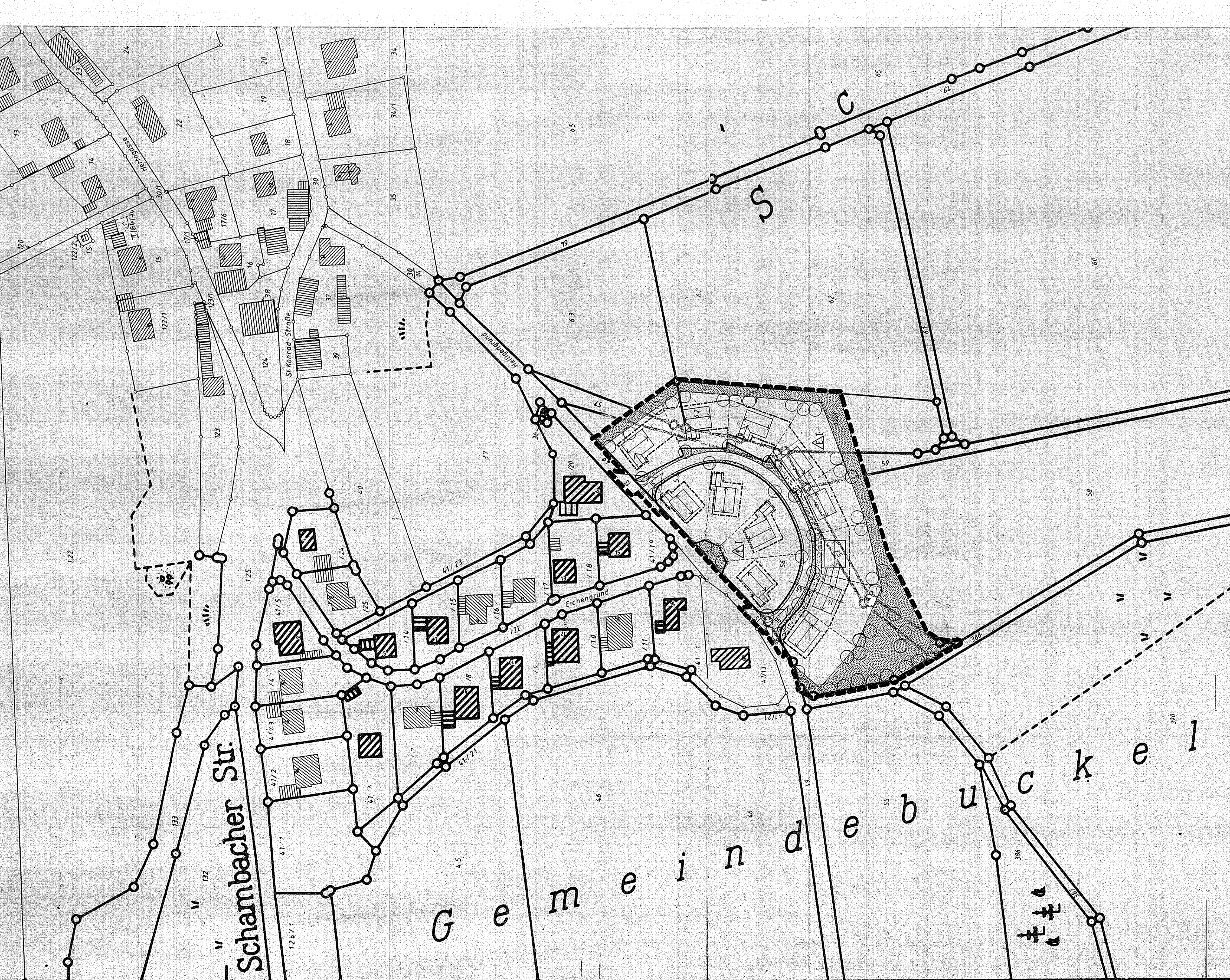


ATTENZELL



Der Markt Kipfenberg erläßt aufgrund
- der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
- des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne
sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung)
In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung dieses vom Architekturbüro E. v. Angerer in München
zertifizierte Bauleitplan für das Baugebiet Nr. 8 II "Attenzell"
als Satzung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Maß der baulichen Nutzung
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Bauweise, Baugrenzen
▲ nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
Firstrichtung (nur für Hauptgebäude)
- Verkehrsf lächen
= öffentliche Verkehrsfläche
= Straßengrenzungsline und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
= Straßbegleitgrün
- Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
= Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
= Maßangabe in Metern
- Grünordnende Festsetzungen
= öffentliche Grünflächen
= offene Vorgärten und Garagenzufahrten (s. Punkt 7.3)
= zu pflanzende Bäume und Gehölze

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung
Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauVO festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung
Im Geltungsbereich ist eine max. Grundflächenzahl von 0,35 zulässig und eine max. Geschosflächenzahl von 0,35 zulässig. Die zulässige Grundflächenzahl überbaubaren Flächen eine geringere Nutzung ergibt.
- Dächer
3.1 Bei den Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 32° bis 37° auf der West- und Ostseite zulässig. Die Satteldächer müssen unterhalb der Traufe des Hauptdaches des Gebäudes verlaufen.
3.2 Die Satteldächer der Nebengebäude bzw. Garagen, die angebaut werden müssen, die gleiche Baumengung wie das Hauptgebäude haben.
An den Giebelseiten der Hauptgebäude angebaute Nebengebäude mit Pultdächern und Satteldächern müssen Hauptfirstrichtung können eine geringere Dachneigung, mindestens jedoch 22° haben.
3.3 Dächer, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze angebracht sind, müssen ohne störenden Absatz einheitlich zu stellen. Die Traufhöhe wird auf max. 2,75 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt.
3.4 Dachneigungen sind unzulässig. Dachgauben sind zulässig, wenn die Gaubenhöhe über der Traufhöhe von 1,5 m nicht überschritten wird. "Zwerchhäuser" sind auch größere Fenstergruben zulässig.

4. Höhenlage der Gebäude
4.1 Die OK des Erdgeschossbodens darf nicht höher als 30 cm hangseits über OK bestehenden Geländes liegen. Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.
4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.
4.3 Die Handhöhe (= Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachaußenkante) wird an der Bergseite auf max. 1,20 m begrenzt. Die Kniestockhöhe wird einschließend auf max. 70 cm über OK festgelegt.
4.4 Bei Gebäuden, bei denen das Kniestockoberflächenniveau der stärkeren Hangneigung zum Vollgeschoss wird, wird dies im Einvernehmen mit dem Landratsamt ausnahmsweise zugelassen.

5. Andere Gestaltung der Gebäude
5.1 Für die Dachdeckung sind ziegelrote Pfannen oder Bitumbahnen zu verwenden. Für Anbauten sind auch andere Dachmaterialien zulässig. Der Dachüberstand wird auf max. 70 cm begrenzt.
5.2 Der Einbau von liegenden Dachfenstern ist nur mit einer lichten Glasfläche von höchstens 1,0 qm je Fenster zulässig.
5.3 Zusammenbauende Gebäude sind in Gestaltung, Dachneigung, material und dgl. aufeinander abzustimmen.
5.4 Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Asbestzement, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sind nicht zulässig. Mägen, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.
5.5 Haussockel müssen bündig mit dem Außenputz liegen und in der gleichen Farbe wie der Außenputz gestrichen werden.

6. Garagen und Stellplätze
6.1 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
6.2 Der Stauraum zwischen Garage und Straße muß mindestens 3 m betragen. Diese Fläche kann als Stellplatz genutzt werden.
7. Einfriedungen
7.1 Einfriedungen an Straßen sind als Holzlämme mit senkrechter Lattung von max. 100 cm Höhe auszubilden. Anstelle der Holzlämme auch Maschendrahtgitter mit max. 1 m Höhe zulässig, die mit heinsischen Gebälzen sind die Einfriedungen einheitlich auszubilden.
7.2 Zäunungen aus Beton oder ähnlichen Materialien dürfen nicht über die natürliche Geländeoberkante herausragen.
7.3 Die Vorgärten der besonders gekennzeichneten Parzellen und sämtliche Garagenzufahrten dürfen nicht eingefriedet werden.

8. Behälter für Abfallbeseitigung
Bei allen Gebäuden müssen die Müllbehälter in die Einfriedung eingebaut werden oder im baulichen Bereich der Garagen errichtet werden.
9. Grünordnung
9.1 Öffentliche Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen sind mit Bäumen aus dem Empfehlungsliste zu bepflanzen.
9.2 Straßbegleitgrün
Die Grünstreifen entlang der Erschließungsstraße sind als Schotterrasen auszubilden und mit heimischen Laubbäumen aus der Empfehlungsliste entsprechend der Bäume können verändert werden, sofern ein detaillierter Plan dies erforderlich macht. Die Anzahl darf nicht unterschritten werden.
9.3 Private Grünflächen
Zufahrten zu Garagen dürfen nicht asphaltiert werden. Als mögliche Befestigung sind Kies, Rasengittersteine oder Pflastersteine bzw. Plattenbelag mit Grasfüge zu verwenden.
9.4 Bäume
Auf allen Grundstücken ist pro 100 qm nicht bebauter Grundstücksfläche je ein standortgerechter Laubbaum entsprechend der Empfehlungsliste zu pflanzen.

- Empfehlungsliste:
- Spitzahorn - Acer platanoides
 - Kaiserlinde - Tilia vilgaria "Pallida"
 - Esche - Fraxinus excelsior
 - Hainbuche - Carpinus betulus
 - Ulm - Ulmus
 - Vogelkirsche - Prunus avium "Plena"
 - Obstbäume + Obststräucher

10. Baugrenzen
Die Baugrenzen dürfen in folgenden Fällen überschritten werden:
a) Für eine offene Überdachung eines KFZ-Stellplatzes von max. 18 qm. Ein Mindestabstand von 1 m zwischen Straßengrenzungsline und Dach muß eingehalten werden.
b) Für Wintergärten zum Garten hin bis max. 2 m. Wintergärten zum Garten hin bis max. 2 m. dabei unberührt.

11. Wohnflächen
Pro Bauparzelle dürfen nur max. 2 Wohnflächen errichtet werden.
12. Nebenanlagen
Nebenanlagen wie Holzlegern, Gartenhäuschen etc. außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

B. HINWEISE
bestehende Grundstücksgrenzen
aufzubauende Grundstücksgrenzen
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
Flurstücknummern
vorgeschlagene Baukörper

Straßengestaltung:
Für die ländliche Erschließungsstraße wird folgendes Straßenprofil vorgeschlagen:
0,50 m bis 1,50 m Grünstreifen; Einzelner Granit-Größteinfahrten; 4 - 5 m Fahrbahn wechsellagerter Dreizeiler Granit-Größteinfahrten als Entwässerungsrinne; 50 cm bis 1,50 m Grünstreifen.
Landwirtschaft:
Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit Lärm- und Geruchsbelästigungen zu rechnen.

Verfahrensweise
1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wird vom Landratsamt öffentlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauB).
(Stapel) 1. Bürgermeister
den

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplanantwort in der Zeit vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauB).
(Stapel) 1. Bürgermeister
den

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanverfahren in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 4 BauB).
(Stapel) 1. Bürgermeister
den

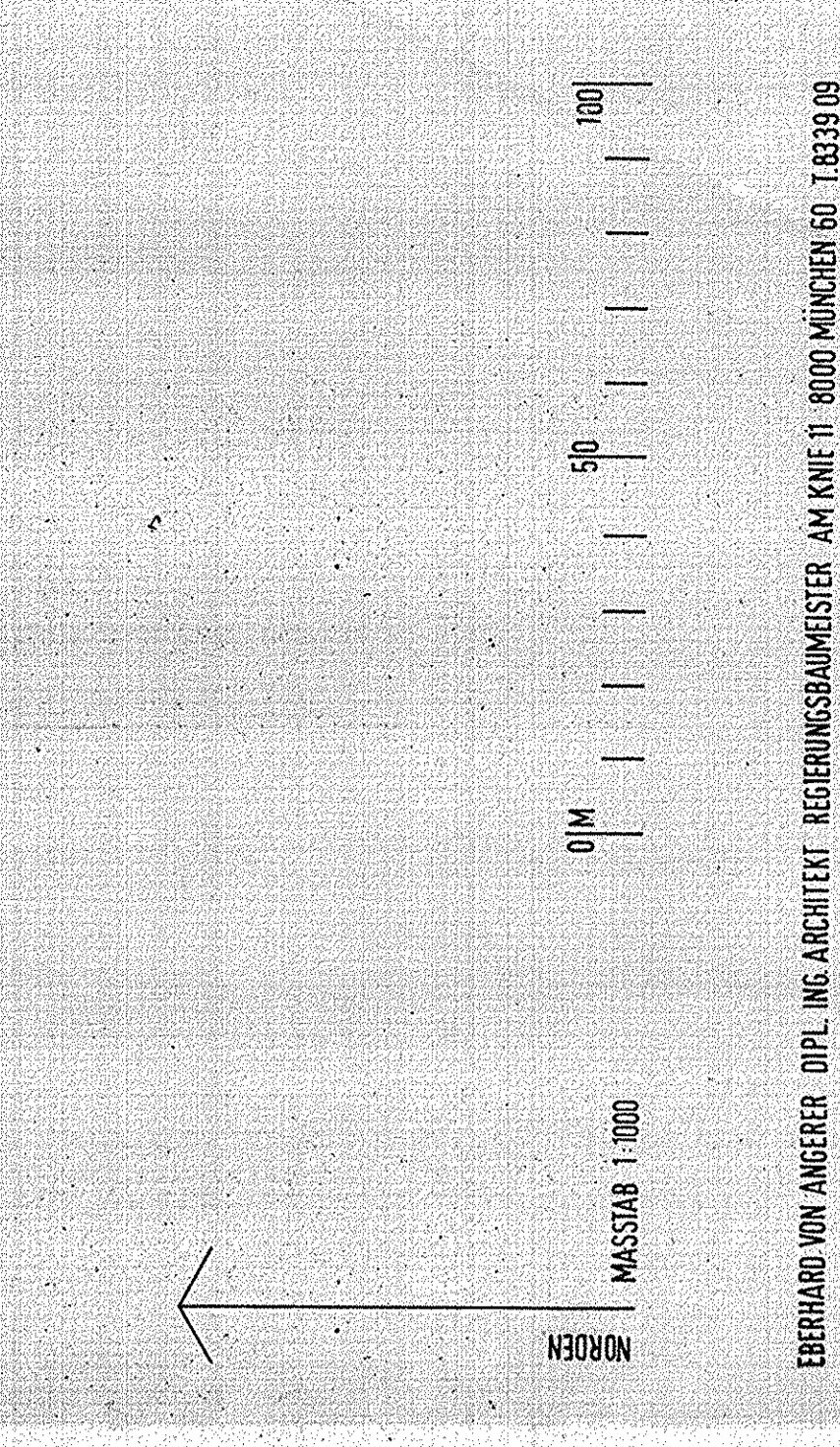
4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 7 Abs. 2 BauB).
(Stapel) 1. Bürgermeister
den

5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 10 BauB).
(Stapel) 1. Bürgermeister
den

6. Das Anzeigungsverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 11 BauB). Das Landratsamt hat mit Schreiben vom das Landratsamt keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauB).
(Stapel) 1. Bürgermeister
den

7. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am dabei wurde auf die Rechtsfolgen hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft (§ 12 BauB).
(Stapel) 1. Bürgermeister
den

MARKT KIPFENBERG BEBAUUNGSPLAN NR 8 II 'ATTENZELL'



BERNHARD VON ANGERER, DIPL. ING. ARCHITECT, REGIONALBAUAMTLEITER AM KANTON 11 8000 MÜNCHEN 80 TEL. 89 91 0
MÜNCHEN, DEN 20.02.1988