

Der Markt Kipfenberg erläßt aufgrund

- §§ 9 - 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- Art. 91 Bayerischen Bauordnung (BayBO)

der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne (BauLPlV) die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung)

In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Gemeindeordnung des Freistaates Bayern in München (alte Gemeindeordnung) für das Baugelände Nr. 26 "Bohming-West" als

S a t z u n g.

- A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**
1. Art der baulichen Nutzung
 - MA allgemeines Wohngebiet
 2. Maß der baulichen Nutzung
 - 0,35 Geschosflächenzahl, z.B. 0,35
 - 0,3 Grundflächenzahl, z.B. 0,3
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 3. Bauweise, Baugrenzen
 - △ nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 4. Verkehrsflächen
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
 - ▬ Fuß- und Radweg
 5. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Maßangabe in Metern
 - △ Anbaufreie Zone
 - Sichtdreiecke
- Firstrichtung
Der First muß über der Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.

- 6. Grünordnerische Festsetzungen**
- öffentliche Grünfläche
 - Kinderspielfeld
 - zu pflanzende Bäume und Gehölze
 - offene Vorgärten und Garagenzufahrten (s. Punkt 7.3)

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenzen
- aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- - - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 24 Flurstücknummern
- ▬ vorgeschlagene Baukörper
- ▨ vorhandene Baukörper

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Dächer
 - 1.1 Bei den allen Gebäuden sind nur Gatteldächer mit einer Neigung von max. 7,5% zulässig. Ungleiche Dachneigungen sind unzulässig.
 - 1.2 Dachneigungen über 35% sind zulässig und dürfen bei Dachneigungen über 35% angegeben werden. Bei Zwerchhäusern sind Abweichungen möglich.
2. Höhenlage der Gebäude
 - 2.1 Die OK des Erdgeschosfußbodens darf max. 15 cm über die natürliche Geländeoberfläche gemessen an der Bergseite, liegen.
 - 2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Zur Einbindung des Gebäudes in die Hanglage sind sonstigen in Abstimmung mit dem Landratamt zulässig.
 - 2.3 Die Kniestockhöhe bis UK Fußfette wird auf max. 50 cm festgesetzt.
 - 2.4 Bei Gebäuden, bei denen das Kellergeschoß aufgrund der Hangneigung zum Vollgeschoß wird, wird dies im Einvernehmen mit dem Landratamt ausnahmsweise zugelassen.
3. Äußere Gestaltung der Gebäude
 - 3.1 Für die Dachdeckung sind ziegelrote Pfannen oder Biberschwänze zu verwenden. Der Dachüberstand an der Traufe wird auf max. 50 cm, am Ortsgang auf max. 30 cm begrenzt. Pfattendoberstände sind unzulässig.
 - 3.2 Der Einbau von liegenden Dachfenstern ist nur mit einer lichten Glasfläche von höchstens 1,0 qm je Fenster zulässig.
 - 3.3 Außenwände sind als verputzte, gestrichene, holzverschälte oder holzkonstruierte Flächen auszuführen. Beim Außenstrich sind nur helle Farbtöne zu verwenden. Die Außenwände sind so zu gestalten, daß sie sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Alle Seiten eines Gebäudes sind grundsätzlich in der gleichen Farbe zu halten.
 - 3.4 Die Gebäude dürfen eine max. Tiefe von 11 m nicht überschreiten.

D. HINWEISE DURCH TEXT

Strabengestaltung:
Für die ländliche Erschließungsstraße wird folgendes Straßenprofil vorgeschlagen:
0,20 m bis 1,50 m Grünstreifen; Einzelner Granit-Gründstein-Gründsteinpflaster als Entwässerungsrinne; 20 cm bis 1,50 m Grünstreifen.

Landwirtschaft:
Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit Lärm- und Geruchsbelastungen zu rechnen.

Wasserwirtschaft:
Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizöboiler gegen Auftrieb gesichert werden.

Bei der Errichtung eines Hausdrainage ist darauf zu achten, daß ein Abwasserkanal nicht angeschlossen werden darf.

Eine vom Abwasserkanal getrennte Ableitung von Oberflächenwasser aus Fremdeinzugsgebieten ist anzustreben.

Evtl. vorhandene Drainagen sind bei Bedarf wieder vorfluchttauglich zu machen.

Eine Verriegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich durchzuführen. Die Verriegelung ist durch entsprechende Grundstücksfahrten und Wohnstraßen soll über Sickeranlagen dem Grundwasser zugeführt werden.

4. Garagen und Stellplätze

4.1 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

4.2 Der Stauraum zwischen Garagen und Straße muß mindestens 5 m betragen. Diese Fläche kann als Stellplatz genutzt werden.

5. Einfriedigungen

5.1 Einfriedigungen an Straßen sind als Holzläune mit senkrechter Lattung von max. 1 m Höhe auszubilden. An den Grenzen zu Nachbargrundstücken sind die Einfriedigungen als Holzläune auszubilden. Die Höhe der Einfriedigungen ist mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind.

5.2 Zaunsockel aus Beton oder ähnlichem Material an den Einfriedigungen ist zulässig. Die Einfriedigungen dürfen nicht über die natürliche Geländeoberkante herausragen.

5.3 Die Vorgärten der besonders gekennzeichneten Parzellen dürfen nicht eingefriedet werden.

6. Immissionschutz

Bei den Gebäuden entlang der Staatsstraße 2230 (1. und 2. Bauzeile) dürfen Wohn- und Schlafräume nicht zur Staatsstraße orientiert werden.

Fenster in Räumen, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen dienen und bei denen Sichtkontakt zur Staatsstraße (1. und 2. Bauzeile) besteht, sind mindestens teilweise abzudecken zu lassen. Dies gilt auch für Dachgeschosfenster.

7. Grünordnung

7.1 Private Grünflächen

Zufahrten zu Garagen dürfen nicht asphaltiert werden. Sie befestigung sind Kies oder Pflaster auszuführen. Bz. Plattenbelag mit Grünfläche zu versehen.

7.2 Bäume

Auf allen Grundstücken ist pro 100 qm nicht bebauter Grundstücksfläche je ein standortgemäßer Laubbau entsprechend der Empfehlungsliste zu pflanzen.

- Empfehlungsliste:**
- Bäume**
- Quercus robur (Stieleiche)
 - Q. petraea (Kastanie)
 - Tilia cordata (Winterlinde)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Sorbus aria (Mehlbäure)
 - F. excelsior (Vogelbeere)
 - Acer campestre (Feldahorn)
 - Acer platanoides (Spitzahorn)
 - Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
 - Malus domestica (Apfelsbaum)
 - Malus communis (Wildbirne)
 - Juglans regia (Walnuß)
- Obstbäume (Hochstämme) alte robuste Sorten**
- Sträucher**
- Cornus mas (Kornelkirsche)
 - Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 - Crataegus monogyna (Eingriffeliger Kreuzdorn)
 - Corylus avellana (Hasel)
 - Viburnum tinus (Liguster)
 - Viburnum spinosum (Schneeball)
 - Ligustrum vulgare (Liguster)
 - Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
 - Euonymus europaeus (Präfenhütchen)
 - Rosa rugosa (Rosa)
 - Rosa rubiginosa (Schotz. Heckenrose)
 - Rosa nitida (Glasrose)
 - Sambucus nigra (Holunder)
 - Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... ist gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzungsbeschluss des Gemeinderates am ... öffentlich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... ist gemäß § 12 Baugesetzbuch als Entwässerungsplan gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgestellt.

Mit Beschluß des Stadt-/Gemeinderates vom ... wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom ... gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzungsbeschluss.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 Abs. 3 Baugesetzbuch ist gemäß § 12.2. Halbsatz Baugesetzbuch ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

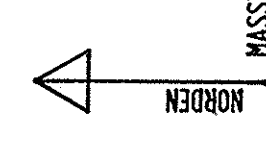
....., den

Bürgermeister

(Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

**MARKT KIPFENBERG
BEBAUUNGSPLAN NR. 26
'BOHMING-WEST'**



1:1000
1:500
1:200
1:100

BERNHARD VON ANGERER DIPLOM. ARCHITEKT REGENSBURGERSTR. 11 9100 MÜNCHEN 10 TELEFON 33919

MÜNCHEN, DEN 04.12.1991
GEWÄNDERT AM 20.05.1992

