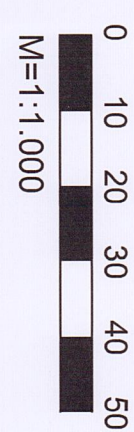


Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 42

Baugebiet „Am Mülheweg“ in Buch

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 Bau- und Grünordnungsplan als Satzung.



Nutzungsschablone	
Art der baul. Nutzung	Geschosszahl
GRZ	GRZ
Grundstückzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Haustrom
Wandhöhe	max. Finisshöhe
	Höhe baulicher Anlagen
Dachform	Dachneigung
Hauptgebäude	Hauptgebäude

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Geltungsbereich

Die räumliche Geltungsbereich des Bau- und Grünordnungsplanes, der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 286, 144 und 149 (i.e.W.), 143 und 146 der Mangenerde (Kipfenberg, Gemarkung Buch).

2. Art der baulichen Nutzung

Altehrliches Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Die räumliche Geltungsbereich des Bau- und Grünordnungsplanes, der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 286, 144 und 149 (i.e.W.), 143 und 146 der Mangenerde (Kipfenberg, Gemarkung Buch).

3. Maß der baulichen Nutzung

GRZ = 0,4	Gründfläche (GRZ), soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.
GRZ-EH-I	Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GRZ)
WH-E-10	Höchstmaß der Vollgeschosse = sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig
WH-E-11	Die Wandhöhe (WH) gemessen ab der Oberkante natürliches Gelände bis zum höchsten Punkt, ist wie folgt festgelegt: <ul style="list-style-type: none"> Schmumpfundgrund, ist wie folgt festgelegt: < 4,75 m - bei I (SD, WD 18-28') WH = (W1+W2) / 2 < 7,50 m - bei II (PD 10-28') WH = (W1+W2) / 2 < 7,50 m, FH < 8,00 m - bei III (Gesamtdach, PD 10-28') WH = (W1+W2) / 2 < 7,50 m - bei IV (Gesamtdach, PD 10-28') WH = (W1+W2) / 2 < 7,50 m - bei V (Gesamtdach, PD 10-28') WH = (W1+W2) / 2 < 7,50 m
WH-E-10	Die Wandhöhe (WH) gemessen ab der Oberkante natürliches Gelände bis zum höchsten Punkt, ist wie folgt festgelegt: <ul style="list-style-type: none"> Schmumpfundgrund, ist wie folgt festgelegt: < 4,75 m - bei I (SD, WD 18-28') WH = (W1+W2) / 2 < 7,50 m - bei II (PD 10-28') WH = (W1+W2) / 2 < 7,50 m, FH < 8,00 m - bei III (Gesamtdach, PD 10-28') WH = (W1+W2) / 2 < 7,50 m - bei IV (Gesamtdach, PD 10-28') WH = (W1+W2) / 2 < 7,50 m - bei V (Gesamtdach, PD 10-28') WH = (W1+W2) / 2 < 7,50 m

B. Festsetzungen durch Text

- Maß der baulichen Nutzung**
Im Plangebiet Bereich 1 und 2 sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Die Mindestgrundstückgröße beträgt bei Einzelhausbebauung 450 m² und bei Doppelhausbebauung 250 m² je Hausblock.
Zwischen den Wohnungen pro Gebäude, je Einzelhaus und je Doppelhausblock sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
Für das darzustellte Baugebiet ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung bezogen auf die Grundstücksfläche (GRZ) im Bereich 1 mit 0,4 und im Bereich 2 mit 0,5 festgesetzt. Die Übersetzung der GRZ entspricht § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017 und auf 50 von der Höhe der Grundstücksfläche abgerechnet.
Die Wandhöhe (WH) gemessen ab der Oberkante natürliches Gelände bis zum höchsten Punkt, ist wie folgt festgelegt:
 - bei I (SD, WD 18-28') WH = (W1+W2) / 2 < 7,50 m
 - bei II (PD 10-28') WH = (W1+W2) / 2 < 7,50 m, FH < 8,00 m
 - bei III (Gesamtdach, PD 10-28') WH = (W1+W2) / 2 < 7,50 m
 - bei IV (Gesamtdach, PD 10-28') WH = (W1+W2) / 2 < 7,50 m
 - bei V (Gesamtdach, PD 10-28') WH = (W1+W2) / 2 < 7,50 m
- Bestimmung**
Bestimmungen sind im Dachbereich oder Dachbereich zulässig. Zulässige Farben: rot, rotbraun, grau, Schwarz und einfarbig.
Für Wandflächen sind Flachputz, Putzstrich und Gipsstrich zulässig.
Für Außenwände sind Putzstrich, Putzstrich mit horizontaler Gliederung und Putzstrich mit vertikaler Gliederung zulässig.
Doppelhausanlagen müssen sich in Höhe und Ausrichtung an die bereits an die Grenze zwischen zwei in der Umgebung befindlichen Gebäude anpassen. Dies gilt für Gebäudehöhe, Dachneigung und Stellung des Gebäudes bezogen auf die Ausrichtung der Dachschüsse und die verwendete Materialien im Dachbereich.
Die Fassade und der Vordach der Gebäudeteile dürfen nicht über die Dachhöhe des Gebäudes hinausragen.
Die Fassade und der Vordach der Gebäudeteile dürfen nicht über die Dachhöhe des Gebäudes hinausragen.
- Grängen**
Im Nebengebiet können außerhalb der Baugrenze errichtet werden:
Vor Gärten in ein Stauraum von mind. 5,00 Metern einzulassen. Die zur Zeit der Baugrammstellung gültige Stellplatzsatzung des Marktes Kipfenberg ist zu beachten.
Grängen dürfen mit folgenden Dachformen errichtet werden:
- Flachdach mit Giebel (Grängen dürfen nicht an der Grundstücksgrenze beidseitig abgerundet ist, Flachdächer sind ansonsten zu begründen)
- Putzstrich (18-40')
- Putzstrich (18-40')
- Putzstrich (18-40')
- Putzstrich (18-40')
- Einfriedungen**
Einfriedungen können durch Zaune oder als freistehende ständergebundene heimische Laubständer errichtet werden. Die Höhe der Einfriedung darf nicht über 1,20 m betragen.
Die Einfriedung darf nicht über 1,20 m über der natürlichen Geländeoberfläche hinausragen.
Zwischen den Grundstücken sind Mächtigungsflächen als Einfriedung zulässig.
Einfriedungen dürfen nicht über 1,20 m über der natürlichen Geländeoberfläche hinausragen.
Zwischen den Grundstücken sind Mächtigungsflächen als Einfriedung zulässig.
Einfriedungen dürfen nicht über 1,20 m über der natürlichen Geländeoberfläche hinausragen.
- Geländebefestigung**
Geländebefestigung ist im Bereich 1 und 2 zulässig.
Geländebefestigung ist im Bereich 1 und 2 zulässig.
Geländebefestigung ist im Bereich 1 und 2 zulässig.
Geländebefestigung ist im Bereich 1 und 2 zulässig.

9. Schallschutz

Grundstücksgrenze: Parallel zur Grundstücksgrenze, die im Bereich der Grundstücksgrenze liegt, ist der Schallschutz zu gewährleisten. Der Schallschutz ist im Bereich der Grundstücksgrenze zu gewährleisten.
Der Schallschutz ist im Bereich der Grundstücksgrenze zu gewährleisten.
Der Schallschutz ist im Bereich der Grundstücksgrenze zu gewährleisten.
Der Schallschutz ist im Bereich der Grundstücksgrenze zu gewährleisten.

D. Hinweise durch Text

- Hang- und Schichtenwasser**
Die Grundstücke und Gebäude sind durch geeignete Maßnahmen gegen Hang- und Schichtenwasser abzusichern.
- Nutzung alternativer Energien**
Im Hinblick auf geeignete Überwachungsanlagen sind alle Möglichkeiten zur Energiegewinnung auszunutzen.
- Stromversorgung**
Die Grundstücke sind durch geeignete Maßnahmen gegen Hang- und Schichtenwasser abzusichern.
- Geotechnik / Vorsegegebene Bodennutzungen**
Im Plangebiet sind keine konkreten Bodennutzungen bekannt. Der Umfang der Studien Frankenthal besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen des Malm, die von unterschiedlichen geologischen Einheiten (Kellerwald) oder in Wandsteinen (Aulendorf) an der Straßenseite zugewandten Hausfront. Die Verkarstungsstärke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zone bzw. Naheumgebung d. h. auf Privatgrund gelteit.
- Baubestand**
Für Bodeneignung jeglicher Art im Geltungsbereich des Bauordnungsplanes ist eine detaillierte Untersuchung im Auftrag der Gemeinde Kipfenberg durchzuführen.
Die Untersuchungen sind im Bereich der Grundstücke zu gewährleisten.
- Geotechnik / Vorsegegebene Bodennutzungen**
Im Plangebiet sind keine konkreten Bodennutzungen bekannt. Der Umfang der Studien Frankenthal besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen des Malm, die von unterschiedlichen geologischen Einheiten (Kellerwald) oder in Wandsteinen (Aulendorf) an der Straßenseite zugewandten Hausfront. Die Verkarstungsstärke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zone bzw. Naheumgebung d. h. auf Privatgrund gelteit.
- Stromversorgung**
Die Grundstücke sind durch geeignete Maßnahmen gegen Hang- und Schichtenwasser abzusichern.

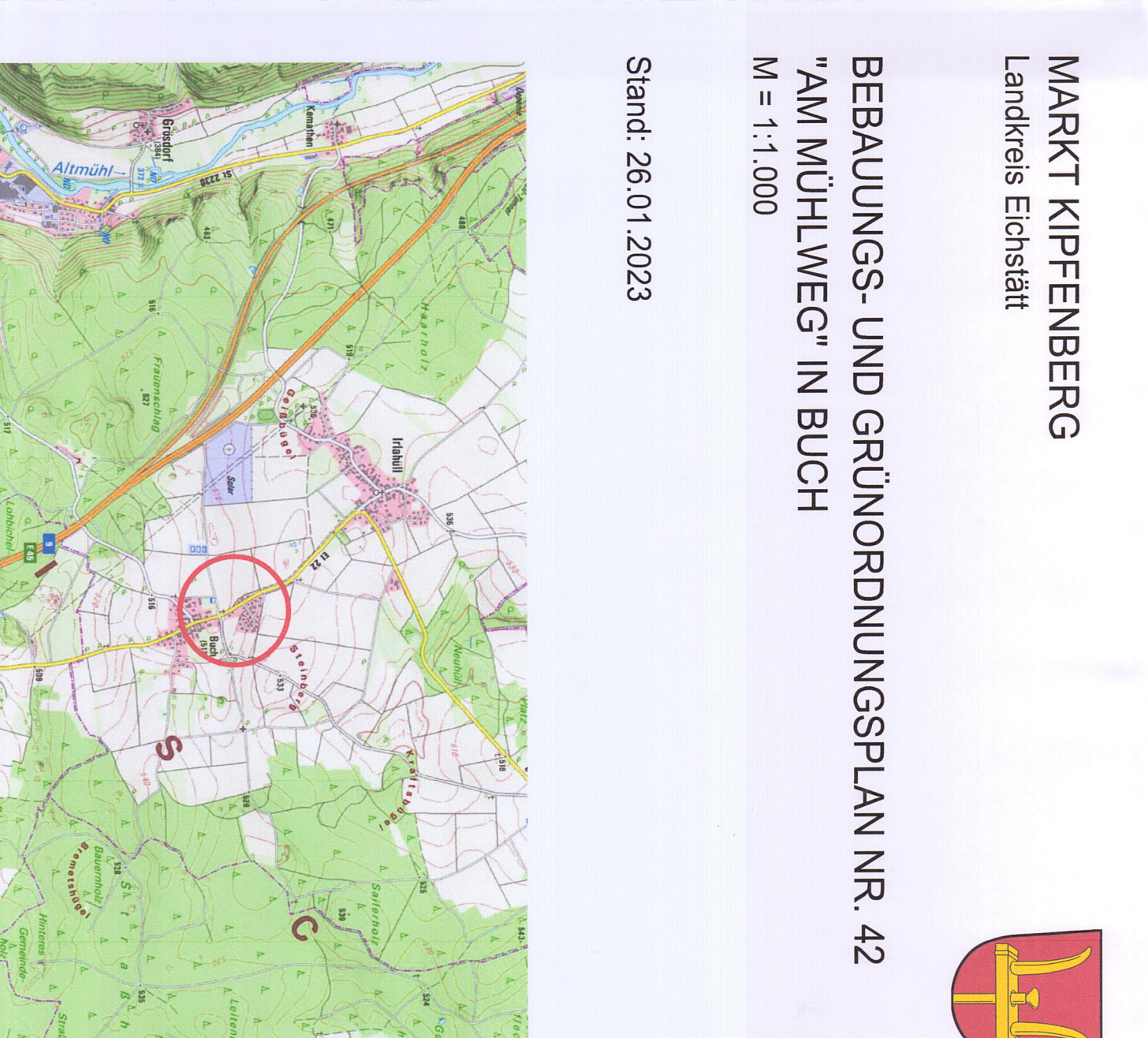
E. Verfahrensmerkmale

- Der Marktgemeinderat des Marktes Kipfenberg hat in der Sitzung vom 25.03.2021 die Erstellung des Bauordnungsplanes 42 „Am Mülheweg“ in Buch beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die frühzeitige Öffnen- und Grünordnungsplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf hat in der Zeit vom 09.05.2022 bis 17.06.2022 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf hat in der Zeit vom 09.05.2022 bis 17.06.2022 stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bauordnungsplans in der Fassung vom 09.05.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.10.2022 bis 01.11.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bauordnungsplans in der Fassung vom 09.05.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.11.2022 bis 16.12.2022 öffentlich ausgestellt.
- Der Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 26.01.2023 den Bauordnungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.01.2023 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt:
Kipfenberg, den 01.11.23
Christian Wagner, 1. Bürgermeister
- Ausgefertigt:
Kipfenberg, den 01.11.23
Christian Wagner, 1. Bürgermeister

MARKT KIPFENBERG
Landkreis Eichstätt

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 42
"AM MÜLHEWEG" IN BUCH

Stand: 26.01.2023



Planverfasser:

GOLDBRUNNER
GmbH
Hauptstadtstr. 2
91034 Bamberg
Tel: 0931 14 333
info@golddrunner.de

BauNVO
BauNVO 2018
BauNVO 2018
BauNVO 2018