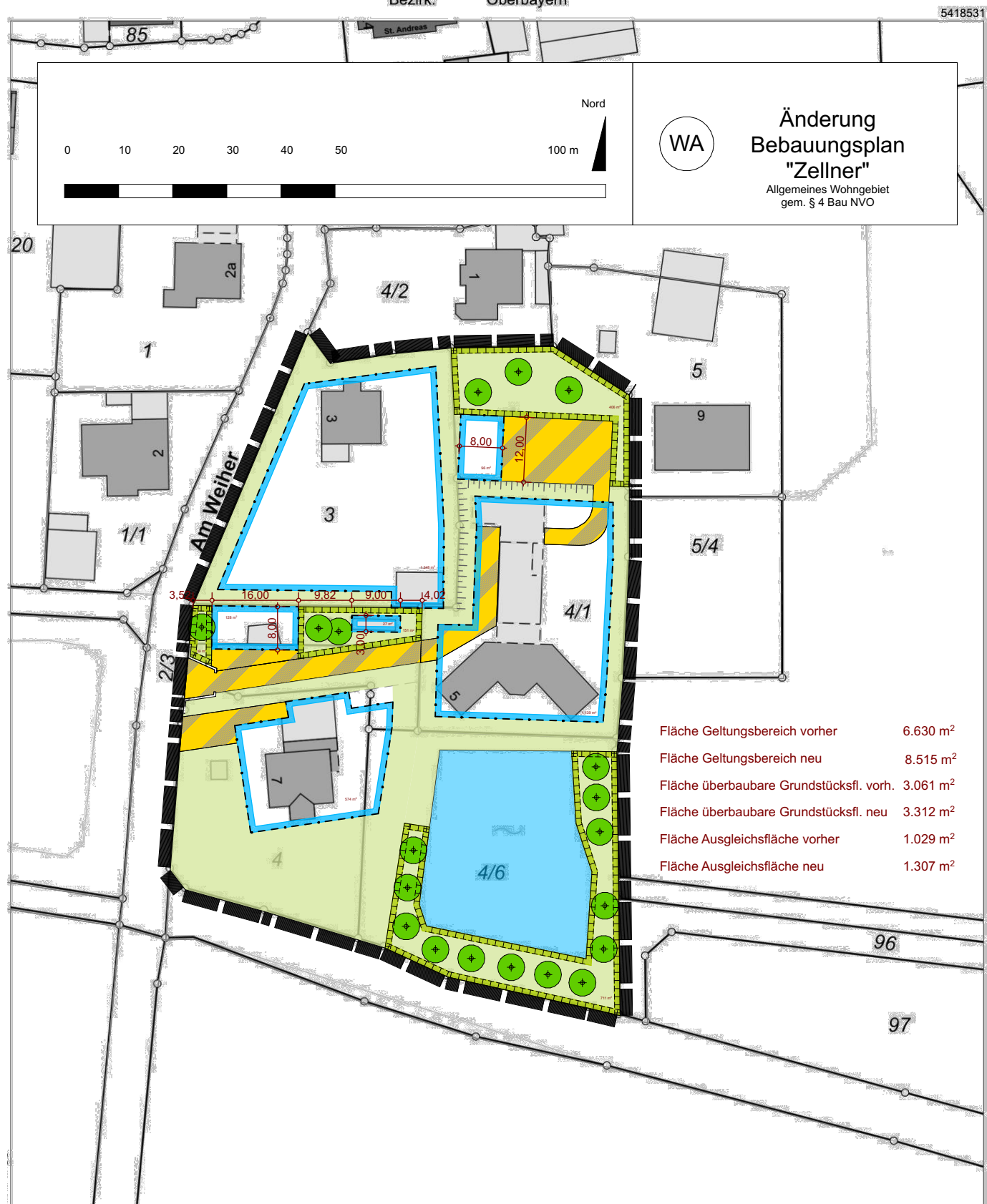




Flurstück: 4/1
 Gemarkung: Biberg
 Gemeinde: Kipfenberg
 Landkreis: Eichstätt
 Bezirk: Oberbayern



Maßstab 1:1000
 0 10 20 30 40 50 100 Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
 Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Geschäftszeichen: Erl
 Dieser Ausdruck wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Einfacher Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zellner"
Gemarkung Biberg
Flurstücke 3, 4/3, 4/1, 4/5, 4/4, 4, 4/6

Präambel

Der Markt Kipfenberg im Landkreis Eichstätt erlässt aufgrund
 - der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 12 Baugesetzbuch (BauGB),
 - des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO),
 - des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
 - der Planzeichenverordnung (PlanzV),
 die erste Änderung dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung:
 - Die Planzeichnung mit Festsetzungen in der Fassung vom
 - Die Änderungsbegründung in der Fassung vom

A Festsetzungen durch Planzeichen

1. Grenzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung

2. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen. Das Stallgebäude auf dem Fl.St. 4/1 soll gem § 1 Abs. 10 BauNVO bestehen bleiben und die Nutzung weiter ermöglicht werden.

3. Baugrenze

3. Verkehrsflächen

Private Verkehrsflächen, Zufahrtsflächen

4. Grünflächen

Baum, Standortvorschlag oder Bestand

private Grünfläche

Ausgleichsfläche
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

B Festsetzungen durch Text

1. Garagen und Nebengebäude
 Garagen und Nebengebäude im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

C Hinweise durch Planzeichen

bestehende Gebäudestruktur

Grundstücksgrenzen und Maße in Meter

Böschung

D Hinweise durch Text

Bodendenkmäler
 Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist gem. Art. 8 BayDSchG die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu informieren.

Entwässerung
 Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
 Hausdränagen dürfen nicht an die Abwasser- und Regenkanalisation angeschlossen werden.
 Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Gewässerabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
 Das von Dachflächen abfließende und das auf den Grundstücken sich sammelnde Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den jeweiligen Grundstücken entsprechend dem DWA Arbeitsblatt M153 ortsnah zu versickern.
 Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind durchlässig zu gestalten.

Sonstiges
 Sollten im Bereich der Satzung Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Grundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese zu erkunden, abzugrenzen und gegebenenfalls sanieren zu lassen. Das Landratsamt Eichstätt und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt ist zu informieren. Altlasten sind derzeit nicht bekannt.

Schichtenwasserausstritte können nicht ausgeschlossen werden. Keller müssen wasserdicht gebaut werden.

Das Gelände besitzt eine Hanglage. Dadurch bedingt kann ein Eindringen von Oberflächenwasser aus dem umgebenden Einzugsgebiet möglich sein. Dies ist bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert oder beschleunigt werden.

F Verfahrensvermerke

a) Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 03.12.2015 den Bebauungsplan (ursprünglicher Plan) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.12.2015 als Satzung beschlossen.

b) Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 05.03.2026 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 09.03.2026 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird vereinfacht gem. § 13 BauGB durchgeführt.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.01.2026 fand in der Zeit vom 17.03.2026 bis 17.04.2026 statt.

d) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.01.2026 fand in der Zeit vom 17.03.2026 bis 17.04.2026 statt.

e) Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

f) Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

g) Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 11.06.2026 die 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.06.2026 als Satzung beschlossen.

Kipfenberg, Christian Wagner, 1. Bürgermeister Siegel

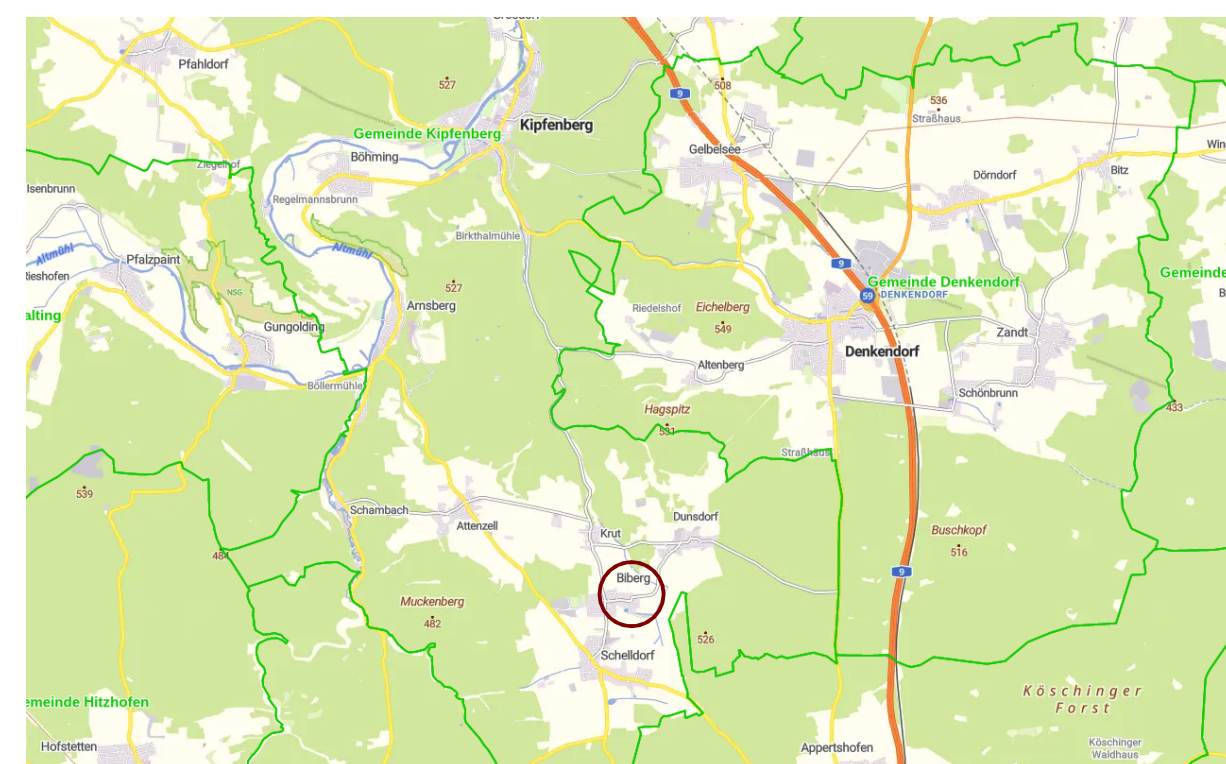
g) Ausgefertigt

Kipfenberg, Christian Wagner, 1. Bürgermeister Siegel

h) Der Satzungsbeschluss zur der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

i) 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 rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Kipfenberg, Christian Wagner, 1. Bürgermeister Siegel



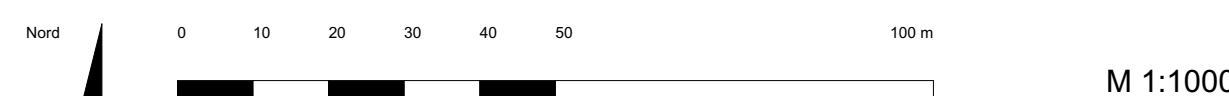
Markt Kipfenberg



Einfacher vorhabenbezogener
Bebauungsplan "Zellner"
Gemarkung Biberg
1. Änderung

Markt Kipfenberg
 Marktplatz 19/ 20
 85110 Kipfenberg

Planentwurf zum
 Billigungsbeschluss



Dipl.-Ing. (FH) Architekt
 Claus Mayer
 Münchener Str. 43
 85051 Ingolstadt

Kipfenberg, Juni 2026

Fassung: 11.06.2026