

# BEBAUUNGSPLAN `HOPFENGARTEN´ - EHEKIRCHEN



...  
Ausfertigung

## D. TEXTLICHE FESTSETZUNG

Die Gemeinde Ehekirchen erlässt aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgenden:

## BEBAUUNGSPLAN NR. 20 `HOPFENGARTEN´, EHEKIRCHEN

als Satzung

### Bestandteile:

- A = Planzeichnung, M = 1/1.000, Geltungsbereich A
- B = Festsetzung durch Planzeichen
- C = Hinweise durch Planzeichen
- D = Textliche Festsetzung
- E = Hinweise durch Text
- F = Verfahrensvermerke
- G = Begründung
- H = Umweltbericht
- I = Planzeichnung Ausgleichsfläche A6,  
M = 1/1.000, Geltungsbereich B

Fassung vom 5. September 2006

## 1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Hopfengarten', Ehekirchen, gilt die vom Beratenden Ingenieur Dipl.-Ing.(FH) MARTIN KÄSER, Buch, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 13. Juli 2006, in der Fassung vom 18. Juli 2006, 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

- 3.1.1 Zulässig sind als Höchstgrenze zwei Vollgeschoße, davon ein Geschoß im Dachgeschoß (I + D)
- 3.1.2 Entlang der Seiboldsdorfer Straße (Parzelle 1 mit 2 d 14 mit 20) sind als Höchstgrenze 3 Vollgeschoße als Unter-, Erd- und Dachgeschoß (U + I + D) zulässig und auch Bauweise nach 3.1.1
- 3.1.3 Parzelle Nr. 3 mit 13, zulässig sind zwei Vollgeschoße (ohne zusätzlichen Dachausbau - II) und auch Bauweise nach 3.1.1

### 3.2 Grundflächenzahl

Grundflächenzahl GRZ = 0,35

### 3.3 Geschoßflächenzahl

im Bereich I + D GFZ = 0,5

im Bereich U + I + D GFZ = 0,7

### 3.4 Wohneinheiten

zulässig sind max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und Doppelhaushälfte

## 4. Bauweise

- 4.1 Einzelhäuser sind allgemein zulässig, auf den Parzellen 21a bis 23b sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.  
In Ausnahmefällen können weitere Doppelhäuser zugelassen werden; dabei ist eine Grundstücksfläche von mind. 380 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte Voraussetzung.

- 4.2 Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.  
Untergeordnete Nebengebäude, gemäß § 14 Abs. 1, i. v. m. § 23 Abs. 5 BauNVO, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig nicht jedoch an der, der Straße zugeordneten Grundstücksgrenze.
- 4.3 Im Dachgeschoß von Grenzbauten 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 I + D und U + I + D  
zulässig sind  
- 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 II  
- gleichgeneigte Walmdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 20°.
- 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.  
Der Nachbauende hat sich nach den Erstbauenden zu richten.
- 5.1.5 Für die Dachdeckung sind naturrote bis rotbraune kleinformatische Dachsteine zulässig

### **5.2 Außenwände**

- 5.2.1 Hell bis mittel gestrichene, verputzte Wandflächen; grelle Farbtöne sind unzulässig.
- 5.2.2 Holzwände, jedoch keine Rundblöcke und fingerartige durchdringende Überblattungen in der Fassade. Sie sind im hellen bis mittleren Farbtönen zu halten, bzw. unbehandelt zu lassen.

## 6. Höhen der Gebäude

- 6.1 Die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens darf max. 30 cm über der Erschließungsstraße (Bebauung talseitig von der Erschließungsstraße) bzw. über natürlicher Geländeoberkante (bergseitig von der Erschließungsstraße)
- 6.2 Wandhöhe
- 6.2.1 bei I + D und U + I + D  
Maximale Wandhöhe = 4,0 m;  
Bezugshöhe ist die Erschließungsstraße (talseitige Bebauung) oder die natürliche Geländeoberkante (bergseitige Bebauung)
- 6.2.2 bei II  
Maximale Wandhöhe = 6,0 m;  
Bezugshöhe ist die Erschließungsstraße.  
Gegenüber der natürlichen Geländeoberkante darf die Wandhöhe nicht mehr als 6,75 m betragen.

## 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 Höchstabstand zur Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße beträgt 7,0 m.  
Der Stauraum mit mindestens 5,0 m Tiefe darf nicht eingefriedet werden.
- 7.2 Kellergaragen  
Kellergaragen sind zulässig, wenn sie keine Abfahrtsrampen erfordern.
- 7.3 Garagen können als Grenzgaragen oder mit einem Abstand von mindestens 1,50 m von der Grenze errichtet werden. Auf die Bestimmungen des Brandschutzes wird ausdrücklich hingewiesen.
- 7.4 Die Wandhöhen der Garagen dürfen bis zu 3,0 m im Mittel betragen.
- 7.5 Grenzgebäude bzw. Grenzgaragen sind mit dem First rechtwinklig 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 Erhalt von Gehölzen  
Die am östlichen Rand des Geltungsbereichs stockende Baumhecke sowie die an der Seiboldsdorfer Straße gemäß Plankarte als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind zu erhalten und insbesondere während der Bauphase vor Beeinträchtigungen wirksam zu schützen.
- 10.2 Private Grünflächen  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 500 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ist ein Baum gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen.  
Entlang der Seiboldsdorfer Straße ist eine frei wachsende Hecke anzulegen.  
Nadelgehölzhecken sind am nördlichen Ortsrand sowie entlang der Seiboldsdorfer Straße unzulässig.  
Hinweis: Die Begrünung von Dach- und Wandflächen wird empfohlen.
- 10.3 Öffentliche Grünflächen

### **Anlage von Extensivwiesen**

Die Bereiche der öffentlichen Grünflächen, die nicht nach unten 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 Saatgutmischung vorzunehmen. Die Wiesenflächen sind extensiv, d.h. 1-2mal jährlich zu pflegen. Das Schnittgut ist aus den Flächen abzufahren und fachgerecht zu entsorgen.

### **Gestaltung Wegeflächen**

Die geplanten Fußwege sind, sofern die Gefällesituation dies zulässt, in wasserdurchlässiger Form auszuführen.

### Pflanzung von Gehölzen

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten durchzuführen. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sowie die dazugehörigen Vegetationsflächen müssen gepflegt und erhalten werden; abgängige Pflanzen sind spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Die Anzahl der im Plan dargestellten Einzelbäume im öffentlichen und privaten Bereich ist mindestens einzuhalten.

Ergänzend zu den als zu pflanzend dargestellten Bäumen sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen Bereiche in lockerer, naturnah gestalteter Form mit Sträuchern gemäß Pflanzenliste 2 zu bepflanzen.

### **Verkehrsbegleitgrün**

Entlang der Erschließungsstraßen sind Bäume gem. Pflanzenliste 3 im planlich dargestellten Umfang zu pflanzen. Innerhalb einer Baumreihe ist jeweils nur eine Baumart zu verwenden.

Die unversiegelte Baumscheibe darf eine Mindestgröße von 6 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

Innerhalb der straßen- und wegebegleitenden Freiflächen ist die Einordnung eines Mulden- und Rigolensystems zulässig, das das anfallende Oberflächenwasser aufnimmt und den Versickerungsbereichen in den 4 Ecken des Geltungsbereiches zuführt.

### **Gestaltung nördlicher Ortsrand**

Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs, gestuft mit Großbäumen, Obstbäumen und Sträuchern, ist auf mindestens 30 % der Gesamtlänge der öffentlichen Grünfläche eine frei wachsende, mehrfach unterbrochene Hecke zu entwickeln. Hierzu sind in mind. zwei Reihen Sträucher gem. Pflanzenliste 1 bei einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m sowie Bäume gem. Pflanzenliste 4 im planlich festgesetzten Umfang zu pflanzen. Alternativ ist hier die Verwendung von regionaltypischen, robusten Obstbaumarten zulässig. Die Bäume in diesem Bereich sollen i. R. einen Mindestabstand von 4 m zum angrenzenden Wirtschaftsweg aufweisen.

### **Anlage von Obstwiese**

An der südwestlichen Ecke des Geltungsbereichs ist ein Bereich als Obstwiese zu gestalten. Hierzu sind mindestens 12 regionaltypische, robuste Obst-Hochstämme (auch Wildobstarten sind zulässig) in einem Pflanzabstand von ca. 8 m auf 8 m zu pflanzen (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Höhe 180 cm).

Hinsichtlich der Mahd gelten die w.o. formulierten Bestimmungen zur Pflege der Extensivwiesen.

### **Versickerungsbereiche**

In den vier Ecken des Geltungsbereichs sind Versickerungsbereiche zur Aufnahme von unverschmutztem Niederschlagswasser, das im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche anfällt, anzulegen. Die Bereiche, deren Ausmaße auf die wasserwirtschaftlichen Erfordernisse abzustimmen sind, sind als naturnah gestaltete, wechselfeuchte Mulden mit möglichst flachen Böschungszonen auszubilden.

Am Rand der Versickerungsmulden sind Bäume gem. Pflanzenliste 4 im planlich festgesetzten Umfang zu pflanzen.

10.4 Geltungsbereich II: Ausgleichsfläche (Gemarkung, Flur-Nr. )

## **11. Pflanzmaßnahmen**

### **Pflanzenliste 1**

Bäume für private Grünflächen

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

Acer campestre  
Acer platanoides  
Carpinus betulus  
Prunus avium  
Sorbus aucuparia

Feldahorn  
Spitzahorn (in Art und Sorte)  
Weißbuche, Hainbuche  
Vogelkirsche (in Art und Sorte)  
Eberesche

Tilia cordata Winterlinde (in Art und Sorte)  
Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, als Hochstamm  
Zwetschge, Walnuss) (ausnahmsweise als Halbstamm zulässig)

#### **Pflanzenliste 2**

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
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

#### **Pflanzenliste 3**

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

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche (in Art und Sorte)
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde (in Art und Sorte)

#### **Pflanzenliste 4**

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

Acer platanoides	Spitzahorn
Alnus glutinosa*	Schwarzerle
Alnus incana	Grauerle
Betula pendula	Sandbirke
Betula pubescens*	Moorbirke
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus*	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba*	Silberweide

\* zur Verwendung im Umfeld der Versickerungsbereiche

## **11. Niederschlagswasser**

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

Bei abschüssigen Grundstücksausfahrten ist das Regenwasser durch eine Drainage-Rinne der Versickerungsanlage des Grundstückes zuzuführen.

## 12. Geländeveränderungen

- 12.1 Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den zur Einfügung der Gebäude notwendigem Umfang zu beschränken.
- 12.2 Stützmauern bis max. 100 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). ~~Darüber hinaus unterliegt die Bebauung der Grundstücke der Genehmigungspflicht nach Art. 7 (1) DSchG, soweit sie nicht von der Genehmigungspflicht ausgenommen werden.~~ (X)
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.



**(Bei Textziffer 3 entfällt Satz 2, nachdem bei Probeschürfungen keine Bodenfunde gemacht wurden. Das Gebiet wurde deshalb vom Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben v. 9.11.2006 freigegeben.)**

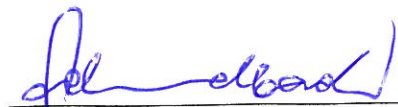
BAUVORHABEN: BAUGEBIET 'HOPFENGARTEN', GEMEINDE EHEKIRCHEN  
- BEBAUUNGSPLAN - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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
- 9. Mit Schallimmissionen durch Glockengeläut der nahe gelegenen Pfarrkirche 'St. Stephanus' ist zu rechnen und muss hingenommen werden.
- 10. Versorgungsanlagen  
Es ist vorgesehen, das Baugelbiet mit einer zentralen Flüssigkeitsgasanlage zu versorgen. Anschluss- oder Nutzungszwang besteht jedoch nicht.
- 11. Baubeartragungen ist ein Höhenplan als Bestandteil des Bauantrages beizufügen.

Ausgefertigt:

Ehekirchen, den

**21. Sep. 2006**



1. Bürgermeister Heinrich Schmalbach

## F. Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Ehekirchen hat in der öffentlichen Sitzung am 21. Juli 2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes `Hopfengarten` beschlossen.  
Der Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Billigungsbeschluss

Der Gemeinderat Ehekirchen hat in seiner Sitzung am 18. Juli 2006 den Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 18. Juli 2006 gebilligt.

### 3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 23.03.2006 bis 07.04.2006 durchgeführt (mit Erörterungstermin am 28.03.2006).

### 4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 18. Juli 2006 wurde mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 27.07.2006 bis 28.08.2006 öffentlich ausgelegt (Aushang der Bekanntmachung erfolgte am 19.07.2006).

### 5. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 (1) BauGB wurde vom 23.06.2006 bis 05.07.2006 durchgeführt (Scoping).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB fand in der Zeit vom 24.07.2006 bis 26.08.2006 statt.

### 6. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Ehekirchen hat mit Beschluss vom 5.09.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 18. Juli 2006 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde am 21.09.2006 <sup>aus-</sup>angefertigt.

Der Satzungsbeschluss wurde am 20.09.2006 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan `Hopfengarten` ist damit in Kraft getreten.

Ehekirchen, den 21. Sep. 2006

  
\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister Heinrich Schmalbach