

# Bebauungsplan Nr. xxx (Entwurfsphase)

## Bebauungs- und Grünordnungsplan

### Baugebiet "Wittmann"

#### Teilfläche von Fl.Nr.81, Gemark. Biberg

MARKT KIPPENBERG  
Landkreis Eichstätt



Maßstab 1:500



## A: Festsetzungen

### 1. Geltungsbereich

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

### 2. Art der baulichen Nutzung

#### MD dörfliches Mischgebiet

(1) Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

(2) zulässig sind

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
  2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
  3. sonstige Wohngebäude,
  4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
  5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  6. sonstige Gewerbebetriebe,
  7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  8. Gartenbetriebe,
  9. Tankstellen.
- (3) Ausnahmsweise können Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 zugelassen werden.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

0,45 Die Grundflächenzahl GRZ wird auf max. 0,45 festgesetzt.

0,55 Die Geschossflächenzahl GFZ wird auf max. 0,55 festgesetzt.

### 4. Festsetzungen zur Bauweise

O offene Bauweise

ED Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig

Baugrenze; außerhalb dieser überbaubaren Flächen dürfen Stellplätze errichtet werden (§ 23 (5) BauNVO).  
Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO haben Vorrang vor den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen.

4.1 Die zulässige Wandhöhe wird ermittelt nach BayBO 2021 Art.6

4.2 Die Höhenlage der Gebäude wird bestimmt von der Höhe der Straßenoberkante im Grundstücksbereich

4.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO haben Vorrang gegenüber den Abständen der Baugrenzen zu den Grundstücken.

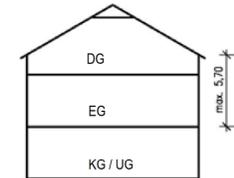
#### 4.4 Bautyp 1

Dachneigung 15 - 40°

Dachüberstand Traufe max. 70cm  
Dachüberstand Ortgang max. 50cm

max. Wandhöhe max. 5,70m über OK Erdgeschossfußboden

Maß der baulichen Nutzung EG+DG= II



#### 4.5 Bautyp 2

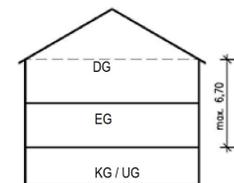
Dachneigung 15 - 40°

Dachüberstand umlaufend max. 50cm

max. Wandhöhe max. 6,70m über OK Erdgeschossfußboden

Maß der baulichen Nutzung EG+DG= II

Decke über OG optional



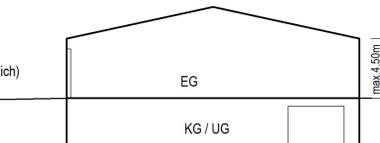
#### 4.5 Bautyp 3 (Halle UG+EG)

Dachneigung 10 - 15°

Dachüberstand umlaufend max. 10cm (Vordach über Freilager möglich)

max. Wandhöhe max. 4,50m über OK Erdgeschossfußboden

Maß der baulichen Nutzung UG+EG



## 5. Grünordnung allgemein

Auf allen Grundstücken ist pro 400 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Anpflanzungen sollen nach Möglichkeit 1 Jahr nach Bezug des Wohnhauses erfolgen.

## 6. Sonstige Planzeichen

bestehende Wohn- u. Nebengebäude

bestehende Flurstücksgrenzen

## B: Textliche Festsetzungen

### 1. Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 30 cm über der Höhe des Straßenschlusses, gemessen orthogonal zur Straßenkante in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudesite, liegen. Auffüllungen zwischen Straßenkante und Bebauung sind bis max. Oberkante Erdgeschossfußboden erlaubt. Auf allen übrigen Grundstücksflächen darf eine Auffüllung von höchstens 1,00 m, mit stetig auslaufendem Gefälle zu den Bestandshöhen der Nachbargrundstücke erfolgen.

### 2. Gestaltung der Gebäude

Hausgruppen müssen in Material und Farbe 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).

### 3. Mindestgröße der Baugrundstücke

Bei Einzelhausbebauung beträgt die Mindestgrundstücksgröße 400 m² und bei Doppelhausbebauung 350 m² je Hauseinheit. Für die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude: bei Einzelhäusern bzw. bei Doppelhausbebauung ist je volle 250 m² anteiliger Grundstücksfläche maximal eine Wohneinheit zulässig.

### 4. Garagen

Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze zu errichten. Stauraume vor Garagen werden dabei nicht anerkannt. Garagen müssen vor ihren Einfahrtsseiten im Zu- und Abfahrtsbereich einen Abstand von mind. 5 m bis zur Straßenbegrenzungslinie haben. Die Stellplatzsetzung des Marktes Kipfenberg ist zu beachten. Garagen und Stellplätze dürfen nicht in festgesetzten Grünflächen angelegt werden.

### 5. Dächer

Es sind alle Dachformen zulässig. Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung ab 30° bei Satteldächern zulässig. Es sind max. drei Gauben je Dachseite zulässig, wobei die Gesamtbreite dieser drei Gauben ein Drittel der Gebäudebreite nicht überschreiten darf. Der Abstand der Gauben zum Giebel und untereinander muss größer als 1,20 m sein. Bei Pultdächern ist eine Dachneigung von 15° - 20° bei einer maximalen Traufhöhe von 6,70 m einzuhalten.

### 6. Einfriedungen

Es sind straßenseitig Einfriedungen mit einer max. Höhe von 1,50 m zugelassen. Die Hinterpflanzung der Einfriedung mit einheimischen Gehölzen ist erlaubt.

### 7. Grundwasserschutz

Das von Dachflächen anfallende unverschmutzte Regenwasser ist auf dem Grundstück zu sammeln. Je Grundstück ist eine Zisterne mit mindestens 4 m³ Rückhaltevolumen, das durch einen Drosselabfluss von 0,5 l/s das Regenwasser verzögert an die Mischwasserkanalisation abgibt, zu errichten. Die Zisterne muss zusätzlich ein Speichervolumen von mindestens 2 m³ aufweisen und kann auch größer ausgeführt werden. Die Zisterne ist als Eigentum und in Verantwortung des Bauwerbers an das Mischwassersystem anzuschließen und dauerhaft zu betreiben und zu warten.

#### Textliche Hinweise:

Hausdränagen dürfen nicht im Abwasserkanal angeschlossen werden. Eine vom Abwasserkanalsystem getrennte Ableitung von Oberflächenwasser aus Fremdeinzugsgebieten ist anzustreben.

Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit als möglich zu vermeiden. Stellplätze und Grundstückszufahrten sind durchlässig zu gestalten.

Regenwasser als Brauchwasser in Wohnhäusern ist der Gemeinde anzuzeigen. Die Grenzabstände von Pflanzen gem. § 47 ABGBG sind einzuhalten.

Pflanzgebot auf Privatgrundstücken  
Anpflanzung von Einzelbäumen ohne Festsetzung der Art.  
Es dürfen nur heimische Gehölze verwendet werden.

maximal 30 % Obstbäume in regionaltypischen Sorten  
Mindestpflanzqualität: H, 3xv, StU 14-16 cm  
Die Pflanzung von Nadelholzhecken, mit Ausnahme von Eiben (Taxus spec.), ist nicht zugelassen.

Bei Auffinden von Bodendenkmälern besteht gem. Art. 8 DSchG Meldepflicht beim Landesamt für Denkmalpflege

Entsprechend den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms (LEP) soll auf die vermehrte Nutzung erneuerbarer Energien geachtet werden. Für die neu zu erstellenden Bauwerke wird zur Energieversorgung der Einbau von Wärmepumpen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen empfohlen.

Die Gebäude werden über Erdkanal und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der N-ERGIE Nürnberg angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Aufputz-Hausanschlusskästen (im Kellerraum) oder in Wandnischen (Außenwand) an der, der Straßenseite zugewandten Hausfront.

Entwurf vom 06.03.2024

Bauherr und Grundstückseigentümer:

Michael Wittmann jun.  
Dorfstraße 7  
85110 Kipfenberg-Biberg  
Tel. 0175-7293208  
info@hoegnerhaeusl.de

Planverfasser: **ARCHITEKTURBÜRO GERHARD HAUPTMANN**  
DIPL.-ING. (FH) BYAK ARCHITEKT  
WALLENSTEINSTRASSE 64  
85051 INGGOLSTADT  
TEL. 0841 / 9817620  
FAX. 0841 / 9813678  
gh@gerhardhauptmann.de