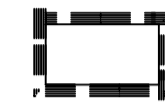


Einbindungssatzung "HAAS" nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für Fl.Nr. 24, Gemarkung Dunsdorf, Marktgemeinde Kipfenberg

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)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte (PlanzV)
 in der jeweils gültigen Fassung folgende Satzung:

A. Festsetzungen:

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Einbindungssatzung "HAAS"

2. Planungsrechtliche Zulässigkeit

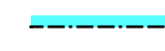
2.1 Innerhalb des Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

3. Maß der baulichen Nutzung

WH

3.1 Maximale Wandhöhe
 Die maximale Wandhöhe wird mit 7,40 m (E+1) festgesetzt. Gemessen wird dabei von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Schnittkante Außenwand / Dachhaut.

4. Bauweise, Baugrenze, Dachformen



4.1 Baugrenze für Hauptgebäude
 Außerhalb dieser überbaubaren Fläche dürfen Stellplätze errichtet werden (§23 (5) BauNVO). Gebäudeteile, z. B. Vordächer, dürfen bis maximal 2 m über die Baugrenze an Gebäudeseiten hervortreten, 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.

4.2 Pultdächer sind nur mit einer Dachneigung von 10° bis 28° zulässig. Es sind keine Flachdächer auf Haupt- und Nebengebäuden zulässig. Andere Dachformen sind zulässig.



4.3 Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig.

5. Zufahrtsfläche



5.1 Zufahrtsfläche mit Zweckbestimmung: Eigentümerweg

6. Grünflächen



6.1 Die Gestaltung und Bepflanzung der privaten Grünflächen erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des Bauantrages.

7. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

7.1 Außerhalb der überbaubaren Fläche dürfen Stellplätze errichtet werden. Die weiteren genehmigungsfreien Nebenanlagen nach Art. 57 BayBO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

8. Geländeoberfläche

8.1 Geländeauffüllungen zur Anhebung der Fußbodenoberkante sind bis maximal 0,5 m über natürlichem Gelände zulässig.
 8.2 Geländemodellierungen müssen so vorgenommen werden, dass Nachbargrundstücke durch das anfallende Niederschlagswasser nicht negativ beeinträchtigt werden.

9. Grundwasserschutz

9.1 Die Rückhaltung / Ableitung des Oberflächenwassers ist einer Entwässerungsplanung als Anlage des Erschließungsvertrages aufzuzeigen.
 9.2 Die Kellerräume sind wasserdicht auszubilden.

10. Bodenkennmäler

10.1 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Einbindungssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

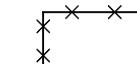
11. Sonstige Planzeichen



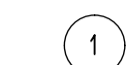
11.1 Vorhandene Gebäude



11.2 Vorgeschlagene Baukörper



11.3 Zu entfernende Gebäude



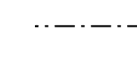
11.4 Parzellenummerierung

24

11.5 Flurstücksnummer



11.6 Grundstücksbegrenzung vorhanden



11.7 Grundstücksbegrenzung geplant



11.8 Kanalleitungen, Wasserleitungen

B. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen:

1. Immissionsschutz

Aufgrund der örtlichen Situation (Lage im Randbereich eines Dorfgbietes) wird generell darauf hingewiesen, dass von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- 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.

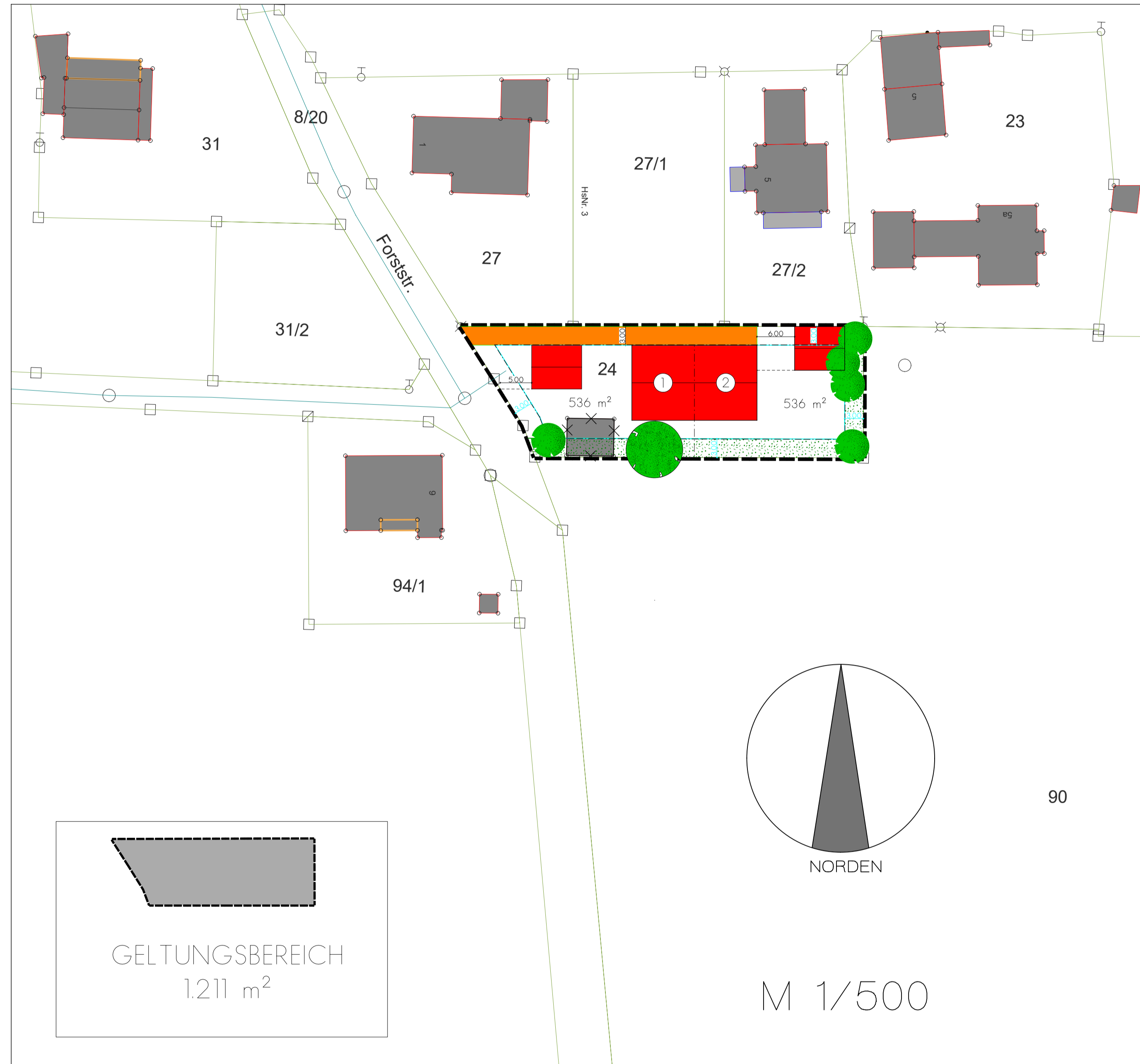
3. Grundwasserabsenkungen

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Eichstätt zu beantragen.

4. Altlasten

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht 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 "Baumpflanzungen im 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 Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.



Eichstätt, 04.03.2024

ARCHITEKTURBÜRO BÖHM
 Architekten PartG mbB
 Am Wenberg 21, 85072 Eichstätt
 Telefon: 08421 / 90 767-0
 Mail: architekturbuero.boehm@t-online.de
 www.architekturbuero-boehm.de

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