



Nachweis der Ausgleichsfläche von 242m<sup>2</sup> in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde und der Forstbehörde umgebaut, um eine Aufwertung zu erreichen.

**Einbeziehungsatzung "HAAS" nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für Fl.Nr. 24, Gemarkung Dunsdorf, Marktgemeinde Kipfenberg**

Die Marktgemeinde Kipfenberg erlässt aufgrund – § 34 Abs. 4 Nr. 3 sowie § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) – Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) – Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) – der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BaunVO 1990) – der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planmaterie (PlanZV) in der jeweils gültigen Fassung folgende Satzung:

**A. Festsetzungen:**

- 1 **Geltungsbereich**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungsatzung "HAAS"
- 2 **Planungsrechtliche Zulässigkeit**  
Innerhalb des Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB
- 3 **Maß der baulichen Nutzung**  
31 **Maximale Wandhöhe**  
Die maximale Wandhöhe wird mit 7,40 m (E+1) festgesetzt; Gemessen wird dabei von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur schrägkante Außenwand / Dachkante.
4. **Bauweise, Baugrenze, Dachformen**
- 41 **Baugrenze für Hauptgebäude**  
Aufenthalt dieser überbauteren Fläche dürfen Stellplätze errichtet werden (§23 (5) BauNVO). Gebäudeteile, z. B. Vordächer, dürfen bis maximal 2 m über die Baugrenze an Gebäudeseiten hervorragen, wenn diese nicht zu einer Grundstücksgrenze ausgerichtet sind. Grenzbebauung gemäß Art. 6 BayBO ist zulässig. Innerhalb der Baugrenze soll ein Einzel- oder Doppelhaus errichtet werden.
- 42 **Pulddächer** sind nur mit einer Dachneigung von 10° bis 28° zulässig. Es sind keine Flachdächer auf Haupt- und Nebengebäuden zulässig. Andere Dachformen sind zulässig.
- 43 Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig.
- 5 **Zulassungsfläche**
- 51 **Zulassungsfläche mit Zweckbestimmung Eigenleitweg**
- 6 **Günstigkeiten**
- 61 **Die Gestaltung und Bepflanzung der privaten Grünflächen erfolgt** in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des Bauantrages.
- 7 **Garaen, Stellplätze und Nebenanlagen**
- 71 **Aufenthalt der überbauteren Fläche dürfen Stellplätze errichtet** werden. Die weiteren genehmigungsfreien Nebenanlagen nach Art. 57 BayBO dürfen auch außerhalb der überbauteren Flächen errichtet werden.
- 8 **Geländebearbeitung**
- 81 **Geländeaufüllungen zur Anhebung der Fußbodenoberkante** sind bis maximal 0,5 m über natürlichen Gelände zulässig.
- 82 **Geländemodellierungen** müssen so vorgenommen werden, dass Nachbargrundstücke durch das anfallende Niederschlagswasser nicht negativ beeinträchtigt werden.
- 9 **Grundwasserschutz**
- 91 **Die Rückhaltung / Ableitung des Oberflächenwassers** ist einer Entwässerungsplanung als Anlage des Erschließungsvertrages anzuschließen.
- 92 **Die Kellerräume** sind wasserrechtlich auszubilden.
- 10 **Bodenkenntnis**
- 101 **Einwojge Bodenkunde** unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG. Das Grabungsbüro 86672 Thierhaupten, Kesterberg 8 des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist umgehend zu informieren. (Tel. 08271/815758)

**11. Naturschutz**

Die ausgewiesenen Flächen sind ausschließlich mit standortgerechten Laubbäumen entsprechend folgender Pflanzliste einzuzüchten:

- Stieleiche
  - Cornus mas (Hornuß)
  - Cornus sanguinea (Kroer Hartweigel)
  - Cotoneaster monogynus (Eingriffeliger Kreuzdorn)
  - Corylus avellana (Hasel)
  - Prunus spinosa (Schlehorn)
  - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
  - Ulmus parviflorus (Kreuzblum)
  - Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
  - Euonymus europaeus (Präpfehlhücheln)
  - Rosa canina (Hundsrose)
  - Rosa rugosissima (Schott. Heckenrose)
  - Rosa mlida (Glanzrose)
  - Rosa sericea
  - Sambucus nigra (Hauheuer)
  - Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenroschel)
- Bäume**
- Quercus robur (Stieleiche)
  - Quercus petraea (Traubeneiche)
  - Tilia cordata (Wiesendel)
  - Carpinus betulus (Hainbuche)
  - Sorbus aria (Weißerei)
  - Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
  - Fraxinus excelsior (Esche)
  - Acer campestre (Feldahorn)
  - Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
  - Fagus sylvatica (Rotbuche)
  - Prunus avium (Vogelkirsche)
  - Malus communis (Wildapfel)
  - Pyrus communis (Wildbirne)
  - Juglans regia (Wahnel)

**12. Sonstige Pflanzzeichen**

- 121 Vorhandene Gebäude
- 122 Vorgeschlagene Baukörper
- 123 Zu entfernende Gebäude
- 124 Parzellennummerierung
- 125 Flurstücksnummer
- 126 Grundstücksgrenzung vorhanden
- 127 Grundstücksgrenzung gezeichnet
- 128 Kanalleitung, Wasserleitung

**B. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen:**

- 1 **Immissionschutz**  
Aufgrund der örtlichen Situation (Lage im Randbereich eines Dorfgelbietes) wird generell darauf hingewiesen, dass von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lösem-, Geruch- und Staubemissionen ausgehen können, 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.
- 2 **Wassergefährdende Stoffe**  
Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Für die Bereiche Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Eichstätt zu beteiligen.
- 3 **Grundwasserüberwachungen**  
Sollen im Zuge der baumstabilen Grundwasserüberwachungen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Eichstätt zu beantragen.
- 4 **Allianzen**  
Sollen im Zuge von baumstabilen Allianzenverordnungen bzw. ein konkreter Allianzenvertrag oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein oder werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.
- 5 **Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen**, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumplanungen in Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Ebenso ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen, Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.
- 6 **Naturschutz**
- 61 Eine eventuell notwendige Gehölzentrümmerung darf nicht in der Zeit von 1. März bis 30. September vorgenommen werden (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)).
- 62 Eine eventuell notwendige Gehölzentrümmerung darf außerdem ohne Rücksprache mit der uNB ganzjährig nicht vorgenommen werden, wenn sich Fortpflanzungs- und/oder Ruhestadien (Nester/Höhler/Spalten) nach § 44 BNatSchG besonders geschützter Tierarten (Vögel, Fledermäuse, Käfer etc.) darin befinden.

**C. Verfahrensvermerke:**

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 04.04.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungsatzung "Haas" gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.05.2024 nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB örtlich bekannt gemacht.

Kipfenberg, 20.01.2025  
Christian Wagner  
1. Bürgermeister

2. Der Entwurf der Einbeziehungsatzung in der Fassung vom 04.03.2024 [Plan Nr. 23132-5] wurde in der Zeit von 10.05.2024 bis 14.06.2024 die Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Kipfenberg, 20.01.2025  
Christian Wagner  
1. Bürgermeister

3. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Marktgemeinderates am 12.09.2024 gegeneinander abgewogen und die Abwägungsbeschlüsse gefasst.

Kipfenberg, 20.01.2025  
Christian Wagner  
1. Bürgermeister

4. Der Entwurf der Einbeziehungsatzung in der Fassung vom 30.09.2024 [Plan Nr. 23132-7] wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 11.11.2024 bis 13.12.2024 öffentlich ausgestellt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 25.10.2024 bis 13.12.2024.

Kipfenberg, 20.01.2025  
Christian Wagner  
1. Bürgermeister

5. Die Marktgemeinde Kipfenberg hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 20.01.2025 die Einbeziehungsatzung gem § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung vom 20.12.2024 (Plan Nr. 23132-8) als Satzung beschlossen.

Kipfenberg, 01.05.2025  
Christian Wagner  
1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu der Einbeziehungsatzung wurde am 01.05.2025 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB örtlich bekannt gemacht.

Die Einbeziehungsatzung ist damit in Kraft getreten.

Kipfenberg, 01.05.2025  
Christian Wagner  
1. Bürgermeister

D. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung an den Amtstagen der Marktgemeinde Kipfenberg in Kraft.

Kipfenberg, 01.05.2025  
Christian Wagner  
1. Bürgermeister

ARHITEKTURBÜRO BOHM  
Architekten PartG mbH  
Am Wehberg 21, 86072 Eichstätt  
Mitarbeiter: christian.bohm@architektur-bohm.de  
www.architektur-bohm.de

EINBEZIEHUNGSATZUNG "HAAS"  
GEMARKUNG DUNSDORF  
MARKTGEMEINDE KIPFENBERG  
FL.NR. 24