

BEBAUUNGSPLAN

Allgemeines Wohngebiet (WA)

„Schelldorf SÜD - WEST“

Ortsteil Schelldorf

**Markt Kipfenberg
Landkreis Eichstätt**

Satzung

Aufgestellt:	im September 2003
Geändert:	im März 2004
1. Änderung:	im August 2007

Entwurfsverfasser.

**Büro für Ingenieurbau
Dipl. Ing. Rainer Roschmann
Äußere Sulzbacher Straße 59
90491 Nürnberg**

1. Änderung zum

Bebauungsplan: "Baugebiet SÜD - WEST"

Ortsteil Schelldorf Markt Kipfenberg

Umfang der Änderung:

- Zu 3.: Verzicht auf einen Kniestock bei Haustyp „B“, Änderung in 2 Vollgeschosse
- Zu 5.1: Höhenlage der Gebäude:
Erhöhung der zulässigen Aufschüttungen bis max. 1,00 m

SATZUNG

des Marktes Kipfenberg, Landkreis Eichstätt, für den Bebauungsplan

- Allgemeines Wohngebiet
- "Baugebiet SÜD - WEST"
- Ortsteil Schelldorf

Der Markt Kipfenberg erlässt aufgrund des § 2 Abs.1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.IS.2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 91 Abs.1 bis 4 in Verbindung mit Art. 7 Abs.1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (Bay-BO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 08.12.1996 und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO in offener Bauweise.
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig; jedoch keine Gebäude zur Kleintierhaltung.

2. Maß der baulichen Nutzung

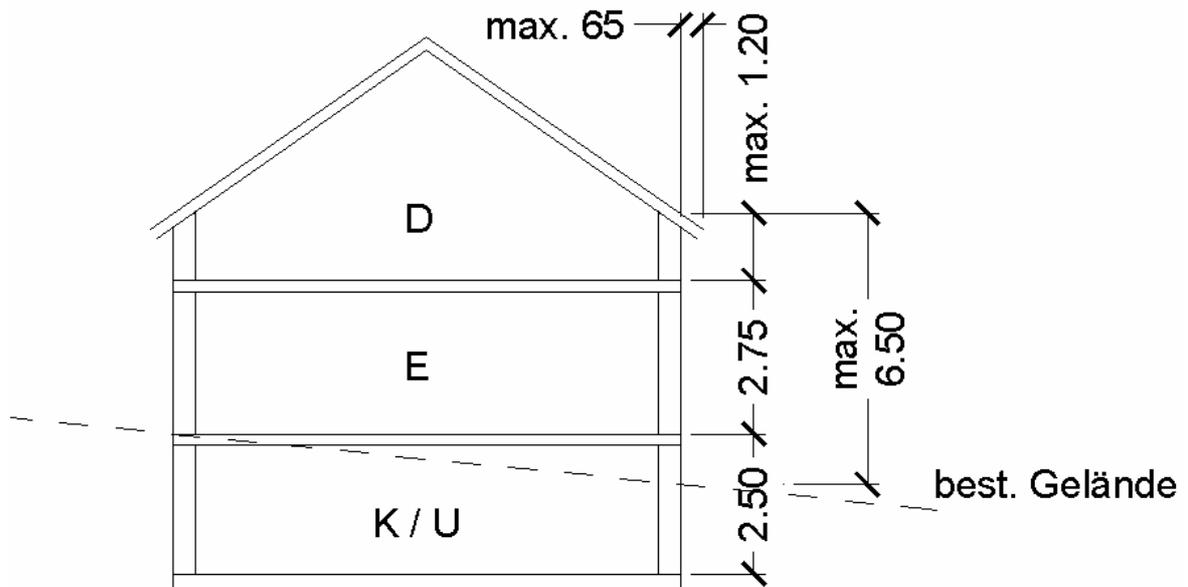
2.1. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich verbindlich aus dem Bebauungsplan.

2.2. Das Maß der baulichen Nutzung darf nach § 17 BauNVO höchstens betragen:

- Grundflächenzahl : max. 0,4
- Geschößflächenzahl: max. 0,6
- Bei Doppelhausbebauung beträgt die Mindestgrundstücksgröße 350 m² je Hauseinheit.
- Anzahl der Wohnungen pro Gebäude:
bei Einzelhäusern bzw. Doppelhaushälften sind jeweils max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze (II)

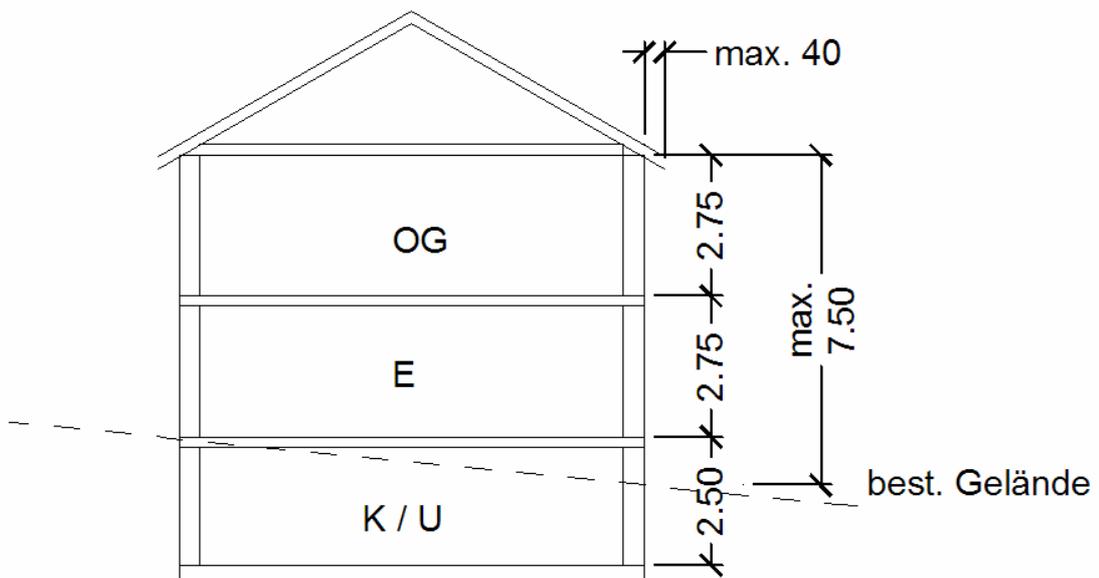
3. Bauweise

Bautyp A



Dachneigung Satteldach:	30° - 38°
Dachgauben:	siehe textliche Festsetzung
Dachüberstand Traufe:	max. 65 cm
Dachüberstand Ortgang:	max. 65 cm
Kniestock	max. 120 cm, gemessen ab ROK - Schnittpunkt
max. talseitige Wandhöhe:	Außenwand mit Dachhaut 6,50 m über natürlichem Gelände

Bautyp B



Dachneigung Satteldach:	20° - 30°
Dachgauben:	unzulässig
Dachüberstand Traufe:	max. 40 cm
Dachüberstand Ortgang:	max. 40 cm
Kniestock	max. 260 cm, gemessen ab ROK - Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut
max. talseitige Wandhöhe:	7,50 m über natürlichem Gelände

3.1 Die max. Kniestockhöhe wird bei Haustyp A auf max. 120 cm, gemessen von ROK bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut festgesetzt.

3.2 Hinweise für Jurahäuser und Toskanahäuser, sonst wie Haustyp B:
Hierzu gelten folgende speziellen Ergänzungsfestsetzungen:

- Toskanahäuser: Ausführung mit Walmdach; Zwerchgiebel sind unzulässig
- Jurahäuser: Ausführung mit Satteldach
- Dachgauben sind unzulässig
- Dachneigung 20° - 30°
- keine Eckfenster oder Erker

- keine übergroßen Fenster- oder Türöffnungen. Sie müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Mauerfläche sein.
- Jurahäuser: nur ein Zwerchgiebel je Längsseite im ausgewogenen Verhältnis zur Länge

3.3 Die Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO haben Vorrang gegenüber den Abständen der Baugrenzen zu den Grundstücken.

4. Dächer

4.1 Es sind Satteldächer und Walmdächer zulässig („keine Einhüftigkeit“)
Der First muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.

4.2 Dacheinschnitte sind unzulässig (Negativgauben).
Dachgauben sind nur mit einer Dachneigung ab 30° zulässig, wobei nur Satteldachgauben - kein Schleppgauben - ausgeführt werden dürfen.
Je Dachseite sind 2 Gauben mit einer Ansichtsfläche von max. 2 m Breite und 1,50 m Höhe zulässig. Es sind maximal 3 Gauben je Dachseite zulässig, wobei die Gesamtgröße dieser drei Gauben die max. zugelassene Ansichtsfläche von zwei Gauben nicht übersteigen darf. Der Abstand untereinander muss größer als 1,50 m sein. Ein Zwerchgiebel je Längsseite im ausgewogenen Verhältnis zur Länge ist erlaubt.

4.3 Einzel- und Doppelgaragen sind mit Satteldächern zu versehen.
Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinander stoßen, sind in Dachform, Höhe und Dachmaterial einheitlich zu gestalten.

5. Höhenlage der Gebäude

5.1 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als max. 30 cm über der natürlichen oder von der Behörde (Gemeinde oder Genehmigungsbehörde) gesondert festgesetzten Geländeoberfläche, - gemessen an dem höchstliegenden Punkt des Geländeschnittes am Gebäude - liegen. Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.
 Größere Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig, Abgrabungen max. 1,00 m, Aufschüttungen max. 1,00 m.
 Entlang der Grundstücksgrenzen sind keine Abgrabungen und Auffüllungen zulässig.

5.2 Die max. zulässige Wandhöhe ist talseitig einzuhalten.

6. Äußere Gestaltung der Gebäude

6.1 Entlang der Traufe sind Anbauten nur mit max. der Hälfte der Hauptgebäude-
 länge zulässig.

Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.

6.2 Bei Doppelhaushälften sind die Trauf- bzw. Wandhöhen, die Dachneigungen, die Dachformen, Dacheindeckungen sowie die Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen. In diesem Fall ist nur eine Firstrichtung möglich. (Keine Richtungswechsel an der gemeinsamen Grundstücksgrenze).

Maximale Gebäudebreite an der Grundstücksgrenze (Doppelhäuser): 11,00 m

6.3 Ortsfremde Materialien wie Verkleidungen in Faserzement, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sind unzulässig.

7. Garagen und Nebengebäude

7.1 Die Gesamtlänge von Garagen an der Grenze darf 8,00 m nicht überschreiten, einschl. Nebengebäude / Holzlege ist eine Länge von 10,00 m zulässig.

7.2 Garagen müssen vor ihren Einfahrtsseiten eine Abstandslänge von mind. 5,00 m bis zur Straßenbegrenzungslinie haben. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

7.3 Garagen und Nebengebäude / Holzlegen dürfen außerhalb der Baugrenze errichtet werden (nicht im Vorgartenbereich und der Ortsrandeingrünung). Für Garagen gilt ein Stauraum von 5,00 m.

7.4 Die Stellplatzsatzung des Marktes Kipfenberg ist zu beachten.

7.5. Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind durchlässig zu gestalten.

8. Grundstück

8.1 Hausdrainagen dürfen nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden.

8.2 Das Kanalnetz wird als Trennsystem hergestellt.

9. Grünordnung

- 9.1 Auf allen Grundstücken ist je 200 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- 9.2 Die ausgewiesenen Flächen im Randbereich sind in der dargestellten Weise zu begrünen und durch Hecken, Strauch- und Baumbepflanzung anzulegen. und zwar vorwiegend mit heimischen und landschaftsgebundenen Pflanzgesellschaften.
Dieses Pflanzgebot gilt vor allem für die im Westen des Geltungsbereichs anzulegende Grünzone, die gegenüber der offenen und unverbauten Landschaft eine wirkungsvolle Abpflanzung schafft.

10. Einfriedung

- 10.1 Zaunhöhen sind bis maximal 1,00 m zugelassen.
Im Vorgartenbereich sind Holzzäune sowie Metallzäune erlaubt.
- 10.2 Die Hinterpflanzung der Einfriedung mit heimischen Gehölzen, z.B. Hainbuche ist erlaubt.
- 10.3 Die ausgewiesenen Flächen im Randbereich sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen.

11. Hinweise durch Text

- 11.1 Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- 11.2 Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers von der öffentlichen Entwässerungseinrichtung wird dringend empfohlen, auf den Grundstücken ausreichend dimensionierte Zisternen zu errichten und, falls möglich, Versickerungseinrichtungen zu schaffen.
- 11.3 Das von Dachflächen abfließende und auf den Grundstücken sich sammelnde unverschmutzte Niederschlagswasser ist, soweit wie möglich, auf den Grundstücken zu versickern.
- 11.4 Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- 11.5 Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
- 11.6 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der EON angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Aufputz-Hausanschlusskästen (im Kellerraum) oder in Wandnischen (Außenwand) an der, der Straßenseite zugewandten Hausfront.
- 11.7 Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert; d.h. auf Privatgrund gestellt.

- 11.8 Sofern bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Grabungsbüro Ingolstadt, unverzüglich bekannt zu machen.
- 11.9 Regenwassernutzung als Brauchwasser ist dem Markt Kipfenberg anzuzeigen

**Aufgestellt,
Nürnberg, im September 2003
Geändert,
Nürnberg, im März 2004**

**Aufgestellt,
Kipfenberg,**

**1. Änderung
Nürnberg, im August 2007**



.....
**Büro für Ingenieurbau
Dipl. Ing. Rainer Roschmann**

.....
**Markt Kipfenberg
1. Bürgermeister Richter**