



80/2

80/7

80/6 +

82/1 +

82/2 +

82/3 +

82

86/1

86

134

WA	0
0,4	(0,5)

WA	0
0,4	(0,5)

148

476

474

146

470

79

83

85/1

87

88

84

147

Birkenstraße

1419/84

B b

82/5 +

7/282

40

20

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

///

///

///

///

///

///

///

///

///



148

476

474

80/2

80/7

80/6

82/1

82/2

82/3

82/5

82

84

145

470

85/1

86/1

86

88

WA	0
0,4	0,5

134

WA	0
0,4	0,5

I. PRÄAMBEL

Der MARKT KIPPENBERG, Landkreis Eichstätt, erläßt in der
Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den vom A
tekturbüro Konrad Speth, Kipfenberg für Fl.Nr.85, Fl.Nr.
Fl.Nr. 146 Teilfläche und Fl.Nr. 338 Teilfläche der Gema
Schelldorf gefertigten Bebauungsplan "Schelldorf - Zellga
als
S A T Z U N G .

II. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - a) Grundflächenzahl GRZ (§ 17, 19 BauNVO)
 - b) Geschößflächenzahl GFE (§ 17, 20 BauNVO)
 - c) Zahl der zulässigen Geschosse (§ 16 BauNVO)
 - Erdgeschoß + ausgebauter Dachgeschoß
 - bzw. Kniestock oder Stockhaus
4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - a) offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.
Die Abstandsflächen nach Art. 6 + 7 BayBo sind
einzuhalten.
 - b) nur Einzelhäuser zulässig.
Je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten möglich.
 - c) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Grundstücksgröße je Wohngebäude nach der
Teilung min. 300 m². Je Wohngebäude max.
2 Wohneinheiten möglich.
 - d) Baugrenze
 - e) Hauptfiserichtung
- zwingend festgesetzt
- in Längs- oder Querrichtung möglich
 - f) Dachform
für die Hauptbaukörper werden nur Satteldächer

in Längs- oder Querrichtung möglich

f) Dachform

für die Hauptbaukörper werden nur Satteldächer mit mittigem First zugelassen

SD

5. bauliche Gestaltung der Hauptgebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1) Dachvorsprung allseitig ≤ 60 cm
Wandhöhe = bergseitiger Schnittpunkt Außenwand OK Dachhaut
Sockelhöhe = bergseitig ≤ 20 cm über der natürlichen Hanglinie

a) erdgeschossige Bebauung mit ausgebauten Dachgeschoß E+DG = II DN = 31°-39°
WH $\leq 4,20$
Dachgauben zulässig; Einzelgrößen max. 1,80 x 1,40m; die Summe der Dachgauben darf ein Drittel der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.
Definition Kniestock:
OK Rohdecke bis Schnitt Außenwand-Dachhaut $\leq 1,25$ m

b) Kniestockbauweise E+DG = II DN = 21°-29°; WH $\leq 5,25$
Dachgauben nicht zulässig
Definition Kniestock:
OK Rohdecke bis OK Fußfette $\leq 1,50$ m

c) zweigeschossige Bebauung ohne Dachausbau II DN=21°-29°, WH $\leq 6,00$
Dachgauben nicht zulässig
Kniestock nicht zulässig

6. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die bauliche Gestaltung sollte dem Hauptbaukörper angepaßt sein. Bei Stellplätzen ist der Belag unversiegelt, d.h. wasserdurchlässig herzustellen.

7. Grünflächen und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

a) öffentliche Grünflächen und Begleitgrün von Straßen

b) zu pflanzende Bäume

c) zu pflanzende Sträucher

d) Ortsrandbegrünung auf privaten Grundstücken mit den Erschließungsmaßnahmen nach einem Fachkonzept herstellen.
Der im Bebauungsplan eingetragene westliche Grünstreifen innerhalb der privaten Parzellen muß innerhalb von 5 Jahren nach Bezug angelegt werden.

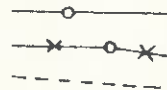
e) Privatgrundstücke sind nach Bebauung gärtnerisch zu gestalten. Für die Bepflanzung sind heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

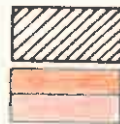
a) Anliegerstraße (Bituschwarzdecke) und Straßenbegleitgrün



- b) Flurstücksgrenzen
- bestehende
 - aufzuhebende
 - neuzubildende



- c) Baukörper
- bestehende
 - vorgeschlagene



- d) Bodendenkmäler unterstehen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG

- e) wasserwirtschaftliche Hinweise

- Keller sind wasserdicht auszuführen.
- Hausdrainagen dürfen nicht an das Abwassernetz angeschlossen werden.
- Das von den Dachflächen abfließende und das auf den Grundstücken gesammelte Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Hierzu ist zu prüfen, ob ausreichend sickerfähiger Untergrund ansteht. Ist ausreichend sickerfähiger Untergrund nicht vorhanden, so ist das gesamte Niederschlagswasser über die vorhandene Regenwasserkanalisation dem vorhandenen Regenrückhaltebecken zuzuführen.
- Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
- Wenig genutzte Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten, sowie Fuß- und Radwege in Grünanlagen sind wasserdurchlässig zu gestalten.
- Möglicherweise erforderliche Grundwasserabsenkungen sind im wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

III. BEGRÜNDUNG

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung, sowie ein Geländeschnitt beigelegt.

IV. VERFAHRENSÜBERSICHT

1. Aufstellungsbeschluss

Der Marktrat der Gemeinde Kipfenberg hat in der Sitzung vom 22.2.96 die Aufstellung des Bebauungsplans für das Wohngebiet "Schelldorf-Zellgasse" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 1.4.96 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Kipfenberg, den 3.12.96

Heinrich Richter
Der Bürgermeister

2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung

BEBAUUNGSPLAN

"SCHELLDORF - ZELLGASSE" MARKT KIFFENBERG

MARKT KIFFENBERG
ORTSTEIL SCHELLDORF
LKR EICHSTÄTT

FASSUNG VOM: 11. 9. 1996

MASSTAB: LAGEPLAN M = 1:1000

ÄNDERUNGEN: 31. 10. 1996

19. 2. 1997

PLANUNG:

KONRAD SPETH
DIPL.-ING. FH - ARCHITEKT
AM HANG 2 - APNSBERG
85110 KIFFENBERG

Rainer Richter

Rainer Richter, 1. Bürgermeister

