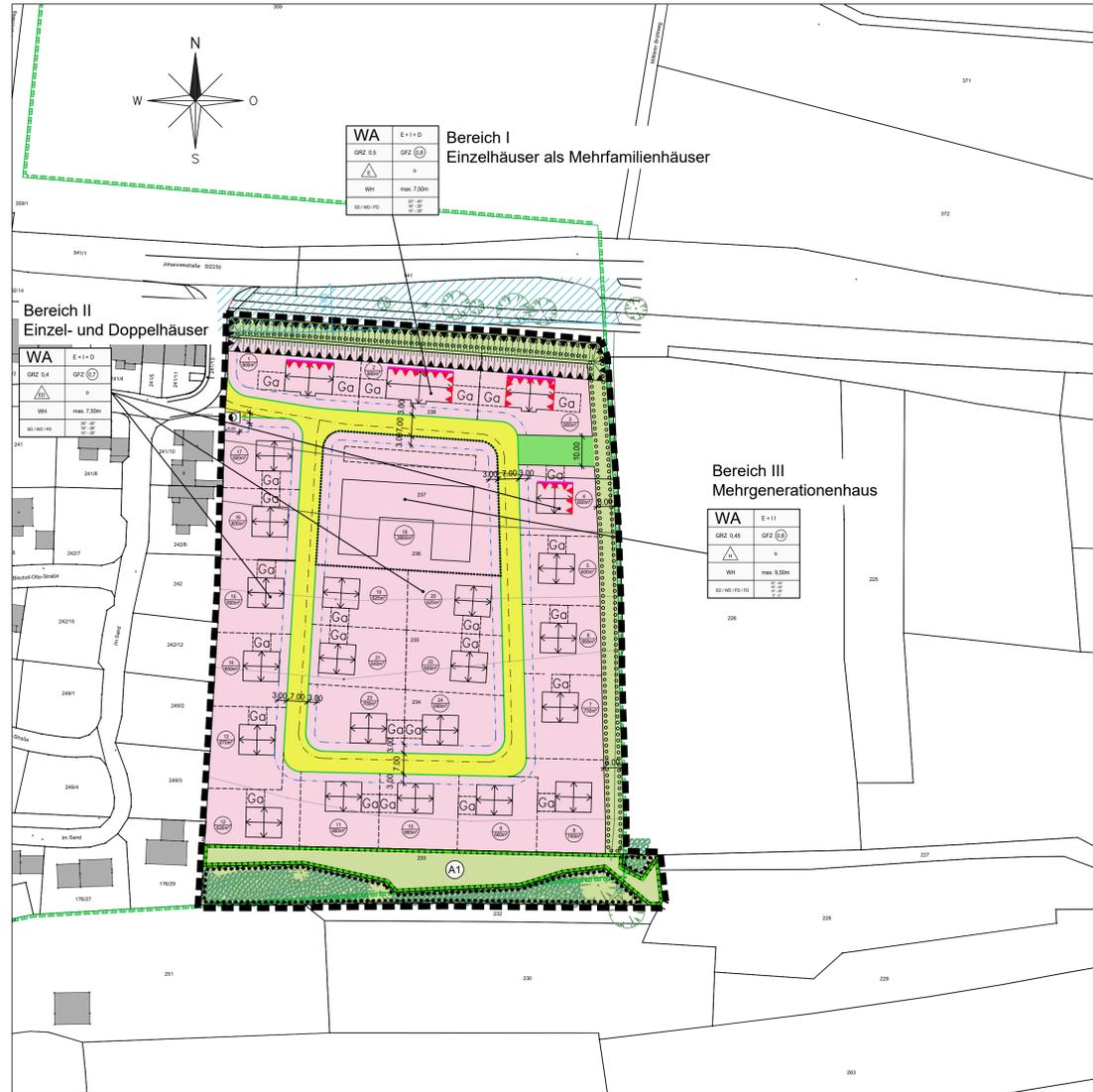


Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 43 Baugebiet „Böhming Ost II“ in Böhming

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:
- Bauabw.- und Grünordnungsplan Nr. 43 Baugebiet „Böhming Ost II“ in Böhming in der Fassung vom 11.01.2024
 - Begründung, Goldbrunner Ingenieure GmbH, Stand 11.01.2024
 - Umweltbericht, Wienzierl Landschaftsarchitekten, Stand Januar 2024
 - Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Dieter Jungwirth, Stand September 2023
 - Schallschutzrechtliche 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



Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Geschloßzahl	Geschloßzahl
GRZ	GRZ	GRZ
Grundflächenzahl	GfZ	GfZ
Bauweise	Hausform	
Wandhöhe	max. Firsthöhe	
Hauptgebäude	Höhe baulicher Anlagen	
Dachform	Dachneigung	
Hauptgebäude	Hauptgebäude	

Dachformen:
 FD = Flachdach
 SD = Satteldach
 PD = Pulldach
 WD = Walmdach
 GD = GONDACH

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

Bauweise:
 o = offene Bauweise
 g = geschlossene Bauweise
 h = 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



Allgemeines Wohngebiet 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+H, E+H

Höchstmaß der Vollgeschosse: es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

WH: E+H+D

Die Wandhöhe (WH) im Bereich II, gemessen von der Hinterkante Straße bis zum Schnittpunkt Wand/Dach in der Mitte der straßenzugewandten Gebäuseite, ist wie folgt festgelegt:
 - bei E+H+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 (WD, PD 10°-28°) WH < 7,50 m, FH < 8,50 m
 Die Firsthöhe (FH) wird ab der Oberkante natürliches Gelände bis zum Schnittpunkt Oberkante First gemessen.

WH: E + II

Die max. Wandhöhe (WH) im Bereich II wird auf 9,50 m festgesetzt, gemessen von Oberkante natürliches Gelände bis Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. OK Attika bei Flachdächern; bei Pulldächern an der Traufe gemessen. Die Firsthöhe wird auf max. 15,00m ab OK natürliches Gelände festgesetzt.

4. Bauweise, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen



Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen sind zulässig



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 (Pulldach); Dachneigung 10°-28°
 nicht zugelassen sind Zeltdächer und Flachdächer

SD / PD / WD / FD

Als Dachform im Bereich III sind Satteldächer, Pulldächer, Walmdächer oder Flachdächer begründet oder nicht begründet zulässig. Die Firsthöhe wird dabei auf max. 15,00 m ab OK natürliches Gelände festgesetzt.

FD / PD / SD / WD

Als Dachform für Nebengebäude werden zugelassen:
 Flachdach (begebar sofern der begehbare Bereich mit gesetzlich ausreichendem Abstand zur Grundstücksgrenze baulich abgetrennt ist. Flachdächer sind ansonsten zu begrünen), Pulldach (18°-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 FStG; 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 Fassung, zum Zeitpunkt des Bauantrages, ist zu beachten.

6. Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Straßenverkehrsfläche

7. Grünordnung



Öffentliche Grünfläche



Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Ortsrandeigrünung



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



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 Mindestgrundstückgröße 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 0,8 im Bereich I, 0,7 im Bereich II und 0,7 im Bereich III mit 0,8 festgesetzt.
 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zugelassen.

2. Die Wandhöhe (WH), gemessen von der Hinterkante Straße bis zum Schnittpunkt Wand/Dach, in der Mitte der straßenzugewandten Gebäuseite 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 < 7,50 m
 - bei E+I: (versetztes 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, Pulldächer und Glasdächer zulässig.
 Dachüberstände sind im Ortsgang bis zu 0,50 m und im Traufbereich bis zu 0,70 m zulässig.
 Doppelhaushälften müssen sich in Höhe und Ausladung 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

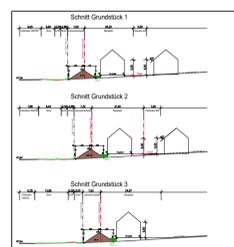
Garagen und Nebengebäude können außerhalb der Baugrenze errichtet werden.
 Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 Metern einzuhalten. Die zur Zeit der Bauantragstellung gültige Stellplatzsatzung des Marktes Kipfenberg ist zu beachten.
 Garagen dürfen mit folgenden Dachformen errichtet werden:
 - Flachdach (begebar sofern der begehbare Bereich mit gesetzlich ausreichendem Abstand zur Grundstücksgrenze baulich abgetrennt ist. Flachdächer sind ansonsten zu begrünen)
 - Pulldach (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

Entlang der Grundstücksgrenzen sind Abgrabungen und Auffüllungen von max. 0,50 m (gemessen ab natürlichem Gelände) zulässig. Wer ein Grundstück abgräbt oder auffüllt hat dementsprechende Absicherungen des Erdreichs an der Grenze zu veranlassen. Zwischen hangseitigen Gebäude und der Straße darf aufgefällt 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 Geländeschichte.



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} i.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 Wohnraumlüftung). 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 schalltechnisches Gutachten gegenüber des Marktes Kipfenberg nachzuweisen.

Zusätzlich ist an der Nordfassade von Gebäuden in der Bauparzelle 4 mit Überschreitungen der Grenzwerte und eines maßgeblichen Außenlärmpegels 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: 81941 / 2022 - FH, vom 12.09.2023, die der Begründung des Bebauungsplans beiliegend ist, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel ggf. an die Eingabplanung (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		Vorschlag Grundstücksnummerierung mit Angabe der ca.-Grundstücksfläche
	Vorhandene Grundstücksgrenze		Maßangaben in Meter
	Flurstücksnummer		Vorschlag Standort Garage
	Vorschlag Grundstückseinteilung		Bestehender Einzelbaum, zu erhalten
	Grenze Landschaftsschutzgebiet (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)		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).

3. Stromversorgung

Die geplanten Gebäude werden über Erdkanal und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der NERGIE Nöbming angeschlossen. Die Hausanschlüsse sind in Aufputz-Hausanschlusskästen (im Kellerraum) oder in Wandkästen (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. Bodenkämaler

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. Geofahren / vorsorgender Bodenschutz

Im Plangebiet sind keine konkreten Georisiken bekannt. Der Untergrund der Südlichen Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen des Malm, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Mit der Entstehung weiterer Dolinen und Erdfrälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterliegende Hohlräume ist zu rechnen.

Aufgrund des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB wird empfohlen, Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu beahren. 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 78.4 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. Immissionschutz

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 angrenzende Staatsstraße wird hingewiesen.

8. Naturschutz

Die Errichtung von Beleuchtungsanlagen sollte mit Rücksicht auf den Artenschutz erfolgen (Ausrichtung, Ziel-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 Meischwalben, Feldspitzler, Fledermause etc. wieder neue Lebensräume angeboten werden. Es gibt hier eine große Palette von Möglichkeiten, die ohne großen 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-gebauten-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 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

- 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).
 - 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.
 - 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.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.01.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis betteilt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.01.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegt.
 - Der Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Kipfenberg, den
- Christian Wagner, 1. Bürgermeister
- Ausgefertigt
- Kipfenberg, den
- Christian Wagner, 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Kipfenberg, den
- Christian Wagner, 1. Bürgermeister

MARKT KIPFENBERG Landkreis Eichstätt

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 43 "BÖHMING OST II" IN BÖHMING

M = 1:1.000

Entwurf vom 11.01.2024



Planverfasser:

Oliver Mankowitz 5 85849 Carvennes Telefon: 09403 317 03-0 info@goldbrunner.de	Wolfgang Weizel Landschaftsarchitekten GmbH Parkstraße 10 - 85051 Ingolstadt Tel.: 0941 95661-0 Fax: 0941 95661-25 E-Mail: info@weizel-ia.de	WOLFGANG WEIZEL LANDSCHAFTS- ARCHITECTEN
Taxenwiesstraße 2 85041 Ingolstadt Telefon: 0941 14 28 30-0 info@goldbrunner.de		