



GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN



PLANZEICHNUNG M 1 / 1000

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 "Oberemmendorfer Feld" umfaßt folgende Grundstücke des Marktes Kipfenberg, Gemarkung Oberemmendorf: Fl.Nr. 118/1, 118/3, 118/2, sowie Teilflächen der Fl.Nr. 118, 115 und 137.

A. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

| | |
|-----------|--|
| MI | Mischgebiet gem. § 6 BauNVO |
| WA | Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO |

2. Maß der baulichen Nutzung

| | |
|--|---|
| E+I+DG oder E + DG | (II als Höchstgrenze) 2 Vollgeschosse, DG darf kein Vollgeschöß sein. |
| 0,4 | Grundflächenzahl |
| 0,6 | Geschosflächenzahl |

3. Bauweise, Baugrenze

| | |
|--------|--|
| o | Offene Bauweise |
| △ | Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
| SD, WD | Satteldach, Walmdach |
| WH | Wandhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Außenkante Dachhaut). Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht. Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte zu messen. |

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

| | |
|---|-------------------------|
| — | Straßenverkehrsflächen |
| — | Straßenbegrenzungslinie |

5. Grünflächen

| | |
|---|-------------------------------|
| ● | Baumbepflanzung vorgeschlagen |
| ■ | Grünflächen, privat |
| ■ | Grünflächen, öffentlich |

6. Sonstige Festsetzungen

| | |
|---|--|
| □ | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes |
| — | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |

B. Hinweise / Darstellungen

| | |
|-------------|-----------------------------------|
| ■ | Vorhandene Bebauung |
| ■ | abzubrechende Gebäude |
| ○ | Grundstücksbegrenzung vorhanden |
| --- | Grundstücksbegrenzung geplant |
| ○ | Grundstücksbegrenzung aufzulassen |
| 118/1 | Flurstücknummer |
| 5,00 + 5,00 | Vermahlung |
| 533 | Höhensichtlinie |
| — | Nutzungsschablone |

C. Hinweise durch Text

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zur Kabeltrasse der Telekom AG und der N-ergie AG einzuhalten. Zu messen jeweils von Stammachse zur Kabeltrasse. (DIN 1998)

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

Regenwasser und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden. Unversehrtes Niederschlagswasser von den Dächern kann in Zisternen aufgefangen und als Brauchwasser genutzt werden. Die Errichtung ist der Gemeinde anzuzeigen. Für Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahme ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht in den Untergrund gelangen. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, sofern eine größere Fläche als 1000 m² angeschlossen wird.

Die Grenzabstände von Pflanzen gemäß § 47 AGBG sind einzuhalten. Bäume müssen einen Mindestabstand von 4,0 m zu landwirtschaftlich genutzten Flächen haben.

Bodendenkmäler:

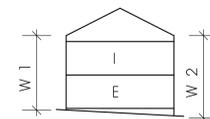
Der Baubeginn ist der Dienststelle Ingolstadt des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege mitzuteilen, um die archäologische Beobachtung des Oberbodenabtrags zu ermöglichen. Aufgedundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Dienststelle Ingolstadt des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Unterer Graben 37, 85049 Ingolstadt, Tel: 0841/1638, Fax: 0841/17701 anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 Bay. DSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 Bay. DSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 Bay. DSchG).

D. Festsetzungen durch Text

10. Bauweise

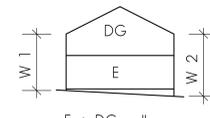
11. Die Wandhöhe beträgt max. 6,30 m bzw. 6,50 m, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände bis Schnittpunkt Wand/Dach.

SCHEMASCHNITTE:



$E + I + DG = II$
 $WH = (W1 + W2) : 2 \hat{=} 6,50 \text{ m}$

(Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht.) Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte zu messen.



$E + DG = II$
 $WH = (W1 + W2) : 2 \hat{=} 6,30 \text{ m}$

(Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht.) Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte zu messen.

12. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO haben Vorrang gegenüber den Abständen der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen, wobei die eingetragenen Abstände von Baugrenzen zur Grundstücksgrenze jedoch Mindestabstände sind.

2.0 Dächer

2.1 Es sind nur gleichschenkelige Satteldächer und Walmdächer zulässig. Der First muß über die Längsseite des Gebäudes verlaufen. Für Anbauten sind auch Pultdächer zulässig.

2.2 Die Dachneigung wird bei Geschoszahl E + I + DG mit $20^\circ - 28^\circ$, bei E + DG mit $30^\circ - 38^\circ$ festgesetzt. Dachneigung für Pultdächer: $10^\circ - 30^\circ$.

2.3 Dacheinschnitte sind unzulässig (Negativgauben). Dachgauben sind nur mit einer Dachneigung ab 30° zulässig.

Je Dachseite sind 2 Gauben mit einer Breite von max. 2,40 m Breite zulässig. Der Abstand untereinander muß größer als 1,50 m sein.

2.4 Die traufseitigen Dachvorsprünge sind auf 50 cm begrenzt, die ortsgangseitigen Dachvorsprünge sind auf 30 cm begrenzt, die Traufen sind waagrecht anzurorden, Auslegesparren sind nicht zulässig.

2.5 Einzel- und Doppelgaragen sind mit Satteldächern zu versehen.

3.0 Äußere Gestaltung der Gebäude

3.1 Dächer sind mit Eindeckungen in den Farben naturrot oder grau zu versehen. Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig. Begrünte Dächer sind zulässig.

3.2 Holzhäuser sind zulässig, Holzblockhäuser sind ausgeschlossen.

4.0 Garagen und Nebengebäude

4.1 Die Gesamtlänge von Garagen an der Grenze darf 9 m nicht überschreiten, einschl. Nebengebäude ist eine Länge von 9 m zulässig.

4.2 Garagen müssen vor ihren Einfahrtsseiten eine Abstandsfläche von mind. 5 m bis zur Straßenbegrenzungslinie haben. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

4.3 Die Stellplatzsetzung des Marktes Kipfenberg ist zu beachten. Eine Ablösung von Stellplätzen ist nicht möglich.

4.4 Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich zwischen Gebäude und Straßenbegrenzungslinie.

5.0 Grundstück

5.1 Keller sind wasserdicht auszuführen. Hausdrainagen dürfen nicht an die Schmutz- und Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind bei versickerungsfähigem Untergrund wasserdurchlässig auszuführen. Von Dächflächen abfließendes und auf dem Grundstück sich sammelndes unversehrtes Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den Grundstücken zu versickern.

6.0 Nebenanlagen

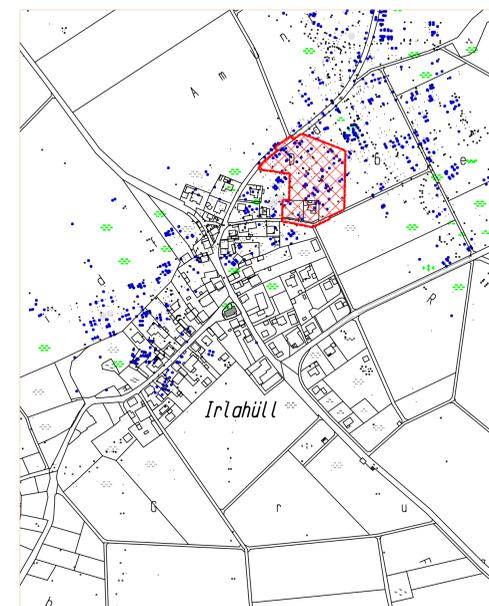
6.1 Nebenanlagen < 15 m² sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich zwischen Gebäude und Straßenbegrenzungslinie.

7.0 Immissionen

Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit Lärm- und Geruchsbelästigung zu rechnen.

8.0 Alllasten

Alllasten sind auf den Grundstücken nicht zu erwarten. Sollten Alllasten zutage treten, sind diese in Absprache mit den zuständigen Behörden zu entsorgen.



ÜBERSICHT M 1/5000

E) Verfahrensvermerke:

1. Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 11.12.2008 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 des Marktes Kipfenberg "Oberemmendorfer Feld" der Gemarkung Irlahüll beschlossen. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde am 01.01.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Markt Kipfenberg, den 01.01.2009

Siegel

1. Bürgermeister

2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung für den Entwurf in der Fassung vom 19.11.2008 hat in der Zeit vom 09.01.2009 bis 09.02.2009 stattgefunden.

Markt Kipfenberg, den 09.02.2009

Siegel

1. Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.11.2009, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 13.01.2009 bis 23.02.2009 stattgefunden.

Markt Kipfenberg, den 23.09.2009

Siegel

1. Bürgermeister

4. Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 12.03.2009 den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans "Oberemmendorfer Feld Irlahüll" in der Fassung vom 02.03.2009 des Architekturbüros Böhm (Eichstätt) samt Begründung gebilligt und beschlossen, diesen auszulegen.

Markt Kipfenberg, den 12.03.2009

Siegel

1. Bürgermeister

5. Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.03.2009 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2009 bis einschließlich 11.05.2009 öffentlich ausgelegt.

Markt Kipfenberg, den 11.05.2009

Siegel

1. Bürgermeister

6. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.03.2009, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 09.04.2009 bis einschließlich 11.05.2009 stattgefunden.

Markt Kipfenberg, den 11.05.2009

Siegel

1. Bürgermeister

7. Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 25.06.2009 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 des Marktes Kipfenberg "Oberemmendorfer Feld Irlahüll" in der Fassung vom 25.06.2009 des Architekturbüros Böhm (Eichstätt) samt Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB festgestellt und als Satzung beschlossen.

Markt Kipfenberg, den 25.06.2009

Siegel

1. Bürgermeister

8. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgt am 01.08.2009. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und §§ 214 und 215 BauGB und auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes wird hingewiesen. Mit der Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt des Marktes Kipfenberg am 01.08.2009 ist die Änderung des Bebauungsplans des Marktes Kipfenberg in der Fassung vom 25.06.2009 in Kraft getreten.

Markt Kipfenberg, den 30.07.2009

Siegel

1. Bürgermeister

Eichstätt, 25.06.2009

Architekturbüro
Josef Böhm
Am Weinberg 21
85072 Eichstätt
Tel. 08421/4027 Fax 5443

ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 28
MARKT KIPFENBERG
GEMARKUNG IRLAHÜLL
"OBEREMMENDORFER FELD"