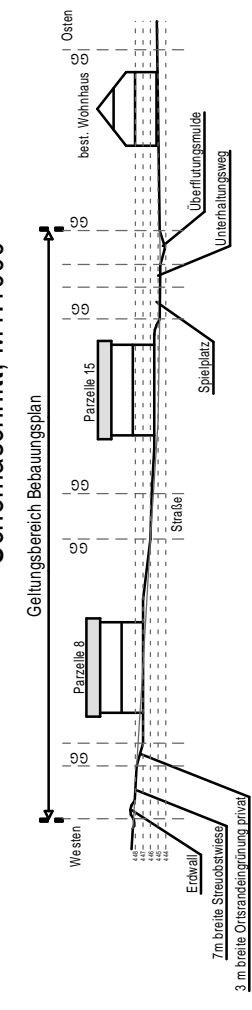


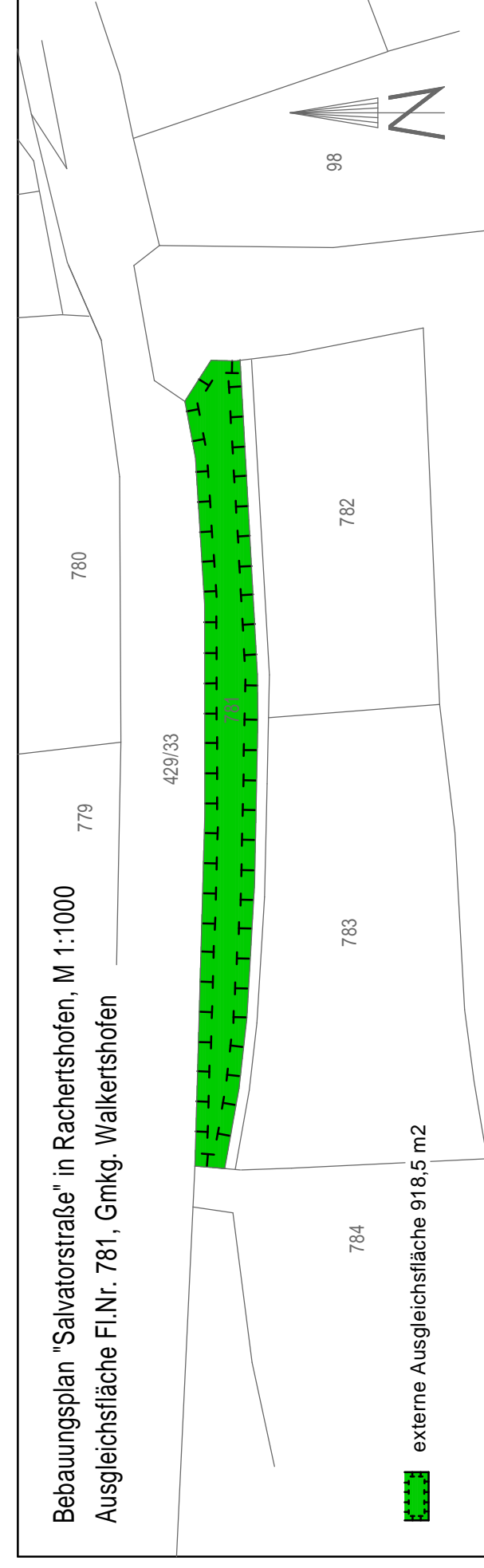
Schemaschnitt, M1:1000



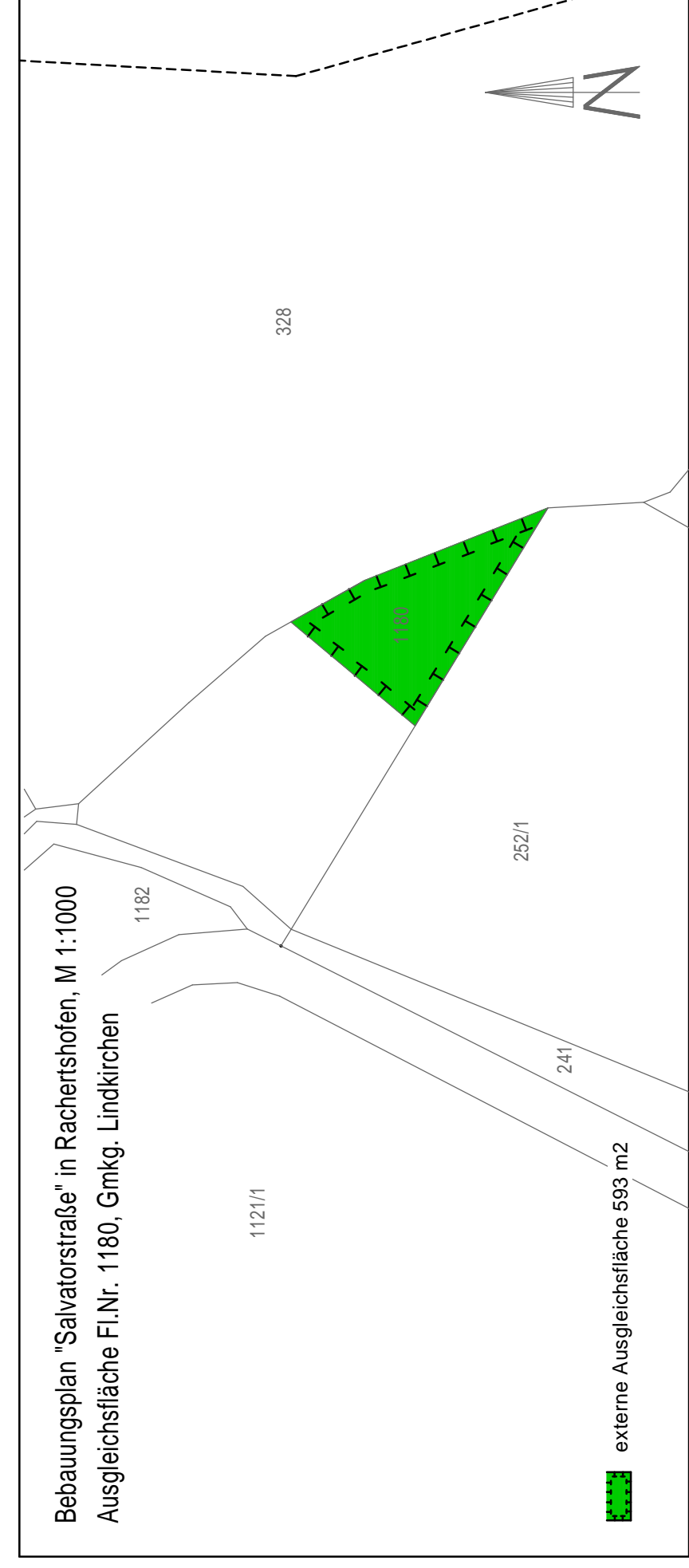
Bebauungsplan "Salvatorstraße" in Rachtenshofen, M 1:1000



Bebauungsplan "Salvatorstraße" in Rachtenshofen, M 1:1000
Ausgleichsfläche Fl.Nr. 781, Gmkg. Walkershofen



Bebauungsplan "Salvatorstraße" in Rachtenshofen, M 1:1000
Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1180, Gmkg. Lindkirchen



1. Textliche Festsetzungen

- Festsetzungen nach §6 BauGB zu Punkt 1
- 1.1 Bauweise: offene Bauweise mit Einzel- und Mehrfamilienhäusern
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl: GRZ max. 0,40
Geschossflächenzahl: GFZ max. 0,60
- 1.3 Gebäude
 - 1.3.1 Vollgeschoss: es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig
Haustyp 1 (E+DG): Wandhöhe max. 4,80 m
Haustyp 2 (E+1): Wandhöhe max. 6,50 m
Die zulässige maximale Wandhöhe wird ab OK Gelände, talseitig im Mittel gemessen.
Haustyp 1 (E+DG): Satteldach 36° - 48°
Haustyp 2 (E+1): Satteldach, Walmdach und Pultdach 18° - 25°.
Bei quadratischen Grundrissen sind Zeltedächer erlaubt.
 - 1.3.2 Dachform: Dachziegel oder Betonsteinziele. Es sind rote, dunkelgraue und schwarze Dachfarben erlaubt.
 - 1.3.3 Dachdeckung: Dachziegel oder Betonsteinziele. Es sind rote, dunkelgraue und schwarze Dachfarben erlaubt.
 - 1.3.4 Ortgang und Traufe: 0 – 60 cm, der Dachüberstand am Ortgang kann auf einer Seite um Balkenbreite vergrößert werden.
 - 1.3.5 Firststichungen: die Firststichungen dürfen parallel und senkrecht zum Mittelstrich des Zeichens unter 45° zulässig sein. Für die Firststichungen sind die folgenden Bedingungen zu beachten:
1.3.6 Giebel und Firststichungen: die Giebel und Firststichungen sind senkrecht zum Mittelstrich des Zeichens unter 45° zulässig.
1.3.7 Haustrom: Parzelle 8: es ist ein Mehrfamilienwohnhaus mit max. 4 WE zulässig
Parzelle 6 und 7: es sind Doppelhaushälften mit je max. 2 WE zulässig
Alle anderen Parzellen sind für Einzelhäuser mit max. 2 WE zulässig
 - 1.3.8 Abstandsflächen:
Die Abstandsflächen der Gebäude nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.
- 1.4 Garagen, Carports und Nebengebäude
1.4.1 Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen als Grenzbebauung zulässig.
1.4.2 Eine Firststichung wird nicht festgelegt.
1.4.3 Zusammengebauete Garagen und Carports sind in Höhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.
1.4.4 Dachneigung: 18° - 40°
Dachdeckung: wie Wohnhaus oder Flachdach mit extensiver Dachbegrünung.
Dachfarbe: wie Wohnhaus
- 1.5 Keller
Es wird empfohlen, völlig unabhängig von der Gewässerhöhe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, den Keller nach dem Stand der Technik wasserdicht und Gebäudeumfahrungen entsprechend hoch über dem Gelände auszurünnen!
- 1.6 Stellplätze
Je Wohninheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten.
- 1.7 Verkehrsflächen:
1.6.1 Erschließungsstraße, Breite 6,00 m bzw. 4,50 m bzw. 4,00 m
Fußweg, Breite 3,00 m
- 1.8 Gestaltung des Geländes
Das Gelände darf insgesamt in seinem natürlichem Verlauf, auch durch die Errichtung von Bauwerken, nicht wesentlich verändert oder gestört werden, damit das vorhandene Landschaftsbild erhalten bleibt. Auffüllungen und Abgrabungen bis max. 1,00m sind zulässig.
- 1.9 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung
 - 1.9.1 Einfriedungen
Zäune bis max. 1,20m Höhe als Abgrenzung zur freien Landschaft, zu Privatgrundstücken und zu öffentlichen Flächen. Zur Abgrenzung zweier Privatgrundstücke können auch rankende Klettergehölze wie z.B. Kletterrosen oder Wilder Wein verwendet werden. Lebende Zäune entlang der Straße müssen einen Pflanzabstand von 1m zum Straßenrand einhalten.
 - 1.9.2 Die Festbesetzten Sichtzäune sind von jeglicher Bebauung (auch verfahrensfreier), Ablagerungen und sonstigen freigelegten Bauwerken über 0,80 m über Fahrbahnoberkante und von parkenden Fahrzeugen freizuhalten. Bauwerke sollen nur als Hochstamm mit einem Astansatz über 3,50 m Höhe gepflanzt bzw. müssen bis zu einer Höhe von mind. 3,50 m über Fahrbahnoberkante ausgespart werden.
 - 1.9.3 Private Erschließungen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Wegdecken zu befestigen.
 - 1.9.4 Das anfallende Niederschlagswasser von Dächern und Grundstückszufahrten sollte, soweit möglich, auf dem Grundstück versickert (Sickermulden) oder in Zisternen gesammelt und zur Brauchwasser-versorgung herangezogen werden.
 - 1.9.5 Ortsrandeinguindung:
Die private Ortsrandeinguindung erfolgt mit standortgerechter Strauch- und Bodendeckerbepflanzung. Je Parzelle ist ein standortgerechter, großkröniger Laubbaum zu pflanzen (siehe Pflanzliste). Die An der Westgrenze ist zusätzlich eine 7,00m breite Streubstwiese herzustellen bzw. von Parzelle 9-11 eine 6-reihige Strauch- und Baumbepflanzung auf einem 10,00 m breiten Grünstreifen als Trennstreifen zu den best. Hopfgärten zu pflanzen. Zum Schutz gegen das Oberflächenwasser ist zusätzlich an der Westgrenze ein Erdwall herzustellen.
- 1.10 Versorgung, Entsorgung
 - 1.10.1 Wasserversorgung
Der Planungsbereich wird an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen.
 - 1.10.2 Abwasserentsorgung
Die Gebäude sind von Bezugshöhe an den öffentlichen Abwasserkanal anzuschließen.
 - 1.10.3 Oberflächlich abfließendes Wasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgelenkt werden.

3. Planliche Hinweise

- 3.1 1067/2 Flurnummern
- 3.2 — best. Grundstücksgrenzen
- 3.3 — bestehende Gebäude
- 3.4 — Höhenlinie
- 3.5 - - - - - neue Grundstücksgrenzen
- 3.6 1/500m² Nummer der geplanten Parzelle mit Grundstückgröße

4. Textliche Hinweise

- 4.1 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Gewässerschutz:
Anschluss sämtlicher Bauvorhaben an die öffentliche Trinkwasserversorgungs- und Abwasser-Entsorgungsanlage vor Bezugserteilung.
- 4.2 Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie des Bodens und Altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Kelheim empfohlen.
- 4.3 Sollten bei den Baumaßnahmen archaische Funde oder Bodendenkmäler sichtbar werden, muss die zuständige Dienststelle umgehend davon benachrichtigt werden.
- 4.4 Ein Baubeginn darf erst nach Fertigstellung der Erschließung bzw. nach Freigabe durch die Gemeinde erfolgen.
- 4.5 Führung der Versorgungsleitungen
Versorgungsleitungen werden unterirdisch verlegt. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschranke an das Stromversorgungsnetz angeschlossen. Die Verteilerschranke und Straßenlampen werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Randsteine integriert. Bei Straßeneinmündungen wird das Schotterdreieck von Verteilerschranken freigehalten.

5. Textliche Hinweise - Grünordnung

- 5.1 Pflanzliste Bäume (Pflanzqualität: Hochstamm 3kv, mDb, STU 12-14cm)
Acer campestre – Feldahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Fraxinus excelsior – Esche
Prunus avium – Vogelkirsche
Sorbus aucuparia – Eberesche
5.2 Pflanzliste Streuobst (Pflanzqualität: Hochstamm STU 10-12cm)
Apfelsorte
Birnensorte
Roter vom Oberland Jakob Fischer
Frühe von Treux
Konferenz
Madame Verte
5.3 Pflanzliste Straucher
Rhamnus cathartica – Purpier-Kreuzdorn
Corylus avellana – Haselnuss
Ligustrum vulgare – Liguster
Cornus sanguinea – Hirtengrille
Lonicera xylosteum – rote Heckenkirsche
Frangula alnus – Faulbaum
Sambucus nigra – Holunder
Viburnum lantana – wölliger Schreieball
- 5.4 Hecken aus Nattegehölzen sind nicht zulässig.
- 5.5 Ansaat von autochthonem Wessersaatgut oder Aufbringen von samenhaltigem Mähgut aus Extensivwiesen in der Umgebung. Handelsübliche Mischungen sind nicht erlaubt. Ein entspr. Nachweis ist vorzulegen.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
„SALVATORSTRASSE“ IN RACHTESHOFEN

Gemeinde Altenhofen – Landkreis Kelheim – Regierungsbezirk Niederbayern

- 1. Aufstellungsbeschluss 22.09.2015
- 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)

- a) Amtstafel 23.09.2015
- 3. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) 17.11.2015 – 18.12.2015
- 4. Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) 17.11.2015 – 18.12.2015
- 5. Billigungsbeschluss 15.03.2016

- 6. Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) 28.04.2016
a) Amtstafel 29.04.2016

- Auslegungszeit 06.05.2016 – 07.06.2016
- 7. Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) 06.05.2016 – 07.06.2016
- 8. Abwägungsbeschluss 22.06.2016

- 9. Bekanntmachung der erneuten Auslegung
a) Amtstafel
Erneute Auslegungszeit 22.06.2016

- 10. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) 22.06.2016

- 11. Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Altenhofen ersichtlich worden. Er bedurfte deshalb keiner gesonderten Genehmigung durch das Landratsamt.

- 12. Ausfertigung
Altenhofen, den
Franz Stiglmair
1. Bürgermeister

- 13. Bekanntmachung des Bebauungsplanes
(Amtstafel der Gemeinde Altenhofen)

- 14. Inkrafttreten des Bebauungsplanes
Altenhofen, den

Planung: Ingenieurbüro Karl Neumayr, Am Graben 8, 94048 Mainburg, Tel. 08751 / 3167, Fax. 08751 / 5109