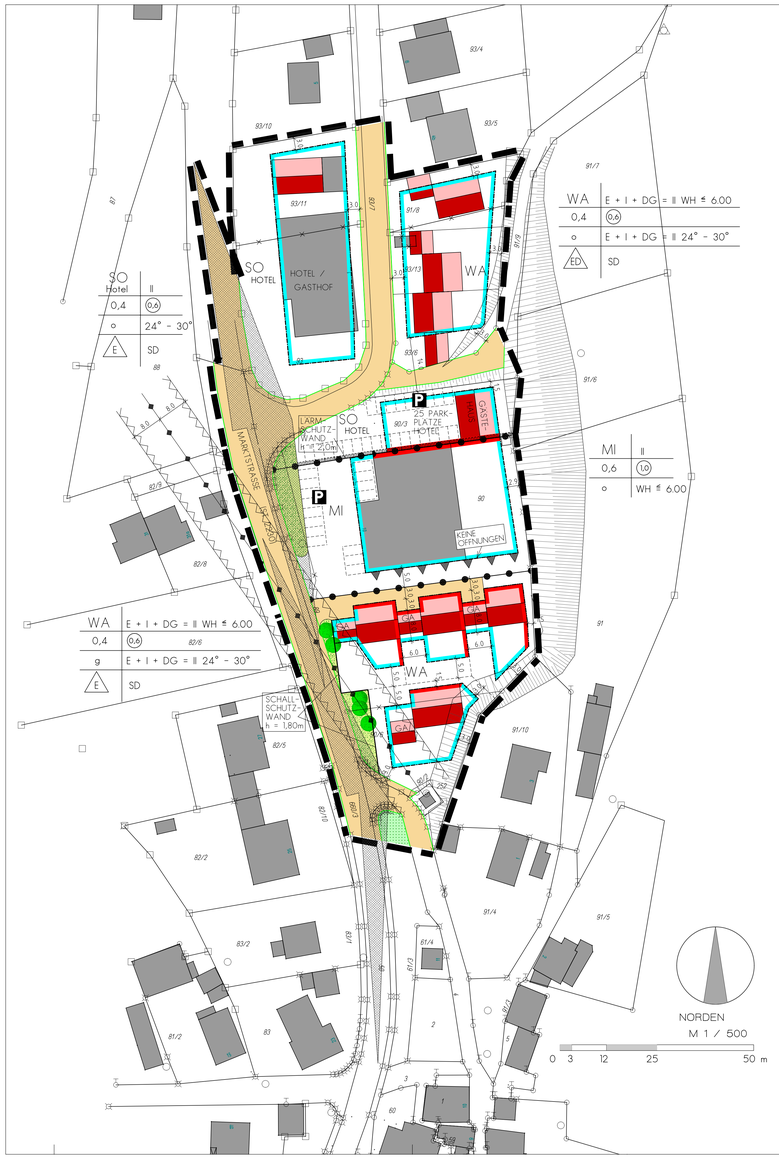
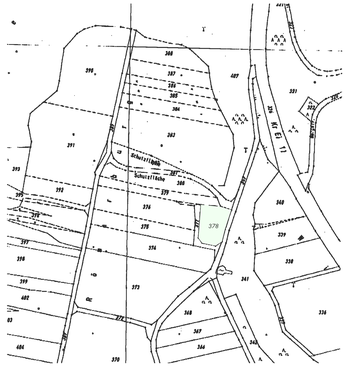




NACHWEIS DER ÖKOLOGISCHEN AUSGLEICHSFLÄCHE (732,90 qm), AUF FL.NR. 378, GEMARKUNG ARNSBERG. M ca. 1 / 2000

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 "Renner" umfasst folgende Flurstücke des Marktes Kipfenberg, Gemarkung Arnsberg Flur-Nr. 90, 90/2, 90/3, 90/6, 91/8, 91/9, 93/6, 93/11, 93/13 und die Teilflächen der Flur-Nr. 4, 61/3, 93/7, 660/3.

A. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
MI — Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
SO Hotel — Sondergebiet Hotel gem. § 11 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

E+I+DG oder II — II als Höchstgrenze) 2 Vollgeschoße, DG darf kein Vollgeschoß sein.
II — 2 Vollgeschoße
0,4 — Grundflächenzahl
(0,6) — Geschoßflächenzahl

3. Bauweise, Baugrenze

o — Offene Bauweise
g — Geschlossene Bauweise
E — nur Einzelhäuser zulässig
ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig
SD — Satteldach
WH — Wandhöhe (Schnittpunkt Außenwand/OK Dachhaut) (Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung außer Betracht.)
Baugrenze
Baulinie
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
P — Private Parkfläche

5. Grünflächen

Baumbepflanzung vorgeschlagen
Grünflächen, privat
Grünflächen, öffentlich

6. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Sichtdreieck (10/70 m)
Lärmschutzwand, h = 2,0 m

B. Hinweise / Darstellungen

Vorhandene Bebauung
Vorgeschlagene Bebauung
abzubrechende Gebäude
Grundstücksbegrenzung vorhanden
Grundstücksbegrenzung geplant
Grundstücksbegrenzung aufzulassen
645 — Flurstücknummer
5,00 5,00 — Vermaßung
Nutzungsschablone
20 kV-Freileitung mit Schutzzone
GA — Garagen/Stellplätze
Böschung

C. Hinweise durch Text

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zur Kabeltrasse der Telekom AG und der N-ergie AG einzuhalten.
Zu messen jeweils von Stammachse zur Kabeltrasse. (DIN 1998)
Für die 20kV-Freileitungstrasse besteht ein Bewuchsbeschränkungsbereich von beidseitig 20 m ab Leitungsachse. Innerhalb dieses Bereiches dürfen nur Gehölze mit einer maximalen Wuchshöhe von 4,50 m gepflanzt werden.
Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

Regenwasser und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden. Regenwasser als Brauchwasser in Wohnhäusern ist der Gemeinde anzuzeigen.

Die Grenzabstände von Pflanzen gemäß § 47 AGBGB sind einzuhalten.

Sollten im Bereich des Bebauungsplans Altlastenverdachtsflächten bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein oder bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt zu erkunden, obzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.

Bodendenkmäler:

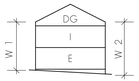
Der Baubeginn ist der Dienststelle Ingolstadt des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege mitzuteilen, um die archäologische Beobachtung des Oberbodenabtrags zu ermöglichen. Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Dienststelle Ingolstadt des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Unterer Graben 37, 85049 Ingolstadt, Tel.: 0841/1638, Fax: 0841/17701 anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 Bay. DSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 Bay. DSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 Bay. DSchG).

D. Festsetzungen durch Text

1.0 Bauweise

1.1 Die max. Wandhöhe ist für Hauptgebäude mit einer Höhe von max. 6,0 m über dem natürlichen Gelände (GOK) definiert.
(Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung außer Betracht. Siehe Schemazeichnung)

SCHEMASCHNITT



WH = (W1 + W2) : 2 = ≤ 6,0 m
(Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung außer Betracht.)

II = E + I + DG

1.2 Festsetzung für Jurahäuser.
Hierfür gelten Folgende Ergänzungsfestsetzungen:
- Dachgauben sind unzulässig.
- Dachneigungen maximal 24° - 30° Grad.
- keine vorstehenden Traufen und Ortgänge,
- keine Eckfenster oder Erker,
- Nur ein Zwerchgiebel je Längsseite im ausgewogenen Verhältnis zur Länge.

1.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO haben Vorrang gegenüber den Abständen der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen.

2.0 Dächer

2.1 Es sind nur gleichschenkelige Satteldächer zulässig.
Der First muß über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.
Für Anbauten sind auch Pultdächer zulässig.

2.2 Die Dachneigung wird bei Geschoßzahl E + I + DG mit 24° - 30° festgesetzt.
Dachneigung für Pultdächer: 10° - 30°

2.3 Dacheinschnitte sind unzulässig. (Negativgauben)
Dachgauben sind nur mit einer Dachneigung ab 30° zulässig.

Je Dachseite sind 2 Gauben mit einer Breite von max. 2,40 m Breite zulässig.
Der Abstand untereinander muß größer als 1,50 m sein.

2.4 Die traufseitigen Dachvorsprünge sind auf 50 cm begrenzt, die ortgangseitigen Dachvorsprünge sind auf 30 cm begrenzt, die Traufen sind waagrecht anzuordnen, Auslegesparren sind nicht zulässig.

2.5 Einzel- und Doppelgaragen sind mit Satteldächern zu versehen.

3.0 Äußere Gestaltung der Gebäude

3.1 Satteldächer sind mit Eindeckungen in den Farben ziegelrot oder grau zu versehen.
Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.
Begrünte Dächer sind zulässig.

3.2 Holzhäuser sind zulässig, Holzblockhäuser sind ausgeschlossen.

4.0 Garagen und Nebengebäude

4.1 Die Gesamtlänge von Garagen an der Grenze darf 8 m nicht überschreiten, einschl. Nebengebäude ist eine Länge von 8 m zulässig.

4.2 Garagen müssen vor ihren Einfahrtsseiten eine Abstandsfläche von mind. 5 m bis zur Straßenbegrenzungslinie haben. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

4.3 Die Stellplatzsatzung des Marktes Kipfenberg ist zu beachten.
Eine Ablösung von Stellplätzen ist nicht möglich.

4.4 Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich zwischen Gebäude und Straßenbegrenzungslinie.

5.0 Grundstück

5.1 Keller sind wasserdicht auszuführen.

5.2 Niederschlagswasser aus den Dachflächen ist auf den Grundstücken zu sammeln, wobei eine Mindestkapazität des Sammelbehältnisses von fünf Kubikmetern vorzuhalten ist, andere Ableitungen sind nur mit Genehmigung des Marktes Kipfenberg zulässig.

5.3 Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind durchlässig zu gestalten.

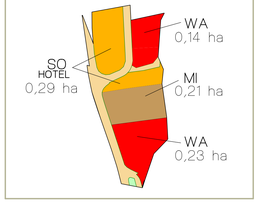
5.4 Hausdränagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

5.5 Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

6.0 Nebenanlagen

6.1 Nebenanlagen < 15 m³ sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich zwischen Gebäude und Straßenbegrenzungslinie.

GELTUNGSBEREICH
1,12 ha



E. Verfahrensvermerke:

Der Ausschuß für Bau- und Grundstücksangelegenheiten, Landschafts- und Umweltschutz hat in seiner Sitzung vom _____ die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11, "Renner", der Gemarkung Arnsberg beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Markt Kipfenberg, ____2025
Wagner, 1. Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung für den Entwurf in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

Markt Kipfenberg, ____2025
Wagner, 1. Bürgermeister

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung _____, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

Markt Kipfenberg, ____2025
Wagner, 1. Bürgermeister

Der Ausschuß für Bau- und Grundstücksangelegenheiten, Landschafts- und Umweltschutz hat mit Beschluss vom _____ den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11, "Renner", Gemarkung Arnsberg in der Fassung vom _____ gebilligt und beschlossen, diesen auszulegen.

Markt Kipfenberg, ____2025
Wagner, 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt.

Markt Kipfenberg, ____2025
Wagner, 1. Bürgermeister

Der Ausschuß für Bau- und Grundstücksangelegenheiten, Landschafts- und Umweltschutz hat mit Beschluss vom _____ die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11, "Renner", Gemarkung Arnsberg mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ festgestellt und als Satzung beschlossen.

Markt Kipfenberg, ____2025
Wagner, 1. Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am _____.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und §§ 214 und 215 BauGB und auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes wird hingewiesen. Mit der Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt des Marktes Kipfenberg vom _____ ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11, "Renner", in der Fassung vom _____ in Kraft getreten.

Markt Kipfenberg, ____2025
Wagner, 1. Bürgermeister

Gefertigt:
Eichstätt, 24.02.2026

ARCHITEKTURBÜRO BÖHM
Architekten PartG mbB
Am Weinberg 21, 85072 Eichstätt
Telefon 08421 / 90 767-0
Mail: architekturbuero.boehm@t-online.de
www.architekturbuero-boehm.de

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLANES NR. 11 MARKT KIPFENBERG, OT ARNSBERG, "RENNER"

25.126-2