



- 10 Sonstige Planzeichen
- 10.1 Maßzahl in Metern, z.B. 3 m
  - 10.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Ehekirchen sowie der Eigentümer der Flurstücke Nr. 1048/7 und 1048/6 zu belastende Flächen
  - 10.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke Nr. 1043/2 zu belastende Flächen

### 3. HINWEISE

- 1 bestehende Grundstücksgrenzen
- 2 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 3 Flurstücksnummer
- 4 Gebäudebestand
- 5 bestehender öffentlicher Mischwasserkanal
- 6 Bebauungsvorschlag
- 7 Aufstellfläche für Müllbehältnisse
- 8 wassersensibler Bereich
- 9 **Wassersensibler Bereich**  
Der südliche Teil des Plangebiets liegt vollständig im wassersensiblen Bereich. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.
- 10 **Bodenkennlinie**  
Eventuell zu Tage tretende Bodenkennlinie unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- 11 **Bedingt durch die Ortsrandlage** ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.

### 6. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
  2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
  5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt.
  6. Die Gemeinde ..... hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
  7. Ausgefertigt Ehekirchen, den .....
- .....  
Günter Gamisch  
Erster Bürgermeister
- Siegel
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- Ehekirchen, den .....
- .....  
Günter Gamisch  
Erster Bürgermeister
- Siegel

## GEMEINDE EHEKIRCHEN LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

### BEBAUUNGSPLAN NR. 27 "SÜDLICH DER HAUPTSTRASSE II"

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 10.000



Entwurfsverfasser: Pfaffenhofen a.d.Ilm, den 20.11.2018

**WipflerPLAN**  
Architekten  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungssträger

WipflerPLAN  
Planungsgesellschaft mbH  
Hohenwarter Straße 124  
85276 Pfaffenhofen a.d.Ilm  
Tel.: 08441 5046-0  
Fax: 08441 490204  
www.wipflerplan.de  
info@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 3035.024

### PRÄAMBEL

Die Gemeinde Ehekirchen erlässt auf Grund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erhaltung in der freien Natur (BayNatSchG) den Bebauungsplan „Südlich der Hauptstraße“ als Satzung.

Eine Begründung mit Umweltbericht (wird zum nächsten Verfahrenschritt ausgearbeitet) in der letztgültigen Fassung ist beigelegt.

### 2. FESTSETZUNGEN

- 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)
  - 2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) auf 2 Wohneinheiten je Wohngebäude
  - 2.2 Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
  - 2.3 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
  - 2.4 Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 3 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - § 16 BauNVO)
  - 3.1 0,4 Grundflächenzahl, z.B. 0,4
  - 3.2 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier z.B. II (2 Vollgeschosse)
  - 3.3 WH 6,3 m Wandhöhe = max. 6,30 m

Die Wandhöhe ist bei geeigneten Dächern traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK EG RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut zu messen, bei Flachdächern bis zur Oberkante Attika. Bei Putzdächern ist die niedrigere Wandhöhe maßgebend.

- 3.4 GH 8,5 m Gebäudehöhe = max. 8,50 m

Die Gebäudehöhe ist vom vorhandenen Gelände bis zum höchstgelegenen Gebäudeabschluss zu messen.

- 3.5 Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK EG RFB) darf max. 0,5 m über der geplanten Geländeoberfläche liegen.
- 4 **Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)
  - 4.1 o offene Bauweise
  - 4.2 E nur Einzelhäuser zulässig
  - 4.3 Baugrenzen
- 4.4 **Nebenanlagen**  
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen in einem Abstand von mindestens 3,0 m zum Straßenraum und mit einer Grundfläche von max. 10,0 m<sup>2</sup> zulässig.
- 5 **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - 5.1 Straßenbegrenzungslinie
- 6 **Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - 6.1 **Grünordnung allgemein**  
Alle nachfolgend grünordnerisch festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.
  - 6.2 Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern
  - 6.3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Abwechslungsreiche Bepflanzung mit heimischen Laub- und Obstbäumen sowie heimischen Sträuchern. Dabei ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum je angelegte 20,00 m Länge zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten.
- 7 **Eingriffsregelung - Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
  - 7.1 **Bodenschutz**  
Befestigte Nebenflächen wie Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Arbeitsflächen o. ä., außer Terrassen sind sicherfähig zu gestalten (z. B. durch wasserundurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen, wasserge. Decke). Davon ausgenommen sind Bereiche, in denen wassergefährdende Stoffe gelagert oder verarbeitet werden.

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

### 8. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 8.1 Abgrenzung von Teilflächen für Emissionskontingente
- 8.2 TF2 Bezeichnung von Teilflächen für Emissionskontingente, z.B. Teilfläche 2
- 8.3 tags L<sub>EK</sub> 63 dB(A) den Teilflächen zugewiesene Emissionskontingente tags, z.B. 63 dB(A)
- 8.4 nachts L<sub>EK</sub> 48 dB(A) den Teilflächen zugewiesene Emissionskontingente nachts, z.B. 48 dB(A)

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>EK</sub> nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten:

| Bezeichnung | Kontingentfläche (m <sup>2</sup> ) | Emissionskontingent L <sub>EK</sub> (dB(A)/qm) |                   |
|-------------|------------------------------------|--|-------------------|
|             |                                    | Tag (06-22 Uhr)                                | Nacht (22-06 Uhr) |
| TF1         | 2.384                              | 65   | 50                |
| TF2         | 1.273                              | 63   | 48                |
| TF3         | 2.885                              | 60   | 45                |
| TF4         | 952                                | 61   | 46                |
| TF5         | 588                                | 57   | 42                |

### 8.6 Richtungssektoren für Zusatz-Emissionskontingente mit Bezugspunkt

Für die kontingentierten Flächen erhöhen sich die Emissionskontingente L<sub>EK</sub> für die im Plan dargestellten Richtungssektoren um folgende Zusatzkontingente:

| Bezeichnung | Sektor mit Winkel<br>Bezugspunkt x: 4433845,0 / y: 5389358,0<br>(im Uhrzeigersinn, Norden = 0°, Anfang / Ende) |                   | Zusatzkontingent (dB(A)) |                   |
|-------------|--|-------------------|--------------------------|-------------------|
|             | Tag (06-22 Uhr)  | Nacht (22-06 Uhr) | Tag (06-22 Uhr)          | Nacht (22-06 Uhr) |
| A           | 187  | 258               | 1                        | 1                 |
| B           | 258  | 294               | 3                        | 3                 |
| C           | 294  | 328               | 3                        | 3                 |
| D           | 328  | 358               | 2                        | 2                 |
| E           | 358  | 22                | 3                        | 3                 |
| F           | 22   | 45                | 6                        | 6                 |
| G           | 45   | 72                | 0                        | 0                 |
| H           | 72   | 102               | 1                        | 1                 |
| I           | 102  | 124               | 0                        | 0                 |
| J           | 124  | 187               | 1                        | 1                 |

- 8.8 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j L<sub>EKj</sub> durch L<sub>EKj</sub> + L<sub>EKj,zus,j</sub> zu ersetzen ist.
- 8.9 Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.
- 8.10 Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück(en) ist das Grundstück innerhalb der festgesetzten Kontingentfläche heranzuziehen.
- 8.11 Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.
- 8.12 Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVordV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen. Im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren eines Vorhabens ist, auf die tatsächliche örtliche Situation abzustellen, die zum Zeitpunkt der Bauplanung vorliegt.
- 8.13 Im Bebauungsplangebiet dürfen ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 8, Abs. 3, Nr. 1 BauNVO („Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsinhaber“ usw.) nur errichtet werden, wenn deren Schutzwürdigkeit zu keinen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt.
- 9 **Auf Landesrecht beruhende Regelungen** (§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)
  - 9.1 **Abstandsflächen**  
Die Geltung der Vorschriften des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) wird gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO angeordnet.
  - 9.2 **Dächer**  
Für Hauptgebäude sind geneigte Dachformen und Flachdächer zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig. Davon ausgenommen sind technisch erforderliche Dachaufbauten, die eine maximale Ansichtshöhe von 1,5 m nicht überschreiten dürfen und von der Außenseite der aufgehenden Außenwand um das Maß ihrer Höhe zurückzusetzen sind.
  - 9.3 **Einfriedungen**  
Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig. Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.
  - 9.4 **Werbeanlagen**  
Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialauswahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich der Architektur unterordnen. Werbeanlagen sind nur innerhalb der Bauräume zulässig. Werbeanlagen auf Dachflächen oder in Dachflächen integriert sowie Mastwerbeanlagen (Pylone) sind unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen höchstens 0,80 m hoch sein. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 3,0 m über dem vorhandenen Gelände nicht überschreiten. Je Baugrundstück dürfen höchstens 3 Werbefahnen an einem gemeinsamen Standort errichtet werden. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften oder wechselnden Ansichten, Blink- und Wechselbeleuchtung, sich bewegende Werbeanlagen, Himmelstrahler, Lichtprojektionen u.ä. sind unzulässig.