

Der Markt Kipfenberg erläßt aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro E. v. Angerer in München gefertigten Bebauungsplan für das Baugebiet Nr. 12 "Am Streuweg" als Satzung.


A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN


1. Maß der baulichen Nutzung


I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

I+U 1 Vollgeschoß im Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß im Untergeschoß

2. Bauweise, Baugrenzen


 nur Einzelhäuser zulässig


 Baugrenze

 Firstrichtung (nur für Hauptgebäude)

3. Verkehrsflächen

 öffentliche Verkehrsfläche


 Eigentümerweg öffentlich gewidmet

 Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

 Straßenbegleitgrün

4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 Maßangabe in Metern

 20 KV Freileitung mit Schutzzone

 Abgrenzung unterschiedlicher Geschößzahlen

 Trafostation

5. Grünordnende Festsetzungen

3.2 Die Satteldächer der Nebengebäude bzw. Garagen, die an das Hauptgebäude in gleicher Firstrichtung angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben.

An den Giebelseiten der Hauptgebäude angebaute Nebengebäude mit Pultdächern und Satteldächern senkrecht zur Hauptfirstrichtung können eine geringere Dachneigung, mindestens jedoch 22° haben.

3.3 Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergebaut werden, sind in Dachform und Dachmaterial ohne störenden Ansatz einheitlich zu gestalten. Die Traufhöhe wird auf max. 2,75 m über OK natürlichem Gelände festgesetzt.

3.4 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind zulässig und dürfen eine max. Fenstergröße von 1,5 m² nicht überschreiten. Bei außenwandbündigen Gauben (sog. "Zwerchhäusern") sind auch größere Fenstergrößen zulässig.

4. Höhenlage der Gebäude

4.1 Die OK des Erdgeschoßfußbodens 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. Eine Ausnahme bilden die Böschungsbereiche. Hier sind Abgrabungen und Aufschüttungen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

4.3 Die Wandhöhe (= Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachaußenkante) wird an der Bergseite auf max. 3,50 m begrenzt. Die Kniestockhöhe wird einschließlich Fußfette auf max. 70 cm über OK Rohdecke festgesetzt.

4.4 Bei Gebäuden, bei denen das Kellergeschoß aufgrund der starken Hangneigung zum Vollgeschoß wird, wird dies im Einvernehmen mit dem Landratsamt ausnahmsweise zugelassen.

5. Äußere Gestaltung der Gebäude

5.1 Für die Dacheindeckung sind ziegelrote Pfannen oder Biberschwänze zu verwenden. Für Anbauten sind auch Glasdächer 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 m² je Fenster zulässig.

5.3 Zusammenzubauende Gebäude sind in Gestaltung, Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen.

5.4 Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Asbestzement, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sind unzulässig. Dasselbe gilt für Glasbausteine an Wänden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.

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 5 m betragen. Diese Fläche kann als Stellplatz genutzt werden.

7. Einfriedungen

7.1 Einfriedungen an Straßen...

9.3 Private

Zufahrte
Befestig
Plattenb

9.4 Bäume

Auf alle
stücksfl
der Empf

Empfehl

Spitzaho
Kaiserli
Esche
Stieleic
Hainbuch
Ulme
Vogelkir

Obstbäum

Im Berei
kronige

10. Baugrenz

Die Baug

a) Für e
Straß
Minde
und D

b) Für W
fläche

11. Wohneinhe

Pro Baupa

12. Nebenanla

Nebenanla
einer Gru
richtet v

C. HINWEISE

|||||

—○—

—x—x—x—

in das Haupt-
issen die

gebäude mit
strichtung
22° haben.

einander-
störenden
auf max.

ässig und
schreiten.
ind auch

10 cm hang-
igen des
ränken.

Ausnahme
ind Auf-

(schaußenkante)
niestockhöhe
Rohdecke

er starken
nehmen mit

iberschwänze
sig. Der Dach-

er lichten

gung, Material

ment, Metall,
e gilt für
sflächen aus

9.3 Private Grünflächen

Zufahrten zu Garagen dürfen nicht asphaltiert werden. Als mögliche Befestigung sind Kies, Rasengittersteine oder Pflastersteine bzw. Plattenbelag mit Grasfuge zu verwenden.

9.4 Bäume

Auf allen Grundstücken ist pro 100 m² nicht bebauter Grundstücksfläche je ein standortgerechter Laubbaum entsprechend der Empfehlungsliste zu pflanzen.

Empfehlungsliste:

- Spitzahorn - Acer platanoides
- Kaiserlinde - Tilia vilgaris "Pallida"
- Esche - Fraxinus excelsior
- Stieleiche - Quercus pedunculata
- Hainbuche - Carpinus betulus
- Ulme - Ulmus hollandica "Groeneveld"
- Vogelkirsche - Prunus avium "Plena"

Obstbäume + Obststräucher

Im Bereich der Schutzzone der 20 KV Leitung dürfen nur klein-kronige Bäume gepflanzt werden.

10. Baugrenzen

Die Baugrenzen dürfen in folgenden Fällen überschritten werden:

- a) Für eine offene Überdachung eines Kfz-Stellplatzes zur Straße hin bis zu einer Grundfläche von max. 18 m². Ein Mindestabstand von 1 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Dach muß eingehalten werden.
- b) Für Wintergärten zum Garten hin bis max. 2 m. Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt dabei unberührt.

11. Wohneinheiten

Pro Bauparzelle dürfen nur max. 2 Wohneinheiten errichtet werden.

12. Nebenanlagen

Nebenanlagen wie Holzlegen, Gartenhäuschen etc. dürfen bis zu einer Grundfläche von 10 m² auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

C. HINWEISE

- ||||| Böschungen
- /— bestehende Grundstücksgrenzen
- x—x— aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Stadtrat/Gemeinderat Kipferberg..... am 29.4.1987... gefaßt und am 1.5.1987..... ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



.....Kipferberg... den 9.5.1989.....
.....
1. Bürgermeister

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 8.4.1987... hat in der Zeit vom ~~am 12.4.1987~~ bis stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).



.....Kipferberg... den 9.5.1989.....
.....
1. Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 8.4.1987 hat in der Zeit vom 1.11.1987.. bis 1.12.1987 stattgefunden (§ 4 BauGB).



.....Kipferberg... den 9.5.1989.....
.....
1. Bürgermeister

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 24.2.1988 hat in der Zeit vom 11.7.1987... bis 12.8.1988..... stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).



.....Kipferberg... den 9.5.1989.....
.....
1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 24.2.1988 wurde vom Stadtrat/Gemeinderat Kipferberg..... am 12.10.1988..... gefaßt (§ 10 BauGB).



.....Kipferberg... den 9.5.1989.....
.....
1. Bürgermeister

6. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 12.10.1988..... wurde mit Schreiben der Stadt/Gemeinde Kipferberg..... vom 10.11.1988... an das Landratsamt Eichstätt..... eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 12.12.1988..... Az. 610-0112 Do.. keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).



.....Kipferberg... den 9.5.1989.....
.....
1. Bürgermeister


7. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 16.12.1988.; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§. 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 12.10.1988..... in Kraft (§ 12 BauGB).




.....Kipferberg... den 9.5.1989.....
.....
1. Bürgermeister

3. Verkehrsflächen


 öffentliche Verkehrsfläche

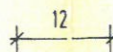
 Eigentümerweg öffentlich gewidmet

 Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

 Straßenbegleitgrün


4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches


 Maßangabe in Metern


 20 KV Freileitung mit Schutzzone


 Abgrenzung unterschiedlicher Geschößzahlen


 Trafostation

5. Grünordnende Festsetzungen

 öffentliche Grünflächen

 offene Vorgärten und Garagenzufahrten (s. Punkt 7.3)

 zu erhaltender Gehölzbestand

 zu erhaltende Bäume

 zu pflanzende Bäume und Gehölze

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich ist eine max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine max. Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,35 zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Flächen eine geringere Nutzung ergibt.

3. Dächer

3.1 Bei den Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 32° - 37°, auf den Nebengebäuden und Garagen auch Pultdächer zulässig. Die Pultdächer müssen unterhalb der Traufe des Hauptdaches liegen.

Der First muß über der Längsrichtung des Hauptgebäudes verlaufen.

5.1 Für die Dacheindeckung sind ziegelrote Pfannen oder Biberschwänze zu verwenden. Für Anbauten sind auch Glasdächer 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 m² je Fenster zulässig.

5.3 Zusammenzubauende Gebäude sind in Gestaltung, Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen.

5.4 Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Asbestzement, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sind unzulässig. Dasselbe gilt für Glasbausteine an Wänden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.

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 5 m betragen. Diese Fläche kann als Stellplatz genutzt werden.

7. Einfriedungen

7.1 Einfriedungen an Straßen sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung von max. 100 cm Höhe auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzäune von max. 1 m Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind. Im Bereich einer Baugruppe sind die Einfriedungen einheitlich auszubilden.

7.2 Zaunsockel 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 Zusammenhang mit den Haupt- oder Nebengebäuden (Garagen) errichtet werden.

9. Grünordnung

9.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind mit Bäumen aus der Empfehlungsliste zu bepflanzen. Die als zu erhaltend gekennzeichneten Hecken sind zu erhalten und in ihrem Bestand zu sichern.

9.2 Straßenbegleitgrün

Die Grünstreifen entlang der Erschließungsstraße sind als Schotterrasen auszubilden und mit heimischen Laubbäumen aus der Empfehlungsliste entsprechend der Planzeichnung zu bepflanzen. Die Standorte der Bäume können verändert werden, sofern ein detaillierterer Plan dies erforderlich macht. Die Anzahl darf nicht unterschritten werden.

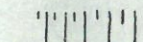
11. Wohnne

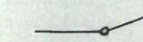
Pro Ba

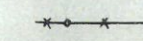
12. Nebena

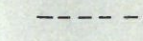
Nebena
einer
richte

C. HINWEISE

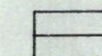








179/7



Straßengest

Für die lärm
vorgeschlag

0,50 m bis
4 - 5 m Fah
Entwässerun

Landwirtsch

Aufgrund de
Lärm- und G

liberschwänze
sig. Der Dach-
er lichten
ung, Material
ment, Metall,
e gilt für
sflächen aus

- 11. Wohneinheiten
Pro Bauparzelle dürfen nur max. 2 Wohneinheiten errichtet werden.
- 12. Nebenanlagen
Nebenanlagen wie Holzlegen, Gartenhäuschen etc. dürfen bis zu einer Grundfläche von 10 m² auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

C. HINWEISE

- ||||| Böschungen
- /— bestehende Grundstücksgrenzen
- x—x— aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 179/7 Flurstücknummern
- ▬ vorgeschlagene Baukörper

Straßengestaltung:

Für die ländliche Erschließungsstraße wird folgendes Straßenprofil vorgeschlagen:

0,50 m bis 1,50 m Grünstreifen; Einzeiler Granit-Großsteinpflaster; 4 - 5 m Fahrbahn wechselnd; Dreizeiler Granit-Großsteinpflaster als Entwässerungsrinne; 50 cm bis 1,50 m Grünstreifen.

Landwirtschaft:

Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit Lärm- und Geruchsbelästigungen zu rechnen.

errichtet

s 5 m be-
en.

echter Lattung
en Nachbar-
drahtzäune
n zu hinter-
nfriedungen

n nicht über

n und sämt-
en.

riedung
n Haupt-

mpfehlungs-
eten Hecken

als Schotter-
Empfehlungs-
Standorte
erterer Plan
ritten



..... Kipfenberg... den 9.5.1989.....
.....
1. Bürgermeister

6. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 12.10.1988..... wurde mit Schreiben der Stadt/Gemeinde Kipfenberg vom 10.11.1988..... an das Landratsamt Eichstätt..... eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 12.12.1988..... Az. 610-01/2 Do.. keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).



..... Kipfenberg... den 9.5.1989.....
.....
1. Bürgermeister

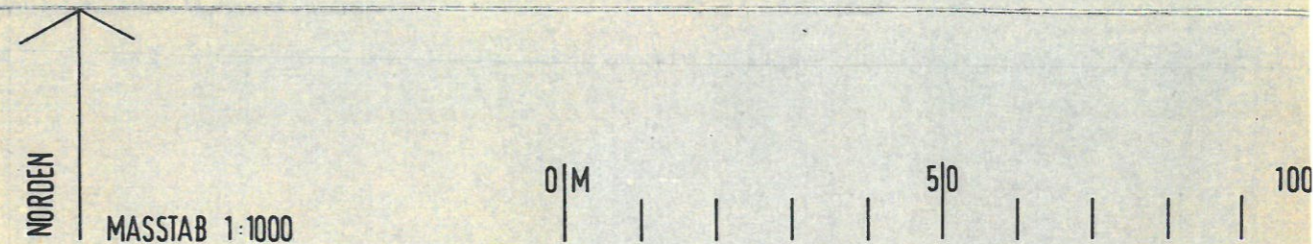
7. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 16.12.1988.; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§. 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 12.10.1988..... in Kraft (§ 12 BauGB).



..... Kipfenberg... den 9.5.1989.....
.....
1. Bürgermeister

GENEHMIGUNGSVERMERK

MARKT KIPFENBERG BEBAUUNGSPLAN NR. 12/III „AM STREUWEG“



EBERHARD VON ANGERER DIPL. ING. ARCHITEKT REGIERUNGSBAUMEISTER AM KNIE 11 8000 MÜNCHEN 60 T.8339 0

E. von Angerer

MÜNCHEN, DEN 18.09.1987
GEÄNDERT AM 24.02.1988
GEÄNDERT AM 12.10.1988