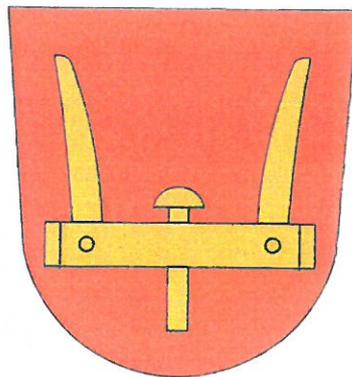


BEBAUUNGSPLAN NR. 25 „BÖHMING – OST“

SATZUNG

**1. Änderung in der Fassung vom
10.03.2010**

Markt Kipfenberg



Aufgestellt: 01.02.2008 in der Fassung vom 21.01.2008
Geändert: 01.06.2010 in der Fassung vom 10.03.2010

Inhaltsübersicht

§ 1 - Geltungsbereich, Allgemeines

§ 2 - Art der baulichen Nutzung

§ 3 - Maß der baulichen Nutzung

§ 4 - Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 5 - Nicht überbaubare Flächen

§ 6 - Erschließung

§ 7 - Sichtflächen

§ 8 - Baugestaltung

§ 9 - Schallschutz

§ 10 - Hinweise - Grundstücksentwässerung

§ 11 - Flächenbefestigung

**§ 12 - Einfriedung und Grünordnung und Maßnahmen
zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft**

§ 13 – Denkmalschutz - Meldepflicht

§ 14 - Inkrafttreten

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Böhming-Ost“ in der Fassung vom 12.12.2003 erlässt der Markt Kipfenberg aufgrund des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung-GO) (BayRS 2020-1-1-I) in Verbindung mit § 10 Baugesetzbuch –BauGB – (Bek. Vom 27. August 1997, BGBl 1 S.2141) sowie Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO) (BayRS 2131-1-I) in der jeweils geltenden Fassung folgende

1. Änderung der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 25 des Marktes Kipfenberg „Böhming Ost“ wird wie folgt geändert bzw. ergänzt werden:

- § 5 Nicht überbaubare Flächen
- 1. Anlagen nach § 14 BauNVO (Nebenanlagen/-gebäude) sind mit Ausnahme von Kleintierställen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht in den im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen und im Vorgartenbereich
- 2. An den Grundstücksgrenzen sind Garagen mit nicht zu Wohnzwecken dienenden Nebenräumen bis zu einer Länge von 15 m zulässig.

- § 8 Baugestaltung
- 1. Dachausbildung: Satz 2 Für Nebengebäude sind ebenfalls gleichschenkelige Satteldachkonstruktionen, abgewalmte Satteldachkonstruktionen, Walmdächer und **Pulldächer** zugelassen.
- 10. Nr. 1 Satz 2 Bei freistehenden Garagen und Nebengebäuden sind Satteldächer, abgewalmte Satteldächer, Walmdachkonstruktionen und **Pulldächer** zulässig.

- § 13 – Denkmalschutz – Meldepflicht
- Satz 2: Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

§ 1 – Geltungsbereich, Allgemeines

Für das Gebiet, begrenzt im Norden von der Staatsstraße 2230 und im Westen von bestehender Neubausiedlung „Streuweg“, wird der vom Architektur- u. Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Erich Fichtner, 91154 Roth und vom Büro für Landschaftsplanung Böhringer GmbH, 91154 Roth ausgearbeitete Bebauungsplan aufgestellt. Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt mit integriertem Grünordnungsplan vom und dieser Satzung.

Gemäß des Aufstellungsbeschlusses, des Marktrates vom 08.12.2005 umfasst der Gesamt-Geltungsbereich folgende Grundstücke der Gemarkung Böhming

176/29

249

242

241

238 / Teilfläche

§ 2 – Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. * §4 der Bau-Nutzungsverordnung (BauNVO)* in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS.132) festgesetzt.

§ 3 – Maß der baulichen Nutzung

1. Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planblatt festgesetzten Höchstwerte, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und den Geschossezahlen im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.
2. Die Grundflächenzahl (**GRZ**) wird auf max. **0,40** und die Geschossflächenzahl (**GFZ**) max. **0,60** festgesetzt.
3. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen bleiben bei der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (GF, GFZ) unberücksichtigt. * (§20 Abs.3 Satz 2 BauNVO)*

§ 4 – Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

1. Grundsätzlich gilt die offene Bauweise * (§ 22 BauNVO)* mit der Einschränkung, dass an der Nordgrenze zur Staatsstraße 2230 aus schallschutzrechtlichen Gründen eine geschlossene Bauweise gefordert wird. Zugelassen werden hier Doppelhäuser, Reihenhäuser, Einzelhäuser, deren Garagen bzw. Nebengebäude ohne Grenzabstand zum Nachbargrundstück errichtet werden.
2. Die mit dem Hauptgebäude verbundenen Garagen und Nebengebäude sind im Rahmen des * Art 7 Abs. 4 BayBO* auf den hierfür im Plan gekennzeichneten Flächen an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig, jedoch nicht in der Ortsrandeingrünung.
3. Vor den Garagen ist bis zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Mindestmaß von 5,00 m einzuhalten * Art 17 Abs. 2 BayBO u. § 2 Abs. 2 GaV*. Dieser Bereich darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.
4. Festsetzungen zur geschlossenen Bauweise am Nordrand mit L – gekennzeichneten Bereich der Planung:
 - a) Dachformen: Hier sind nur Satteldachkonstruktionen möglich.
 - b) Orientierung von Aufenthaltsräumen:

In den mit „L“ gekennzeichneten Bereichen – Riegelbebauung - sind nur Gebäude zulässig, bei denen sämtliche Fenster von Aufenthaltsräumen, wie Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer nur an der lärmabgewandten Seite d.h.

Parzelle 1: Ostfassade im EG und Südfassade im EG-OG

Parzelle 2-5 : Ost- und Westfassade im EG sowie Südfassade im EG-OG orientiert werden.

Ausnahmsweise können Fenster von Küchen oder von Büroräumen zur Lärmseite orientiert werden, wenn die Fenster mindestens als Schallschutzfenster der Klasse III ausgebildet werden.

Fenster an der Nord- und Südseite von Wohn- und Schlafräumen sind in Schallschutzklasse III zu erstellen. Diese Aufenthaltsräume sind zusätzlich von Westen zu belüften oder es sind alternativ Wintergarten im Norden oder Süden vorzulagern.
 - c) Anforderungen an Bauteile:

Die Dachhaut einschließlich zulässiger Fenster muss ein bewertetes Schalldämmmaß (RW) von mindestens 25 dB aufweisen.
 - d) Nebengebäude:

Die Nebengebäude in diesem Bereich müssen eine Firsthöhe von mindestens 6,5 m über OK Straße haben.
 - e) Der Standort der Lärmschutzbebauung ist mit einer roten Baulinie festgesetzt.
 - f) Eine Wohnnutzung im Dachgeschoss der Garagen ist möglich unter der Bedingung, dass die Mindestanforderungen des * Art 45 Abs.2 und Art 48 Abs.2 und Art. 15 mit Art 31 BayBO* erfüllt sind.

§ 5 – Nicht überbaubare Flächen

1. Anlagen nach § 14 BauNVO (Nebenanlagen / -gebäude) sind mit Ausnahme von Kleintierställen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht in den im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen und in Vorgartenbereich.
2. An der Grundstücksgrenze mit nicht zu Wohnzwecken dienenden Nebenräumen bis zu einer Länge von 15 m zulässig.
3. Die Abstandsflächen nach *Art. 6 BayBO * haben Vorrang gegenüber den im Planblatt dargestellten Abständen der Baugrenzen zu den Grundstücken.
4. Die Nordgrundstücke 1 bis 5 erhalten eine Bauverbotszone von 15 m ab Fahrbahnrand der Staatsstraße. Die Baugrenzen werden deshalb mit 5 m Abstand zur Nordgrenze festgelegt.
5. Der Abstand der Baugrenzen zum Ostrand des Geltungsbereiches beträgt 5,00 m.

§ 6 – Erschließung

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße St 2230 sind nicht zulässig.

§ 7 - Sichtflächen

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen 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 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigenfreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

§ 8 – Baugestaltung

Für das Baugebiet gilt generell als Zahl der Vollgeschosse die Höchstgrenze: **II**.

Wobei die Wahl zwischen **E + D = II** (hier ist das Dachgeschoß als ein Vollgeschoss im Sinne *§ 20 Abs.1 BauNO * ausgebildet) und **E + I + D = II** (das Dach darf kein Vollgeschosß sein) dem Bauwerber freigestellt ist.

1. Dachausbildung

Für die Hauptgebäude sind gleichschenkelige Satteldachkonstruktionen, abgewalmte Satteldachkonstruktionen und Walmdächer zugelassen. Für Nebengebäude sind ebenfalls gleichschenkelige Satteldachkonstruktionen, abgewalmte Satteldachkonstruktionen, Walmdächer und Pultdächer zugelassen.

Traufen und Firstlinien sind waagrecht zu legen. Siehe Anlage Seite 1 u. 2:

Im Lärmschutzbereich werden wegen des zu errichteten Lärmschutzriegels nur Satteldachkonstruktionen erlaubt.

Für Anbauten, wie Hauseingangüberdachungen und Sonstige sind Pultdachkonstruktionen zugelassen.

2. Dacheindeckung

Es sind ziegelrote oder graue Eindeckungen vorzusehen. Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.

3. Sonnenkollektoren, transparente Wärmedämmung, Solarzellen

Sonnenkollektoren, transparente Wärmedämmung, Solarzellen sind zulässig.

4. Dachneigung

Je nach Haustyp und Kniestockhöhe können:

20° - 30° (JuraHaus) oder 30° - 40° gewählt werden. Siehe Anlage Seite 1 u.2.

5. Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind grundsätzlich nicht erlaubt.

6. Gauben

Gauben sind zulässig ab einer Dachneigung von 30°, wobei nur Satteldachgauben und keine Schleppgauben ausgeführt werden dürfen.

Je Dachseite sind zwei Gauben mit einer Außensichtfläche von max. 2m Breite und 1,5 m Höhe (gemessen bis Gaubenfirst) zugelassen. Der Mindestabstand zum Giebel muss 1,50 m betragen.

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 untereinander muss größer als 1,50 m sein.

Die Breite der vor der Außenwand nicht deutlich (mind. 0,50 m) vorspringenden Zwerchgiebel darf 1/3 der Gesamtlänge einer Dachseite überschreiten.

7. Gestaltung der Gebäude

Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen aus Faserzement, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sind nicht zulässig.

Bei Doppelhäusern sind die Trauf- bzw. Wandhöhen, die Dachneigung, Dachformen und Eindeckungen sowie die Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen. In diesem Fall ist nur eine Firstrichtung möglich (kein Richtungswechsel an der gemeinsamen Grundstücksgrenze).

8. Kniestöcke

Kniestöcke sind grundsätzlich zugelassen. Die maximale Höhe beträgt je nach Haustyp bei E + D : 1,20 m; bei E + D : 2,60 m gemessen von der Oberkante Rohboden bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut. Siehe Anlage Seite 1 u. 2.

9. Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als max. 30 cm über der festgesetzten Geländeoberfläche liegen, gemessen an dem höchstliegenden Punkt des Geländeschnittes am Gebäude. Für die Gebäudehöhen wird mit der Straßenplanung ein Gebäudehöhenplan erstellt.

Größere Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig, es sei denn es ergibt sich die Notwendigkeit aus den vorzulegenden Gebäudeschnitten:

Abgrabungen max. 1m, Aufschüttungen max. 0,50 m.

10. Garagen und Nebengebäude

1. Mit dem Hauptgebäude verbundene Garagen sollen sich mit der Dachneigung dem Hauptgebäude unterordnen.

Bei freistehenden Garagen und Nebengebäuden sind Satteldächer, abgewalmte Satteldächer Walmdachkonstruktionen und Pultdächer zulässig.

Die Stellplatzsatzung des Marktes Kipfenberg ist zu beachten.

2. Festsetzungen zur geschlossenen Nordrandbebauung (Parzelle 1 bis 5)

Die Garagenanordnung ist hier Bestandteil des passiven Lärmschutzes der geschlossenen Bebauung. Siehe unter § 4.4d dieser Satzung.

§ 9 - Schallschutz

Auf die Forderung für den Schallschutz der Parzellen 1-5 an der Staatsstraße wird in § 4 dieser Satzung gesondert eingegangen.

§ 10 – Hinweise - Grundstücksentwässerung

Die Abwässer im gesamten Baugebiet werden gem. DIN 1986 Teil 4-30 im Trennsystem abgeleitet.

- a) Das von Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist in den dafür vorgesehenen Oberflächenwasserkanal einzuleiten.
- b) Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden. Grundstückszufahrten sind durchlässig zu gestalten (siehe § 9.1 dieser Satzung).
- c) Hausdrainagen dürfen nicht am Schmutz- und Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.
- d) Eine vom Abwasserkanalsystem getrennte Ableitung von Oberflächenwasser aus Fremdeinzugsgebieten ist anzustreben. Evtl. vorhandene Drainagen sind bei Bedarf wieder vorflutauglich herzurichten.
- e) Sollte sich während der Baumaßnahme eine Grundwasserabsenkung als zwingend notwendig erweisen, ist dies in einem wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- f) Keller sollten wasserdicht ausgeführt werden. Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders während der Bauphase zu beachten.
- g) Regenwasser als Brauchwasser in Wohnhäusern ist der Gemeinde anzuzeigen.

§ 11 - Flächenbefestigung

1. Der Versiegelungsgrad der Freiflächen im Grundstück ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren, soweit es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert.

Zugelassen sind folgende durchlässige Beläge: (versickerungsaktiv)

Rasenfugenpflaster, Drainpflaster, Sickerfugenpflaster,
Naturstein- oder Betonsteinpflaster mit Drainfugen
Rasengittersteine, Schotterrasen.

§ 12 – Einfriedung und Grünordnung

gem. * § 178 BauGB * und * Art 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO *

1. Straßenseitig ist eine Einfriedung von max. 1 m Höhe zugelassen.
2. Die am Rand des Geltungsbereiches ausgewiesenen Grünflächen werden ausschließlich mit standortgerechten Laubgehölzen eingegrünt.
3. An der Ostseite des Geltungsbereiches ist eine Bepflanzung von mindestens 3 m vorgesehen.
4. Der Grundstücksrandbereich im Norden zum öffentlichen Geh- und Radweg und zur Staatsstraße ist aus schallresorbierenden Gründen mit einer dichten Laubholzhecke von mind. 3 m Breite abzupflanzen.
5. Auf allen Grundstücken ist pro 200 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter Baum zu pflanzen. Die Anpflanzungen auf den Privatparzellen sollen nach Möglichkeit spätestens 5 Jahre nach Bezug des Wohnhauses erfolgen.
6. Nadelgehölze (heimisch oder fremdländisch) sind zum Außenbereich hin nicht zulässig.
7. Bei der Bepflanzung sind die Grenzabstandsvorschriften zum Nachbarn nach * § 47 AGBGB * einzuhalten.
8. In der Nähe zu Kabeltrassen der Deutschen Bundespost und der N-ERGIE sind für Bäume gem. DIN 1998 ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. (Gemessen von Stammachse zur Kabeltrasse).

§ 13 – Denkmalschutz - Meldepflicht

Bei Auffinden von Bodendenkmälern besteht gem. * Art.8 DSchG Abs. 1-5 * Meldepflicht beim Landesamt für Denkmalpflege. Siehe Begründung 2.5.

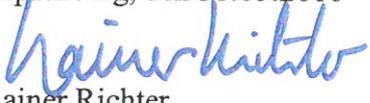
Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

§ 14 - Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tage der Bekanntmachung gem. * § 10 Abs. 3 BauGB * in Kraft. Gleichzeitig treten frühere Festsetzungen, die diesen Änderungen entgegenstehen außer Kraft.

Markt Kipfenberg

Kipfenberg, den 31.05.2010

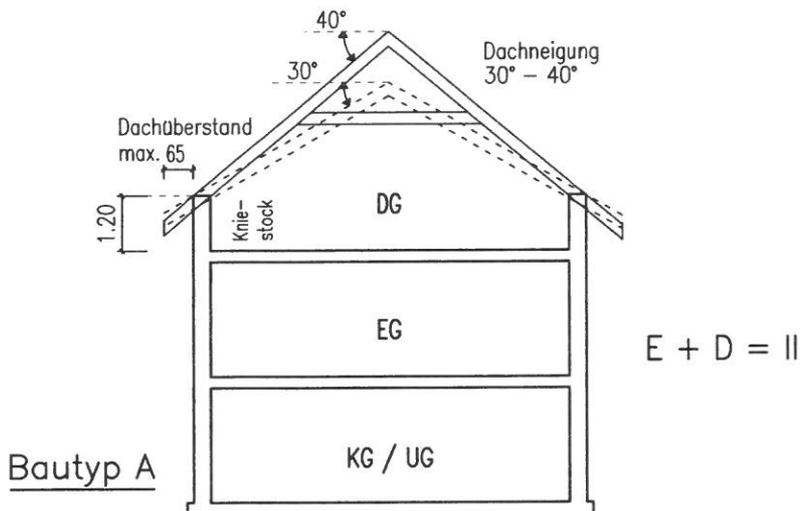

Rainer Richter
Erster Bürgermeister

Anlage Seite 1

Dachneigung / Kniestock / Dachüberstand

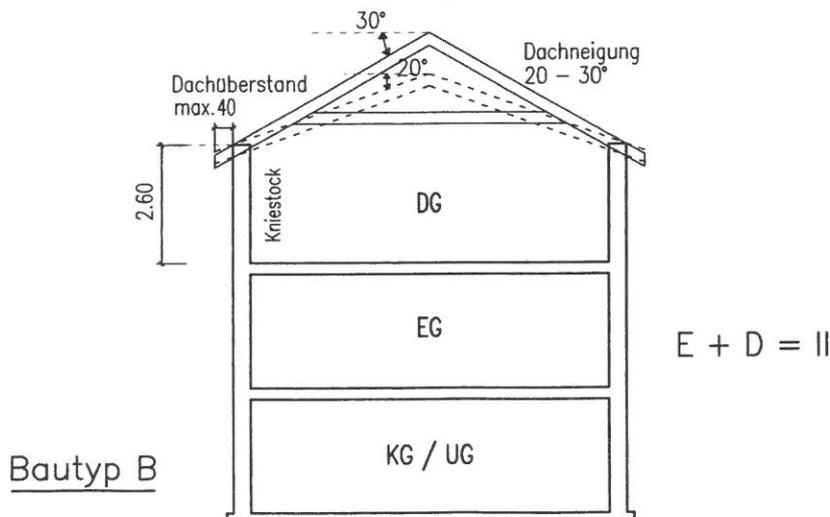
1) Bautyp A

Dachneigung Satteldach	30 bis 40 Grad
Dachgauben	siehe textliche Festsetzung
Dachüberstand Traufe	max. 65 cm
Dachüberstand Ortgang	max. 65 cm
Kniestock	max. 120 cm, gemessen ab OK RFB – Schnittpunkt Wand / Dachhaut.
talseitige Wandhöhe	max. 6.50 m über bauaufsichtlich festgelegten Schnittpunkt



2) Bautyp B

Dachneigung Satteldach	20 bis 30 Grad
Dachgauben	unzulässig
Dachüberstand Traufe	max. 40 cm
Dachüberstand Ortgang	max. 40 cm
Kniestock	max. 260 cm, gemessen ab OK RFB – Schnittpunkt Wand / Dach- haut.
talseitige Wandhöhe	max. 7.50 m über bauaufsichtlich festgelegten Schnittpunkt



Anlage Seite 2

3) Bautyp C

Dachneigung Walmdach
 Dachgauben
 Dachüberstand
 Kniestock

30 bis 40 Grad
 siehe textliche Festsetzung
 umlaufend max. 65 cm
 max. 120 cm,
 gemessen ab OK RFB – Schnittpunkt Wand / Dach-
 haut.

