

MARKT KIPFENBERG



BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan

SONDERGEBIET „Einzelhandel an der Eichstätter Straße“

Fl. Nrn. 375, 375/19, 430, 433/1, 433 (TF), 435 (TF), 435/2 (TF), 375/12 (TF),
375/40 (TF), Gemarkung Kipfenberg

Verfahren gemäß § 13 a BauGB
In Verb. mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

ENTWURF

SATZUNG

Fassung vom 10.10.2013

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstr. 38, 86 152 Augsburg



Tel: 0821/50 89 378-0
Fax: 0821/50 89 378-52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET „Einzelhandel an der Eichstätter Straße“

Fl. Nrn. 375, 375/19, 430, 433/1, 433 (TF), Gemarkung Kipfenberg

**Markt Kipfenberg
Landkreis Eichstätt
Regierungsbezirk Oberbayern**

Planungsträger:

**Marktgemeinde Kipfenberg
Marktplatz 2
85110 Kipfenberg
Telefon: 08465 94-10-0**

**e-Mail: poststelle@markt-kipfenberg.de
Internet: www.kipfenberg.de**

Planung:

Büro OPLA Augsburg

**Schaezlerstr. 38
86152 Augsburg**

**Tel: 0821 – 5089 378-0
Fax: 0821 – 5089 378-52
Email: info@opla-augsburg.de**

PRÄAMBEL

Der Markt Kipfenberg erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I)

folgenden

BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET „Einzelhandel an der Eichstätter Straße“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes SONDERGEBIET „Einzelhandel an der Eichstätter Straße“ der Marktgemeinde Kipfenberg gilt der vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, ausgearbeitete Bebauungsplan vom 10.10.2013, der aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung einschließlich Planzeichenerklärung besteht. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

C DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS

- Bebauungsplanzeichnung M 1:500 mit den Verfahrensvermerken und den Festsetzungen durch Planzeichen vom 10.10.2013
- Satzung vom 10.10.2013

Beigefügt ist

- Begründung vom 10.10.2013
- Schalltechnische Untersuchung LA13-209-G01.docx der Firma BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH vom 10.10..2013

D FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Sondergebiet

2.1.1 (a) Die in der Planzeichnung mit SO EH gekennzeichneten Bereiche sind als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

(b) Zulässig sind

- ein Einzelhandelsbetrieb mit dem Hauptsortiment Lebensmittel samt Randsortimenten im betriebstypischen Umfang (max. 12% der Nettoverkaufsfläche) mit Backshop/Cafe und einer Nettoverkaufsfläche von max. 1.200 m²
- Parkplätze und Nebenanlagen (z.B. Werbeanlagen und Einkaufswagenboxen).

3. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung in der Nutzungsschablone mit der Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

3.2 Die Grundflächenzahl beträgt für das SO EH 0,8.

3.3 Die mit versickerungsfähigen Belägen auszustattenden Stellflächen für Pkw sind nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen.

3.4 Innerhalb des mit SO EH gekennzeichneten Bereiches ist eine maximale Gesamthöhe (GH) von 8,00 m über OK FFB (Oberkante fertiger Fußboden) zulässig.

3.5 Untergeordnete Bauteile, z.B. Kamine, Antennen etc. dürfen die festgesetzte maximale Gesamthöhe überschreiten.

3.6 Die Bebauung des SO EH ist auf den in der Planzeichnung festgelegten Höhenpunkt in der Eichstätter Straße auf Fl. Nr. 375/12 gemäß Planzeichnung zu beziehen. Der Punkt liegt 1,615 m über der Oberkante des Fertig-

fussbodens des Gebäudes (OK FFB). Dabei darf von den Höhen bei der Ausführung geringfügig um max.+/- 0,20 m abgewichen werden.

4. BAUWEISE , ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

4.1 In den räumlich gekennzeichneten Bereichen des SO EH innerhalb des Bebauungsplanes gilt die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Im Bereich der abweichenden Bauweise (a) darf die Gebäudelänge 50 m überschreiten, sofern dies innerhalb der Baugrenzen möglich ist.

4.2 Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, Anlagen zum Lagern und Stellplätze sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch innerhalb der Flächen mit Zweckbestimmung für private Stellplätze, private Verkehrsflächen und Nebenanlagen zulässig.

4.3 Die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO ist gegenüber folgenden Flurnummern anzuwenden:

- Zwischen der Flurnummer 375 und der Flurnummer 375/27
- Zwischen der Flurnummer 375 und der Flurnummer 376/1
- Zwischen der Flurnummer 433/1 und der Flurnummer 376/1
- Zwischen der Flurnummer 433 und der Flurnummer 376

4.4 Im Anschlussbereich des Flurstückes 433 darf gemäß BauGB § 9 Abs. 1. Nr 2 a von den Abstandsflächen des Art 6 BayBO abgewichen werden. Die Abstandsfläche des Gebäudes des SO EH auf Flurstück 433 darf das benachbarte Flurstück 430/1 überlagern. Die Überlagerung der Abstandsfläche des Gebäudes auf das Nachbargrundstück 430/1 darf max. 0,5 m betragen.

4.5 Im Anschlussbereich des Flurstückes 430 darf gemäß BauGB § 9 Abs. 1. Nr 2 a von den Abstandsflächen des Art 6 BayBO abgewichen werden. Die Abstandsfläche des Gebäudes des SO EH auf Flurstück 430 darf das benachbarte Flurstück 430/1 überlagern. Die Überlagerung der Abstandsfläche des Gebäudes auf das Nachbargrundstück 430/1 darf max. 3 m betragen.

5. GESTALTUNG DER GEBÄUDE

5.1 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung: Zur Sicherstellung eines der zentralen Lage angemessenen qualitätvollen Orts- und Straßenbildes sind bauliche Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe im Sinne der anerkannten Regeln der Baukunst einwandfrei zu gestalten und harmonisch in die umgebende städtebauliche Situation einzufügen.

5.2 Dächer

5.2.1 Dachform

Die Dachform der Gebäude wird folgend festgesetzt:

Zulässig sind

- Flachdächer
und
- Pultdächer.

5.2.2 Die zulässige Dachneigung beträgt im SO EH max. 12°. Dachaufbauten (Gauben) sind nicht zulässig.

5.2.3 Grelle und leuchtende Farben sind nicht zulässig.

5.2.4 Lichtbänder und Firstverglasungen sind zulässig, Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

5.3 Außenwände

Auffallende unruhige Putzstrukturen und grelle Farben wie z.B. die RAL Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026 sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

6. WERBEANLAGEN

6.1 Die Werbeanlagensatzung der Marktgemeinde Kipfenberg ist nicht anzuwenden.

6.2 Im Geltungsbereich sind Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung unzulässig (Verbot der Fremdwerbung).

6.3 An der Gebäudefassade sind maximal 4 Werbeanlagen zulässig.

6.4 Werbeanlagen an den Fassaden des Gebäudes dürfen je Anlage 6,0 m² nicht überschreiten.

6.5 Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes sind zwei freistehende Werbepylone für Eigenwerbung mit einer maximalen Gesamthöhe von 3,00 m und einer max. Gesamtbreite von 3,0 m zugelassen.

6.6 Die Pylone dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

6.7 Blink-, Wechsel und Flimmerbeleuchtung ist unzulässig

6.8 Bild- und Schriftprojektionen mit laufenden Bildern auf Fassaden sind nicht erlaubt.

6.9 Anlagen zur Erzeugung von Licht- und Laserstrahlen am Nachthimmel, die auf den Standort eines gewerblichen Betriebes aufmerksam machen sind unzulässig.

- 6.10 Unzulässig ist die Anbringung von Werbeanlagen
- an Leitungsmasten, Balkonen, Bäumen, und Einfriedungen sowie
 - in und auf Gehsteigflächen.

7. GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKE

7.1 Oberflächenbefestigung

- 7.1.1 Stellflächen für Pkw sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. fugenreiches Pflastermaterial, Betonformsteine o. ä.) zu befestigen. Die Fahrgassen sind versiegelt auszuführen (z. B. Asphalt).
- 7.1.2 Flächen, auf die grundwasser- oder bodenverschmutzende Stoffe austreten können, sind entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu befestigen. Sie sind im Bauantrag besonders zu kennzeichnen. Diese Pflicht zur Kennzeichnung ersetzt nicht etwaige andere erforderliche Gestattungen.

7.2 Aufschüttungen, Abgrabungen

Geländeveränderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig. Dabei ist die Standsicherheit in jedem Falle zu gewährleisten.

8. ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG

- 8.1 Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung (EWS) des Marktes Kipfenberg ist anzuwenden.
- 8.2 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern die Versickerungsfähigkeit und notwendige Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist, über geeignete Sickeranlagen nach Regelwerk ATV – A 138 und dem Merkblatt ATV-DVWK-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zur Versickerung zu bringen.

9. BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

- 9.1. Flächen, die nicht für eine Bebauung vorgesehen sind oder nicht zwingend für Stellplätze, Einfahrten und Wenderadien benötigt werden, sind gärtnerisch oder als Wiesenfläche anzulegen und zu pflegen.

- 9.2. Der zu erhaltende Bestandsbaum (Laubbaum) im westlichen Bereich ist im Rahmen der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.
- 9.3. Der restliche Baumbestand ist gemäß Planzeichnung zu roden.
- 9.4. Im SO EH sind insgesamt mindestens 13 Laubbäume der I. Wuchsklasse gemäß Planzeichnung und Pflanzliste zu pflanzen.
 - 9.4.1. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 8 Laubbäume der I. Wuchsklasse gemäß Planzeichnung und Pflanzliste zu pflanzen.
 - 9.4.2. Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für private Stellplätze, private Verkehrsflächen und Nebenanlagen sind mindestens 2 Laubbäume der I. Wuchsklasse gemäß Planzeichnung und Pflanzliste zu pflanzen.
- 9.5. Dabei ist für den Baumstandort eine ausreichende Tiefe vorzusehen. Die Baumstandorte können in Abhängigkeit von baulichen Erfordernissen, Leitungen u.ä. im erforderlichen Maß verändert werden.
- 9.6. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Bau-Fertigstellung folgenden Vegetationsperiode anzulegen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Ausfall zu ersetzen.
- 9.7. Ausgefallene Gehölze sind vor der nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.
- 9.8. Den Bauantragsunterlagen ist ein fachgerechter Freiflächengestaltungsplan beizugeben. Inhalt dieser Pläne sind: Größe der begrünter Grundstücksflächen, Art und Größe der zu pflanzenden Bäume sowie Größe und Material der befestigten Flächen. Höhenangaben der Gebäude und des Geländes sowie der Zufahrten und Zugänge sind ebenfalls einzutragen. Des Weiteren sind die geplanten Entwässerungsanlagen darzustellen. Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.
- 9.9. Gehölzarten und Qualitäten

Pflanzliste

Bäume I. Wuchsklasse

Folgende Arten sind zulässig:

Mindestgröße: Hochstamm 3 xv. m. B., 12-14 cm Stammumfang

- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
- Tilia cordata (Winter-Linde)
- Tilia tomentosa (Silber-Linde)

10. EINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN

- 10.1 Einfriedungen sind nicht zulässig.
- 10.2 Sockel sind über die natürliche Geländehöhe nicht zugelassen.
- 10.3 Zur Sicherung der Hangbereiche sind Stützmauern zulässig. Dabei darf eine maximale Höhe der Stützmauern von 1,60 m bezogen auf das geplante Gelände nicht überschritten werden.

11. IMMISSIONSSCHUTZ

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.

Hinweis: Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):

| Fläche | $L_{EK, tags}$ | $L_{EK, nachts}$ |
|--------------|----------------|------------------|
| SO EH | 60 | 45 |

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Sondergebiet Einzelhandel dargestellte Fläche heranzuziehen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 20 dB unterschreitet.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

Hinweis: Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen. Dies gilt auch für Genehmigungsfreistellungsverfahren.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Schaezlerstr. 9, 86150 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

12. VERSORGUNGSLEITUNGEN

Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.

13. INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, EMPFEHLUNGEN

DENKMALSCHUTZ – BODENDENKMÄLER

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1, 2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

BAUMPFLANZUNGEN

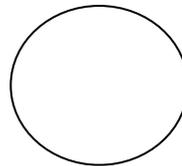
Zur Gewährleistung eines guten Anwachserfolges sind bei Neupflanzungen von Bäumen geeignete Verankerungen, z.B. Baumpfähle, vorzusehen. Oberirdische Baumverankerungen mittels Baumpfählen und Stricken sind regelmäßig zu überprüfen und nach Anwachserfolg zu entfernen.

F VERFAHRENSVERMERKE

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

**DIE PLANZEICHNUNG HAT NUR ZUSAMMEN MIT DEN FESTSETZUNGEN DES
TEXTTEILES GÜLTIGKEIT. DIE VERFAHRENSVERMERKE SIND DEM
ZEICHNERISCHEN TEIL ANGEFÜGT.**

Markt Kipfenberg, den.....



.....
Rainer Richter
Erster Bürgermeister

SIEGEL

FÜR DIE PLANUNG:

BÜRO OPLA-AUGSBURG
BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG & STADTENTWICKLUNG

SCHAEZLERSTR. 38
86152 AUGSBURG

.....
Werner Dehm
(Dipl. Ing. Architekt; Stadtplaner SRL, BYAK)