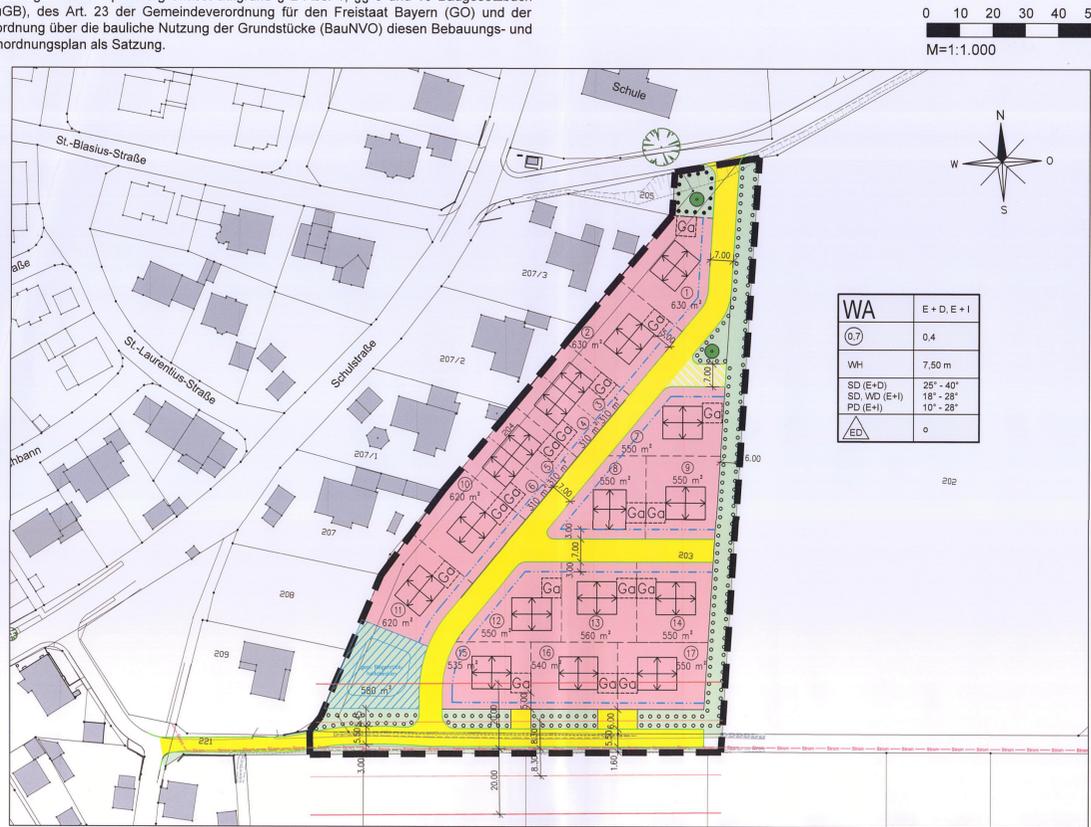


Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 40 Baugebiet „An der Au“ in Schelldorf

Die Marktgemeinde 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 Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.



A: Festsetzungen durch Planzeichen

- Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 203 und 204 der Marktgemeinde Kipfenberg, Gemarkung Schelldorf.
- Art der baulichen Nutzung**
WA: Allgemeines Wohnbaugebiet nach § 4, BauNVO. Die in § 4 Abs. 3 Bau NVO aufgelisteten Anlagen sind nicht zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig. Nebenanlagen für die Tierhaltung sind nur für die Kleintierhaltung zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
GRZ = 0,4
GFZ = 0,7
E+D, E+I
WH: E+D
- Bauweise, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen**
ED: Einzel- und Doppelhäuser zulässig
o: offene Bauweise
SD / WD / PD: Als Dachform für Hauptgebäude werden Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer zugelassen.
20° - 45°
20° - 30°
0° - 5°

- Zulässige Hauptfirstrichtung. Die Firstrichtung ist parallel zur Längsseite des Hauses anzulegen.
- Baugrenze. Außerhalb dieser überbaubaren Flächen dürfen Stellplätze errichtet werden (§ 23 (5) BauNVO).
- best. Stromleitung mit Baubeschränkungsbereich
- best. Stromleitung mit Bewuchsbeschränkungsbereich von beidseitig 20,00 m ab Leitungssache, innerhalb dieses Bereiches dürfen nur Gehölze mit einer max. Wuchshöhe von 4,50 m gepflanzt werden
- Nebengebäude und Stellplätze**
Die Stellplatzsatzung des Marktes Kipfenberg ist zu beachten.
- Verkehrsflächen / Grünflächen**
Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fläche für spätere Erweiterung
Öffentliche Grünfläche
- Grünordnung**
Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Pflanzung von Einzelbäumen

B: Festsetzungen durch Text

- Maß der baulichen Nutzung**
Im Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei Einzelhausbebauung 450 m² und bei Doppelhausbebauung 250 m² je Hauseinheit.
Anzahl der Wohnungen pro Gebäude: Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Eine Einliegerwohnung zählt dabei als eigenständige Wohneinheit.
Für das dargestellte Baugebiet ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung bezogen auf die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Die Überschreitung der GRZ entsprechend § 19 Abs 4, Satz 2 BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017 wird auf 50 von Hundert begrenzt auf einen Maximalwert von 0,6. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 0,7 festgesetzt. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss.
Die Wandhöhe (WH), gemessen ab der Oberkante natürliches Gelände bis Schnittpunkt Wand/Dach, ist wie folgt festgelegt:
- bei II=E+D (SD 24°-40°) WH = (W1+W2)/2 > 4,75 m
- bei II (SD, WD 18°-28°) WH = (W1+W2)/2 < 7,50 m
- bei II (PD 10°-28°) WH = (W1+W2)/2 < 7,50 m
- bei II (versetztes PD 10°-28°) WH = (W1+W2)/2 < 7,50 m FH<8,00 m)
Die Firsthöhe (FH) wird ab der Oberkante natürliches Gelände bis Schnittpunkt Oberkante First gemessen.

- Gestaltung**
Für Anbauten sind Flachdächer, Pultdächer und Glasdächer zulässig. Dachüberstände sind im Ortsgang bis zu 0,50 m und im Traufbereich bis zu 0,70 m zulässig. Doppelhaushälften müssen sich in Höhe und Ausbildung an die bereits an der Grenze errichteten bzw. in Genehmigung befindlichen Gebäude anpassen. Dies gilt für Gebäudehöhe, Dachneigung und Stellung des Gebäudes ebenso für die Ausbildung der Dachabschlüsse und die verwendeten Materialien in Dach und Fassade. Die Traufwand und die Wand an der gemeinsamen Grenze dürfen die Dachhaut nicht überragen.
- Garagen**
Garagen und Nebengebäude können außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Die zur Zeit der Bauantragsstellung gültige Stellplatzsatzung des Marktes Kipfenberg ist zu beachten. Garagen dürfen mit folgenden Dachformen errichtet werden:
- Flachdach (begehrbar sofern der begehrbare Bereich mit gesetzlich ausreichendem Abstand zur Grundstücksgrenze baulich abgetrennt ist. Flachdächer sind ansonsten zu begrünen)
- Pultdach 3°-10°
- Satteldach (18°-40°)
- Walmdach (18°-28°)
- Einfriedigungen**
Einfriedigungen können durch Zäune oder als freiwachsende standortgerechte heimische Laubsträucher und Hecken ausgeführt werden. Die Errichtung von Mauern ist nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon sind Absicherungen von Abgrabungen entsprechend Punkt 5 der Festsetzungen durch Text. Maschendrahtzäune zur Straße hin sind nicht zugelassen. Die Zaunhöhe (inkl. Sockel) wird auf max. 1,25 m Höhe über Geländeoberkante begrenzt. Zwischen den Grundstücken sind Maschendrahtzäune als Einfriedung zulässig. Sichtschutzanlagen im Bereich von Terrassen dürfen die Höhe von 2,00 m nicht überschreiten und müssen aus ortsüblichen Naturmaterialien gefertigt sein.
- Geländeoberfläche**
Entlang der Grundstücksgrenzen sind Abgrabungen und Auffüllungen von max. 0,50 m (gemessen ab natürlichem Gelände) zulässig. Wer ein Grundstück abgräbt oder auffüllt hat dementsprechende Absicherungen des Erdreichs an der Grenze zu veranlassen. Zwischen hangseitigem Gebäude und der Straße darf aufgeführt werden, da dies die straßenbautechnisch bedingte Höhenlage der Straße erfordert. Sollte sich durch die Auffüllung zwischen Garage und Straßenhöhe bei Grenzgaragen eine höhere Auffüllhöhe an der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück ergeben, so ist diese abweichend zulässig.
- Grundwasserschutz**
Das von Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und der Brauchwassernutzung oder der herzustellenden Regenwasserkanalisation zuzuführen. Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Schmutzwasser darf der dafür zur Verfügung stehenden Schmutzwasserableitung zugeführt werden.
- Abstandsflächen**
Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten. Abweichend von den Abstandsflächen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung wird die maximal zulässige Wandhöhe von 3,00 m im Mittel für Garagen in Garagenmitte auf die Anschlusshöhe der Straße an der selben Stelle gemessen. Die mittlere Wandhöhe straßenseitig wird im Mittel der beiden straßenseitigen Traufhöhen bemessen, dadurch kann sich eine von der Grenzbebauung abweichende Wandhöhe von maximal 3,00 m zur Grundstücksgrenze des Nachbargrundstückes bei Grenzgaragen ergeben, die somit abweichend zulässig ist.
- Grünordnung**
Öffentliche Grünflächen
Zu Pflanzende Einzelbäume:
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche im Nord-Osten des Geltungsbereichs ist ein Einzelbaum (StU mind. 18-20) zu pflanzen.

Artenliste (in stadtklimaverträglichen Sorten):

- Acer platanoides – Spitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn
- Tilia cordata – Winter-Linde
- Quercus palustris - Sumpfeiche

Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche im Norden des Geltungsbereichs ist das bestehende mesophile Gebüsch zu erhalten.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen am östlichen und südlichen Rand des Geltungsbereichs sind entlang der östlichen bzw. südlichen Grenze der Grünflächen (außerhalb der geplanten Entwässerungsmulden) eine geschlossene Hecke aus Sträuchern und Bäumen zu pflanzen.

Artenliste für die Strauchpflanzungen:

- Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
- Sambucus nigra – Holunder
- Corylus avellana – gemeine Hasel
- Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- Berberis vulgaris – Berberitze
- Rosa carina – Hundrose
- Cornus mas - Kornelkirsche

Artenliste für Baumpflanzungen:

- Acer platanoides – Spitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn
- Tilia cordata – Winter-Linde
- Quercus palustris – Sumpfeiche
- Carpinus betulus – Hainbuche
- Sorbus aria – echte Mehlbeere

Diese Grünflächen werden zudem mit autochthoner Regio-Saatgutmischung aus dem Produktionsraum Nr. 8, Herkunftsgebiet Nr. 14 "Fränkische Alb" mit hohem Kräuteranteil und niedrigwüchsigen Grassorten angesät und extensiv genutzt.

C: Hinweise / Darstellungen

- Vorhandene Bebauung
- Vorhandene Grundstücksgrenzung
- Flurstücksnummer
- Vorschlag Grundstückseinteilung
- Vorschlag Grundstücksnummerierung mit Angabe der ca.-Grundstücksfläche
- Maßangaben in Meter
- Vorschlag Standort Garage

D: Hinweise durch Text

- Hang- und Schichtenwasser**
Die Grundstücke und Gebäude sind durch geeignete Maßnahmen gegen Hang- und Schichtenwasser abzusichern.
- Nutzung alternativer Energien**
Im Hinblick auf gesunde Lebensbedingungen sind alle Möglichkeiten zur Energieeinsparung auszuschöpfen. Die Integration von Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung sowie von Solarzellen zur Energieerzeugung (Photovoltaik) in die Dachfläche ist erwünscht. Aus Gründen des Brandschutzes ist auf eine fachgerechte Montage zu achten. Solar- und Photovoltaikanlagen auf Haupt- und Nebengebäuden sind zulässig. Sie dürfen nur parallel zur Dachhaut errichtet werden. Eine aufgeständerte Bauweise ist nicht zugelassen. Sie sind zusammenhängend zu errichten. Sie sind nicht reflektierend auszuführen. Verpflichtungen zum Bau von Solar- und Photovoltaikanlagen ergeben sich aus dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG).
Wärmepumpen
Anlagen für Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im Gebäude zulässig. Der Betreiber der jeweiligen Anlage hat einen Nachweis zu erbringen, dass die Anlage im Vollastbetrieb einen Schallpegel von 30 dB(A) an den nächstgelegenen Wohngebäuden bzw. an der Baugrenze des Nachbargrundstücks nicht überschreitet. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen. Luft-Wärmepumpen, die den Schalleistungspegel nicht einhalten können sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in der Festsetzung genannten Wertes der Bauherr verantwortlich.
- Stromversorgung**
Die geplanten Gebäude werden über Erdkanal und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der N-ERGIE Nürnberg angeschlossen. Die Hausanschlusskäbel enden in Aufputz-Hausanschlusskästen (im Kellerraum) oder in Wandnischen (Außenwand) an der, der Straßenseite zugewandten Hausfront. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d. h. auf Privatgrund gestellt.
- Baudenkmäler**
Sofern bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.
- Geogefahren / vorsorgender Bodenschutz**
Im Plangebiet sind keine konkreten Georisiken bekannt. Der Untergrund der Südlichen Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen des Malms, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Mit der Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume ist zu rechnen.
- Aufgrund des sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB wird empfohlen, Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 78.4 und DIN 19731 empfohlen.
- Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Insgesamt sind 4.594 m² naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu errichten.
Der Ausgleichsbedarf wird außerhalb des Geltungsbereichs in der Gemarkung Böhmung auf einer Teilfläche des Flurstücks 531 erbracht. Die Ausgleichsfläche wurde im Zuge der Bebauungspläne „Gmüwiesen Biber“ und „Schelldorf Süd-West II“ geplant und als Ökotoptfläche hergestellt. Von der verbliebenen Restfläche mit einer Fläche von 28.329 m2 wird der o.g. Ausgleichsbedarf abgebucht. Dort wurde eine Aufforstung mit Laubwald vorgenommen sowie eine Waldlichtung und ein Waldsaum hergestellt.

E: Verfahrensvermerke

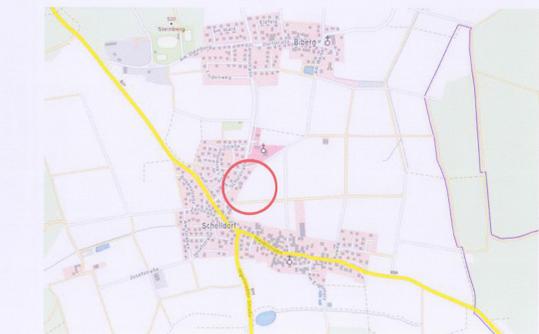
- Der Marktgemeinderat des Marktes Kipfenberg hat in der Sitzung vom 15.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes 40 "An der Au" in Schelldorf beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 3 BauGB).
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 25.02.2021 hat in der Zeit vom 15.03.21 bis 16.04.2021 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 25.02.2021 hat in der Zeit vom 15.03.2021 bis 16.04.2021 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.05.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.06.2021 bis 21.07.2021 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.05.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.06.2021 bis 21.07.2121 öffentlich ausgelegt.
- Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 13.12.2021 bis 21.01.2022 durch Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt am 01.12.2021 wiederholt.
- Der Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 17.02.2022 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.07.2021 als Satzung beschlossen.
Kipfenberg, den 01.05.2022
Christian Wagner, 1. Bürgermeister
- Ausgefertigt
Kipfenberg, den 01.05.2022
Christian Wagner, 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 01.05.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Kipfenberg, den 01.05.2022
Christian Wagner, 1. Bürgermeister

MARKT KIPFENBERG Landkreis Eichstätt



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 40 "AN DER AU" IN SCHELLDORF M = 1:1.000

Stand 22.07.2021



Planverfasser:



Oliver Goldbrunner
18568 Schelldorf
Telefon: 09461 939 104
info@goldbrunner.de

Technische Leitung
18568 Kipfenberg
Telefon: 09461 130 3004
info@goldbrunner.de

