



SATZUNG
BEBAUUNGSPLAN
MARKT KIPFENBERG NR. 6 „AN DER KINDINGER STRASSE“
ORTSTEIL KIPFENBERG

BAUHERR

**MARKT KIPFENBERG
MARKTPLATZ 2
85110 KIPFENBERG**

PLANFERTIGER

**BÜRO FÜR INGENIEURBAU
DIPL. ING. RAINER ROSCHMANN
ÄUßERE SULZBACHER STR. 59
90491 NÜRNBERG**

Aufgestellt:

Nürnberg, 01. April 2006

Geändert:

Nürnberg, im Juli 2006

Nürnberg, im Oktober 2006

Ergänzt:

Nürnberg, am 25.01.2007

Geändert:

Nürnberg, am 09.01.2009

**Büro für Ingenieurbau
Dipl. Ing. Rainer Roschmann
Äußere Sulzbacher Str. 59
90491 Nürnberg
Tel : 0911 / 919806 - 0
Fax : 0911 / 919806 - 60**

Änderung zum

Bebauungsplan: " NR. 6 „AN DER KINDINGER STRASSE“ "

OT Kipfenberg
Markt Kipfenberg

Umfang der Änderung:

- Zu § 4.: Verzicht auf die Regelung eines Kniestocks
 Regelung der Gebäudehöhe über die Wandhöhe
 Zu § 6: Keine Regelung der Dachfarben

Der Markt Kipfenberg erlässt aufgrund

des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
 Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
 Art. 91 Abs. 1 bis 4 in Verbindung mit Art. 7 Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
 der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 08.12.1996 und
 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
 diesen Bebauungsplan als

SATZUNG .

§ 1 Inhalt des Bebauungsplans

Für das Baugebiet des Bebauungsplans „Nr. 6 An der Kindinger Straße“ Markt Kipfenberg Ingenieurbüro Roschmann, Äußere Sulzbacher Str. 59, 90491 Nürnberg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung, Fertigung vom 09.01.2009, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Die Festsetzungen und Zeichenerklärungen gelten als Bestandteil dieses Bebauungsplanes, soweit diese keine Hinweise sind.
 Dieser Bebauungsplan ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 2007.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist teilweise nach § 4 der Baunutzungsverordnung als allgemeines Wohngebiet (WA), teilweise nach § 6 als Mischgebiet und nach § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Sondergebiet Feuerwehr (SO Feuerwehr) festgesetzt.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

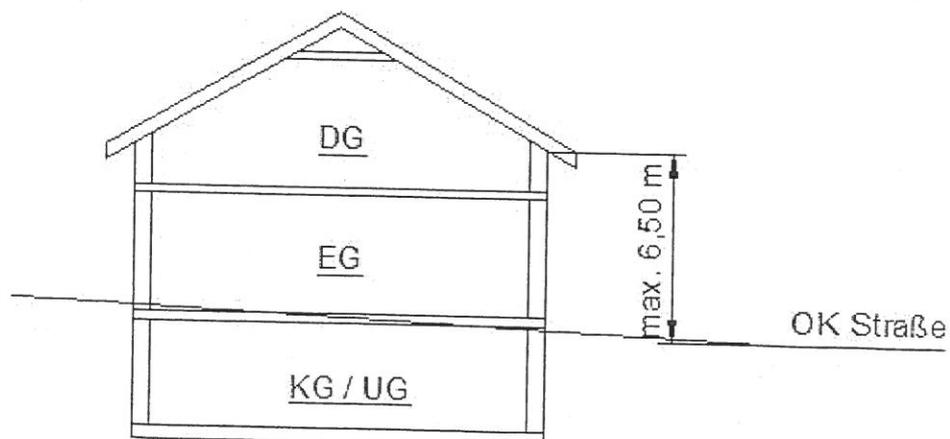
- 1) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf max. 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf max. 0,5 festgesetzt.
- 2) Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebenen Geschosszahlen sind Höchstgrenzen.
- 3) Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände sind bei der Berechnung der Geschossfläche ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

§ 4 Festsetzungen zur Bauweise

Die zulässige Wandhöhe wird gemessen zwischen dem Straßenniveau in Hausmitte und dem Schnittpunkt Wand / Dach in Hausmitte. Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Ermittlung der Wandhöhe unberücksichtigt.

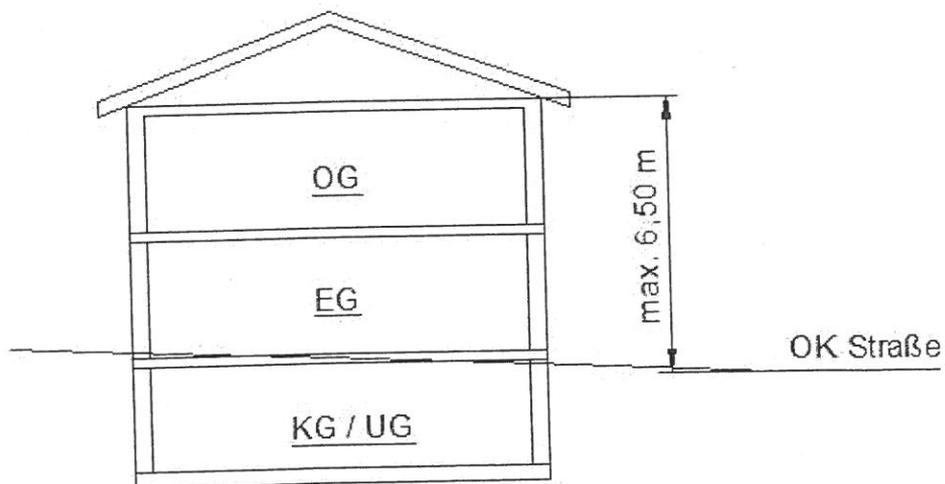
1) Bautyp 1

Dachneigung	30 bis 40 Grad
Dachgauben	siehe textliche Festsetzung § 9
Dachüberstand Traufe	max. 80 cm
Dachüberstand Ortgang	max. 60 cm
max. talseitige Wandhöhe	max. 6,50 m über Straßenniveau
Maß der baulichen Nutzung	$E + DG = II$



2) Bautyp 2

Dachneigung	20 bis 30 Grad
Dachgauben	siehe textliche Festsetzung § 9
Dachüberstand	umlaufend max. 60 cm
max. talseitige Wandhöhe	max. 6,50 m über Straßenniveau
Maß der baulichen Nutzung	E + I + DG = II (DG darf kein Vollgeschoss sein)



3.) Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO haben Vorrang gegenüber den Abständen der Baugrenzen zu den Grundstücken.

§ 5 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als max. 30 cm über der natürlichen Geländeoberfläche – gemessen an dem höchst liegenden Punkt des Geländeschnittes am Gebäude – liegen.

Größere Aufschüttungen sind nicht zulässig: Aufschüttungen max. 0,50 m.

Entlang der Grundstücksgrenzen sind keine Auffüllungen zulässig.

Die Höhenlage der Gebäude nimmt Bezug auf das Straßenniveau.

Für Grundstücke, die im Bereich der Hochwasserfreilegung liegen, gilt für Auffüllungen § 10 - Hochwasserfreilegung.

§ 6 Gestaltung der Gebäude

- 1) Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer.
Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.
Entlang der Traufe sind Anbauten nur mit max. der Hälfte der Hauptgebäude-
länge zulässig.
- 2) Hausgruppen müssen in Material und Farbe zueinander harmonisch gestaltet
werden.
Bei Doppelhäusern sind die Trauf- bzw. Wandhöhen, die Dachneigungen, die
Dachformen, Dacheindeckungen sowie die Fassadengestaltung aufeinander
abzustimmen. In diesem Fall ist nur eine Firstrichtung möglich (kein Rich-
tungswechsel an der gemeinsamen Grundstücksgrenze).
Max. Gebäudebreite an der Grundstücksgrenze (Doppelhäuser) = 11 m.
Bei Anbauten, wie z.B. Terrassen- und Hauseingangsüberdachungen sind
auch Pultdächer zulässig.

§ 7 Mindestgröße der Baugrundstücke

Bei Doppel- und Reihenhäusern beträgt die Mindestgrundstücksgröße je Hausein-
heit 350 qm.
Werden mehrere Wohnungen errichtet, so sind max. 2 Wohnungen je Hauseinheit
zulässig.

§ 8 Garagen

- 1) Nebengebäude und Garagen dürfen unter Einhaltung der BayBO unter Ein-
haltung des Stauraums auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 2) Zugelassen sind Sattel- und Walmdächer, die Dachneigung ist auf die des
Haupthauses abzustimmen.
- 3) Wandhöhen gem. BayBO in der jeweiligen Fassung.
- 4) Garagen müssen vor ihren Einfahrtsseiten im Zu- und Abfahrtsbereich einen
Abstand von mind. 5 m bis zur Straßenbegrenzungslinie haben. Dieser Stau-
raum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.
- 5) Die Stellplatzsatzung des Marktes Kipfenberg ist zu beachten.

§ 9 Dächer

Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung ab 30 Grad bei Satteldächern zulässig, wobei nur Satteldachgauben und keine Schleppegauben ausgeführt werden dürfen. Bei Walmdächern sind keine Dachgauben zulässig.

Je Dachseite sind zwei Gauben mit einer Außensichtfläche von max. 2 m Breite und 1,5 m Höhe (gemessen bis Gaubenfirst) zugelassen.

Es sind max. drei Gauben je Dachseite zulässig, wobei die Gesamtgröße dieser drei Gauben die zugelassene Gesamtfläche von zwei Gauben nicht überschreiten darf.

Der Abstand der Gauben zum Giebel und untereinander muss größer als 1,50 m sein.

§ 10 Hochwasserfreilegung

- 1) Geländeoberflächen, die unterhalb der Höhe des hundertjährigen Hochwassers (HW 100 = 374,49 müNN) liegen, sind bis auf die Höhe 375,00 müNN aufzufüllen.
- 2) Keller, die unterhalb der Höhe des hundertjährigen Hochwassers (HW 100 = 374,49 müNN) reichen, sind wasserdicht auszuführen. Kelleröffnungen müssen über der Höhe von 375,00 müNN liegen.

§ 11 Grünordnung

- 1) Auf allen Grundstücken ist pro 200 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- 2) Die Anpflanzungen auf den Privatparzellen sollen nach Möglichkeit 1 Jahr nach Bezug des Wohnhauses erfolgen.

§ 12 Einfriedung

- 1) Es sind straßenseitig nur sockellose Einfriedungen mit einer max. Höhe von 1 m zugelassen.
- 2) Die Hinterpflanzung der Einfriedung mit einheimischen Gehölzen ist erlaubt.
- 3) Nadelgehölze (heimisch und fremdländisch) sind zum Außenbereich hin nicht zulässig.

§ 13 Hinweise

- 1) Hausdränagen dürfen nicht am Abwasserkanal angeschlossen werden.
- 2) Eine vom Abwasserkanalsystem getrennte Ableitung von Oberflächenwasser aus Fremdeinzugsgebieten ist anzustreben. Evtl. vorhandene Dränagen sind bei Bedarf wieder vorflutauglich herzurichten.
- 3) Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- 4) Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit als möglich zu vermeiden. Stellplätze und Grundstückszufahrten sind durchlässig zu gestalten.
- 5) Das von Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
- 6) Keller sollten wasserdicht ausgeführt werden. Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- 7) Regenwasser als Brauchwasser in Wohnhäusern ist der Gemeinde anzuzeigen.
- 8) Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zur Kabeltrasse der Deutschen Telekom und der N-Ergie einzuhalten. Zu messen ist jeweils von Stammachse zu Kabeltrasse.
- 9) Die Grenzabstände von Pflanzen gem. § 47 ABGBG sind einzuhalten.
- 10) Bei Auffinden von Bodendenkmälern besteht gem. Art. 8 DSchG Meldepflicht beim Landesamt für Denkmalpflege.
- 11) Sichtflächen
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen, außer Zäunen, neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit, Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- 12) Regenerative Energien
Entsprechend den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms (LEP) soll auf die vermehrte Nutzung erneuerbarer Energien geachtet werden. Für die neu zu erstellenden Bauwerke wird zur Energieversorgung der Einbau von Wärmepumpen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen empfohlen.

Aufgestellt im Auftrage des
Marktes Kipfenberg durch das

Büro für Ingenieurbau
Dipl.Ing. Rainer Roschmann

Kipfenberg,

1. Bürgermeister Rainer Richter

Aufgestellt
Nürnberg, 01. April 2006



Geändert,
Nürnberg, 11.07.2006
Nürnberg, 16.10.2006
Nürnberg, 25.01.2007
Nürnberg, 09.01.2009

Ingenieurbüro Roschmann
Äußere Sulzbacher Straße 59, 90491 Nürnberg