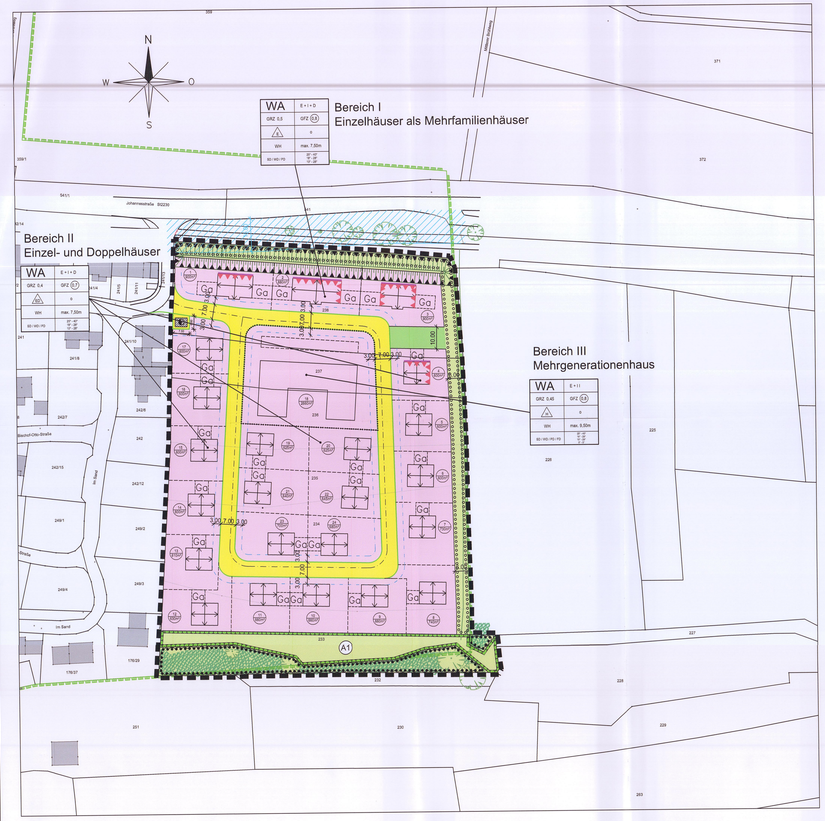
Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 43
Baugebiet „Böhming Ost II" in Böhming

Die Marktgemeinde Kipfenberg erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

Bestandteile der Satzung:
- Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 43 Baugebiet "Böhming Ost II" in Böhming in der Fassung vom 02.05.2024
- Begründung, Goldbrunner Ingenieure GmbH, Stand 02.05.2024
- Umweltbericht, Weinzierl Landschaftsarchitekten, Stand Januar 2024
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Dieter Jungwirth, Stand September 2023
- Schallschutztechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Kottermair, Stand 12.09.2023
- Bodengutachten, KP Ingenieurgesellschaft, Stand 02.02.2023
- Entwässerungskonzept, Goldbrunner Ingenieure GmbH, Stand 07.08.2023
- Flächenbedarfsermittlung, Goldbrunner Ingenieure GmbH, Stand Oktober 2023

0 10 20 30 40 50
M=1:1.000



Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Geschoßzahl
GRZ Grundflächenzahl	GFZ Geschoßflächenzahl
Bauweise	Hausform
Wandhöhe	max. Firsthöhe Höhe baulicher Anlagen
Dachform Hauptgebäude	Dachneigung Hauptgebäude

Dachformen:
FD = Flachdach
SD = Satteldach
WD = Walmdach
PD = Pultdach
VPD = versetztes Pultdach
GD = Gründach

Hausformen:
D: Doppelhaus
E: Einzelhaus
H: Hausgruppe
R: Reihenhaus

Bauweise:
o = offene Bauweise
g = geschlossene Bauweise
a = abweichende Bauweise

A: Festsetzungen durch Planzeichen

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 28/6, 144 und 149 (teilw.), 145 und 148 der Marktgemeinde Kipfenberg, Gemarkung Buch.

2. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohnbaugebiet nach § 4, BauNVO
Die in § 4 Abs. 3 Bau NVO aufgelisteten Anlagen sind nicht zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig. Nebenanlagen für die Tierhaltung sind nur für die Kleintierhaltung zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

GRZ = 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ), soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

GFZ = 0,7 — Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

E+I+D, E+II — Höchstmaß der Vollgeschosse: es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

WH: E+I+D — Die Wandhöhe (WH) im Bereich II, gemessen von der Oberkante Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt Wand/Dach in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite, ist wie folgt festgelegt:
- bei II=E+D (SD 25°-40°) WH = (W1+W2) / 2 < 4,75 m
- bei II (SD, WD 18°-28°) WH = (W1+W2) / 2 < 7,50 m
- bei II (PD 10°-28°) WH < 7,50 m traufseitig und <9,00 m firstseitig
- bei II (ausnahme PD 10°-28°) WH < 7,50 m, FH < 8,50 m

Die Firsthöhe (FH) wird ab der Oberkante Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt Oberkante First gemessen.

WH: E + II — Die max. Wandhöhe (WH) im Bereich III wird auf 9,50 m festgesetzt, gemessen von Oberkante Erschließungsstraße bis Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. OK Attika bei Flachdächern; bei Pultdächern an der Traufe gemessen. Die Firsthöhe wird auf max. 15,00m ab OK Erschließungsstraße festgesetzt.

4. Bauweise, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen

E/DH — Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen sind zulässig

o — offene Bauweise

SD / WD / PD — Als Dachform im Bereich I und II für Hauptgebäude sind zugelassen:
bei E+D: SD (Satteldach): Dachneigung 25°-40°
bei E+I : SD (Satteldach): Dachneigung 18°-28°
bei E+I : WD (Walmdach): Dachneigung 18°-28°
bei E+I : PD (Pultdach): Dachneigung 10°-28°
nicht zugelassen sind Zeltdächer und Flachdächer

SD / PD / WD / FD — Als Dachform im Bereich III sind Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer oder Flachdächer begrünt oder nicht begrünt zulässig. Die Firsthöhe wird dabei auf max. 15,00 m ab OK Erschließungsstraße festgesetzt.

FD / PD / SD / WD — Als Dachform für Nebengebäude werden zugelassen:
Flachdach (begehbar sofern der begehbare Bereich mit gesetzlich ausreichendem Abstand zur Grundstücksgrenze baulich abgetrennt ist. Flachdächer sind ansonsten zu begrünen), Pultdach 10°-28°, Satteldach (25°-40°), Walmdach (18°-28°)

Zulässige Hauptfirstrichtung. Die Firstrichtung ist parallel zur Längsseite des Hauses anzulegen.

Baugrenze. Außerhalb dieser überbaubaren Flächen dürfen Stellplätze errichtet werden (§ 23 (5) BauNVO).

Anbauverbotszone zu St 2230 von 15 m gem. § 9 Abs. 1 FStrG; innerhalb dieser Zone sind Lärmschutzanlagen zulässig

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG, hier: aktiver Lärmschutz durch Erdwall gegen Straßenverkehrslärm

Überschreitung der Grenzwerte der der 16. BImSchV, passiver bzw. baulicher Schallschutz erforderlich

Überschreitung des maßgeblichen Außenlärmpegels von 61 dB(A), passiver bzw. baulicher Schallschutz erforderlich

5. Nebengebäude und Stellplätze

Die Stellplatzsatzung des Marktes Kipfenberg in ihrer jeweils aktuellen Fasszung, zum Zeitpunkt des Bauantrages, ist zu beachten.

6. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

7. Grünordnung

Öffentliche Grünfläche

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste 9.1

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

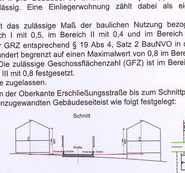
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A1 — Bezeichnung der Ausgleichsfläche (A1)

B: Festsetzungen durch Text

1. Maß der baulichen Nutzung
Im Plangebiet Bereich II sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei Einzelhausbebauung 450 m² und bei Doppelhausbebauung 250 m² je Hauseinheit.
Anzahl der Wohnungen im Bereich II pro Gebäude: Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Eine Einliegerwohnung zählt dabei als eigenständige Wohneinheit.
Für das dargestellte Baugebiet ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung bezogen auf die Grundflächenzahl (GRZ) im Bereich I mit 0,5, im Bereich II mit 0,4 und im Bereich III mit 0,45 festgesetzt. Die Überschreitung der GRZ entsprechend § 19 Abs 4, Satz 2 BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017 wird auf 50 von Hundert begrenzt auf einen Maximalwert von 0,6 im Bereich I, 0,7 im Bereich II und 0,65 im Bereich III. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bereich I mit 0,8, im Bereich II mit 0,7 und im Bereich III mit 0,8 festgesetzt.
Es sind maximal zwei Vollgeschosse zugelassen.

2. Die Wandhöhe (WH), gemessen von der Oberkante Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt Wand/Dach, in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseiteist wie folgt festgelegt:
- bei E+D: (SD 25°-40°)
WH = (W1+W2) / 2 < 4,75 m
- bei E+I : (SD, WD 18°-28°)
WH = (W1+W2) / 2 < 7,50 m
- bei E+I : (PD 10°-28°)
WH = (W1+W2) / 2 < 7,50 m
- bei E+I : (versetztes PD 10°-28°)
WH = (W1+W2) / 2 < 7,50 m FH < 8,50 m

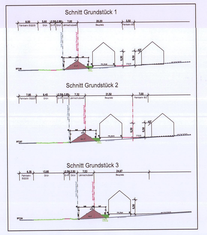


3. Gestaltung
Dacheindeckungen sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen zulässig. Zulässige Farben: rot, rotbraun, grau, schwarz und anthrazit.
Für Anbauten sind Flachdächer, Pultdächer und Glasdächer zulässig.
Dachüberstände sind im Ortgang bis zu 0,50 m und im Traufbereich bis zu 0,70 m zulässig.
Doppelhaushälften müssen sich in Höhe und Ausbildung an die bereits an der Grenze errichteten bzw. in Genehmigung befindlichen Gebäude anpassen. Dies gilt für Gebäudehöhe, Dachneigung und Stellung des Gebäudes ebenso für die Ausbildung der Dachabschlüsse und die verwendeten Materialien in Dach und Fassade. Die Traufwand und die Wand an der gemeinsamen Grenze dürfen die Dachhaut nicht überragen.

4. Garagen
Garagen und Nebengebäude können außerhalb der Baugrenze errichtet werden.
Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 Metern einzuhalten. Die zur Zeit der Bauantragsstellung gültige Stellplatzsatzung des Marktes Kipfenberg ist zu beachten.
Garagen dürfen mit folgenden Dachformen errichtet werden:
- Flachdach (begehbar sofern der begehbare Bereich mit gesetzlich ausreichendem Abstand zur Grundstücksgrenze baulich abgetrennt ist. Flachdächer sind ansonsten zu begrünen)
- Pultdach (3°-10°)
- Satteldach (18°-40°)
- Walmdach (18°-28°)

5. Einfriedungen
Einfriedungen können durch Zäune oder als freiwachsende standortgerechte heimische Laubsträucher und Hecken ausgeführt werden. Die Errichtung von Mauern ist nicht zugelassen. Maschendrahtzäune zur Straße hin sind nicht zugelassen. Die Zaunhöhe (inkl. Sockel) wird auf max. 1,25 m Höhe über Geländeoberkante begrenzt.
Zwischen den Grundstücken sind Maschendrahtzäune als Einfriedung zulässig
Sichtschutzanlagen im Bereich von Terrassen dürfen die Höhe von 2,00 m nicht überschreiten und müssen aus ortsüblichen Naturmaterialien gefertigt sein.

6. Geländeoberfläche
Eintiefungen der Grundstücksgrenzen sind Abgrabungen und Auffüllungen von max. 0,50 m (gemessen ab natürlichem Gelände) zulässig. Wer ein Grundstück abgräbt oder auffüllt hat dementsprechende Abscherungen des Erdreichs an der Grenze zu veranlassen. Zwischen hangseitigem Gebäude und der Straße darf aufgefüllt werden, da dies die straßenbautechnisch bedingte Höhenlage der Straße erfordert. Sollte sich durch die Auffüllung zwischen Garage und Straßenhöhe bei Grenzgaragen eine höhere Auffüllhöhe an der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück ergeben, so ist diese abweichend zulässig. Zum geplanten Lärmschutzwall an der Nordseite sind Auffüllungen möglich, siehe Geländeschnitte:



7. Grundwasserschutz
Das von Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und der Brauchwassernutzung oder der öffentlichen Regenwasserkanalisation zuzuführen.
Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
Schmutzwasser darf der dafür zur Verfügung stehenden Schmutzwasserableitung zugeführt werden.

8. Abstandsflächen
Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten. Abweichend von den Abstandsflächen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung wird die maximal zulässige Wandhöhe von 3,00 m im Mittel für Garagen in Garagenmitte auf die Anschlusshöhe der Straße an der selben Stelle gemessen. Die mittlere Wandhöhe straßenseitig wird im Mittel der beiden straßenseitigen Traufhöhen bemessen, dadurch kann sich eine von der Grenzabstandsfläche abweichende Wandhöhe von maximal 3.00 m zur Grundstücksgrenze des Nachbargrundstückes bei Grenzgaragen ergeben, die somit abweichend zulässig ist.

9. Grünordnung
9.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Es sind gebietseigene Gehölze der Herkunftsregion 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb' zu verwenden, Pflanzdichte 1 Stück / 2 m². Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen (TL-Baumschulpflanzen - Technische Lieferbedingungen für Baumschulpflanzen, 2020) des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Die gesetzlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

Sträucher: 2xv., 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm

Artenliste
Sträucher
Cornus mas — Kornelkirsche
Corylus avellana — Haselnuss
Crataegus monogyna — Eingriffliger Weißdorn
Prunus spinosa — Schlehe
Rosa canina — Hundsrose
Viburnum lantana — Wolliger Schneeball

9.2 Zu erhaltendes Heckenbiotop
Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern im Süden des Geltungsbereichs ist die bestehende Hecke (Biotop 7034-0058-022) zu erhalten.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
10.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft
Ausgleichsfläche A1 innerhalb des Geltungsbereiches:
Auf der Ausgleichsfläche A1 Teilfläche der Flurnummer 233 der Gemarkung Böhming mit ca. 1.420 m² wird ein Kompensationsumfang von 8.520 Wertpunkten erbracht.
Die Fläche ist als extensives Grünland zu entwickeln und hierzu mit einer gebietsheimischen Regio-Saatmischung aus dem Produktionsraum Nr. 7, Herkunftsgebiet Nr. 14 „Fränkische Alb" mit einem Kräuteranteil von mindestens 30% und niedrigwüchsigen Grassorten anzusäen und extensiv zu nutzen (2 bis 3-malige Mahd pro Jahr mit Entfernung des Mähgutes).

10.2 Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßen- und Objektbeleuchtung sind vollständig geschlossene Lampen mit asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden. Künstliche Lichtquellen sollen kein kalt-weißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft.

11. Schallschutz
Aktive Schallschutzmaßnahmen:
An der nördlichen Grenze des Bebauungsplanumgriffes ist zur Minderung der Verkehrslärmimmissionen der St 2230 (Johannesstraße) ein lückenlos geschlossener Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 3 Metern und einer Länge von ca. 125 Metern zu errichten. Die Oberkante der Wallkrone liegt durchgehend auf einer Höhe von mindestens 381,7 m üNHN.

Passive Schallschutzmaßnahmen:
Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen") in Gebäuden, für deren Außenfassaden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Planzeichen festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind (Grundrissorientierung).

Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist passiver- bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Außenfassaden des Gebäudes ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R'w.ges ≥ S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für die unterschiedlichen Raumarten ergibt. Fenster, der mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten werden (kontrollierte Wohn-raumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z. B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten und Balkone, Laubengänge, Schiebeläden etc.) zulässig.

Sind Abweichungen vom vorgenannten geplant, ist die Gleichwertigkeit über ein schalltechni-sches Gutachten gegenüber des Marktes Kipfenberg nachzuweisen.

Zusätzlich ist an der Nordfasade von Gebäuden in der Bauparzelle 4 mit Überschreitungen der Grenzwerte und eines maßgeblichen Außenlärmpegel von 61 dB(A) für den Fall zu rechnen, dass Gebäude der Parzellen 1 – 3 nicht errichtet sind. Daher sind Gebäude-Nordfassaden in der Bauparzelle 4 mit den Planzeichen der Überschreitung der Grenzwerte der 16 BImSchV und der Überschreitung des maßgeblichen Außenlärmpegels von 61 dB(A) zu versehen.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus der Anlage 13 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer: 8194.1 / 2022 - FH, vom 12.09.2023, die der Begründung des Bebauungsplans beigefügt ist, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel ggf. an die Eingabeplanung (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind.

An Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel ≥ 61 dB(A) ist nach der BayTB ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Aufenthalts-räume in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sowie bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien erforderlich. Gleiches gilt für Büroräume.

C: Hinweise / Darstellungen

- Vorhandene Bebauung
- Vorhandene Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Vorschlag Grundstücksteinteilung
- Grenze Landschaftsschutzgebiet (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
- Vorschlag Grundstücksnummerierung mit Angabe der ca.-Grundstücksfläche
- 7.00 — Maßangaben in Meter
- GG — Vorschlag Standort Garage
- Bestehender Einzelbaum, zu erhalten
- Bestehender Wiesenweg

D: Hinweise durch Text

1. Hang- und Schichtenwasser
Die Grundstücke und Gebäude sind durch geeignete Maßnahmen gegen Hang- und Schichtenwasser abzusichern.

2. Nutzung alternativer Energien
Im Hinblick auf gesunde Lebensbedingungen sind alle Möglichkeiten zur Energieeinsparung auszuschöpfen. Die Integration von Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung sowie von Solarzellen zur Energieerzeugung (Photovoltaik) in die Dachfläche ist erwünscht. Aus Gründen des Brandschutzes ist auf eine fachgerechte Montage zu achten.
Solar- und Photovoltaikanlagen auf Haupt- und Nebengebäuden sind zulässig. Sie dürfen nur parallel zur Dachhaut errichtet werden. Eine aufgeständerte Bauweise ist nicht zugelassen. Sie sind zusammenhängend zu errichten. Sie sind nicht reflektierend auszuführen. Verpflichtungen zum Bau von Solar- und Photovoltaikanlagen ergeben sich aus dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG).

Wärmepumpen
Anlagen für Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im Gebäude zulässig.
Der Betreiber der jeweiligen Anlage hat einen Nachweis zu erbringen, dass die Anlage im Volllastbetrieb einen Schallpegel von 30 dB(A) an den nächstgelegenen Wohngebäuden bzw. an der Baugrenze des Nachbargrundstücks nicht überschreitet. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen.
Luft-Wärmepumpen, die den Schallleistungspegel nicht einhalten
können sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in der Festsetzung genannten Wertes der Bauherr verantwortlich.

3. Stromversorgung
Die geplanten Gebäude werden über Erdkanal und Verteilerschränke an das Vesorgungsnetz der N-ERGIE Nürnberg angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Aufputz-Hausanschlusskästen (im Kellerraum) oder in Wandnischen (Außenwand) an der, der Straßenseite zugewandten Hausfront. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert; d. h. auf Privatgrund gestellt.

4. Bodendenkmäler
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

5. Geogefahren / vorsorgender Bodenschutz
Im Plangebiet sind keine konkreten Georisiken bekannt. Der Untergrund der Südlichen Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen des Malms, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Mit der Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume ist zu rechnen.

Aufgrund des sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB wird empfohlen, Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.8.4 und DIN 19731 empfohlen.

6. Schallschutz
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung des Marktes Kipfenberg, Marktplatz 2, 85110 Kipfenberg, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.

7. Immissionsschutz
Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm -, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, 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.
Auf die Immissionen durch die nördlich anliegende Staatsstraße wird hingewiesen.

8. Naturschutz
Die Errichtung von Beleuchtungsanlagen sollte mit Rücksicht auf den Artenschutz erfolgen (Ausrichtung, Zeit-/Sensorsteuerung, Einsatz von LEDs mit angepassten Farbtemperaturen, etc.). Informationen hierzu sind bei den Naturschutzbehörden oder beim Bayerischen Landesamt für Umwelt zu erfragen.Glasflächen sollten gegen Vogelschlag gesichert werden.
An neuen Gebäuden sollten generell für an diesen Lebensraum gebundene Tierarten wie Melschwalben, Feldsperling, Fledermäuse etc. wieder neue Lebensräume angeboten werden. Es gibt hier eine große Palette von Möglichkeiten, die ohne große Kosten und Aufwand im Rahmen des Neubaus umgesetzt werden können. Der LBV München bietet hierzu unter
https://www.lbv-muenchen.de/unsere-themen-lbv-muenchen/artenschutz-an-gebaeuden-lbv-muenchen/ ausführliche Informationen an und unter http://www.artenschutz-am-haus.de/ gibt es eine sehr informative Online-Seite zu diesem Thema.

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Ausgleichsfläche A2 außerhalb des Geltungsbereiches:
Auf der Ausgleichsfläche A2 auf den Flurnummern 384 und 385 (Teilfläche) der Gemarkung Arnsberg mit einer Fläche von insgesamt ca. 3.407 m² wird ein Kompensationsumfang von 9.445 Wertpunkten erbracht. Es sind Maßnahmen zur Entwicklung und zur Sicherstellung des Erhalts der bestehenden basenreichen Magerrasen vorgesehen.

E: Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat des Marktes Kipfenberg hat in der Sitzung vom 12.10.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes 43 "BG Böhming Ost II" in Böhming beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 12.10.2023 hat in der Zeit vom 09.11.2023 bis 15.12.2023 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 12.10.2023 hat in der Zeit vom 09.11.2023 bis 15.12.2023 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.01.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2024 bis 15.04.2024 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.01.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.03.2024 bis 15.04.2024 öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 02.05.2024 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.05.2024 als Satzung beschlossen.

Kipfenberg, den 24.05.24
Christian Wagner, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt
Kipfenberg, den 24.05.24
Christian Wagner, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 31.05.24 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Kipfenberg, den 31.05.24
Christian Wagner, 1. Bürgermeister

MARKT KIPFENBERG
Landkreis Eichstätt

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 43
"BÖHMING OST II" IN BÖHMING
M = 1:1.000

Entwurf, Stand 02.05.2024

Planverfasser:

GOLDBRUNNER
Ingenieure GmbH | Büro für Wasserwirtschaft, Ingenieur- und Straßenbau
Obere Marktstraße 5
85080 Gaimersheim
Telefon: (08458) 3 87 39-0
info@b-goldbrunner.de

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10 • 85051 Ingolstadt
Tel.: (0841 99541-0 • Fax: (0841 99541-25
E-Mail: info@weinzierl-la.de

Tiefbauverwaltung 2
85049 Ingolstadt
Telefon: (0841) 14 35 30-0
info@b-goldbrunner.de

WOLFGANG WEINZIERL LANDSCHAFTS-ARCHITEKTEN