

GEMEINDE

ALTENDORF

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Bebauungsplan Markfelder" 2. Änderung

Parzelle 17 (Regelbeispiel)

Wohnbebauung E + 1

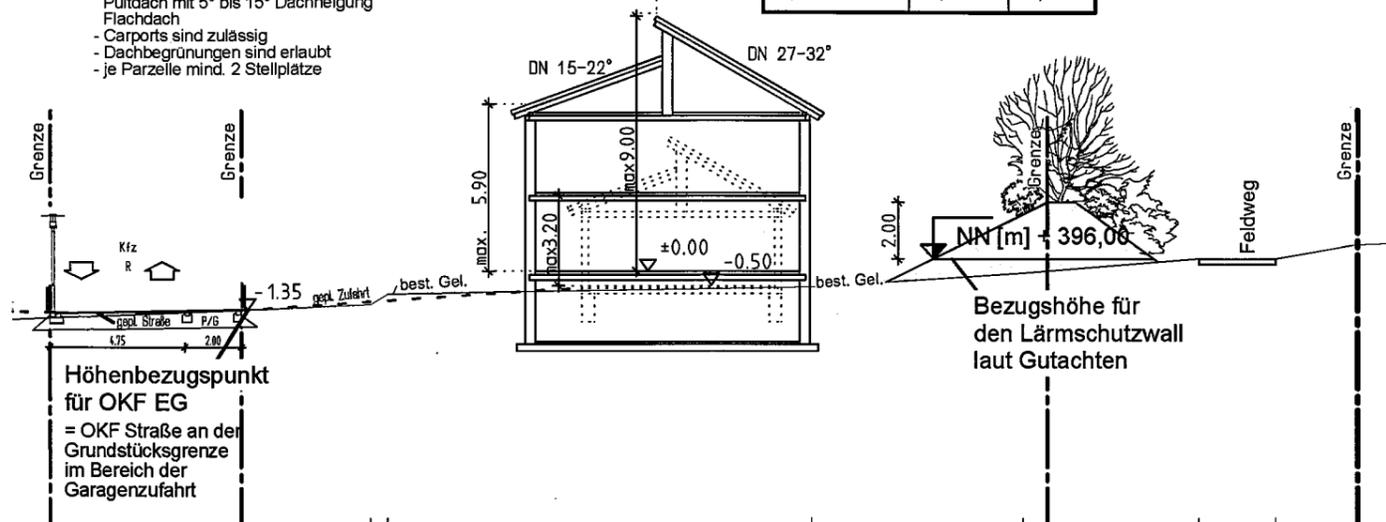
- versetzte Pultdache (vPD) 15° - 22° Dachneigung talseitig 27° - 32° Dachneigung hangseitig
- Gauben sind nicht zulässig
- Untergeordnete Anbauten (z. B. Zwerggiebel etc.), Länge max. 2/5 der Gebäudelänge, mit Pultdach oder Satteldach und gleicher Dachneigung wie das Hauptdach, sind zulässig. Zwerggiebelfirste müssen deutlich niedriger als der Hauptdachfirst sein.

Garagen bzw. Nebengebäude

- mögliche Dachformen: vPD, Dachneigungen wie Hauptdach Satteldach, Dachneigung im Bereich der Dachneigung(en) des Hausdaches 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 Zufahrtbereich 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



Parzelle 19 (Regelbeispiel)

Wohnbebauung E + 1

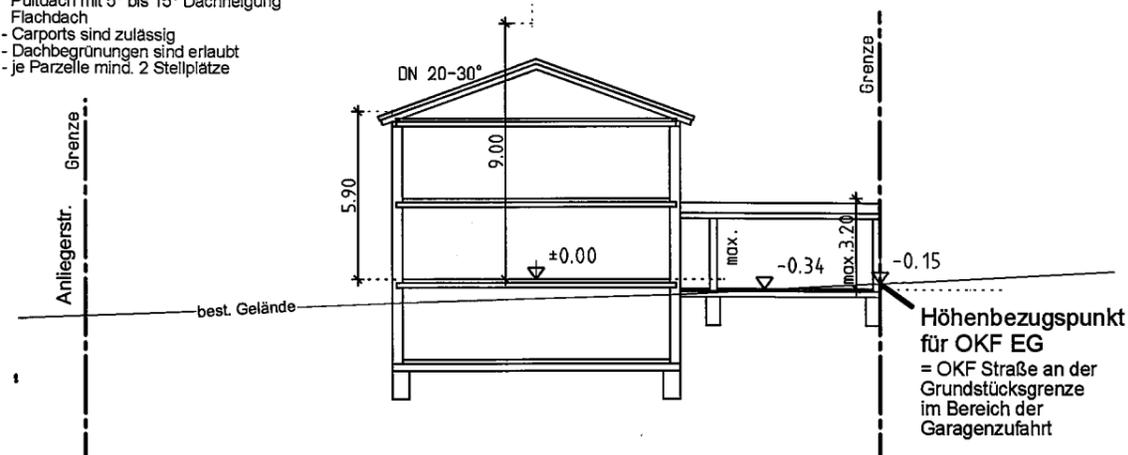
- Satteldach, Walmdach, Dachneigung 20-30°
- Gauben sind nicht zulässig
- Untergeordnete Anbauten, Länge max. 2/5 der Gebäudelänge, mit Pult- oder Satteldach und gleicher Dachneigung wie das Hauptdach, sind zulässig

Garagen bzw. Nebengebäude

- mögliche Dachformen: Satteldach, Walmdach, 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 Zufahrtbereich 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



Allgemeines:

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet die Aufnahme von 2 weiteren Haustypen mit der Bauform Erdgeschoss + Obergeschoss (E+1), siehe Regelbeispiele für die Parzellen 17 und 19.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden wie folgt ergänzt:

6. Höhenlage, Firsthöhe und Wandhöhe

b) Firsthöhen und Wandhöhen:

Haustyp:	max. Wandhöhe	max. Firsthöhe
E+1, SD, WD	5,9 m	9,0 m
E+1, vPD	5,9 m	9,0 m

Die talseitige Wandhöhe wird auf max. 7 m festgesetzt. Die Wandhöhe ist wie folgt zu messen:

Oberer Bezugspunkt:	Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut
Unterer Bezugspunkt:	Vorhandene oder geplante Geländeoberfläche

8. Dachform und Eindeckung

Bei den neuen Haustypen werden folgende Dachneigungen festgesetzt:

Haustyp:	Dachneigung:
E+1, SD, WD	20 - 30°
E+1, vPD	15 - 22° talseitig und 27 - 32° hangseitig

15.03.2016

8.1 (neu) Solarthermie- und PV-Anlagen

Das Aufständern von Solarthermie- und PV-Anlagen auf dem Dach ist nicht zulässig

9. Dachgauben und Dachfenster

Bei den neuen Haustypen (E+1, SD u. WD und E+1, vPD) sind keine Dachgauben zulässig

Gemeinde Altendorf

Schiess
2. Bürgermeister

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT NABBURG
Bauamt Technik, Ref. 12.1

DIPL.-ING. (Fh), ARCHITEKT
JOHANNES SCHIESSL

Oberer Markt 16
92507 Nabburg

TEL: 09433/18-22
FAX: 09433/18-33

MAIL: johannes.schiessl@vg-nabburg.de

2. Änderung des Bebauungsplans

Markfelder

der Gemeinde Altendorf

Begründung:

Der Bebauungsplan Markfelder der Gemeinde Altendorf wurde am 22.08.2006 rechtskräftig.

Die erste Änderung des Bebauungsplanes wurde durchgeführt, weil der ursprünglich zwischen den Parzellen 13 und 15 geplante Fußweg zwischen die Bauparzellen 12 und 13 verlegt werden sollte. Die erste Änderung wurde am 04.04.2007 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan sieht bis jetzt ausschließlich eine Bebauung mit Wohnhäusern mit Erdgeschoss + Dachgeschoss vor. Als Dachvarianten sind Satteldächer und versetzte Pultdächer zulässig.

Das Baugebiet hat 20 Bauparzellen. Bisher sind 9 Bauparzellen mit E + D-Gebäuden bebaut.

Drei Bauwerber wollen statt der E + D-Bebauung eine E + 1-Bebauung umsetzen und haben entsprechende Bauanträge eingereicht. Die Gemeinde Altendorf hat zu den drei Bauanträgen mit einer E + 1-Bebauung das gemeindliche Einvernehmen erteilt und einer Befreiung für sämtliche Abweichungen vom Bebauungsplan zugestimmt. Die Genehmigungsbehörde sieht in der Abweichungen der Gebäudeform die Grundzüge der Planung verletzt und hat die Änderung der Bauanträge oder die Änderung des Bebauungsplans angesprochen.

Es ist davon auszugehen, dass weitere Bauwerber und auch Grundstückseigentümer, welche bereits Grundstücke in dem Baugebiet besitzen, eine E + 1-Bebauung wünschen. Gebäudetypen mit einer E + 1-Bebauung sind in den vergangenen Jahren bei Bauherren immer beliebter geworden und werden immer häufiger errichtet. Es bietet sich an, alternativ diese zusätzliche Bauform zuzulassen. Durch die Änderung werden sich geänderte Wandhöhen und Dachneigungen ergeben.

Der Gemeinderat Altendorf sieht den Bedarf nach dieser weiteren Gebäudeform als gegeben an. Die bauliche Harmonie wird nach Ansicht der Gemeinde Altendorf durch die beabsichtigte Änderung nicht wesentlich gestört.

Der Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens wurde aus diesem Grund am 10. Dezember 2015 gefasst.

Verfahrensvermerke 2. Bebauungsplanänderung „Markfelder“

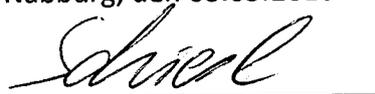
1. Der Gemeinderat Altendorf hat in der Sitzung vom 10.12.2015 die Änderung des Bebauungsplans „Markfelder“ beschlossen. Der Einleitungsbeschluss wurde vom 14.12.2015 bis 29.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat in der Zeit vom 11.01.2016 bis 26.01.2016 stattgefunden. Die Planung wurde am Donnerstag, 04.02.2016, ab 17.30 Uhr im Gemeindezentrum Altendorf, Kirchsteig 14, erörtert.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.12.2015 hat ebenfalls in der Zeit vom 11.01.2016 bis 26.01.2016 stattgefunden.

Der Entwurf wurde durch Aufnahme der max. Wandhöhe von 7,00 m an der Talseite ergänzt.

4. Zu dem Entwurf der 2. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.03.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2016 bis 25.04.2016 beteiligt.
5. Der Entwurf der 2. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.03.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2016 bis 25.04.2016 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Altendorf hat in der Sitzung vom 28.04.2016 die Einwände der öffentlichen Auslegung abgewogen. Alle Einwände wurden mit Begründung zurückgewiesen. Das Ergebnis wurde den Einwändern schriftlich mitgeteilt.

In derselben Sitzung des Gemeinderates wurde die 2. Bebauungsplanänderung „Markfelder“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.03.2016 als Satzung beschlossen.

Nabburg, den 03.05.2016



Schiesl

2. Bürgermeister



7. Eine Genehmigung des Bebauungsplans entfällt.

8. Ausgefertigt:

Nabburg, den 09.05.2016



Schiesl

2. Bürgermeister



9. Der Satzungsbeschluss zu der 2. Bebauungsplanänderung wurde am 13.05.2016 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Nabburg, den 17.05.2016



Schiesl

2. Bürgermeister

