



Nachweis der Ausgleichsfläche von 242m<sup>2</sup>

Die Waldfläche der Fl.Nr. 158 wird in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde und der Forstbehörde umgebaut, um eine Aufwertung zu erreichen.

## 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 (PlanV)

in der jeweils gültigen Fassung folgende Satzung:

### A Festsetzungen:

- Geltungsbereich**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Einbindungssatzung "HAAS"
- Planungsrechtliche Zulässigkeit**  
2.1 Innerhalb des Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.
- Maß der baulichen Nutzung**  
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.
- 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.
- Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig.
- Zufahrtsfläche**  
5.1 Zufahrtsfläche mit Zweckbestimmung: Eigentümerweg
- Grünflächen**  
6.1 Die Gestaltung und Bepflanzung der privaten Grünflächen erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des Bauantrages.

- 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.
- 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.
- Grundwasserschutz**  
9.1 Die Rückhaltung / Ableitung des Oberflächenwassers ist einer Entwässerungsplanung als Anlage des Erschließungsvertrages aufzuzeigen.  
9.2 Die Kellerräume sind wasserdicht auszubilden.
- Bodendenkmäler**  
10.1 Etwaige Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG. Das Grabungsbüro 86672 Thierhaupten, Klosterberg 8 des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist umgehend zu informieren. (Tel. 08271/815758)

### 11. Naturschutz

Die ausgewiesenen Flächen sind ausschließlich mit standortgerechten Laubgehölzen entsprechend folgender Pflanzliste einzuzüchten:

Sträucher  
 Cornus mas (Hornuß)  
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
 Crataegus monogyna (Eingriffeliger Kreuzdorn)  
 Corylus avellana (Hasel)  
 Prunus spinosa (Schlehendorn)  
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  
 Ligustrum vulgare (Liguster)  
 Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)  
 Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
 Rosa canina (Hundsrose)  
 Rosa rubiginosa (Schott. Heckenrose)  
 Rosa nitida (Glanzrose)  
 Rosa arvensis  
 Sambucus nigra (Holunder)  
 Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)

Bäume  
 Quercus robur (Stieleiche)  
 Quercus petraea (Traubeneiche)  
 Tilia cordata (Winterlinde)  
 Carpinus betulus (Hainbuche)  
 Sorbus aria (Mehlbeere)  
 Sorbus aucuparia (Vogelbeere)  
 Fraxinus excelsior (Esche)  
 Acer campestre (Feldahorn)  
 Acer platanoides (Spitzahorn)  
 Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
 Fagus sylvatica (Rotbuche)  
 Prunus avium (Vogelkirsche)  
 Malus communis (Wildapfel)  
 Pyrus communis (Wildbirne)  
 Juglans regia (Walnuß)

### 12. Sonstige Planzeichen

- 12.1 Vorhandene Gebäude
- 12.2 Vorgeschlagene Baukörper
- 12.3 Zu entfernende Gebäude
- 12.4 Parzellenummerierung
- 12.5 Flurstücksnummer
- 12.6 Grundstücksgrenzung vorhanden
- 12.7 Grundstücksgrenzung geplant
- 12.8 Kanalleitung, Wasserleitung

### B. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen:

- 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.
- 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.
- Grundwasserabsenkungen**  
Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Eichstätt zu beantragen.
- Alltlasten**  
Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Alltlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Alltlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein oder werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.
- 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.

### C. Verfahrensvermerke:

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 09.11.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbindungssatzung "Haas" gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 beschlossen.

Kipfenberg, \_\_\_\_2024 Siegel  
 Christian Wagner  
 1. Bürgermeister

- Da die Einbindungssatzung "Haas" gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird, kann von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen werden.

Kipfenberg, \_\_\_\_2024 Siegel  
 Christian Wagner  
 1. Bürgermeister

- Der Entwurf der Einbindungssatzung in der Fassung vom 04.03.2024 (Plan Nr. 23.132-5) wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 10.05.2024 bis 14.06.2024 öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit fand die Beteiligung der Fachbehörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Kipfenberg, \_\_\_\_2024 Siegel  
 Christian Wagner  
 1. Bürgermeister

- Die Marktgemeinde Kipfenberg hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom \_\_\_\_2024 die Einbindungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung vom 08.07.2024 (Plan Nr. 23.132-6) als Satzung beschlossen.

Kipfenberg, \_\_\_\_2024 Siegel  
 Christian Wagner  
 1. Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zu der Einbindungssatzung wurde am \_\_\_\_2024 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Die Einbindungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Kipfenberg, \_\_\_\_2024 Siegel  
 Christian Wagner  
 1. Bürgermeister

### D. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung an den Amtstafeln der Marktgemeinde Kipfenberg in Kraft.

Kipfenberg, \_\_\_\_2024 Siegel  
 Christian Wagner  
 1. Bürgermeister

Eichstätt, 30.09.2024

ARCHITEKTURBÜRO BÖHM  
 Architekten PartG mbB  
 Am Wernberg 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