1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 37
Bebauungs- und Grünordnungsplan
Baugebiet "Schellorf Süd-West II"

Der Markt Kipfenberg erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A: Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

2. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet; zulässig sind Wohngebäude. Die in § 4 Abs. 3 Bau NVO aufgelisteten Anlagen sind nicht zulässig. Weiterhin sind fernmeldetechnische und sonstige gewerblichen Nebenanlagen ohne Hauptnutzung ausgeschlossen.

3. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Die Grundflächenzahl GRZ wird auf max. 0,4 festgesetzt.

(0,5) — Die Geschossflächenzahl GFZ wird auf max. 0,5 festgesetzt.

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände sind bei der Berechnung der Geschossfläche ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

4. Festsetzungen zur Bauweise

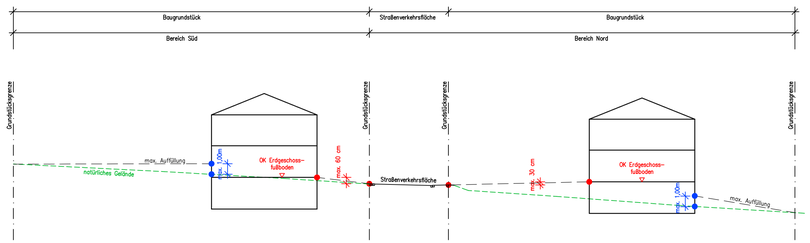
0 — offene Bauweise

ED — Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig

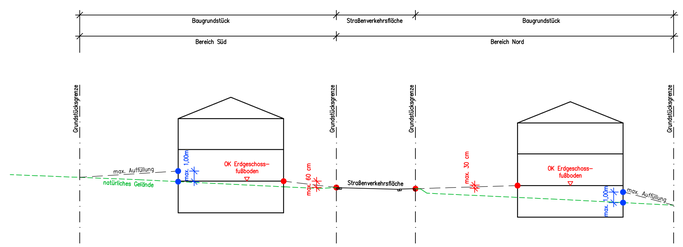
Baugrenze; außerhalb dieser überbaubaren Flächen dürfen Stellplätze errichtet werden (§ 23 (5) BauNVO).
Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO haben Vorrang vor den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen.

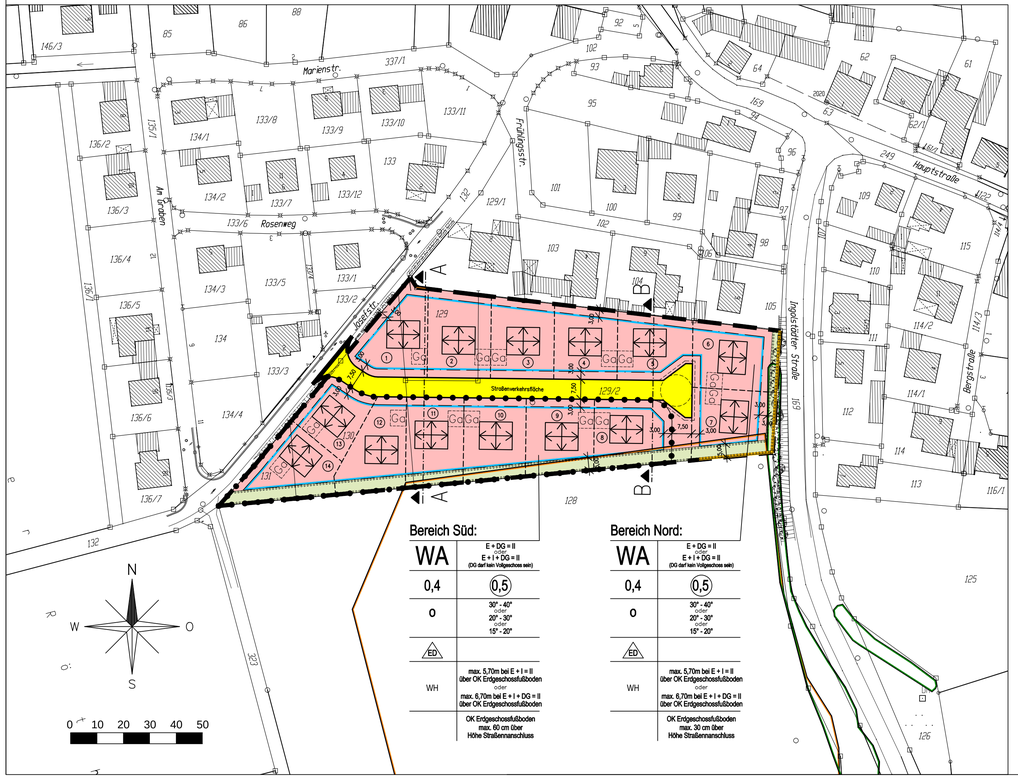
Grenze unterschiedlicher Höhenlage der Gebäude, Punkt 1 der Textlichen Festsetzungen ist zu beachten
Bereich Nord: OK Erdgeschossfußboden max. 30 cm über Höhe Straßenanschluss
Bereich Süd: OK Erdgeschossfußboden max. 60 cm über Höhe Straßenanschluss

Schnitt A–A



Schnitt B–B



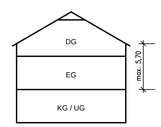


4.1 Die zulässige Wandhöhe wird gemessen zwischen der OK Erdgeschossfußboden und dem Schnittpunkt Wand / Dach in Hausmitte. Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Ermittlung der Wandhöhe unberücksichtigt.

4.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO haben Vorrang gegenüber den Abständen der Baugrenzen zu den Grundstücken.

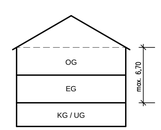
4.3 Bautyp 1

30 - 40°	Dachneigung
max. 80cm	Dachüberstand Traufe
max. 60cm	Dachüberstand Ortgang
max. 5,70m über OK Erdgeschossfußboden	max. Wandhöhe
E + DG = II	Maß der baulichen Nutzung



4.4 Bautyp 2

20 - 30°	Dachneigung
max. 60cm	Dachüberstand umlaufend
max. 6,70m über OK Erdgeschossfußboden	max. Wandhöhe
E + I + DG = II (DG darf kein Vollgeschoss sein)	Maß der baulichen Nutzung
	Decke über OG optional



5. Verkehrsflächen

7,50 — Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

6. Grünflächen

6.1 Grünordnung allgemein

Auf allen Grundstücken ist pro 400 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Anpflanzungen auf den Privatparzellen sollen nach Möglichkeit 1 Jahr nach Bezug des Wohnhauses erfolgen.

6.2 Private Grünflächen

Private Grünflächen als Ortsrandeingrünung

Anpflanzung von Einzelbäumen ohne Festsetzung der Art (schematische Darstellung ohne Pflanzgebot)

Anpflanzungen von Feldhecken, flächendeckende Strauchpflanzung (schematische Darstellung ohne Pflanzgebot)

Gabionenwand als Schallschutz
h = 1,20m ab Oberkante Gelände

7. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

Bestehende Wohn- u. Nebengebäude

Bestehende Flurstücksgrenzen

Biotop

Bodendenkmal

B: Textliche Festsetzungen

1. Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 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.

2. Gestaltung der Gebäude

Hausgruppen müssen in Material und Farbe zueinander harmonisch gestaltet werden.
Bei Doppelhäusern sind die Traufhöhe, die Dachneigungen, die Dachformen, Dacheindeckungen sowie die Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen. In diesem Fall ist nur eine Firstrichtung möglich (keine Richtungswechsel an der gemeinsamen Grundstücksgrenze).
Max. Gebäudebreite an der Grundstücksgrenze (Doppelhäuser) = 11 m.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke

Bei Einzelhausbebauung beträgt die Mindestgrundstücksgröße 400 m² und bei Doppelhausbebauung 350 m² je Hauseinheit. Für die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude: bei Einzelhäusern bzw. bei Doppelhausbebauung ist je volle 250 m² anteiliger Grundstücksfläche maximal eine Wohneinheit zulässig.

4. Garagen

Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze zu errichten. Stauräume vor Garagen werden dabei nicht anerkannt.
Garagen müssen vor ihren Einfahrtsseiten im Zu- und Abfahrtsbereich einen Abstand von mind. 5 m bis zur Straßenbegrenzungslinie haben. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.
Die Stellplatzsatzung des Marktes Kipfenberg ist zu beachten.
Garagen und Stellplätze dürfen nicht in festgesetzten Grünflächen angelegt werden.
Die maximale Höhe von Garagen darf in Garagenmitte 3,00 m betragen, bezogen auf die Anschlusshöhe der Straße an derselben Stelle.
Garagen und Stellplätze dürfen nicht in festgesetzten Grünflächen angelegt werden. Von der Ingolstädter Straße sind keine Zufahrten zulässig.

5. Dächer

Es sind alle Dachformen zulässig. Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung ab 30° bei Satteldächern zulässig.
Es sind max. drei Gauben je Dachseite zulässig, wobei die Gesamtbreite dieser drei Gauben ein Drittel der Gebäudebreite nicht überschreiten darf.
Der Abstand der Gauben zum Giebel und untereinander muss größer als 1,50 m sein.
Bei Pultdächern ist eine Dachneigung von 15° - 20° bei einer maximalen Traufhöhe von 6,70 m einzuhalten.

6. Einfriedungen

Es sind straßenseitig Einfriedungen mit einer max. Höhe von 1,0 m zugelassen.
Die Hinterpflanzung der Einfriedung mit einheimischen Gehölzen ist erlaubt.

7. Grundwasserschutz

Das von Dachflächen anfallende unverschmutzte Regenwasser ist auf dem Grundstück zu sammeln. Je Grundstück ist eine Zisterne mit mindestens 4 m³ Rückhaltevolumen, das durch einen Drosselabfluss von 0,5 l/s das Regenwasser verzögert an die Mischwasserkanalisation abgibt, zu errichten.
Die Zisterne muss zusätzlich ein Speichervolumen von mindestens 2 m³ aufweisen und kann auch größer ausgeführt werden.
Die Zisterne ist als Eigentum und in Verantwortlichkeit des Bauwerbers an das Mischwassersystem anzuschließen und dauerhaft zu betreiben und zu warten.

Textliche Hinweise

Hausdränagen dürfen nicht im Abwasserkanal angeschlossen werden.

Eine vom Abwasserkanalsystem getrennte Ableitung von Oberflächenwasser aus Fremdeinzugsgebieten ist anzustreben. Eventuell vorhandene Dränagen sind bei Bedarf wieder vorfluttauglich herzurichten.

Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht in den Untergrund gelagen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit als möglich zu vermeiden. Stellplätze und Grundstückszufahrten sind durchlässig zu gestalten.

Regenwasser als Brauchwasser in Wohnhäusern ist der Gemeinde anzuzeigen.

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zur Kabeltrasse der Deutschen Telekom und der N-Ergie einzuhalten. Zu messen ist jeweils von Stammachse zu Kabeltrasse.

Die Grenzabstände von Pflanzen gem. § 47 ABGBG sind einzuhalten.

Pflanzgebot auf Privatgrundstücken
Zur Ortsrandeingrünung ist entlang der südlichen Grenze des Wohngebietes auf den Privatflächen eine durchgehende ca. 3 m breite Strauchhecke herzustellen und dauerhaft zu erhalten. (Reihenabstand = 1,5 m, Pflanzabstand in der Reihe = 1,5 m).

Anpflanzung von Einzelbäumen ohne Festsetzung der Art:
Es dürfen nur heimische Gehölze verwendet werden.
maximal 30 % Obstbäume in regionaltypischen Sorten
Mindestpflanzqualität: H, 3xv, StU 14-16 cm

Pflanzdichte Ortsrandeingrünung: flächendeckend je nach Art mindestens 1 - 2 Stück je 1,50 m², mind. 3 - 5 Stück einer Art sind zusammenzupflanzen. Anteil an Bäumen ca. 5 %
Mindestpflanzqualität Bäume: Hei, 2xv, 150-200 cm
Mindestpflanzqualität Sträucher: Str, 2xv, 60-100 cm

Die Beimischung von ca. 30 % Ziergehölzen ist erlaubt.
Die Pflanzung von Nadelholzhecken, mit Ausnahme von Eiben (Taxus spec.), ist nicht zugelassen.

Für die Ortsrandeingrünung sind ausschließlich autochthone (aus bodenständigem Saatgut gezogene) Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Pflanzung von Zier- und Nadelgehölzern, auch Eiben (*Taxus* spec.), ist nicht zugelassen.

Pflege unbebauter Grundstücke:
Die unbebauten Baugrundstücke sind mindestens einmal jährlich zu mähen.

Für Bäume ist ein Pflanzabstand von 4 m zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten (Bäume von mehr als 2 m Höhe 4 m Abstand entspr. Art 48 AGBGB)

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren der zuständigen Uneren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Entsprechend den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms (LEP) soll auf die vermehrte Nutzung erneuerbarer Energien geachtet werden. Für die neu zu erstellenden Bauwerke wird zur Energieversorgung der Einbau von Wärmepumpen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen empfohlen.

Emissionen durch die Landwirtschaft
Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzlächen müssen die Anlieger mit Geruchsimmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen.

Die geplanten Gebäude werden über Erdkanal und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der N-ERGIE Nürnberg angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Aufputz-Hausanschlusskästen (im Kellerraum) oder in Wandnischen (Außenwand) an der, der Straßenseite zugewandten Hausfront.

C. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im gemeinsamen Amtsblatt des Landkreises Eichstätt und dem Markt Kipfenberg in Kraft.

Markt Kipfenberg, den 29.09.2017

_____
C. Wagner, 1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Ausschuss für Bau- und Grundstücksangelegenheiten, Landschafts- und Umweltschutz des Marktes Kipfenberg hat in der Sitzung vom 06.03.2017 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 01.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde aufgrund § 13 Abs. 2 Satz 2 abgesehen, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist vom 08.08.2017 bis 07.09.2017 gegeben.
Es wurde darauf hingewiesen, dass im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird. § 4c ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 BauGB).

3. Von einer Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde aufgrund § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB abgesehen, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist vom 27.07.2017 bis 28.08.2017 gegeben.
Es wurde darauf hingewiesen, dass im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird. § 4c ist nicht anzuwenden (§13 Abs. 3 BauGB).

4. Der Markt Kipfenberg hat mit Beschluss des Ausschusses für Bau- und Grundstücksangelegenheiten, Landschafts- und Umweltschutz vom 18.09.2017 die 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.09.2017 als Satzung beschlossen.

   Markt Kipfenberg, den 29.09.2017

   _____
   C. Wagner, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt

   Markt Kipfenberg, den 29.09.2017

   _____
   C. Wagner, 1. Bürgermeister

6. Mit der Veröffentlichung der 1. Änderung des Bebauungsplans mit ortsüblicher Bekanntmachung ist die 1. Änderung des Bebauungsplans in Kraft getreten.

   Markt Kipfenberg, den 02.10.2017

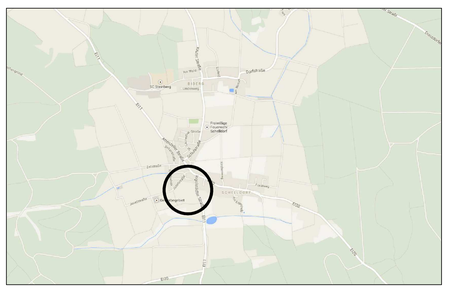
   _____
   C. Wagner, 1. Bürgermeister

MARKT KIPFENBERG
Landkreis Eichstätt

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 37
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
BAUGEBIET "SCHELLDORF SÜD-WEST II"

M=1:1.000

Entwurf vom 18.09.2017



Planverfasser:

GOLDBRUNNER
Ingenieure GmbH | Büro für Wasserwirtschaft | Ingenieur- und Straßenbau

Auf der Schanz 30
85049 Ingolstadt
Telefon: (0841) 14 26 30 3-0
Telefax: (0841) 14 26 30 3-9
ingolstadt@ib-goldbrunner.de

Obere Marktstraße 5
85080 Gaimersheim
Telefon: (08458) 3 97 00-0
Telefax: (08458) 3 97 00 -10
info@ib-goldbrunner.de

BAYERISCHE INGENIEUREKAMMER-BAU
DIPL.-ING. (FH) UNIV.
JOSEF GOLDBRUNNER
BERATENDER INGENIEUR
12088
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

Blattgröße: (0.970 m x 0.594 m = 0.576 m2)