

BEBAUUNGSPLAN

‘AM MÜHLBACH’ - WEIDORF

- Fassung vom 25. Juni 2013 -

D. TEXTLICHE FESTSETZUNG

Die Gemeinde Ehekirchen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgenden:

BEBAUUNGSPLAN ‘AM MÜHLBACH’, WEIDORF

als Satzung

Bestandteile:

- A = Planzeichnung, M = 1/1.000
- B = Festsetzung durch Planzeichen
- C = Hinweise durch Planzeichen
- D = Textliche Festsetzung
- E = Hinweise durch Text
- F = Verfahrensvermerke
- G = Begründung
- H = Umweltbericht

1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ‘Am Mühlbach’, Weidorf, gilt die vom Beraten- den Ingenieur Dipl.-Ing.(FH) Martin Käser, Buch, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 25. Juni 2013 die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bilden.

2 Art der baulichen Nutzung

Das mit ‘WA’ bezeichnete Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgestellt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Zahl der Vollgeschoße

Il Zulässig sind als Höchstgrenze zwei Vollgeschoße

3.2 Grundflächenzahl

Grundflächenzahl GRZ = 0,35

3.3 Geschossflächenzahl

Geschossflächenzahl GFZ = 0,5

3.4 Wohneinheiten

zulässig sind max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus
Ausnahmsweise können eine 3. Wohneinheit oder Einliegerwohnung zugelassen werden. Wohnfläche dieser Einliegerwohnung darf 60 m² nicht überschreiten.

4 Bauweise

- 4.1 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 4.2 Im Baugebiet gilt die offene Bauweise.
- 4.3 Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.4 Im Dachgeschoß von Grenzbauten (Grenzgaragen) sind Aufenthaltsräume zulässig, soweit der Brandschutz gesichert ist (abweichende Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO).

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Dächer

- 5.1.1 Bei Bauweise I + D – sind zulässig:
 - gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem First, Dachneigung 35° bis 48°
 - gleichgeneigte versetzte Pultdächer, Dachneigung 25° bis 35°, Versatz der Pultdächer max. 1,50 m
- 5.1.2 Bei Bauweise II
 - gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 18° bis 30°
- 5.1.3 Dachgauben sind im Rahmen der Dachgaubensatzung der Gemeinde Ehekirchen zulässig.
- 5.1.4 Bei nachbarlich beidseitiger Grenzbebauung sind die Garagen profilgerecht auszuführen und in der Gestaltung aufeinander abzustimmen. Höhenversätze sind hierbei in notwendigem Umfang zulässig.
- 5.1.5 Für die Dachdeckung sind naturrote bis rotbraune, sowie anthrazitfarbene kleinformatige Dachsteine zulässig.

5.2 Außenwände

- 5.2.1 Zulässig sind, neben verputzten Außenwänden auch Holzwände, jedoch keine Rundblöcke und fingerartige durchdringende Überblattungen in der Fassade.

6 Höhen der Gebäude

- 6.1 Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf max. 30 cm über der Erschließungsstraße liegen (Straßenoberkante).
- 6.2 Wandhöhe
 - 6.2.1 bei Bauweise I + D
Maximale Wandhöhe = 4,0 m
Bezugshöhe ist die Erschließungsstraße
 - 6.2.2 bei Bauweise II
Maximale Wandhöhe = 6,5 m
Bezugshöhe ist die Erschließungsstraße.

7 Garagen und Nebengebäude

7.1 Garagenvorplätze

Garagen müssen mit ihren zur Straße gerichteten Einfahrtstoren mindestens 5,0 m hinter der Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße liegen. Der Stauraum (2 Stellplätze) mit mindestens 5,0 m Tiefe darf nicht eingefriedet werden.

7.2 Kellergaragen

Kellergaragen sind, soweit sie Abfahrtsrampen erfordern, nicht zulässig.

7.3 Die Wandhöhen der Garagen dürfen bis zu 3,0 m im Mittel betragen (Bezugshöhe ist Erschließungsstraße).

7.4 Grenzgebäude bzw. Grenzgaragen sind mit dem First rechtwinklig oder parallel zur Grenze zu errichten.

8 Einfriedungen

Zur Einfriedung der Grundstücke sind Zäune mit einer Höhe von maximal 1,20 m und einem straßenseitigem Sockel von max. 25 cm zulässig.

Nicht an der Straßenseite anliegende Zäune sind nur sockellos zulässig. Mauern sind nicht zulässig.

9 Stellplätze

9.1 Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze (Garagen werden mitgezählt, Garagenvorplätze nicht) zu errichten.

9.2 Zur Befestigung der Grundstückszufahren und der Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig.

10 Grünordnung

10.1 Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein Baum gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen.

10.2 Öffentliche Grünflächen

Straßenraum

Entlang der Erschließungsstraße sind Laubbäume gem. Pflanzenliste 2 im planlich dargestellten Umfang zu pflanzen. Die unversiegelte Baumscheibe darf eine Mindestgröße von 6 m² nicht unterschreiten. Innerhalb der straßenbegleitenden Grünflächen ist die Einordnung eines Mulden- und Rigolensystems zulässig, welches das anfallende Oberflächenwasser aufnimmt und den Rückhalte- und Versickerungsbereichen in den öffentlichen Grünflächen zuführt.

Öffentliche Grünflächen an äußeren Rändern des Geltungsbereichs

Die planlich festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind auf 65 % ihrer jeweiligen Länge mit einer zweireihigen Hecke aus Sträuchern zu bepflanzen. Hierzu sind Sträucher gem. Pflanzenliste 3 in einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. Bäume nach Pflanzenliste 4 sind im planlich festgesetzten Umfang in die Pflanzungen einzubringen.

Am Südrand des Geltungsbereichs sind in Abstimmung mit den Erfordernissen der Verkehrssicherheit (Sichtdreieck) insgesamt 8 Bäume gemäß Pflanzenliste 2 als straßenbegleitende Baumreihe zu pflanzen. Die sonstigen Teilbereiche der Grünflächen, die nicht mit Gehölzen bepflanzt bzw. nach besonderen landschaftspflegerischen Gesichtspunkten gestaltet werden, sind zu einer Extensivwiese zu entwickeln.

Soweit erforderlich ist für die Entwicklung der Extensivwiese die Ansaat einer standortgemäßen, kräuterreichen Saatgutmischung vorzunehmen.

Öffentliche Grünfläche / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen am Nordrand des Geltungsbereichs eine gewässerökologische Aufwertung des Grabens durchzuführen.

Diese Fläche ist als ökologische Ausgleichsfläche `A1` (2.669 m²) vorgesehen.

Bei der Umgestaltung des Gewässerlaufs ist auf eine unregelmäßiges Gewässerprofil mit hoher Varianz hinsichtlich Gewässerbreite und -tiefe zu achten. Hierzu sind abschnittsweise das Gewässerprofil oberhalb der Mittelwasserlinie aufzuweiten und die Uferböschungen abzufachen. Die Maßnahmen sind so auszuführen, dass die Wasserführung bei Mittelwasser weiterhin hinreichend gewährleistet bleibt. Neophytischer Pflanzenaufwuchs (Ind. Springkraut u.a.) ist vor Samenreife durch geeignete Maßnahmen wirksam zu beseitigen. Dies ist bei Bedarf zu wiederholen. Am Ufer des umgestalteten Gewässers sind in Abstimmung mit den Erfordernissen der Gewässerunterhaltung mindestens drei Gruppen von jeweils mindestens drei Bäumen gemäß Pflanzenliste 4 zu pflanzen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ein wechselfeuchter Muldenkomplex mit flachen Böschungszonen naturnah auszubilden. Die Mulden sind zur Aufnahme von unverschmutztem Niederschlagswasser, das im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen anfällt, zu nutzen. Stellenweise ist die Entwicklung von Röhricht durch Initialpflanzungen in der Wasserwechselzone zu fördern.

An mind. 3 Stellen sind die Versickermulden so tief auszubilden, dass sie zumindest zeitweilig Wasser führen. Darüber hinaus ist an geeigneter Stelle ein mind. 50 m² großes naturnahes Amphibienkleingewässer anzulegen, das permanent Wasser führt.

Im Umgriff der Versickerungsanlagen sind Gehölze gemäß Pflanzenlisten 3 bzw. 4 im planlich festgesetzten Umfang zu pflanzen.

Im Ostteil der Maßnahmenfläche ist ein ca. 600 m² großer Bereich als Obstwiese zu entwickeln. Hierzu sind mindestens 6 regionaltypische, robuste Obst-Hochstämme oder Wildobst-Hochstämme zu verwenden (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, STU 10-12 cm).

Pflegeeingriffe im Bereich der Sichermulden sind nur bei Bedarf durchzuführen. Ansonsten soll die natürliche Vegetationsentwicklung zugelassen werden, um die optimale Funktion der Flächen hinsichtlich Retention und Reinigung des Wassers sowie als naturnaher Lebensraum sicherzustellen.

Die Bereiche der öffentlichen Grünflächen, die nicht nach oben stehenden Festsetzungen mit Gehölzen bepflanzt bzw. in besonderer Weise gestaltet werden sollen, sind zu einer Extensivwiese zu entwickeln.

Soweit erforderlich ist für die Entwicklung der Extensivwiesen die Ansaat einer standortgemäßen, kräuterreichen Regio-Saatgutmischung vorzunehmen.

Die Wiesenflächen sind extensiv, d.h. 1-2mal jährlich zu pflegen. Als frühester Schnitzeitpunkt ist der 01.07. zu wählen. Kleine, jährlich wechselnde Brache-Inseln bis zu 15% der Fläche sind über den Winter zu belassen. Das Schnittgut ist aus den Flächen abzufahren und fachgerecht zu entsorgen. Alternativ zur Mahd kann eine extensive Beweidung mit anschließendem Säuberungsschnitt erfolgen.

Die Verbuschung der Tümpel ist durch periodisches Freischneiden alle 2 – 3 Jahre zu vermeiden.

11 Pflanzmaßnahmen

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten durchzuführen. Die unten stehenden Pflanzqualitäten dürfen nicht unterschritten werden.

Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sowie die zugehörigen Vegetationsflächen müssen gepflegt und erhalten werden; abgängige Pflanzen sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Pflanzenliste 1

Bäume für private Grünflächen (Artenauswahl)

Bäume: 2 x verpflanzt; mit Ballen, Stammumfang 10 -12 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn (in Art und Sorte)
Aesculus carnea u. hippocastanum	Kastanie (in Art und Sorte)
Carpinus betulus	Weißbuche, Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche (in Art und Sorte)
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde (in Art und Sorte)
Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss)	als Hochstamm (ausnahmsweise als Halbstamm zulässig)

Pflanzenliste 2

Bäume für Straßenraum

Bäume: 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14 -16 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche (Art und Sorte)
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzenliste 3

Sträucher für öffentliche Grünflächen (Artenauswahl)

Sträucher: 5 bis 7 Triebe, 2 x verpflanzt, Höhe 60 bis 100 cm;

Heister 2xv 125-150 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohrweide (nur am Nordrand)
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

Pflanzenliste 4

Bäume für öffentliche Grünflächen

Bäume: 3 x verpflanzt; mit Ballen, Stammumfang 12 -14 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Weißbuche, Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Juglans regia	Walnuss
Malus silvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster	Holzbirne
Quercus robur	Stieleiche

12 Immissionsschutz

12.1 Südliche Parzellen Nr. 1 und 2

12.1.1 Es ist für Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern an der Süd-, West- und Ostfassade mindestens ein zusätzliches Fenster zur Belüftung an einer anderen Fassade erforderlich, oder es ist eine aktive Belüftung einzubauen.

12.1.2 An der Südfassade sind die Anforderungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, vom November 1989 entsprechend des Lärmpegelbereiches IV zu erfüllen.
An der West- und Ostfassade sind die Anforderungen nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, vom November 1989 entsprechend des Lärmpegelbereiches III zu erfüllen.

12.2 Parzellen 3 und 4

Es ist für Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern an der Süd- und Westfassade mindestens ein zusätzliches Fenster zur Belüftung an einer anderen Fassade erforderlich, oder es ist eine aktive Belüftung einzubauen.

12.3 Allgemein

Aktive Belüftungen können entfallen, wenn Räume mit Wintergärten, Loggias oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 15 dB(A)). Diese Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (z. B. DIN 4109) können bei der Gemeinde Ehekirchen, Bauamt, eingesehen werden.

13 Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen ist, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird, auf den Baugrundstücken zu versickern.

14 Geländeänderungen

14.1 Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den zur Einfügung der Gebäude notwendigem Umfang zu beschränken.

14.2 Stützmauern bis max. 50 cm Höhe in Beton / Natursteinen bzw. Palisadenform von der Garagenvorderkante bis zur Erschließungsstraße sind bei hängigem Gelände zulässig und im Bauplan darzustellen.

E. Hinweise durch Text

1. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe und Flächen können zeitweise Lärm- und Geruchsbelästigungen, sowie Staubemissionen auftreten.
2. Die Hausanschlusskabel der e-on enden in Wandnischen oder in a. P. Hausanschlusskästen im Keller, an der der Straßenseite zugewandten Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheit. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d. h. auf Privatgrund gesetzt.
3. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz).
4. Schicht- und Grundwasseraustritte sind nicht auszuschließen. Keller sollten wasserdicht ausgeführt werden. Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Entwässerungsanlage und an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.
5. Sollten im Bereich des Bebauungsplans Altlastenverdachtsflächen, ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.
6. Regenwasseranlagen
 - Der Inhaber von Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch hat und die im Haushalt zusätzlich zu den Wasserversorgungsanlagen im Sinne des § 3 Nr. 2 installiert werden, hat diese bei Inbetriebnahme der zuständigen Behörde anzuzeigen.
7. Wasserwirtschaft
 - Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.
 - Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Wenn die Bodenbeschaffenheit dies nicht zulässt, ist dies nachzuweisen.
 - Hausdränagen dürfen an den Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.
 - Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABL Nr. 10/1985 'Erhaltung der Versickerfähigkeit von Flächen' soweit wie möglich zu vermeiden.
8. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen
 - (z. B. auf den Dächern) sind zulässig.
 - Die Verwendung regenerativer Energien bzw. ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie und der Einsatz besonders effizienter Energieerzeugnis- und Verbrauchstechnologien ist erwünscht.
9. Mit Schallemissionen aus Verkehr von der südlichen Kreisstraße ND 8 und aus dem westlichen Gewerbe (Verpackungsbetrieb 'Sperl') ist zu rechnen. Stationäre technische Geräte (wie Klima-/Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen, Blockheizkraftgeräte und dgl.) sind so zu errichten, dass insbesondere die im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nachtlmmissionsrichtwerte von 40 dB (1) nicht überschritten werden.
10. Versorgungsanlagen
 - Es ist vorgesehen, das Baugebiet mit einer zentralen Flüssigkeitsgasanlage zu versorgen. Anschluss- oder Nutzungszwang besteht jedoch nicht.
11. Baubeartragungen ist ein Höhenplan als Bestandteil des Bauantrages beizufügen.

Ehekirchen, den 15. Juli 2013


1. Bürgermeister Günter Gamisch