S A T Z U N G

Die Gemeinde Ehekirchen erläßt als Satzung aufgrund der §§ 9 und 1Ø des Bundesbaugesetzes (BBauG), Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),Art 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnug über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) folgenden, mit Schreiben des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen vom 24. Mai 1995. AZ 30-610-3/2 unter Auflagen und Hinweisen genehmigten Bebauungsplan

"AN DER SCHWEIL" Ehekirchen

(Planzeichnung und Satzungstext) vom. 18.10.1994

geändert.....
als Satzung und Begründung hierzu.

B E B A U U N G S P L A N

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet "AN DER SCHWEIL", zwischen der landwirtschaftlich genutzten Fläche FlNr 918 Teilfläche im Osten, dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet im Westen, getrennt durch die Probmühlenstraße FlNr 923, dem Wirtschaftsweg Flnr 924 im Süden und FlNr 9Ø3 Teilfläche im Norden , gilt die von
Architekt Koppold

ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom..18.10.1994, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

(1.1) Das mit "WA" bezeichnete Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

(1.2) Ausnahmsweise sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 Abs 3 Ziffer 2 BauNVO zulässig.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

(1) Das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO wird wie folgt festgesetzt:

I+D GRZ = Ø.4, GFZ = Ø.7 bzw Ø,5
(Erd- und Dachgeschoß
als Höchstgrenze =
2 Vollgeschoße)
entlang der Seiboldsdorfer Straße U+I+D
(Unter- Erd- und Dachgeschoß als Höchstgrenze = 3 Vollgeschoße)

(2) Je Grundstück sind max 2 Wohneinheiten zugelassen.
Bei U+I+D sind max 3 Wohneinheiten zugelassen.

(3) Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebenen Geschoßzahlen sind Höchstgrenzen.

§ 4
Größe der Grundstücke

Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser müssen eine Mindestgröße von ca 600 m2 aufweisen.
Die Mindestgröße für Grundstücke mit Doppelhaushälften beträgt 325 m2.

§ 5
Bauweise

(1) Im Planbereich gilt die offene Bauweise

(2) Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Doppelhäuser sind nur auf den Parzellen 2,3,4,5,6,9,18,20,21,22 und 29 zugelassen.

§ 6
Bauliche Gestaltung

(6.1) **Hauptgebäude**

(6.11) Hausproportion

Hauptgebäude müssen einen rechteckigen Grundriß erhalten, wobei die Traufseite mindestens 2.00 m länger sein muß, als die Giebelseite.

(6.12) Dachform und Deckungsmaterial

Satteldach, Dachneigung 36 - 46° im allgemeinen Wohngebiet,
Dacheindeckung: Rotes Deckungsmaterial, ausgenommen Großformate.
Kniestock max 50 cm, gemessen ab Oberkante Rohdecke , bis UK Sparren, gemessen an der Außenseite der Umfassungsmauer.
Firstrichtung des Satteldaches wie in der Bebauungsplanzeichnung festgelegt.
Der First muß mittig sein,
die Dachneigung beidsseits gleich.
Ort- und Traufgänge, die schräg zulaufen, sind nicht zugelassen.

(6.13) Dachüberstand

Traufseitig max 70 cm, giebelseitig max 70 cm.

(6.14) Dachauf- und Einbauten

Negative Dachgauben sind nicht zulässig.
Dachaufbauten sind nur bei Hauptgebäuden mit einer Dachneigung größer als 35° zulässig.
Die Frontlänge einer Gaube darf nicht mehr als 2,0 m betragen.
Die Gesamtlänge der Dachgauben darf nicht mehr als 1/3 der Frontlänge des Gebäudes einnehmen. Die Traufhöhe jeder Gaube darf nicht mehr als 1.25 m betragen.

(6.15) Wandhöhe

max. 3.90 m, gemessen vom natürlichen Gelände an der höchstgelegenen Gebäudeecke

(6. 16) Sockel

Sichtbare Sockel sind unzulässig (starke Farbabstufungen).
Die Höhe der OK Erdgeschoßfußboden darf nicht mehr als 50 cm über der natürlichen oder der von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberfläche liegen. Wesentliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

(6.17) Außenwände

Wandoberfläche: kein auffällig strukturierter Putz, heller Anstrich. Eckeinschnitte sind nur zulässig, wenn die Gebäude Eckpfeiler (verputzte Mauerpfeiler) oder Holzstützen erhalten.
Die für Bauten in Holzständerbauweise sich ergebenden typischen Wandoberflächen in Natur oder mit Anstrich sind erlaubt.

(6.2) **Garagen und Nebengebäude**

(6.21) Dachform und Deckungsmaterial

Satteldach, Dachneigung 25 - 46°,
Dacheindeckung wie Hauptgebäude,
Satteldächer sollen in annähernd gleicher Dachneigung wie am Hauptgebäude ausgeführt werden.

(6.22) Dachüberstand

Traufseitig max 50, giebelseitig max 50 cm

(6.23) Traufhöhe
max 2.75 m über gewachsener Geländeoberkante zulässig.

(6.24) Außenwände

Wandoberfläche wie 6.17,
bzw überluckter Holzschalung mit senkrechten Brettern,
Fenster, Türen u Tore in Holzkonstruktion bzw weiß.

(6.25) Garagenvorplätze

Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.
Der Stauraum mit mindestens 5.0 m Tiefe darf nicht eingefriedet werden.
An den Grundstücksgrenzen nebeneinanderliegende Stellflächen sind je durch einen 40 cm breiten Grünstreifen (insgesamt 0,8 m) zu trennen.

(6.26) Kellergaragen sind, soweit sie eine Abfahrtsrampe erfordern, nicht zulässig.

(6.27) Nebengebäude sind im Bereich des allgemeinen Wohngebietes

bis zu einer Nutzfläche von 3Ø m2 zulässig.
Sie sind mit den Garagen zusammenzubauen und in der Gestaltung mit diesen abzustimmen.
An der Grundstücksgrenze dürfen Garagen einschließlich Nebengebäude eine Länge von 8,5 m nicht überschreiten.
Bauten außerhalb der Baugrenzen sind unzulässig.
Wenn für die Garagen bestimmte Flächen unmittelbar an eine geplante oder vorhandene Grundstücksgrenze anschließen, müssen die Garagen an die Grenze gebaut werden. Bei beidseitigem Grenzausbau sind Garagen und Nebengebäude gestalterisch aufeinander abzustimmen und in Traufhöhe, Dachneigung, Dacheindeckung und Bauflucht zur Erschließungsstraße einheitlich zu gestalten.

(6.3) **Einfriedungen**

(6.31) Art und Ausführung

Als Einfriedung zum Straßenraum sind nur Holzzäune mit naturbelassenen oder mit Holzschutzmittel ohne deckenden Anstrich behandelte Latten ohne Sockel zulässig. Waagrechte Latten oder Bretter sind unzulässig. Die Zaunhöhe wird auf 1.ØØ m festgelegt. Mauern sind als Einfriedung nicht zugelassen. Verputzte Mauerpfeiler für Eingangstüren und -tore werden als Ausnahme zugelassen.

(6.32) Als seitliche Grundstückseinfriedung ist senkrechter Holzlatten- oder Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung (heimische Gehölze) zulässig. Höhe des Zaunes max 1.Ø m.

(6.33) Im Bereich von Sichtdreiecken dürfen Anpflanzungen und Zäune die Höhe von 1,1Ø m, gemessen ab Fahrbahnoberkante nicht übersteigen.

§ 7
Verkehrsflächen

(7.1) Fahrspur asphaltiert

(7.2) Parkflächen und sonstiges Straßenbegleitgrün wie Lichtraumprofile und Baumpflanzflächen in Schotterrasen, mit Pflasterzeile oder -rinne.

(7.3) Fußweg mit wassergebundener Kiesdecke.

§ 8
Stellplätze, Gemeinschafts - u Nebenanlagen

(8.1) Müllbehälter sind, soweit möglich, in die Nebengebäude zu integrieren.

(8.2) Garagenvorplätze sind wasserdurchlässig und fugenoffen, zB mit Rasengittersteinen, zu befestigen und zu gestalten.

(8.3) Es sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze (Garagen werden mitgezählt, Garagenvorplätze nicht) zu errichten.

§ 9

Grünflächen und Grünordnung

(9.1) Zur Ortsrandeingrünung wird ein öffentlicher Grünstreifen in einer Breite von 5 m (bzw 8 m) angelegt. Dieser wird mit heimischen Strauchpflanzen und eingestreuten Einzelbäumen bepflanzt.
Zur Verschönerung des Dorfbildes und zur Errichtung von Parkraum wird entlang der Probmühlstraße ein Schotterrasenstreifen mit einseitiger Baumpflanzung angelegt.

(9.21) Folgende heimische Pflanzen sind zu verwenden:

a) Bäume

-Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
-Spitzahorn	(Acer platanoides)
-Stieleiche	(Quercus robur)
-Hainbuche	(Carpinus betulus)
-Vogelkirsche	(Prunus avium)
-Eberesche	(Sorbus aucuparia)
-Schwedische Mehlbeere	(Sorbus intermedia)
-Winterlinde	(Tilia cordata)
-Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
-Obstbaum - Hochstämme	

b) Sträucher:

Feldahorn	(Acer campestre)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Haselnuß	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Liguster	(Lingustrum vulgare)
Gemeine Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schlehdorn	(Prunus spinosa)
Alpenbeere	(Ribes alpinum "Schmidt")
Faulbaum	(Rhamnus frangula)
Hundsrose	(Rosa canina)
Bibernellrose	(Rosa pimpinellifolia)
Salweide	(Salix caprea)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)

Die öffentlichen Grünflächen und das Straßenbegleitgrün, werden im Zuge der Erschließung des Baugebietes von der Gemeinde erstellt und mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß den Planfestsetzungen (durch Planzeichen und Text) bepflanzt.

(9.22) Private Frei- und Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten.

Koniferenhecken (heimisch und fremdländisch) sind zum Außenbereich

hin nicht zulässig.

Für die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume können Arten der Pflanzlisten a,b und c gewählt werden.
Je angefangene 300 m2 Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum, gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen, unter Anrechnung der in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume.
Die Baumarten und -größen müssen im Eingabeplan dargestellt sein.

a) Bäume Wuchsklasse I:
Mindestpflanzgröße 3x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Rotbuche	(Fagus silvatica)
Stieleiche	(Quercus robur)
Winterlinde	(Tilia cordata)

b)Bäume Wuchsklasse II:
Mindestpflanzgröße 3x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
gefülltblühende Vogelkirsche	(Prunus avium "Plena")
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Schwedische Mehlbeere	(Sorbus intermedia)
Apfeldorn	(Crataegus lavallei "Carrierei")

c)Obstbaumhochstämme

Fensterlose Wände und Garagenwände sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden.

§ 10
Tagwasserbeseitigung

Niederschlagswasser von Dächern, Grundstückszufahrten und Wohnstraßen ist über Sickeranlagen dem Grundwasser zuzuführen.

§ 11
Hinweise

(11.1) Stromversorgung:
Für die Sicherstellung der Stromversorgung gilt folgendes:
Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar - Amperwerke AG angeschlossen. Die Hauptkabel werden im Randbereich des Straßenraumes, unmittelbar an den Grundstücksgrenzen verlegt.
Die Einführung der Anschlußkabel in die Gebäude wird an den netztechnisch günstigsten Stellen, unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten, vorgenommen. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune, falls vorhanden, integriert, dh. auf Privatgrund gestellt.
Gleichzeitig mit der Planung des Bauvorhabens sollen sich die

Grundstückseigentümer mit der zuständigen Stromversorgungs-Bezirksleitung in Verbindung setzen und die Zuleitung planen und absprechen.

(11.2) Breitbandverkabelung

Die Gemeinde wird mit dem Betreiber, der Deutschen Bundespost, abklären, ob ein sofortiger Anschluß an dieses Netz möglich ist, um Kosten für vorübergehende Antennenanlagen zu sparen und um, nicht zuletzt, einen gestalterisch nicht wünschenswerten "Antennenwald" von Anfang an einzudämmen.

(11.3) Die Straßenbeleuchtung wird mit halbhohen, maßstabsgerechten Leuchten ausgeführt (zB Albertslund - Standleuchte)

(11.4) Richtfunkverbindung

Wenn beabsichtigt ist, im Planbereich Bauwerke höher als 10 m über Grund zu errichten, ist der genaue Verlauf der Richtfunktrasse und der von diesen Hochbauten freizuhaltende Geländestreifen anhand eines genauen Lageplanes vorher beim zuständigen Fernmeldeamt 3 München, Postfach 83 03 13, in 81703 München, Dienststelle PIF 18, Telefon (089)6277-5280, zu erfragen.

(11.5) Landwirtschaftliche Immisionen

Mit Immisionen aus den in der Nähe des Baugebietes angesiedelten landwirtschaftlichen Betrieben und umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist zu rechnen. Insbesondere sind auch bei der Bewegung und Ausbringung von Gülle und Stallmist Geruchsbelästigungen nicht zu vermeiden.Aufgrund der Lage im ländlichen Bereich wird darauf hingewiesen, daß von dieser landwirtschaftlichen Nutzung auch weitere Immisionen entstehen könnten, wie zB Erntearbeiten, die bis in die Nacht dauern oder die Ausbringung von Düngemitteln.

(11.6) Korrosionsschäden an Brauchwasserinstallationen im Gebäudeinnern aufgrund des Chemismus des Wassers des Zweckverbandes Burgheimgruppe

Empfohlen wird, Hausinstallationen nur noch in nichtrostendem Stahl oder Kunststoff auszuführen.

§ 12

Verfahrensvermerke (siehe Planzeichnung)

Der Bebauungsplan wurde am 31. Mai 1995 ausgefertigt.

Ehekirchen, den 31. Mai 1995

GEMEINDE EHEKIRCHEN

Braun, 1. Bürgermeister