



**Markt Kipfenberg
Landkreis Eichstätt**

**1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 37
Bebauungs- und Grünordnungsplan
Baugebiet „Schelldorf Süd-West II“**

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Goldbrunner Ingenieure GmbH
Obere Marktstraße 5
85080 Gaimersheim

.....
(Goldbrunner, J.)



1. Bürgermeister Markt Kipfenberg

.....
(Wagner, C.)

Entwurf vom 18.09.2017

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Verfahren	3
2.	Anlass der Änderung	3
3.	Festsetzungen zur Bauweise	3
3.1	Grenze unterschiedlicher Höhenlage der Gebäude.....	3
3.2	Wandhöhe	3
4.	Textliche Festsetzungen	4
4.1	Höhenlage der Gebäude	4
4.2	Garagen	4
5.	Grünordnung, Geländegestaltung	4
6.	Erschließung, Infrastruktur	5
7.	Immissionsschutz	5
8.	Altlasten	5
9.	Bodendenkmäler	5
10.	Flächenbilanz	5

Markt Kipfenberg Landkreis Eichstätt

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 37 Bebauungs- und Grünordnungsplan Baugebiet „Schelldorf Süd-West II“

Begründung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die ursprüngliche Fläche des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 37 Baugebiet „Schelldorf Süd-West II“ von ca. 1 ha.

1. Verfahren

Am 06.03.2017 hat der Ausschuss für Bau- und Grundstücksangelegenheiten, Landschafts- und Umweltschutz des Marktes Kipfenberg den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplan Nr. 37 Baugebiet „Schelldorf Süd-West II“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gefasst. Demnach sollen - nach zwischenzeitlicher Herstellung der Erschließungsstraße – die Festsetzungen zu den Garagen sowie zur Höhenlage der Gebäude in geänderter Form festgesetzt werden.

2. Anlass der Änderung

Nach dem Satzungsbeschluss vom 01.05.2015 hat der Markt Kipfenberg mittlerweile die infrastrukturelle und verkehrliche Erschließung des Gebietes hergestellt, so dass mit dem Bau der ersten Wohnhäuser begonnen werden kann. In Vorbereitung der ersten Bauantragsunterlagen zeigt sich, dass einzelne Bauwerber ihr Vorhaben im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der Höhenlage der Gebäude nicht realisieren können.

Um den Wünschen der Bauwerber nachzukommen und die Baugenehmigungsverfahren zu vereinfachen hat der Markt Kipfenberg beschlossen, die textlichen Festsetzungen zu ändern.

3. Festsetzungen zur Bauweise

3.1 Grenze unterschiedlicher Höhenlage der Gebäude

Bisher durfte die Oberkante des Erdgeschossfußbodens max. 30 cm über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.

Aufgrund der bestehenden Hanglage wurde das Plangebiet in die Bereiche Nord und Süd mit unterschiedlicher Höhenlage der Gebäude eingeteilt. Somit kann auf den Bestand vor Ort deutlicher eingegangen werden.

3.2 Wandhöhe

Bisher wurde die max. zulässige talseitige Wandhöhe von 5,70 m bei Bautyp 1 bzw. 6,70 m bei Bautyp 2 zwischen dem Straßenniveau in Hausmitte und dem Schnittpunkt Wand / Dachhaut in Hausmitte gemessen.

Es wird festgesetzt, dass die zulässige Wandhöhe zwischen OK Erdgeschossfußboden und Schnittpunkt Wand / Dachhaut in Hausmitte gemessen wird. Damit ist die Festsetzung im Zusammenhang mit den Vorgaben zur Höhenlage der Gebäude (siehe Punkt 4.1) eindeutig.

4. Textliche Festsetzungen

4.1 Höhenlage der Gebäude

Bisher durfte die Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht höher als max. 30 cm über der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Größere Aufschüttungen waren bis max. 0,50 m zulässig. Entlang der Grundstücksgrenzen waren keine Auffüllungen zulässig.

Aufgrund der bestehenden Hanglage wurde das Plangebiet im Bezug auf die Höhenlage der Gebäude in die Bereiche Nord und Süd eingeteilt. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nun im Bereich Nord max. 30 cm, im Bereich Süd max. 60 cm über der Höhe des Straßenanschlusses, gemessen orthogonal zur Straßenkante in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite, liegen.

Auffüllungen zwischen Straßenkante und Bebauung sind bis max. Oberkante Erdgeschossfußboden erlaubt. Auf allen übrigen Grundstücksflächen darf eine Auffüllung von höchstens 1,00 m, mit stetig auslaufendem Gefälle zu den Bestandshöhen der Nachbargrundstücke erfolgen. Damit wird der vorhandenen Topographie Rechnung getragen.

4.2 Garagen

Die Festsetzung, dass die Dachformen von Garagen denen des Wohnhauses anzupassen sind, entfällt ersatzlos.

Es wurde ergänzend festgesetzt, dass die maximale Höhe von Garagen in Garagenmitte 3,00 m betragen darf, bezogen auf die Anschlusshöhe der Straße an derselben Stelle. Dieser Bezug gewährleistet eine sinnvolle Höhendisposition der Garagen.

5. Grünordnung, Geländegestaltung

Die Grünordnerischen Festsetzungen bleiben unverändert.

Da mit der 1. Änderung des Bebauungsplans ausschließlich die textlichen Festsetzungen zu den Garagen sowie zur Höhenlage der Gebäude korrigiert werden, entsteht keine Änderung der naturschutzfachlichen Belange.

Da das Bauleitplanverfahren im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a abgesehen. Ebenso ergeben sich keine Änderungen der ursprünglich festgestellten artenschutzrechtlichen Belange, sodass für die 1. Änderung des Bebauungsplans keine erneute artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erarbeitet wurde.

6. Erschließung, Infrastruktur

Die infrastrukturelle und verkehrliche Erschließung des Gebietes wurde entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 37 hergestellt, eine Änderung ist nicht veranlasst.

7. Immissionsschutz

Die bisherigen Aussagen gelten weiterhin.

8. Altlasten

Die bisherigen Aussagen gelten weiterhin.

9. Bodendenkmäler

Die bisherigen Aussagen gelten weiterhin.

10. Flächenbilanz

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans ergibt sich keine Änderung der Flächenermittlung aus der digitalen Plangrundlage in CAD:

Nettobauland (Summe der Baugrundstücke ohne privaten Grünflächen):	9.078 m ²
Private Grünflächen auf Baugrundstücken (Grünstreifen als Ortsrandeingrünung):	1.170 m ²
<u>Öffentliche Verkehrsflächen:</u>	<u>1.162 m²</u>
Bruttobaufläche WA / Geltungsbereich B-Plan:	11.410 m ²

Gaimersheim, den 18.09.2017

Goldbrunner Ingenieure GmbH

