzten Pultdächern	4,1 m 4,9 m	talseitig hangseitig	9,0 m

7. Gebäudeform und Anbauten an das Hauptgebäude

Die Firstrichtungen der zu errichtenden Gebäude sind im Planteil festgesetzt. Der First muss auf allen Parzellen über die lange Seite des Grundrissrechteckes verlaufen.

Anbauten an das Hauptgebäude sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Gebäudes untergeordnet sind.
Für die Anbauten sind sowohl angelehnte Pultdächer als auch Zwerchgiebel möglich. Die Gesamtbreite von Anbauten darf maximal 2/5 der Länge der Anbauseite (Hauslänge oder Hausbreite) betragen. Die Abstandsflächen gem. BayBO sind einzuhalten.
Zwerchgiebelfirste müssen unter dem First des Hauptdaches liegen.

Hinweise:
- *Grundrissform als Rechteck, Länge zu Breite mindestens 5 : 4*
- *Gebäudebreite möglichst ≤ 10 m*
- *versetzte Ebenen sind möglich*

8. Dachform und Eindeckung

Als Dachform sind bei Hauptgebäuden Satteldächer mit 35 - 45° Dachneigung und versetzte Pultdächer mit 27 - 35° Dachneigung vorgeschrieben.
Bei Nebengebäuden sind Satteldächer mit einer dem Hauptdach angepassten Dachneigung, Pultdächer mit 5 - 15° Dachneigung und Flachdächer möglich.

Mansard-, Walm- und Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.

Als Farbe der Dacheindeckung sind Rot-, Braun- und Grautöne zulässig.

Hinweise:
- *extensive Dachbegrünung ist möglich*

9. Dachgauben und Dachfenster

Dachgauben sind je Dachseite in der Summe bis zu einer Breite von max. 1/3 der Gebäudelänge und ab einer Dachneigung von 30° zulässig.
Sie sind mit einem Abstand von mindestens 2,5 m vom Giebel anzuordnen.

Dachgauben müssen der Dachfläche eindeutig untergeordnet und deutlich unterhalb des Firstes angeordnet sein.

Hinweise:
- *Dachgauben dienen vor allem der Belichtung und nicht der Vergrößerung der Wohnfläche.*
- *Bevorzugt sollten Satteldachgauben oder Schleppdachgauben errichtet werden.*
- *Die Proportionen der einzelnen Elemente in der Fassade und am Dach sollen aufeinander harmonisch abgestimmt sein.*
- *In der Dachfläche liegende Dachfenster sind bei allen Dachformen zulässig.*

10. Garagen, Stellplätze, Grundstückszufahrten

Carports anstelle von Garagengebäuden sind generell zulässig.
Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Vor den Garagen und Carports ist ein mind. 5 m tiefer Stauraum freizuhalten, der zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingezäunt werden darf.

Bei Anordnung der Garagen oder Carports an der Grundstücksgrenze darf die Länge der Grenzbebauung max. 8,0 m je Grundstücksgrenze betragen (Art. 7, Abs. 4, Nr. 2 BayBO).

Für die Wandhöhe der Grenzgarage (Carport) gilt die abweichende Regelung gemäß Punkt 5 "Abstandsflächen".

Auf dem Baugrundstück sind bei Gebäuden mit einer Wohnung mindestens 2 Stellplätze, bei Gebäuden mit 2 Wohnungen mindestens 3 Stellplätze, bei Nutzungen nach § 13 BauNVO (freiberuflich) je 30 m² Nutzfläche 1 Stellplatz zu errichten. Der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz.

Hinweise:
- *Die Zufahrten zu den Garagen werden bei der Straßenerschließung im öffentlichen Bereich an den geplanten Stellen errichtet.*

11. Sonstige Nebengebäude

Nebengebäude, die laut Bayerischer Bauordnung (BayBO) keiner Genehmigung bedürfen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn sie in den von der Straße abgewandten Gartenteilen errichtet werden.
Abweichend von der BayBO wird jedoch eine max. Bruttogrundfläche (Gebäudeaußenmaße) von 20 m² festgesetzt.
Die Festsetzungen der Art. 6 BayBO Abstandsflächen
Art. 7 BayBO Abweichungen von den Abstandsflächen
Art. 15 BayBO Brandschutz
Art. 31 BayBO Brandwände sind einzuhalten.

12. Aufschüttungen, Abgrabungen, Terrassen und Stützmauern

Aufschüttungen, Abgrabungen und Terrassierungen sind im Allgemeinen bis zu 1m Höhe zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen über 1 m Höhe sind im unmittelbaren Umgriff des Gebäudes nur dort zulässig, wo dies aus bautechnischen Gründen unumgänglich ist.
Das Gelände ist weich zu modellieren. Aufschüttungen und Abgrabungen sollten sich nach Rauminhalt und Höhe die Waage halten.

Die Ansichtshöhe von Stützmauern darf maximal 1,5 Meter betragen.
Bei der Anlage von Stützmauern sind folgende Bauweisen zulässig:
- Trockenmauern aus Natursteinen
- Betonstützmauern mit einer Verkleidung aus Natursteinen
- Betonstützmauern mit Oberflächenbehandlung (stocken, spitzen, sandstrahlen, etc.)
- Drahtgitterkörbe (Gabionen)

Glatte Betonmauern sowie Beton-Böschungssteine sind nicht zulässig.

Hinweise:
- *Aufgrund der Hanglage können die Grundstücke mit Terrassierungen gestaltet werden.*
- *Trockenmauern aus Naturstein und Drahtgitterkörbe sind aus Sicht des Artenschutzes wünschenswert.*
- *Stützmauern sollten mit Berankungen bzw. Vorpflanzungen gestaltet werden.*

13. Einfriedungen

Es sind nur Einfriedungen mit einer Höhe von maximal 1,0 Meter und einer einfachen senkrechten Struktur zulässig.
Sockel dürfen max. 20 cm hoch sein.
Nicht zulässig sind Mauern.

Hinweise:
- *Auf Einfriedungen sollte möglichst verzichtet werden.*
- *Verzichtet werden sollte vor allem auf Sockel um die Durchgängigkeit zur Landschaft zu bewahren.*
- *Die Anlage von geschnittenen Zäunen aus Thujen, Liguster oder ähnlichem sollte vermieden werden.*
- *Einfriedungen sollten einfach und farblich unauffällig gestaltet werden.*
- *An den nicht zur Straße liegenden Grundstücksgrenzen ist auch eine Einfriedung aus Maschendrahtzaun möglich. Eine Bepflanzung entlang der Einfriedung sollte mit heimischen Gehölzen erfolgen.*

14. Bodenversiegelung

Bei den nicht überbauten Flächen, die nicht als Grünflächen angelegt werden, ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
Die zu befestigenden Flächen sind mit gut durchlässigen Belägen auszuführen.

Hinweise:
- *Versiegelte Flächen sollten durch aktive Versickerung kompensiert werden.*

15. Oberflächenwasser auf privaten Grundstücken und Drainagen

Unverschmutzte Dachwässer können in einer Regenwasserzisterne gesammelt und z. B. zur Gartenbewässerung verwendet werden. Bei der Anlage einer solchen Zisterne ist darauf zu achten, dass der Überlauf der Zisterne an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden muss. Die Höhenlage des öffentlichen Kanals ist bei der Planung der Zisterne zu berücksichtigen.

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann. Ein Ausleiten des Oberflächenwassers auf die Straße ist nicht zulässig.

Dränagen dürfen keinesfalls an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden.

Hinweise:
- *Eine aktive Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser ist anzustreben. Soweit gesammelte Niederschlagswässer erlaubnisfrei auf den Baugrundstücken versickert werden sollen, sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazu ergangenen Technischen Richtlinien (TRENGW) zu beachten.*

16. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur an Außenwänden zulässig. Für die Größe der Werbeanlage gilt die BayBO (Art. 63 (1) Nr.11). Lichtreklamen sind unzulässig.

17. Verkehr

Hinweise:

- *Die öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich werden ein verkehrsberuhigter Bereich.*
  Die Verkehrsflächen sind somit Verkehrsmischflächen, es gilt Schrittgeschwindigkeit für sämtliche Verkehrsteilnehmer.
- *Parken ist nur auf den dafür vorgesehenen Stellen möglich. Die Zufahrtsmöglichkeit für Versorgungsfahrzeuge ist somit nicht beeinträchtigt.*
- *Die Parkplätze auf öffentlichen Grund sollen mit sickerfähigem Pflaster ausgebildet werden.*
- *Für die Öffentliche Verkehrsfläche ist eine naturnahe Entwässerung anzustreben.*

18 Ver- und Entsorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen (z.B. Strom, Telefon) sind unterirdisch zu verlegen.
Die Trasse ist im Bereich der Straße vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 (13) BauGB).
Im Bereich von Baumpflanzungen sind für die Versorgungsleitungen Schutzrohre vorzusehen.

19. Immissionsschutz

Entlang der Parzellen 15 und 17 wird ein Sicht- und Lärmschutzwall, mit einer Abschirmhöhe von min. 2m über Geländeniveau des angrenzenden Feldweges (396m ü.N.N.) errichtet.

Für die Obergeschosse der Parzellen 12,13,15 und 17 gelten folgende Festsetzungen:

- Die Belüftungsmöglichkeit über Fenster für Aufenthaltsräume in Wohnungen und für Schlaf- und Kinderzimmer darf nicht über die lärmzugewandte Seite (Nordseite Richtung Betrieb Baumann) erfolgen. Auf eine schalltechnisch günstige Grundrissgestaltung für Aufenthaltsräume in Wohnungen und für Schlaf- und Kinderzimmer ist zu achten.
- Für Außenbauteil im Norden sind folgende erforderlichen Schalldämmmaße nach DIN 4109 bei den Parzellen 12,13,15 und 17 im Dachgeschoss einzuhalten:

  - erforderliches resultierendes Schalldämm-Maße R'w,res = 30 dB.

Hinweis:

- *Auf den Parzellen 12,13,15, und 17 sind Dachgauben im Obergeschoss nach Norden hin für Sanitärräume (Bad) möglich. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß für Außenbauteile von 30 dB ist einzuhalten.*
  Der Einbau von schalldämmenden, fensterunabhängigen Lüftern wird empfohlen.

20. Bodendenkmäler - vorgeschichtliche Funde

Hinweis:

- *Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden bereits sachgerechte archäologische Sondierungen und Ausgrabungen durchgeführt.*
  Das Gebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege für eine Bebauung freigegeben worden.

21. Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 89 BayBO Abs. 1 Nr. 17 kann mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen einen Tatbestand der Festsetzungen zum Bebauungsplan zuwider handelt.

22. Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen gem. § 31 Abs. 1 BauGB können im Einzelfall von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden.

C.) Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.3.2005 die Aufstellung des Bebauungsplans "Markfelder" beschlossen. Der Beschluss wurde am 4.4.2005 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 BauGB).

2. Beteiligung der Öffentlichkeit - öffentliche Unterrichtung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.10.2005 hat in der Zeit vom 8.11.2005 bis 24.11.2005 stattgefunden.

3. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.11.2005 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 9.12.2005 bis 10.1.2006 beteiligt.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit - öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.11.2005 wurde mit der Begründung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 9.12.2005 bis 10.1.2006 öffentlich ausgelegt.

5. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Altendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.07.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 27.04.2006 als Satzung beschlossen.

Nabburg, den 21.08.2006
(Stadt/Gemeinde)
(Siegel)

Köppl
(1. Bürgermeister Köppl)

6. Genehmigung

Eine Genehmigung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich, weil dieser aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplans "Markfelder" der Gemeinde Altendorf wurde am 22.08.2006 gemäß § 10(3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Nabburg, den 21.08.2006
(Stadt/Gemeinde)
(Siegel)

Köppl
(1. Bürgermeister Köppl)

Bebauungsplan "Markfelder"

Gemeinde Altendorf, Landkreis Schwandorf

Parzelle 15 (Regelbeispiel)

Wohnbebauung E + D

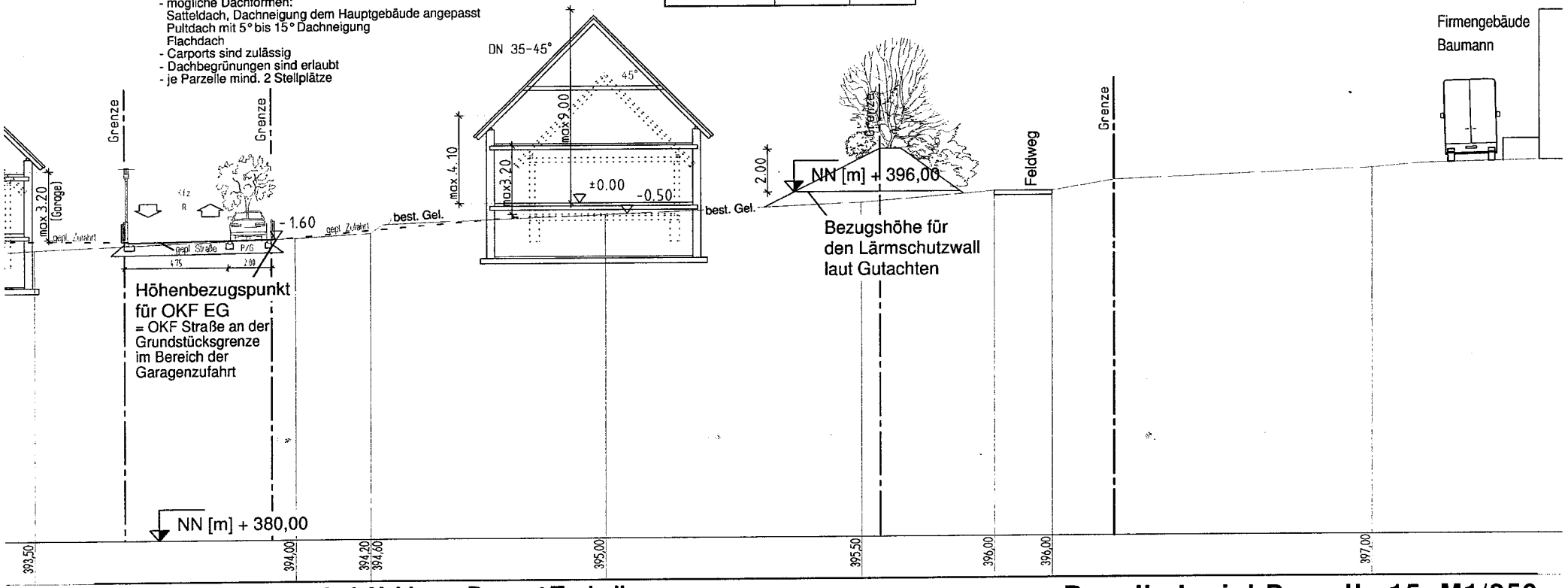
- Satteldach mit 35° - 45° Dachneigung
- Gauben sind zulässig
- Gauben in der Summe nicht breiter als 1/3 der Gebäudelänge und mind. 2,5 m Abstand vom Giebel
- Untergeordnete Anbauten (z. B. Zwerchgiebl etc.), Länge max. 2/5 der Gebäudelänge, mit Pultdach oder Satteldach und gleicher Dachneigung wie das Hauptdach, sind zulässig. Zwerchgiebelfirste müssen deutlich niedriger als der Hauptdachfirst sein.

Garagen bzw. Nebengebäude

- mögliche Dachformen: Satteldach, Dachneigung dem Hauptgebäude angepasst; Pultdach mit 5° bis 15° Dachneigung; Flachdach
- Carports sind zulässig
- Dachbegrünungen sind erlaubt
- je Parzelle mind. 2 Stellplätze

Festsetzung für die maximal zulässige Höhe des fertigen Erdgeschossbodens (OKF im EG) über der geplanten Straße bei der Grundstücksgrenze im Zufahrtsbereich zur Garage

Parzelle	Wohnhaus	Garage (Carport)
1, 2, 16	+ 0,5 m	+ 0,2 m
4, 8, 10, 18, 19, 20	+ 0,35 m	+ 0,0 m
14	+ 0,3 m	+ 0,2 m
5, 6	+ 0,8 m	+ 0,3 m
3, 7, 9, 11	+ 0,25 m	- 0,1 m
12, 13	+ 1,9 m	+ 1,3 m
15, 17	+ 1,6 m	+ 1,0 m



Verwaltungsgemeinschaft Nabburg, Bauamt Technik
Oberer Markt 16, 92507 Nabburg, Tel. 09433/18-0
J. Schießl, Dipl.-Ing. (Fh), Architekt

Regelbeispiel Parzelle 15 M1/250

Bebauungsplan "Markfelder"

Gemeinde Altendorf, Landkreis Schwandorf

Parzelle 16 (Regelbeispiel)

Wohnbebauung E + D

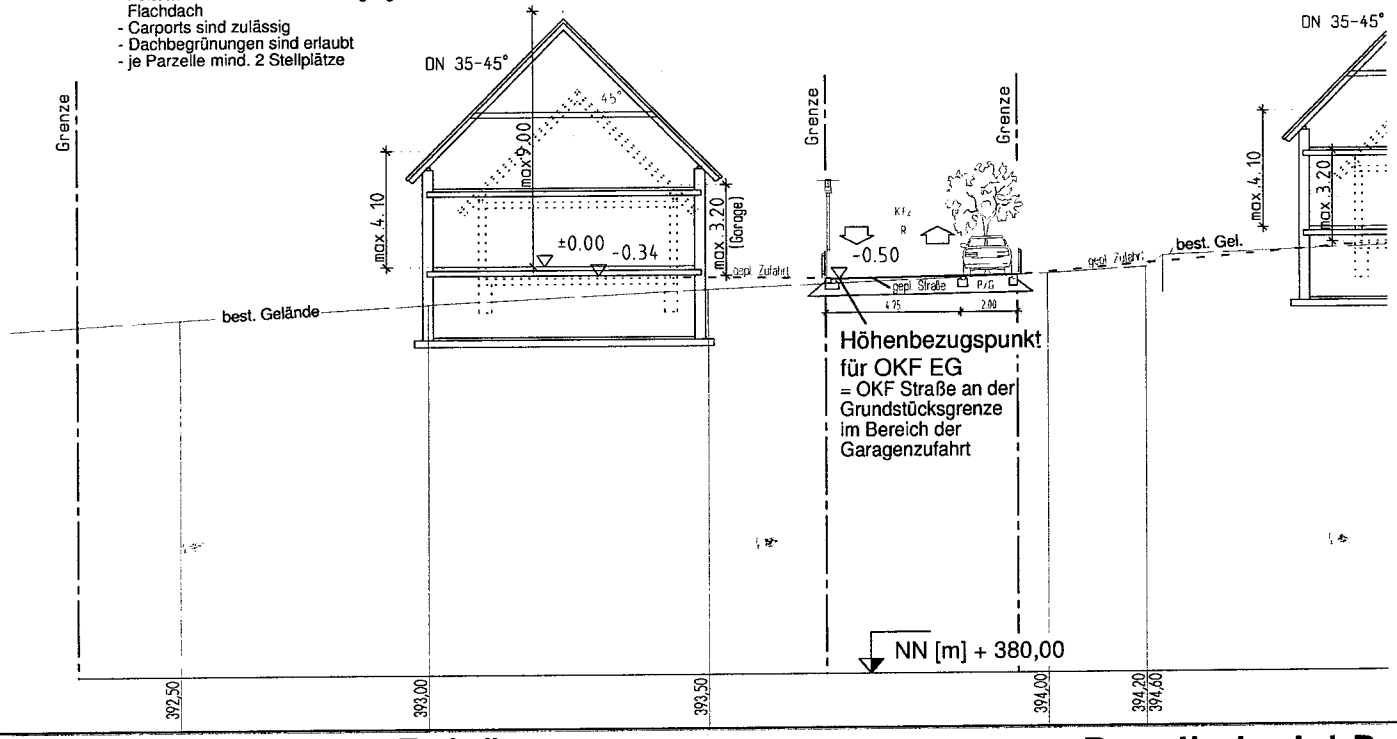
- Satteldach mit 35° - 45° Dachneigung
- Gauben sind zulässig
- Gauben in der Summe nicht breiter als 1/3 der Gebäudelänge und mind. 2,5 m Abstand vom Giebel
- Untergeordnete Anbauten (z. B. Zwerchgiebl etc.), Länge max. 2/5 der Gebäudelänge, mit Pultdach oder Satteldach und gleicher Dachneigung wie das Hauptdach, sind zulässig. Zwerchgiebelfirste müssen deutlich niedriger als der Hauptdachfirst sein.

Garagen bzw. Nebengebäude

- mögliche Dachformen:
  Satteldach, Dachneigung dem Hauptgebäude angepasst
  Pultdach mit 5° bis 15° Dachneigung
  Flachdach
- Carports sind zulässig
- Dachbegrünungen sind erlaubt
- je Parzelle mind. 2 Stellplätze

Festsetzung für die maximal zulässige Höhe des fertigen Erdgeschossbodens (OKF im EG) über der geplanten Straße bei der Grundstücksgrenze im Zufahrtsbereich zur Garage

Parzelle	Wohnhaus	Garage (Carport)
1, 2, 16	+ 0,5 m	+ 0,2 m
4, 8, 10, 18, 19, 20	+ 0,35 m	+ 0,0 m
14	+ 0,3 m	+ 0,2 m
5, 6	+ 0,8 m	+ 0,3 m
3, 7, 9, 11	+ 0,25 m	- 0,1 m
12, 13	+ 1,9 m	+ 1,3 m
15, 17	+ 1,6 m	+ 1,0 m



Verwaltungsgemeinschaft Nabburg, Bauamt Technik
Oberer Markt 16, 92507 Nabburg, Tel. 09433/18-0
J. Schießl, Dipl.-Ing. (Fh), Architekt

Regelbeispiel Parzelle 16 M1/250

Parzelle 7 (Regelbeispiel)

Festsetzung für die maximal zulässige Höhe des fertigen Erdgeschossbodens (OKF im EG) über der geplanten Straße bei der Grundstücksgrenze im Zufahrtsbereich zur Garage

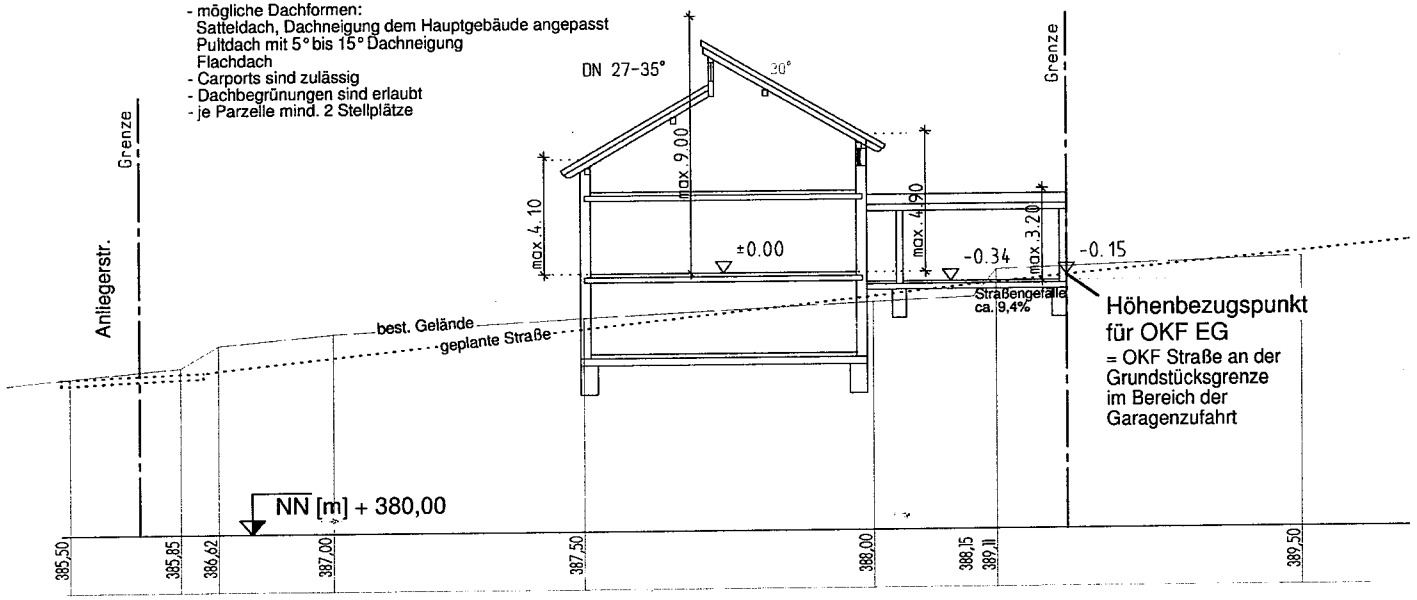
Parzelle	Wohnhaus	Garage (Carport)
1, 2, 16	+ 0,5 m	+ 0,2 m
4, 8, 10, 18, 19, 20	+ 0,35 m	+ 0,0 m
14	+ 0,3 m	+ 0,2 m
5, 6	+ 0,8 m	+ 0,3 m
3, 7, 9, 11	+ 0,25 m	- 0,1 m
12, 13	+ 1,9 m	+ 1,3 m
15, 17	+ 1,6 m	+ 1,0 m

Wohnbebauung E + D

- höhenversetzte Pultdächer mit 27° - 35° Dachneigung
- Gauben ab 30° zulässig
- Gauben in der Summe nicht breiter als 1/3 der Gebäudelänge und mind. 2,5 m Abstand vom Giebel
- Untergeordnete Anbauten, Länge max. 2/5 der Gebäudelänge, mit Pultdach und gleicher Dachneigung wie das Hauptdach, sind zulässig

Garagen bzw. Nebengebäude

- mögliche Dachformen:
  Satteldach, Dachneigung dem Hauptgebäude angepasst
  Pultdach mit 5° bis 15° Dachneigung
  Flachdach
- Carports sind zulässig
- Dachbegrünungen sind erlaubt
- je Parzelle mind. 2 Stellplätze



Bebauungsplan "Markfelder"

Verwaltungsgemeinschaft Nabburg, Postfach 1160, 92507 Nabburg

Gemeinde Altendorf
- BAUAMT TECHNIK -
21.1 - 112 - 610

Parzelle 1-20

WA	II
0,3	0,5
O E	SD, vPD

Legende zum Bebauungsplan

VOLLSTÄNDIGE FESTSETZUNGEN S. TEXTTEIL

Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB u. § 1 u. 4 BauNVO)

WA — Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans als ALLGEMEINES WOHNGEBIET gem. §4 BauNVO festgesetzt

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB u. §§ 16 - 21 BauNVO)

Mit der Nutzungsschablone werden im Planteil folgende Festsetzungen getroffen

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl als Höchstgrenze (GRZ)	Geschossflächenzahl als Höchstgrenze (GFZ)
Bauweise	Dachformen

erlaubte Bauweisen:
- O — offene Bauweise
- E — Nur Einzelhäuser zulässig

erlaubte Dachformen:
- SD = Satteldach
- vPD = versetzte Pultdächer

Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9(1) Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)

Baugrenzen mit den nach §9(1) Nr. 2 BauGB überbaubaren Grundstücksflächen.

Hauptbaukörper mit festgesetzter Firstrichtung

Garagen und Zufahrten

(§ 9(1) Nr. 4 BauGB u. § 12 BauNVO)

Nebengebäude (Garagen und Carports) mit ggf. festgesetzter Firstrichtung. Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von mind. 5 Meter Tiefe freizuhalten.
Bei Grenzbebauung darf die Länge des Baukörpers max. 8 Meter je Grundstücksgrenze betragen (Art.7(4), Nr. 2 BayBO).
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Grünordnung

- Sträucher und Hecken zu pflanzen laut Pflanzliste
- Einzelbäume zu pflanzen laut Pflanzliste
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
  Hinweis auf vorhandene Gehölzsstrukturen
- vorhandener, zu erhaltender Bewuchs

Sonstiges

- bestehende Grundstücksgrenzen (aktuelle Vermessung)
- bestehende Grundstücksgrenzen (noch nicht neu vermessen)
- geplante Grundstücksgrenzen
- 1 / 907 m² — Parzellennummer, geplante Grundstücksgröße
- geplante Straße mit seitlichem Park- und Grünstreifen mit zu pflanzenden Bäumen
- Sträucher und Hecken zu pflanzen auf öffentlichen Flächen
- Kinderspielplatz
- Grünfläche
- V — verkehrsberuhigter Bereich
- Sichtdreieck

Verwaltungsgemeinschaft Nabburg, Bauamt Technik
Oberer Markt 16, 92507 Nabburg, Tel. 09433/18-0
J. Schießl, Dipl.-Ing. (Fh), Architekt

Vorentwurf M 1/1000 mit grünordnerischen Festsetzungen