

Die Gemeinde Ehekirchen erläßt als Satzung aufgrund der § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG), des Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan "Schulgarten" umfaßt folgende Flächen der Gemarkung Hollenbach: die bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen FINr. 173 und 172, einer Teilfläche des bestehenden Wohnweges FINr 165 und der FINr. 179 (Teilfläche zur Ortseingrünung).

Der Bebauungsplan wird begrenzt im Nordosten von der FINr. 179, Staatsstraße 2050, im Südosten von den FINrn 170, 171 und 171/1, teilweise mit einer gemischtgenutzten Bebauung, im Süden von den FINrn. 169 einer landwirtschaftlichen Hofstelle, 166 und 173/1 bebaut mit Einfamilienwohnhäusern und FLNr. 165, einem Wohnweg und im Westen von der FINr 164 der Schulstraße, einer gemeindlichen Erschließungsstraße.

Für dieses Gebiet gilt die von Architekt Koppold

ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 29.9.98, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bilden.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

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

I+D (Erd- und Dachgeschoß als Höchstgrenze 2 Vollgeschoße)	GRZ = 0,25 (Grundflächenzahl)	GFZ = 0,35 (Geschossflächenzahl)
--	---	--

(2) Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zugelassen.

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

§ 4

Größe der Grundstücke

Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser müssen eine Mindestgröße von 750 m² aufweisen.

§ 5

Bauweise

(1) Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

(2) Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

§ 6

Bauliche Gestaltung

(1) Wohngebäude

(1.1) Hausproportion

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

(1.2) Dachform und Deckungsmaterial:

Satteldach, Dachneigung 36 - 46°, Dacheindeckung: Rotes Deckungsmaterial, ausgenommen Großformate. Firstrichtung des Satteldaches wie in der Bebauungsplanzeichnung festgelegt. Der First

muß mittig sein, die Dachneigung beidseits gleich. Ort- und Traufgänge die schräg zulaufen, sind nicht zugelassen.

(1.3) Dachüberstand

Traufseitig max. 70 cm, giebelseitig max. 50 cm

(1.4) Dach-Auf- und -Einbauten:

Für die Errichtung von Dachgauben gilt die Dachgaubensatzung der Gemeinde.

(1.5) Wandhöhen (BayBO Art. 6 Abs. 3)

max. 3.90 m gemessen bei geneigtem Gelände an der dem Hang zugeneigten Seite, bei zusätzlichem Quergefälle ist nach den örtlichen Gegebenheiten bautechnisch vertretbar auszumitteln (insbesondere min Sockelhöhe zum natürlichen Gelände 15 cm).

(1.6) Sockel

Sichtbare Sockel sind unzulässig (starke Farbabstufungen). Die Höhe von 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.

(1.7) Außenwände:

Wandoberflächen: kein auffällig strukturierter Putz, heller Anstrich. Eckeinschnitte sind nur zulässig, wenn die Gebäude Eckpfeiler (verputzte Mauerpfeiler) oder Holzstützen erhalten. Holzhäuser sind zugelassen. Wandoberflächen in Natur oder mit Anstrich sind erlaubt.

(2) Garagen und Nebengebäude

(2.1) Dachform und Deckungsmaterial:

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

(2.2) Dachüberstand:

Traufseitig max. 50, giebelseitig max. 50 cm

(2.3) Wandhöhe (BayBO Art. 6 Abs. 3):

Max. 3.00 m über gewachsener Geländeoberkante zulässig, ansonsten siehe Wohngebäude.

(2.4) Außenwände:

Wandoberfläche wie 1.7, oder überlückte Holzschalung mit Brettern. Fenster, Türen u. Tore in Holzkonstruktion bzw. weiß.

(2.5) Garagenvorplätze:

Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mindestens 6,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Der Stauraum mit mindestens 6,0 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.

(2.6) Kellergaragen:

Kellergaragen sind, soweit sie eine Abfahrtsrampe erfordern, nicht zulässig.

(2.7) Nebengebäude:

Nebengebäude sind mit den Garagen in der Gestaltung abzustimmen. Bei nachbarlich beidseitigem Grenzausbau sind Garagen und Nebengebäude gestalterisch aufeinander abzustimmen und in Traufhöhe, Dachneigung, Dacheindeckung und Bauflucht zur Erschließungsstraße einheitlich zu gestalten.

(2.8) Entlang der Erschließungsstraßen ist außerhalb der Baugrenzen eine Bebauung mit Nebengebäuden unzulässig.

- (3) Einfriedungen:
(3.1) Art und Ausführung
Als Einfriedung zum Straßenraum sind nur Holzzäune mit naturbelassenen oder mit Holzschutzmitteln ohne deckenden Anstrich behandelte Latten zulässig. Sockel sind bis max. 15 cm Höhe zulässig. Waagrechte Latten oder Bretter sind unzulässig. Die Zaunhöhe wird auf maximal 1.25 m inklusive Sockel festgelegt.
Mauern sind als Einfriedung nicht zugelassen. Verputzte Mauerpfeiler für Eingangstüren und -tore werden als Ausnahme zugelassen.
Als seitliche Grundstückseinfriedung ist senkrechter Holzlatten- oder Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung (heimische Gehölze) zulässig. Höhe des Zaunes max. 1.25 m inklusive Sockel.
- (3.2) Entlang der Staatsstraße 2050
- ist ein lückenloser Zaun (Holzlatten- oder Maschendrahtzaun) zu errichten. Der Abstand der Einfriedung zum Fahrbahnrand der ST 2050 muß mindestens 5,0 m betragen (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB).

§ 7

Öffentliche Verkehrsflächen

- (1) Die Fahrspur wird auf 4 m Breite asphaltiert.
- (2) Der Mehrzweckstreifen (2,5 m) und das Straßenbegleitgrün, wie Lichtraumprofile (1,0 bzw. 0,5 m) werden sickerfähig befestigt.
- (3) Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße 2050 sind nicht zulässig
- (4) Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden-, Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen werden mit der Straßenbauverwaltung abgestimmt.

§ 8

Stellplätze, Gemeinschafts- und Nebenanlagen

- (1) Müllbehälter sind, soweit möglich, in die Nebengebäude zu integrieren.
- (2) Garagenvorplätze sind wasserdurchlässig und fugenoffen, z.B. mit Rasengittersteinen, zu befestigen und zu gestalten.
- (3) Es sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze zu errichten (Garagen werden mitgezählt, Garagenvorplätze nicht) und in den Bauvorlagen darzustellen.
- (4) Vorplätze, die geländebedingt in Richtung öffentlicher Verkehrsfläche entwässern, sind zu dieser mit einer Entwässerungsrinne zu versehen.

§ 9

Grünflächen und Grünordnung

- (1) Zur Ortsrandeingrünung wird ein öffentlicher Grünstreifen in einer Breite von 5 m, 3m bzw. 2,5 m angelegt. Dieser wird mit heimischen Strauchpflanzen und eingestreuten Einzelbäumen bepflanzt.
- (2) Es sind nur heimische Bäume und Sträucher zu verwenden.
- (3) Private Frei- und Grünflächen

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

Entlang der Staatsstraße 2050 und entlang der Schulstraße sind Koniferenhecken (heimisch und fremdländisch) nicht zulässig.

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Baumarten und -größen müssen im Eingabeplan dargestellt sein.

Es sind bevorzugt Obstbaumhochstämme zu verwenden.
Fensterlose Wände und Garagenwände sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden.

§ 10

Tagwasserbeseitigung

Niederschlagswasser von Dächern, Grundstückszufahrten und Wohnstraßen ist über Sickeranlagen dem Grundwasser zuzuführen. Wenn die Bodenbeschaffenheit dies nicht zuläßt, ist dies mit der Bauvorlage nachzuweisen.

§ 11

Ökologische Ausgleichs- und Ersatzflächen

Der Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt kann nicht an Ort und Stelle des Baugebietes erfolgen. Deshalb müßte eine andere, der Gemeinde verfügbare Ausgleichsfläche als Ersatzfläche gefunden werden. Als gemeinsame Fläche für den ökologischen Ausgleich für die Bebauungspläne „Schulgarten“ Hollenbach und „Gassenäcker“ Ambach dient das Grundstück Fl.Nr. 378 der Gemarkung Walda. Die Fläche liegt westlich der Staatsstraße 2035 bei Walda (bei der Waschanlage) und wurde bis vor kurzem als Acker verwendet.

Durch die Anlage eines Feuchtbiotops und teilweise Anpflanzung einer Streuobstwiese in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde soll ein strukturreicher Lebensraum für Flora und Fauna aufgebaut werden.

§ 12

Hinweise

- (1) Stromversorgung:

Für die Sicherstellung der Stromversorgung gilt folgendes:

Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amper-Werke 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 zu Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune, falls vorhanden, integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt. Gleichzeitig mit der Planung der Bauvorhaben sollen sich die Grundstückseigentümer mit der zuständigen Stromversorgungs-Bezirksleitung in Verbindung setzen und die Zuleitung planen und absprechen.

- (2) Die Straßenbeleuchtung wird mit halbhohen, maßstabgerechten Leuchten ausgeführt (z.B. Albertslund - Standleuchte).

- (3) Landwirtschaftliche Immissionen:

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

- (4) Korrosionsschäden an Brauchwasserinstallationen im Gebäudeinnern aufgrund des Chemismus des Wassers des Zweckverbandes Burgheimgruppe:
Empfohlen wird, Hausinstallationen in nichtrostendem Stahl oder Kunststoff auszuführen.

aufgestellt:
Ehekirchen, den 29.09.1998,

Bernardin M. Koppold, Architekt

ausgefertigt:
Gemeinde Ehekirchen
Ehekirchen, den 1.10.1998

Schmalbach, 1. Bürgermeister

