

# Markt Kipfenberg

LANDKREIS EICHSTÄTT

## BEBAUUNGSPLAN

FÜR

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

### "BAUGEBIET

### SCHELLDORF SÜD - WEST"

im Ortsteil Schelldorf

Aufgestellt  
Nürnberg, im September 2003

Geändert  
Nürnberg, im März 2004  
Nürnberg, im August 2007  
beschlossen in der Fassung vom November 2007

Aufgestellt  
Kipfenberg, 27. Dez. 2007



**RR** Büro für Ingenieurbau  
Dipl.-Ing. Rainer Roschmann  
Äußere Sulzbacher Straße 59  
90491 Nürnberg



Richter  
1. Bürgermeister

Maßstab 1 : 1000		DATUM	GEÄND.	NAME	
		02/04	Grundstückgrößen	Roschmann	
		03/04	Satzungstext	Roschmann	
ENTW.	RR	08/06	Satzungstext	Roschmann	
GEZ.	WEI	08/07	Satzungstext	Roschmann	
GEPR.	RR				

## Verfahrensvermerke

### Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „Schelldorf Süd-West“, § 13 BauGB

1. Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 16.08.2007 Prot.Nr. 233 die Änderung des Bebauungsplans „Schelldorf Süd-West“ beschlossen.
2. Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom August 2007 wurde in der Sitzung vom 16.08.2007 mit öffentlicher Auslegung nach § 13 Satz 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und Anhörung der Beteiligten Träger öffentlicher Belange im vereinfachten Verfahren beschlossen, § 13 Satz 1 Nr. 3 BauGB.
3. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 09.10.2007 bis einschließlich 09.11.2007 im Amts- und Mitteilungsblatt des Marktes Kipfenberg 10/2007.
4. Die Anhörung der beteiligten Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 09.10.2007 bis einschließlich 09.11.2007.
5. Mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 05.12.2007 wurde die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom Nov. 2007 als Satzung beschlossen.
6. Die Bebauungsplanänderung wurde im Amts- und Mitteilungsblatt 02/2008 ortüblich bekannt gemacht, § 10 Abs. 3 BauGB. Der Änderungsplan wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer Nr. II/3 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Die Änderung des Bebauungsplans „Schelldorf Süd-West“ tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie der Abs. 4 und 5 und des § 215 Abs. 1 und 2 BauGB wird hingewiesen.

Markt Kipfenberg  
Kipfenberg, den 30.01.2008

*Rainer Richter*  
Rainer Richter  
Erster Bürgermeister



Rechtsverbindlich seit 01.11.2004

1. vereinfachte Änderung rechtsverbindlich seit 01.02.2008

Dachüberstand Traufe: max. 65 cm  
 Dachüberstand Ortgang: max. 65 cm  
 Kniestock max. 120 cm, gemessen ab ROK - Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut  
 max. talseitige Wandhöhe: 6,50 m zwischen natürlichem Gelände und Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut

Bautyp B (siehe Regelbeispiel):

Dachneigung Satteldach: 20° - 30°  
 Dachgauben: unzulässig  
 Dachüberstand Traufe: max. 40 cm  
 Dachüberstand Ortgang: max. 40 cm  
 max. talseitige Wandhöhe: 7,50 m zwischen natürlichem Gelände und Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut

3.1 Die max. Kniestockhöhe wird bei Haustyp A auf max. 120 cm, gemessen von ROK bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut festgesetzt.

3.2 Hinweise für Jurahäuser und Toskanahäuser, sonst wie Haustyp B:

- Hierzu gelten folgende speziellen Ergänzungsfestsetzungen:
- Toskanahäuser: Ausführung mit Walmdach; Zwerchgiebel sind unzulässig
  - Jurahäuser: Ausführung mit Satteldach
  - Dachgauben sind unzulässig
  - Dachneigung 20° - 30°
  - keine Eckfenster oder Erker
  - keine übergroßen Fenster- oder Türöffnungen. Sie müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Mauerfläche sein.
  - Jurahäuser: nur ein Zwerchgiebel je Längsseite im ausgewogenen Verhältnis zur Länge

3.3 Die Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO haben Vorrang gegenüber den Abständen der Baugrenzen zu den Grundstücken.

**4. Dächer**

4.1 Es sind Satteldächer und Walmdächer zulässig („keine Einhüftigkeit“) Der First muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.

4.2 Dacheinschnitte sind unzulässig (Negativgauben).  
 Dachgauben sind nur mit einer Dachneigung ab 30° zulässig, wobei nur Satteldachgauben - kein Schleppegauben - ausgeführt werden dürfen.  
 Je Dachseite sind 2 Gauben mit einer Ansichtsfläche von max. 2 m Breite und 1,50 m Höhe zulässig. Es sind maximal 3 Gauben je Dachseite zulässig, wobei die Gesamtgröße dieser drei Gauben die max. zugelassene Ansichtsfläche von zwei Gauben nicht übersteigen darf. Der Abstand untereinander muss größer als 1,50 m sein. Ein Zwerchgiebel je Längsseite im ausgewogenen Verhältnis zur Länge ist erlaubt.

4.3 Einzel- und Doppelgaragen sind mit Satteldächern zu versehen. Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinander stoßen, sind in Dachform, Höhe und Dachmaterial einheitlich zu gestalten.

**5. Höhenlage der Gebäude**

5.1 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als max. 30 cm über der natürlichen oder von der Behörde (Gemeinde oder Genehmigungsbehörde) gesondert festgesetzten Geländeoberfläche, - gemessen an dem höchstliegenden Punkt des Geländeschnittes am Gebäude - liegen. Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

- Versickerungsmöglichkeiten zu beachten:
- 11.3 Das von Dachflächen abfließende und auf den Grundstücken sich sammelnde unverschmutzte Niederschlagswasser ist, soweit wie möglich, auf den Grundstücken zu versickern.
  - 11.4 Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
  - 11.5 Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
  - 11.6 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der EON angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Aufputz-Hausanschlusskästen (im Kellerraum) oder in Wandnischen (Außenwand) an der, der Straßenseite zugewandten Hausfront.
  - 11.7 Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert; d.h. auf Privatgrund gestellt.
  - 11.8 Sofern bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Grabungsbüro Ingolstadt, unverzüglich bekanntzumachen.
  - 11.9 Regenwassernutzung als Brauchwasser ist dem Markt Kipfenberg anzuzeigen

**Markt Kipfenberg**  
 LANDKREIS EICHSTÄDT  
**BEBAUUNGSPLAN**  
 FÜR  
 ALLGEMEINES WOHN-  
 "BAUGEBIET  
 SCHELLDORF  
 im Ortsteil Schelldorf

Aufgestellt  
 Nürnberg, im September 2003  
 Geändert  
 Nürnberg, im März 2004  
 Nürnberg, im August 2007  
 beschlossen in der Fassung vom



**RR** Büro für Ingenieurbau  
 Dipl.-Ing. Rainer Rupp  
 Äußere Sulzbacher Straße  
 90491 Nürnberg

Maßstab 1 : 1000			DATUM
			02/04
			03/04
ENTW.	RR		08/06
GEZ.	WEI		08/07
GEPR.	RR		

# Bebauungsplan: "Baugebiet Schelldorf SÜD - WEST"

Ortsteil Schelldorf  
Markt Kipfenberg

Umfang der Änderung:

Zu 3.: Verzicht auf einen Kniestock bei Haustyp „B“, Änderung in 2 Vollgeschosse

Zu 5.1: Höhenlage der Gebäude:

Erhöhung der zulässigen Aufschüttungen bis max. 1,00 m

## SATZUNG

des Marktes Kipfenberg, Landkreis Eichstätt, für den Bebauungsplan

- Allgemeines Wohngebiet
- "Baugebiet Schelldorf SÜD - WEST"
- Ortsteil Schelldorf

Der Markt Kipfenberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 91 Abs. 1 bis 4 in Verbindung mit Art. 7 Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 08.12.1996 und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) diesen Bebauungsplan als

## SATZUNG

### 1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO in offener Bauweise.  
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig; jedoch keine Gebäude zur Kleintierhaltung.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich verbindlich aus dem Bebauungsplan.

2.2. Das Maß der baulichen Nutzung darf nach § 17 BauNVO höchstens betragen:

- Grundflächenzahl : max. 0,4
- Geschoßflächenzahl: max. 0,6
- Bei Doppelhausbebauung beträgt die Mindestgrundstücksgröße 350 m<sup>2</sup> je Hauseinheit.
- Anzahl der Wohnungen pro Gebäude:  
bei Einzelhäusern bzw. Doppelhaushälften sind jeweils max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze (II)

### 3. Bauweise

Bautyp A (siehe Regelbeispiel):

Dachneigung Satteldach: 30° - 38°

Größere Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig, Abgrabungen max. 1,00 m, Aufschüttungen max. 1,00 m.

Entlang der Grundstücksgrenzen sind keine Abgrabungen und Auffüllungen zulässig.

5.2 Die max. zulässige Wandhöhe ist talseitig einzuhalten.

### 6. Äußere Gestaltung der Gebäude

6.1 Entlang der Traufe sind Anbauten nur mit max. der Hälfte der Hauptgebäude-länge zulässig.

Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.

6.2 Bei Doppelhaushälften sind die Trauf- bzw. Wandhöhen, die Dachneigungen, die Dachformen, Dacheindeckungen sowie die Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen. In diesem Fall ist nur eine Firstrichtung möglich. (Keine Richtungswechsel an der gemeinsamen Grundstücksgrenze).

Maximale Gebäudebreite an der Grundstücksgrenze (Doppelhäuser): 11,00 m

6.3 Ortsfremde Materialien wie Verkleidungen in Faserzement, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sind unzulässig.

### 7. Garagen und Nebengebäude

7.1 Die Gesamtlänge von Garagen an der Grenze darf 8,00 m nicht überschreiten, einschl. Nebengebäude / Holzlege ist eine Länge von 10,00 m zulässig.

7.2 Garagen müssen vor ihren Einfahrtsseiten eine Abstandslänge von mind. 5,00 m bis zur Straßenbegrenzungslinie haben. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

7.3 Garagen und Nebengebäude / Holzlegen dürfen außerhalb der Baugrenze errichtet werden (nicht im Vorgartenbereich und der Ortsrandeingrünung).

Für Garagen gilt ein Stauraum von 5,00 m.

7.4 Die Stellplatzsatzung des Marktes Kipfenberg ist zu beachten.

7.5 Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind durchlässig zu gestalten.

### 8. Grundstück

8.1 Hausdrainagen dürfen nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden.

8.2 Das Kanalnetz wird als Trennsystem hergestellt.

### 9. Grünordnung

9.1 Auf allen Grundstücken ist je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

9.2 Die ausgewiesenen Flächen im Randbereich sind in der dargestellten Weise zu begrünen und durch Hecken, Strauch- und Baumbepflanzung anzulegen. und zwar vorwiegend mit heimischen und landschaftsgebundenen Pflanzgesellschaften.

Dieses Pflanzgebot gilt vor allem für die im Westen des Geltungsbereichs anzulegende Grünzone, die gegenüber der offenen und unverbauten Landschaft eine wirkungsvolle Abpflanzung schafft.

### 10. Einfriedung

10.1 Zaunhöhen sind bis maximal 1,00 m zugelassen.

Im Vorgartenbereich sind Holzzäune sowie Metallzäune erlaubt.

10.2 Die Hinterpflanzung der Einfriedung mit heimischen Gehölzen, z.B. Hainbuche ist erlaubt.

10.3 Die ausgewiesenen Flächen im Randbereich sind ausschließlich mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen.

### 11. Hinweise durch Text

11.1 Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

11.2 Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers von der öffentlichen Entwässerungseinrichtung wird dringend empfohlen, auf den Grundstücken ausreichend dimensionierte Zisternen zu errichten und, falls möglich,

## Verfahrensvermerke

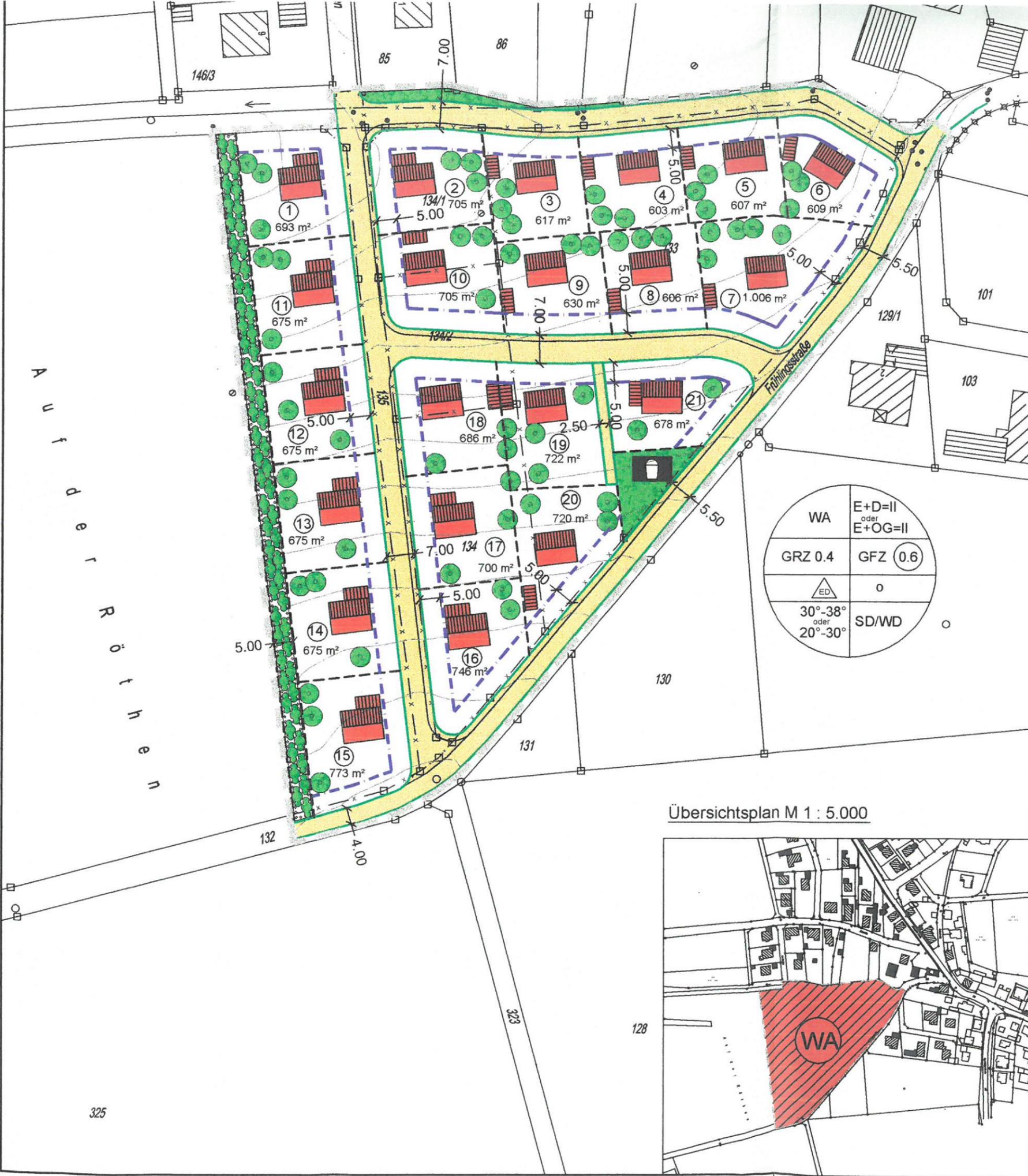
### Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 16.08.2007 über den Bebauungsplan „Schelldorf Süd-West“ beschlossen.
2. Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans vom 16.08.2007 mit öffentlicher Auslegung und Anhörung der Bürgerinnen und Bürger nach § 13 Satz 1 Nr. 3 BauGB.
3. Die öffentliche Auslegung erfolgt durch das Informationsblatt des Marktes Kipfenberg.
4. Die Anhörung der Beteiligten erfolgt am 09.11.2007.
5. Mit Beschluss des Marktgemeinderates in der Fassung vom 16.08.2007.
6. Die Bebauungsplanänderung wird nach § 10 Abs. 3 BauGB. Der Änderungszustimmungsbeschluss Nr. II/3 zu jedermann bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans nach § 4 BauGB wird hingewiesen.

Markt Kipfenberg  
Kipfenberg, den 30.01.2008

  
Rainer Richter  
Erster Bürgermeister

Rechtsverbindlich seit 01.11.2004  
1. vereinfachte Änderung rechtsverbindlich



Übersichtsplan M 1 : 5.000



- Einzel- und Doppelhäuser
- Satteldach
- Walmdach
- Gesamtmaß der Erschließungsstraße
- Straßenverkehrsflächen, öffentlich
- Straßenbegrenzungslinie Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Baugrenze
- Sträucher für Ortsrandeingrünung  
Vorgeschl. Baumpflanzungen
- Füllschema der Nutzungsschablone
- Kinderspielplatz
- Vorgeschlagene Gebäudestellung
- Vorgeschlagene Garagenstellung
- Bestehende Wohngebäude
- Vorhandene Nebengebäude
- Flurstücksnummer
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- Vorgeschl. Grundstücksgrenze
- Höhenlinie, Abstand 1,00 m
- Erschließungsstraße
- 7,00 m Erschließungsstraße
- Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

- Dachüberkantung
- Kniestock
- max. tal
- Bautyp E
- Dachneigung
- Dachgattung
- Dachüberkantung
- max. ta
- 3.1 Die max. ... bis Schn
- 3.2 Hinweise
- Hierzu g
- Toskar
- Jurahä
- Dachg
- Dachne
- keine E
- keine ü
- ausgev
- Jurahä
- zur Län
- 3.3 Die Abst
- der Bau
- B. Für die Hinweise
- 4. Dächer**
- 4.1 Es sind
- Der First
- 4.2 Dachein
- Dachg
- Satteld
- Je Dach
- und 1,50
- wobei di
- fläche v
- muss gr
- Verhältn
- 4.3 Einzel- u
- Garagen
- sind in D
- 5. Höhenla**
- 5.1 Die Ober
- über der
- behörde)
- höchstlie
- Verände
- beschrän

AUF DER RÖTHERN

