

BEBAUUNGSPLAN

HIRNSTETTEN „AM SEE“

BAUHERR:

MARKT KIPFENBERG
MARKTPLATZ 2
85110 KIPFENBERG

PLANINHALT :

LAGEPLAN M 1 : 1000
PLANLICHE FESTSETZUNGEN
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
MIT REGELBEISPIELE

AUFGESTELLT:

Titting, 18.06.2003

PLANFERTIGER:

architekturbüro
paulus eckerle

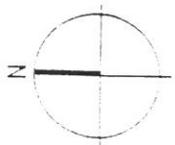
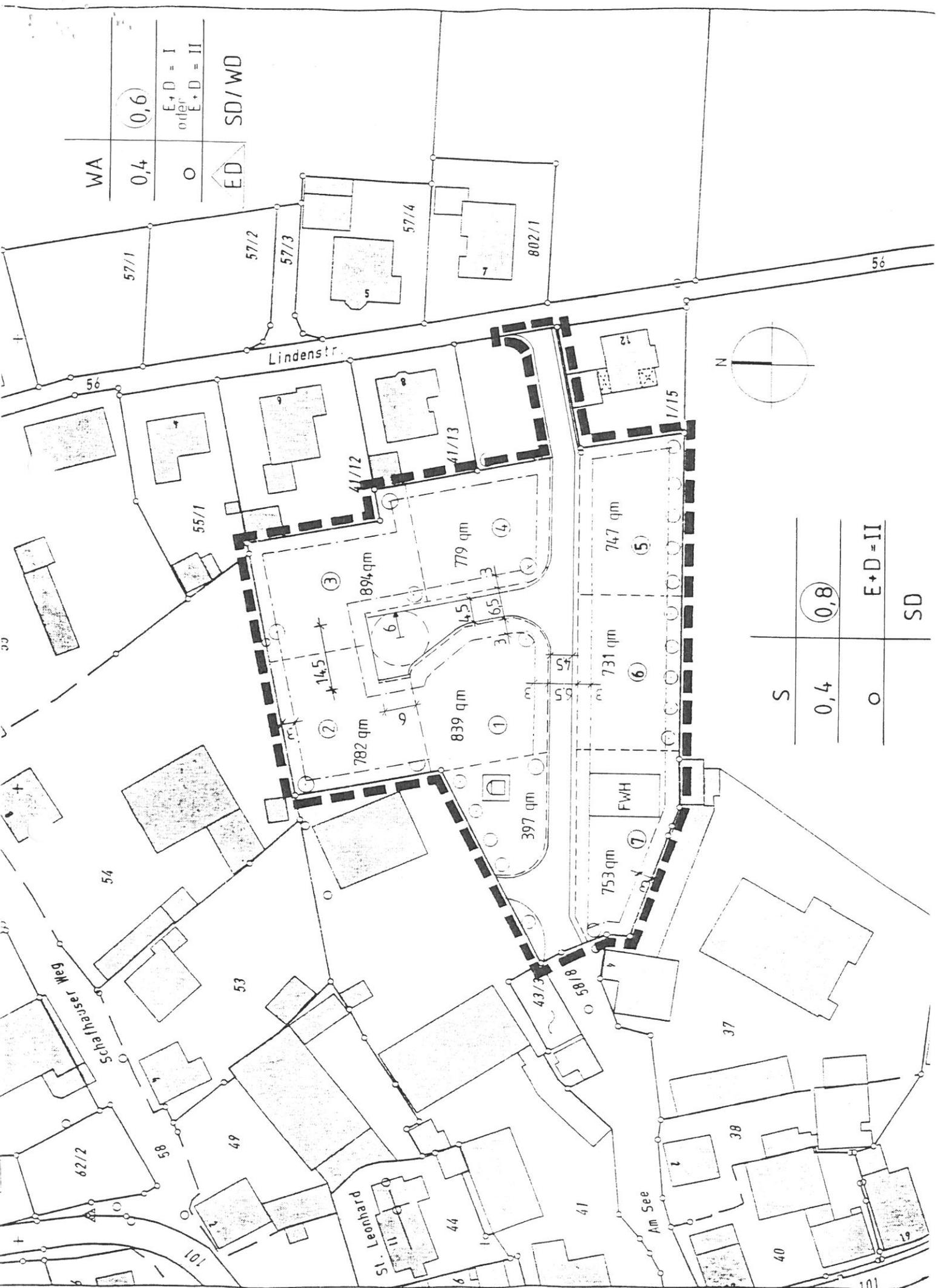


schlehenring 22
85135 Titting

0 84 23 98 57 00
0 84 23 98 57 02

ARCHITEKTURBÜRO PAULUS ECKERLE
SCHLEHENRING 22
85135 TITITNG

WA	0,4	(0,6)	SD/WD
			ED
			E+D = I oder E+D = II



S	0,4	(0,8)	SD
			E+D = II

A. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. BauNV

WA	Allgemeines Wohngebiet
S	Sondergebiet Feuerwehr

2. Maß der baulichen Nutzung

E + D = I (Haustyp A, max. 1 Vollgeschosse, D darf kein Vollgeschoss sein.)

E + D = II (Haustyp B, max. 2 Vollgeschosse, D darf ein Vollgeschoss sein.)

0,4 Grundflächenzahl

0,6 Geschoßflächenzahl

0,8 Geschoßflächenzahl Feuerwehr

3. Bauweise, Baugrenze

O	offene Bauweise
ED	Einzel- und Doppelhäuser zulässig
SD	Satteldach
WD	Walmdach
-----	Baugrenze

4. Verkehrsflächen

z. B. $\begin{array}{c} +65+ \\ \hline \hline \hline \hline \end{array}$	Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche
\hline	Strassen- und Grünflächenbegrenzungslinien
\hline	Strassenflächen

5. Grünflächen



Baumgruppen / Baumanpflanzung vorgeschlagen



Grünfläche, privat (Ortsrandeingrünung)

6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans

B. Hinweise / Darstellungen



Vorhandene Bebauung



Grundstücksbegrenzung, vorhanden



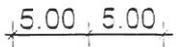
Grundstücksbegrenzung geplant

⑫

Parzellennummer

210

Flurstücknummer



Vermaßung



Flurstrichtung frei wählbar



Kinderspielplatz

C. Hinweis durch Text

Regenwasser als Brauchwasser in Wohnhäusern ist der Gemeinde anzuzeigen.

Keller sollten wasserdicht ausgeführt werden.

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

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

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Die Grenzabstände von Pflanzen gemäß § 47 ABGB sind einzuhalten.

D. Festsetzungen durch Text

1.0 Bauweise

Bautyp A:

Dachneigung Satteldach: 30° - 38°

Dachgauben: siehe textl. Festsetzung

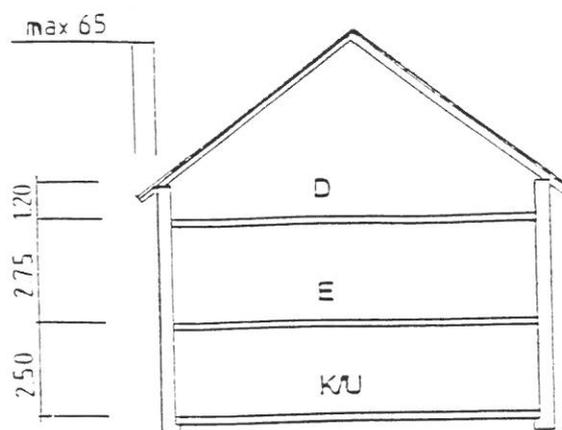
Dachüberstand Traufe: max. 65 cm

Dachüberstand Ortgang: max. 65 cm

Kniestock: max. 120 cm, gemessen ab ROK – Schnittpunkt Aussenwand mit Dachhaut

max. Wandhöhe: max. 4,25 m über natürl. Gelände

REGELBEISPIEL M 1 : 200 BAUTYP A



Bautyp B:

Dachneigung Satteldach: 20° - 30°

Dachgauben: unzulässig

Dachüberstand Traufe: max. 35 - 40 cm

Dachüberstand Ortgang: max. 35 - 40 cm

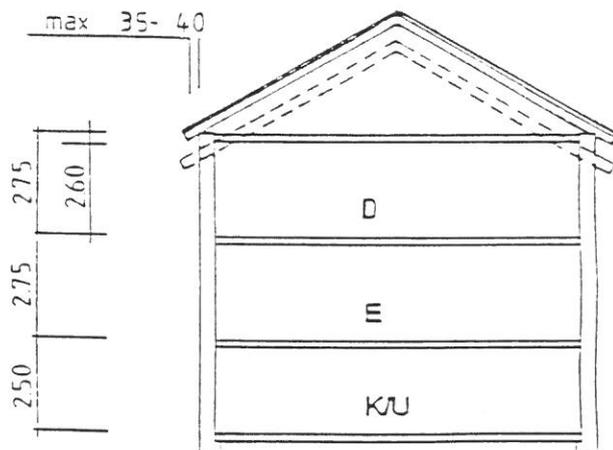
Kniestock: max. 260 cm, gemessen ab ROK – Schnittpunkt Aussenwand mit Dachhaut

max. Wandhöhe: max. 6,30 m über natürl. Gelände

max. Wandhöhe
Feuerwehr: max. 7,0 m über natürl. Gelände

REGELBEISPIEL M 1 : 200

BAUTYP B



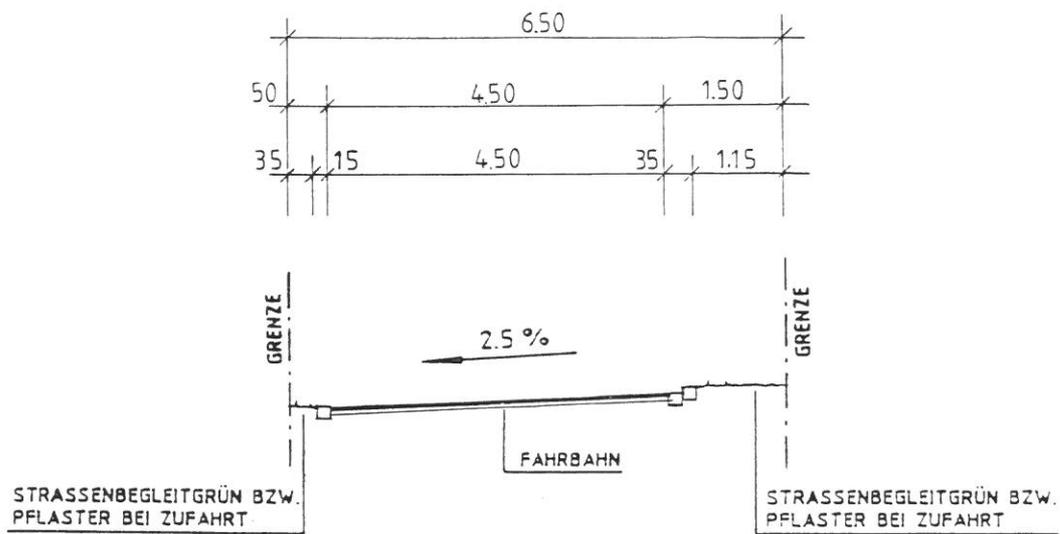
- 1.1 Die max. Kniestockhöhe wird wahlweise auf max. 120 cm (Haustyp A) oder auf 260 cm (Haustyp B) , gemessen von ROK bis Schnittpunkt Aussenwand mit Dachhaut festgesetzt.
- 1.2 Hinweis für Jurahäuser und Toskanahäuser , sonst wie Haustyp B.
Hierzu gelten folgende spezielle Ergänzungsfestsetzungen:
 - Toskanahäuser: Ausführung mit Walmdach, Zwerchgiebel sind unzulässig
 - Jurahäuser: Ausführung mit Satteldach
 - Dachgauben sind unzulässig
 - Dachneigungen maximal 20 - 30 Grad.
 - keine Eckfenster oder Erker
 - keine übergroßen Fenster- oder Türöffnungen. Sie müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Mauerfläche sein.
 - Bei Jurahäuser: nur ein Zwerchgiebel je Längsseite im ausgewogenen Verhältnis zur Länge
- 1.3 Die Abstandsfläche nach Art. 6 BayBo haben Vorrang gegenüber den Abständen der Baugrenzen zu den Grundstücken.

STRASSENQUERSCHNITT

(M 1:100)

- AUSBAUVORSCHLAG -

PLANSTRASSE



2.0 Dächer

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

2.2 Dacheinschnitte sind unzulässig. (Negativgauben)
Dachgauben sind nur mit einer Dachneigung ab 30° zulässig, wobei nur Satteldachgauben - keine Schleppgauben ausgeführt werden dürfen.
Je Dachseite sind 2 Gauben mit einer Ansichtsfläche von max. 2 m Breite und 1,5 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 1,5 m sein. Ein Zwerchgiebel je Längsseite im ausgewogenen Verhältnis zur Länge ist erlaubt.

2.3 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.

3.0 Höhenlage der Gebäude

3.1 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 m, Aufschüttungen max. 0,50 m.
Entlang der Grundstücksgrenzen sind keine Abgrabungen und Auffüllungen zulässig.

4.0 Äußere Gestaltung der Gebäude

4.1 Satteldächer sind mit Eindeckungen in den Farben ziegelrot oder grau zu versehen.
Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.
Entlang der Traufe sind Anbauten nur mit max. der Hälfte der Hauptgebäudelänge zulässig.

4.2 Hausgruppen müssen in Material und Farbe zueinander harmonisch gestaltet werden.

Bei Doppelhäusern 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)
Max. Gebäudebreite an der Grundstücksgrenze (Doppelhäuser) = 11 m.

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

5.0 Garagen und Nebengebäude

- 5.1 Die Gesamtlänge von Garagen an der Grenze darf 8 m nicht überschreiten, einschl. Nebengebäude / Holzlege ist eine Länge von 10 m zulässig.
- 5.2 Garagen müssen vor ihrer Einfahrtsseiten eine Abstandsfläche von mind. 5 m bis zur Strassenbegrenzungslinie haben. Dieser Stauraum darf zur Strasse hin nicht eingezäunt werden.
- 5.3 Garagen und Nebengebäude / Holzlegen dürfen ausserhalb der Baulinie errichtet werden (nicht im Vorgartenbereich der Eingrünung) . Für Garagen gilt ein Stauraum von 5 m.
- 5.4 Die Stellplatzsatzung des Marktes Kipfenberg ist zu beachten.

6.0 Grundstück

- 6.1 Hausdrainagen dürfen nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden.
- 6.2 Das Kanalnetz wird als Trennsystem ausgeführt

7.0 Grünordnung

- 7.1 Auf allen Grundstücken ist pro 200 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum entsprechend Empfehlungsliste zu pflanzen.
- 7.2 Die ausgewiesenen Flächen im Randbereich sind in der dargestellten Weise zu begrünen und durch Hecken, Strauch- und Baumbeplanzung anzulegen und zwar vorwiegend mit heimischen und landschaftsgebundenen Pflanzgesellschaften. Dieses Pflanzgebot gilt vor allem für die im Süden des Geltungsbereichs anzulegende Grünzone, die gegenüber der offenen und unverbauten Landschaft eine wirkungsvolle Abpflanzung schafft.
Die Anpflanzungen auf den Privatparzellen sollen nach Möglichkeit 5 Jahre nach Bezug des Wohnhauses erfolgt sein.

8.0 Einfriedung

- 8.1 Einfriedungen mit Sockel sind bis zu einer Höhe von 25 cm erlaubt.
Zaunhöhen sind bis maximal 1,5 m zugelassen.
Im Vorgartenbereich sind Holzzäune mit senkrechter Lattung sowie Metallzäune erlaubt.
- 8.2 Die Hinterpflanzung der Einfriedung mit heimischen Gehölzen, z.B. Hainbuche ist erlaubt.
- 8.3 Die ausgewiesenen Flächen im Randbereich sind ausschließlich mit standortgerechten Laubgehölzen entsprechend folgender Pflanzliste einzugrünen.

8.4 In einer Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten (WE),
in einem Einzelhausgebäude max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.
Die Mindestgröße einer Bauparzelle wird bei einer Doppelhausbebauung
auf mindestens 350 m², bei einer Einzelhausbebauung auf mindestens
600 m² festgelegt.

8.5 Pflanzliste

Sträucher	Bäume
Cornus mas (Hurlnuß)	Quercus robur (Stieleiche)
Cornus sanguinea (roter Hartriegel)	Quercus petraea (Traubeneiche)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Kreuzdorn)	Tilia cordata (Winterlinde)
Corylus avellana (Hasel)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus spinosa (Schlehdorn)	Sorbus aria (Mehlbeere)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)	Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Ligustrum vulgare (Liguster)	Fraxinus excelsior (Esche)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)	Acer campestre (Fehdahorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	Acer plantanoides (Spitzahorn)
Rosa canina (Hundsrose)	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Rosa rubiginosa (Schott. Heckenrose)	Fagus sylvatica (Rotbuche)
Rosa nitida (Glanzrose)	Prunus avium (Vogelkirsche)
Rosa arvensis	Malus communis (Wildapfel)
Sambucus nigra (Holunder)	Pyrus communis (Wildbirne)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)	Juglans regia (Walnuß)

8.6 Bodendenkmäler

Der Abtrag des humosen Oberbodens ist bei allen Bauvorhaben mit
geeignetem Gerät (Bagger mit Böschungsschaufel) unter Aufsicht eines
Grabungstechnikers des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege durch-
zuführen.

Im Anschluß daran hat, soweit erforderlich, eine Befunddokumentation und
Fundbergung stattzufinden.

Nach Beendigung dieser Arbeiten gibt das Bayerische Landesamt für Denkmal-
pflege die bereinigten Flächen ausdrücklich zur Bebauung frei.

Verfahrenshinweis:

1. Der Stadt-/Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am örtlich bekanntgemacht.

....., den

.....
1. Bürgermeister

2. Die Bürgerbeteiligung gemäss § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

....., den

.....
1. Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom gemäss § 4 BauGB hat vom bis stattgefunden.

....., den

.....
1. Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom bis wurde mit der Begründung gemäss § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

....., den

.....
1. Bürgermeister

5. Der Stadt/Gemeinderat hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan mit Begründung gemäss § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

....., den

.....
1. Bürgermeister

6. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 1 u. 2 BauGB und auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes ist hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft getreten. (§ 12 BauGB)

....., den

.....
1. Bürgermeister