

1. PLANZEICHNUNG

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Ehekirchen erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a ; 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 24 "Bei der Probmühle"

als

SATZUNG

Bestandteile der Satzung

Der Bauabwählungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen aus Planzeichen und Text in der jeweils letztgültigen Fassung. Eine Begründung mit Umweltbericht in der jeweils letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bauabwählungsplanes

2. Art der baulichen Nutzung

allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO; je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig

allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO; je Einzelhaus sind max. 6 Wohneinheiten zulässig

3. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl = 0,30 / 0,35

I+0 / II zwei Vollgeschosse als Höchstmaß, das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung werden

II-0 zwei Vollgeschosse als Höchstmaß, das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung werden

Wandhöhen s. auch Pkt. 4.2 Festsetzungen durch Text

WH / I+D (SD)	4,20 m	Wandhöhe bei I+0 = max. 4,20 m	II
WH / II (SD,WD)	6,50 m	Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen (Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss) mit Sattel- oder Walmdach = 6,50 m	
WH / I+D (SD)	6,50 m	Wandhöhe bei II-0 = 6,50 m	

4. Bauweise, Baugrenzen

- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Bauraum für Garagen / Carports

5. Öffentliche Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Straßenraumgestaltung
- Wirtschafts- / Fußweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Sichtdreiecke von Bebauung, Bepflanzung und sonstigen sich behindernden Gegenständen freizuhalten

6. Grünflächen

- öffentliche Grünfläche
- zu pflanzender Baum auf öffentlichen Grünflächen s.a. Festsetzung durch Text Nr. 7.4 - Standorte veränderbar
- Gehölzbestand zu erhalten bzw. zu ergänzen
- private Grünflächen mit Pflanzgebot zur Gebietsengrüngung, von Bebauung freizuhalten (s.a. Festsetzung durch Text Nr. 7.2)
- öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Ausgleichsfläche

3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Parzellenummer
- vorhandene Gebäude
- Gebäudevorschlag
- vorgeschlagene Garagenzufahrt
- Maßangabe in Metern
- Höhensichtlinien
- zu verkabelnde Elektrizitätsfreileitung
- Geltungsbereich des Nachbarbebauungsplans "Gewerbegebiet Wallertshofen"
- Grünweg
- vorgeschlagener Standort für eine Transformatorstation
- Im Geltungsbereich des Nachbarbebauungsplans "Gewerbegebiet Wallertshofen" festgesetzte öffentliche Grünfläche mit vorgeschlagenen Einrichtungen zum aktiven Schallschutz

4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Abstandsflächen
Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen Art. 6 der BayBO - mit Ausnahme der unter Festsetzung d. Text Nr. 3.4 abweichend geregelten Abstandsflächen für Carports auf den Parzellen 13 - 16.
- Baugestaltung
 - Grelle Fassadenanstriche sind nicht zulässig.
 - Dachform:
 - bei I+D / II+D gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem First (SD)
 - bei II und einer Mindestwandhöhe von 5,50 m gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigem First (SD, WD) Die Firste der Dächer müssen in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.
 - Dachneigung:
 - bei I+D / II+D 38° - 45°
 - bei II und einer Mindestwandhöhe von 5,50 m 15° - 25°
 - Dachaufbauten: Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschl. Zwerchgiebel) pro Dachseite darf maximal 50 % der Gebäudelänge betragen. Das Dach der Gauben und Zwerchgiebel muß mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptgebäudes einbinden. Bei II werden Dachaufbauten nicht zugelassen. Dachschritte sind unzulässig. Für die Dachdeckung sind ausschließlich naturrotte / rotbraune sowie anthrazit / graubraune (nicht gesinterte) Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Glänzende Oberflächen sind unzulässig. Hiervon abweichend werden Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie allgemein zugelassen. Entsprechende Anlagen dürfen nicht aufgeständert werden.
- Dachdeckung:

- Garagen / Stellplatzbedarf
 - Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze auf eigenem Grund nachzuweisen.
 - Garagen (auch Carports) sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig.
 - Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen, der entsprechend der Festsetzung durch Text Nr. 9 zu gestalten ist.
 - Auf den Flächen mit einer Zulässigkeit von bis zu 6 Wohneinheiten (Parzellen 13 - 16) werden nur Carports zugelassen. Die betreffenden Carports sind mind. dreiseitig offene überdachte Stellplätze auszubilden. Als Überdachung werden ausschließlich flachgeneigte (max. 10°) Pultdächer mit Metalldeckung oder als Grünach zugelassen. Gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO müssen vor den Außenwänden der betreffenden Carports keine Abstandsflächen liegen.
- Höhenlage und Höhen
- Höhenlage der Hauptgebäude
Die Oberkante des Erdgeschoss - Rohfußbodens (OK EG RFB) darf max. 0,30 m über dem dem Hauszugang nächstgelegenen Straßenniveau liegen.
- Wandhöhen
 - bei I+D : SD 4,20 m
 - bei II / I+D : SD, WD 6,50 m
- Hauseingänge sind so zu gestalten, dass sie maximal 0,50 m über dem geplanten Gelände liegen.
- Geländeveränderungen
Das Gelände darf dem Niveau der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße angepasst werden. Auffüllungen und Abgrabungen bis zur den Festsetzungen entsprechenden OK EG RFB werden zugelassen. Entlang der hinteren Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände in einer Breite von mind. 1,00 m zu erhalten. Böschungen sind nur mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe : Breite) zulässig.
- Einfriedungen
Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig. Sichtbare Zaunsöckel sind unzulässig.
- Grünordnung
Private Grünflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laub- oder Obstbaum oder ein Bienenbaum (Eucodia hupehensis) in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, mit Drahtballierung, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen. Heckenpflanzungen müssen mit Laubholzarten erfolgen.
- Private Grünflächen mit Pflanzgebot zur Gebietsengrüngung
Auf den durch Planzeichen (Festsetzung d. Planzeichen Nr. 6) gekennzeichneten Flächen ist zusätzlich zu entsprechend vorstehender Festsetzung Nr. 7.1 ein weiterer heimischer Laub- oder Obstbaum oder ein Bienenbaum (Eucodia hupehensis) gleicher Pflanzqualität zu pflanzen.
- Öffentliche Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen sind nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten mit heimischen Laubbäumen zu bepflanzen (s.a. Pflanzliste 7.4). Dabei sind folgende Mindestpflanzqualitäten einzuhalten:
Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 16-18cm
Sträucher: verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, Höhe 60-100cm

7.4 Bei allen Pflanzmaßnahmen sind nur heimische Bäume und Sträucher zulässig.

Für Pflanzungen auf öffentlichen Grünflächen sind folgende Bäume und Sträucher zu verwenden:

Bäume	Sträucher	Kornelkirsche	Cornus mas
Feld-Ahorn	Acer campestre	Roter Hirtengriegel	Cornus sanguinea
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Hasselbusch	Corylus avellana
Sand-Birke	Betula pendula	Faulbaum	Frangula alnus
Hainbuche	Carpinus betulus	Liguster	Ligustrum vulgare
Esche	Fraxinus excelsior	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Vogel-Kirsche	Prunus avium	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Stiel-Eiche	Quercus robur		
Obstbäume in Sorten			

Für Pflanzungen auf öffentlichen Grünflächen mit Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung sind folgende Bäume zu verwenden:

Bäume	Ahnus glutinosa
Schwarz-Erle	Alnus incana
Grün-Erle	Alnus viridis

7.5 Festgesetzte Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in den festgesetzten Arten und Mindestqualitäten zu ersetzen.

8. Eingriffsregelung - Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen

8.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Flächenzuteilung
Den Eingriffen durch den Bauabwählungsplan und seine Umsetzung werden die in der Planzeichnung als Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen zeichnerisch festgesetzten Flächen zugeordnet. Im Bereich der geplanten Maßnahmen zur Regenrückhaltung werden diese Flächen zu 70%, außerhalb dieser Maßnahmen zu 100% als Ausgleichsflächen den Eingriffen durch den Bauabwählungsplan und dessen Umsetzung zugeordnet.
Weiter werden den Eingriffen durch den Bauabwählungsplan Teilflächen im Gesamtumfang von 3.660 m² des Grundstücks Flur-Nr. 258 der Gemarkung Ambach gemäß PLANZEICHNUNG B zugeordnet.
Die verbleibenden Flächen des Grundstücks Flur-Nr. 258 der Gemarkung Ambach gemäß PLANZEICHNUNG B im Umfang von ca. 3.830m² werden dem gemeindlichen Ökotoiko gutgeschrieben und stehen für den Ausgleich anderer Eingriffe zur Verfügung.

8.2 Ausgleichsfläche innerhalb des Planungsgebietes (siehe PLANZEICHNUNG)

Entwicklungsziel auf den Flächen innerhalb des Planungsgebietes ist extensives, artenreiches Grünland mit Einzelbäumen der unter 7.4. genannten Baumarten.
Es sind mind. in der festgesetzten Stückzahl heimische Laubbäume in der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Die Baumstandorte sind innerhalb der Flächen veränderbar und erweiterbar. Die Ansaat hat mit Saatgut 50% Krautanteil, 70 % Gräseranteil der Herkunftsregion 'Alpen und Alpenvorland' zu erfolgen. Die Pflege hat mit Mahd mit Mähgutabfuhr nicht vor dem 15.06. des Jahres zu erfolgen. Je Jahr sind je nach Aufwuchs 1 bis 2 Schnitte zulässig.
Geht es um fachgerecht zu pflegen. Auf den Stock setzen ist unter Erhaltung von Bäumen abschnittsweise zulässig. Abgehende Gehölze sind in der festgesetzten Mindestpflanzqualität zu ersetzen.
Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind in den Ausgleichsflächen unzulässig.

8.3 Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsgebietes (siehe PLANZEICHNUNG B)

Entwicklungsziel auf den mit Nr. 1 bezeichneten Flächen sind Gebietsentwicklungen durch Sukzession. Als Pflegemaßnahmen ist hier abschnittswieses Auf-den-Stock-Setzen im Turnus von 20 Jahren vorgesehen. Die Flächen Nr. 2 sind als extensive Flachlandmähweiden zu entwickeln. Jährlich alterierend sind 50% der Fläche nach dem 01.08. mit Mähgutabfuhr zu mähen. Auf den mit Nr. 3 bezeichneten Flächen ist Sukzession auf Sand zu entwickeln. Hierzu ist als Erstmaßnahme ein Oberbodenabtrag von 20cm durchzuführen. Anschließend sind Pflegeleistungen analog der Flächen Nr. 2 durchzuführen. Entwicklungsziel auf den mit Nr.4 bezeichneten Flächen sind alterierende Brachen. Hier ist alterierend je 1/3 der Fläche im Winterhalbjahr zu grubbern. Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind in den Ausgleichsflächen unzulässig. Beweidung ist auf den Ausgleichsflächen grundsätzlich zulässig. Das Beweidungskonzept ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

9. Stellplätze, Zufahrten, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind versicherungsfähig zu gestalten.

(z.Bsp. wassergebundene Decke, Schotterterrassen, Rasensteine u.s.w.)

10. Versorgungsleitungen und technische Nebenanlagen

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Gewerbliche bauliche Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die außen als technische Anlagen erkennbar sind, mit Ausnahme von Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie und Wärmepumpen, unzulässig. Dies gilt insbesondere für Funk- und Sendeanlagen (Antennenanlagen) einschließlich deren Masten.

11. Immissionsschutz

gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist eine Wohnnutzung der geplanten Gebäude auf den Parzellen 9; 10; 11; und 12 bis zum Vorliegen eines im Rahmen einer Änderung des benachbarten, rechtskräftigen Bauabwählungsplans "GE Wallertshofen" zu erbringenden Nachweises darüber dass im Bereich der vorgenannten Parzellen die Immissionsrichtwerte eines WA eingehalten werden, unzulässig.

5. HINWEISE DURCH TEXT

- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Bayerwerke angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand.
- Es dürfen auf keinen Fall wassererhöhende Stoffe in den Untergund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen. Sollten im Bereich des Bauabwählungsplans Altlastverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen. Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
- Regenerative Energiequellen
Die Versorgung der Gebäude mit Wärme bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.
- Immissionsschutz
Die in den Festsetzungen des Bauabwählungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bauabwählungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Ehekirchen, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivarisch hinterlegt bei Deutschen Patentamt.
- Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.

5. PLANZEICHNUNG B



6. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.09.2015 die Aufstellung des Bauabwählungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bauabwählungsplanes in der Fassung vom 01.03.2016 hat in der Zeit vom 21.03. bis 22.04.2016 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bauabwählungsplanes in der Fassung vom 01.03.2016 hat in der Zeit vom 21.03. bis 22.03.2016 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bauabwählungsplanes in der Fassung vom 14.06.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.08. bis 13.09.2016 beteiligt.
- Der Entwurf des Bauabwählungsplanes in der Fassung vom 14.06.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.08. bis 13.09.2016 öffentlich ausgestellt.
- Der Entwurf des Bauabwählungsplanes in der Fassung vom 14.06.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB von 13.09. bis 12.08.2016 erneut öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Ehekirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.10.2016 den Bauabwählungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.10.2016 als Satzung beschlossen.

Ehekirchen, den

Günter Gamisch
Erster Bürgermeister

Siegel

Ehekirchen, den

Günter Gamisch
Erster Bürgermeister

Siegel

Der Satzungsbeschluss zu dem Bauabwählungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bauabwählungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ehekirchen, den

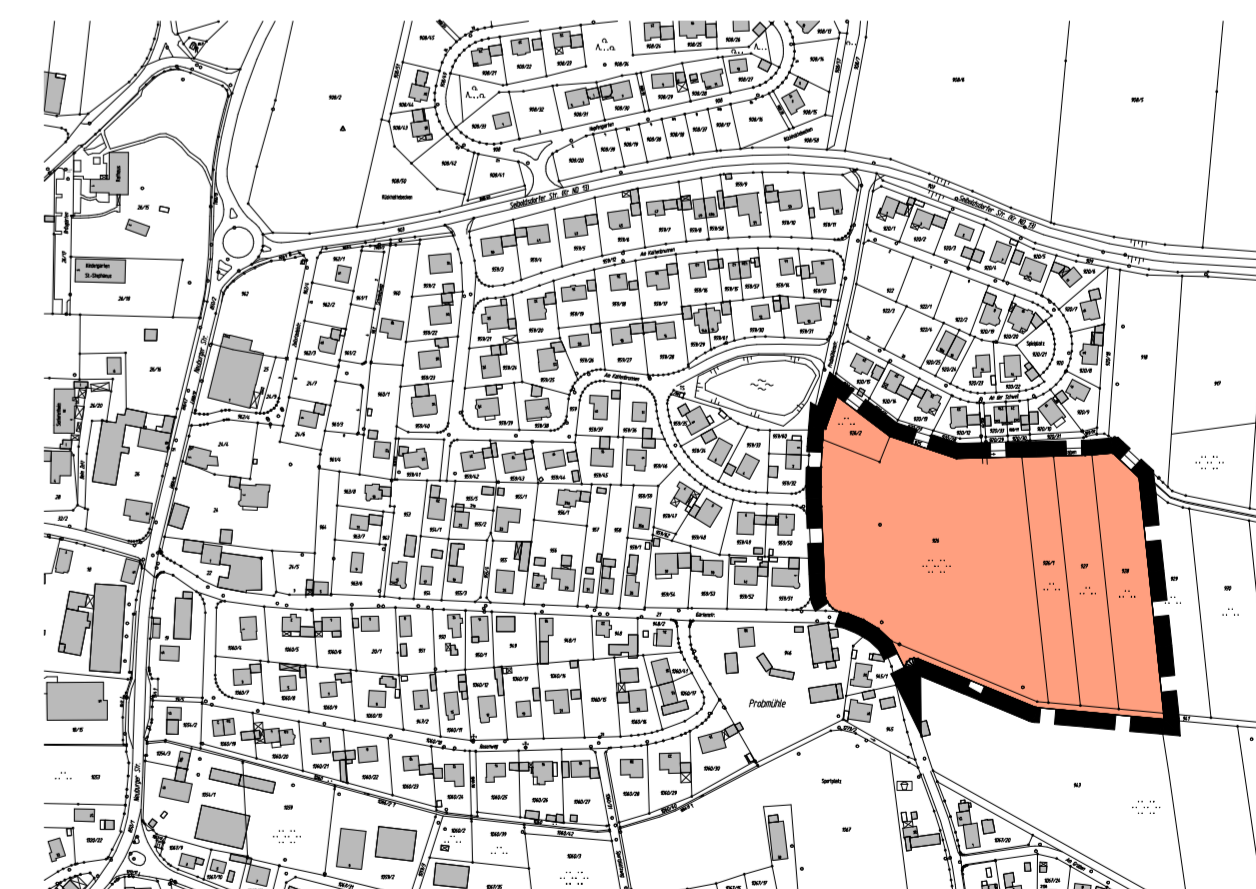
Günter Gamisch
Erster Bürgermeister

Siegel

GEMEINDE EHEKIRCHEN
LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

BP NR. 24 BEI DER PROBMÜHLE

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungssträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail ue@wipflerplan.de

PFaffenhofen, DEN 01.03.2016
GEÄNDERT, DEN 19.07.2016
DEN 27.09.2016
DEN 25.10.2016