

BEBAUUNGSPLAN NR. 25

‘BUCH-SÜDOST’

- Fassung vom 24. Oktober 2017 -

D. TEXTLICHE FESTSETZUNG

Die Gemeinde Ehekirchen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), 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 ‘BUCH-SÜDOST’

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

1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ‘Buch-Südost’, gilt die vom Beratenden Ingenieur Dipl.-Ing.(FH) Martin Käser, Buch, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 24. Oktober 2017 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

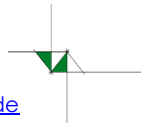
Zulässig sind als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse ‘II/I+D’

3.2 Grundflächenzahl

Grundflächenzahl GRZ = 0,3

3.3 Geschossflächenzahl

Geschossflächenzahl GFZ = 0,6



3.4 Wohneinheiten

zulässig sind:

max. 2 Wohneinheiten

4 Bauweise

- 4.1 Es ist ein Einzelhaus gemäß Planzeichnung zulässig.
- 4.2 Im Baugebiet gilt die offene Bauweise.
- 4.3 Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen, zulässig.
- 4.4 Es gilt die Abstandsflächenregelung Art. 6 der Bayerischen Bauordnung.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Dächer

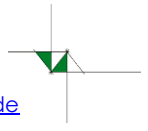
- 5.1.1 Bei Bauweise I + D – sind zulässig:
 - gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem First, Dachneigung 35° bis 48°
- 5.1.2 Bei Bauweise II sind zulässig:
 - gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigem First
 - Dachneigung von 15° bis 25°
- 5.1.3 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35 ° zulässig und mit Dachüberständen von max. 30 cm auszuführen.

Die Summe ihrer Einzelbreiten darf max. 1/3 der Trauflänge des Gebäudes betragen. Zulässig sind Schlepp- oder Satteldachgauben.

Zwerggiebel und Gauben dürfen zusammen max. 1/2 der Dachlänge betragen und müssen vom Ortgang mindestens 2,0 m Abstand halten.

Der First des Zwerggiebels und der Dachgauben muss mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst zurückbleiben.

Dacheinschnitte (‘negative Dachgauben’) sind nicht zulässig.
- 5.1.4 Für die Dachdeckung sind naturrote bis rotbraune, sowie anthrazitfarbene kleinformatige Dachsteine zulässig.
- 5.1.5 Dachüberstände
 - giebel- und traufseitig max. 70 cm
- 5.1.6 Bei Garagen
 - zulässig sind:
 - gleichgeneigte Walm- und Satteldächer mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude
 - Flachdächer



5.2 Außenwände

5.2.1 Außenwände sind als verputzte, hell pastellfarbene gestrichene oder holzverschaltete Mauerflächen bzw. Holzwände auszuführen.

Unruhige Putzstrukturen sind zu vermeiden. Schwarzer Holzanstrich ist unzulässig. Ebenso sind in der Fassade von Holzhäusern keine Rundbohlen oder fingerartig durchgreifende Überblattungen zugelassen.

5.3 Fotovoltaikanlagen

Aufgeständerte Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

6 Höhen der Gebäude

6.1 Wandhöhe

6.1.1 bei Bauweise I + D

Maximale Wandhöhe = 4,5 m
Bezugshöhe ist die Geländeoberkante

6.1.2 bei Bauweise II

Maximale Wandhöhe = 6,5 m
Bezugshöhe wie unter 6.1.1

6.1.3 Baubeartragungen ist ein Höhenplan als Bestandteil des Bauantrages beizufügen, aus dem ursprünglicher und geplanter Geländeverlauf hervorgehen.

7 Garagen und Nebengebäude

7.1 Garagenvorplätze

Garagen müssen mit ihren zum Wohnweg gerichteten Einfahrtstoren mindestens 5,0 m hinter der Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße liegen. Der Stauraum mit mindestens 5,0 m Tiefe darf nicht eingefriedet werden.

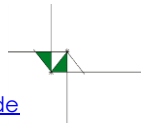
7.2 Die Wandhöhen der Garagen dürfen bis zu 3,0 m im Mittel betragen (Bezugshöhe = natürliche Geländeoberkante).

8 Einfriedungen

8.1 Als Einfriedungen entlang der Wohnwegseite sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung und Metallzäune mit senkrechten Stäben mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.

8.2 Entlang der rückwärtigen Grenzen sind neben Einfriedungen nach 8.1 Maschendrahtzäune mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.

8.3 Durchgehende Zaunsockel sind unzulässig. Der Bodenabstand des Zaunes muss mindestens 10 cm über Oberkante Boden liegen.



9 Stellplätze

- 9.1 Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze (Garagen werden mitgezählt, Garagenvorplätze nicht) zu errichten.
- 9.2 Zur Befestigung der Grundstückszufahrten und der Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig (z. B. wassergebundene Decken, Rasensteine, Schotterterrassen, Pflastersteine aus Einkornbeton u. ä.).

10 Grünordnung

10.1 Private Grünflächen

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

Am Süd- und Ostrand der Parzelle ist ein landschaftsgerecht begrünter Ortsrand auszubilden. Hierfür sind heimische, standortgerechte Laubsträucher gemäß Pflanzenliste 2 mit einem Pflanzabstand von max. 1,5 m x 1,5 m auf mindestens 70 % der jeweiligen Randlänge zu pflanzen. Bäume gemäß Pflanzenliste 1 sind in die Pflanzungen im planlich dargestellten Umfang einzustreuen. Die danach gepflanzten Bäume werden auf das obige flächenbezogene Pflanzgebot angerechnet. Nadelgehölze werden auf die Pflanzgebote nicht angerechnet.

10.2 Ausgleichsflächen

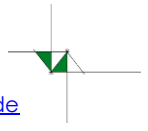
Es gelten gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen/-maßnahmen ist daher nicht erforderlich.

10.3 Freiflächengestaltungsplan

In den Baubeantragungen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

11 Pflanzmaßnahmen

- Bepflanzung
Innerhalb des Baugebietes und am Ortsrand ist nur gebietseigenes (autochthones) Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet (6.1 Voralpenland) zu verwenden.
Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten durchzuführen. Die untenstehenden Pflanzqualitäten dürfen nicht unterschritten werden.
Bei Gehölzpflanzungen sind die für Grenzabstände geltenden gesetzlichen Regelungen zu beachten.
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

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

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn (in Art und Sorte)
Acer platanoides `Globosum´	Kugelahorn – nicht am Ortsrand
Aesculus carnea u. hippocastanum	Kastanie – nicht am Ortsrand
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Weißbuche, Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde (In Art und Sorte)
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss)	als Hochstamm (ausnahmsweise als Halbstamm zulässig)

PFLANZENLISTE 2

Sträucher für private Grünflächen (Artenauswahl)

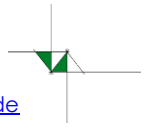
Sträucher: 5 bis 7 Triebe, 2 x verpflanzt, Höhe 60 bis 100 cm;

Heister 2xv 125-150 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Frangula alnus	Faulbaum (nicht am Spielplatz)
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche(nicht am Spielplatz)
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn (nicht am Spielplatz)
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball (nicht am Spielplatz)

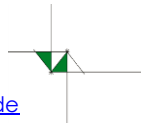
12 Wasserwirtschaft

- 12.1 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.
- 12.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen ist, soweit nicht als Brauchwasser genutzt, auf den Grundstücken breitflächig zu versickern.
- 12.3 Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
- 12.4 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist (gemäß Bekanntmachung im MABl Nr. 10/1985 „Erhaltung der Versickerfähigkeit von Flächen“) soweit wie möglich zu vermeiden.



E. Hinweise durch Text

1. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe und Flächen, sowie durch den Verkehrsbetrieb der westlich vorbeiführenden `Bonsaler Straße` können zeitweise Lärm- und Geruchsbelästigungen, sowie Staubemissionen auftreten.
2. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz).
3. Schicht- und Grundwasseraustritte sind nicht auszuschließen. Keller sollten wasserdicht ausgeführt werden. Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Entwässerungsanlage und an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.
4. 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.
5. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen (z. B. auf den Dächern) sind zulässig, - jedoch keine aufgeständerten Anlagen.
6. Die Verwendung regenerativer Energien bzw. ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie und der Einsatz besonders effizienter Energieerzeugnis – und –verbrauchstechnologien sind erwünscht.
„Die Errichtung und der Betrieb von Luftwärmepumpen sind immer wieder Anlass zu Lärmbeschwerden. Hierzu wird u. a. auf die Publikation des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verwiesen.
(Link:http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeur-sche_teil3_luftwaermepumpen.pdf)“
7. Abfallgefäße müssen zur Entleerung an der `Bonsaler Straße` bereitgestellt werden.



F. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat am 01. August 2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung 'Buch-Südost' beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 09. August 2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Ehekirchen, 18.12.2017

Siegel

Günter Gamisch, 1. Bürgermeister

2. Der Gemeinderat hat am 01. August 2017 den Planentwurf mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Ehekirchen, 18.12.2017

Siegel

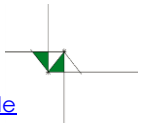
Günter Gamisch, 1. Bürgermeister

3. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 21.08.2017 bis 22.09.2017 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 09.08.2017 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht.

Ehekirchen, 18.12.2017

Siegel

Günter Gamisch, 1. Bürgermeister



4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 21.08.2017 bis 22.09.2017 stattgefunden.

Ehekirchen, 18.12.2017

Siegel

Günter Gamisch, 1. Bürgermeister

5. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 07.11.2017 den Bebauungsplan der Innenentwicklung mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.10.2017 festgestellt und als Satzung beschlossen.

Ehekirchen, 18.12.2017

Siegel

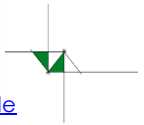
Günter Gamisch, 1. Bürgermeister

6. Ausgefertigt:

Ehekirchen, 18.12.2017

Siegel

Günter Gamisch, 1. Bürgermeister



7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 18.12.2017. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und §§ 214 und 215 BauGB und auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes wird hingewiesen. Mit der Bekanntmachung vom 18.12.2017 ist der Bebauungsplan `Buch-Südost` in der Fassung vom 24.10.2017 in Kraft getreten.

Ehekirchen, 18.12.2017

Siegel

Günter Gamisch, 1. Bürgermeister