BEBAUUNGSPLAN NR. 11

GE - WALLERTSHOFEN
3. ÄNDERUNG

1.PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (2018)
Bezugssystem Lage: Gauß-Krüger-System (GK-System)
Bezugssystem Höhe: Meter über Normal Null (m ü. NN)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Ehekirchen erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a ; 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

den

Bebauungsplan "GE - Wallertshofen - 3. Änderung"

als

SATZUNG.

Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

Dieser Bebauungsplan "GE - Wallertshofen - 3. Änderung" ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den rechtskräftigen Bebauungsplan "GE - Wallertshofen" und seine bisherigen Änderungen vollständig. Etwaige Gutachten zum Ursprungsbebauungsplan bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten.

2. FESTSETZUNGEN

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

2.1 GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

2.2 Einzelhandelbetriebe mit innerörtlichen Sortimenten sind ausgeschlossen.
Einzelhandelsbetriebe, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, sind bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.200 m² zulässig.
Untergeordnete Verkaufsflächen für die Vermarktung von betriebseigenen Produkten sind zulässig.

2.3 Beherberungsbetriebe sind unzulässig.

2.4 Bordelle und bordellartige Betriebe sind unzulässig. Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - § 16 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

3.1 0,8 Grundflächenzahl = 0,8

3.2 GH 10 m Gebäudehöhe = max. 10,0 m
Die Gebäudehöhe ist von der tiefstgelegenen Geländeoberfläche am Gebäude bis zum höchstgelegenen Gebäudeabschluss zu messen. Der obere Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (geneigtes Dach) bzw. der obere Abschluss der Wand (Attika, Flachdach).

4 Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 22 und 23 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

4.1 a abweichende Bauweise - Gebäudelängen größer 50 m zulässig

4.2 Baugrenzen

5 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)

5.1 öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Straßenraumgestaltung (z.B. Verkehrsgrün, Straßenbäume, Entwässerungsmulde etc.)

5.2 Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege

5.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6 Grünflächen, Grünordnung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 des Baugesetzbuchs - 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 Privates Grün

Je 500 m² angefangene private Grundstücksfläche wird mind. ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum festgesetzt. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können hierauf angerechnet werden.
Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Die nicht überbauten priv. Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten.

Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.

Private PKW-Stellplätze sind mit Bäumen zu untergliedern. Bei gereihten Stellplätzen ist nach maximal 5 Stellplätzen ein mindestens 2 m breiter Grünstreifen mit mindestens einem heimischen Laubbaum vorzusehen.
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung;
Nebenanlagen und Einfriedungen innerhalb der privaten Grünfläche sind unzulässig.

Hecke in privater Grünfläche zur Ortsrandeingrünung; einreihig;
Standort und Aufteilung innerhalb der privaten Grünfläche veränderbar;
zulässig sind nur heimische Laubbäume und heimische Sträucher.
Mindestpflanzdichte: 1 Gehölz pro 2 m²

6.3 Öffentliches Grün

Öffentliche Grünfläche
Die Flächen sind nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten.

Baum in öffentlicher Grünfläche;
Standort geringfügig (bis 5m) veränderbar;
zulässig sind heimische Laubbäume und Obstbäume 1. und 2. Wuchsordnung.
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Hecke in öffentlicher Grünfläche;
soweit möglich dreireihig, mindestens jedoch zweireihig;
Aufteilung bei gleichbleibender Gesamtlänge veränderbar;
zulässig sind nur heimische Laubbäume und Sträucher
Mindestpflanzdichte: 1 Gehölz pro 2 m²

6.4 Erhaltung Gehölzbestand

Die nachfolgend zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind während der Bauphase zu schützen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Abgang ist der neue Standort bzw. die neue Anordnung wenn notwendig veränderbar.

zu erhaltender Baum

7. Eingriffsregelung - Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 des Baugesetzbuchs - BauGB)

7.1 Ausgleichsflächen allgemein

Die Herstellung der unten genannten Ausgleichsflächen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließung durchzuführen. Als Grundlage hierfür ist ein qualifizierter Ausführungsplan in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auszuarbeiten.

7.2 Interne Ausgleichsflächen

A1 Öffentliche Grünfläche als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche A1

Gesamtfläche: 9.430 m²

Entwicklungsziel: Glatthaferwiese

Die nicht bepflanzten öffentlichen Grünflächen sind mit kräuterhaltigem Saatgut der Herkunftsregion 16 'Unterbayerische Hügel- und Plattenregion' anzusäen.
Die Modellierung von naturnah gestalteten Geländemulden zur Regelung des Wasserabflusses bei Hochwasser ist zulässig. Böschungen sind mit einer Neigung von max. 1:3 (Höhe:Breite) zugelassen.
Bis zu 5 Jahre nach der Herstellung richtet sich die Mahd nach dem Aufwuchs. Spätestens ab dem 6. Jahr nach der Herstellung hat eine zweimalige Mahd nicht vor dem 15.06. zu erfolgen. Ein 2. Schnitt darf frühestens 8 Wochen nach dem ersten erfolgen. Ab dem 01.10 ist eine Mahd unzulässig. Jeweils ca. 50 % der Wiesenfläche außerhalb der Geländemulden sind jährlich wechselnd ohne Mahd zu belassen. Das Mähgut ist vollständig abzuräumen und abzufahren. Düngereinsatz und chemischer Pflanzenschutz sind unzulässig.

A2 Öffentliche Grünfläche als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche A2

Gesamtfläche: 8.860 m²

Entwicklungsziel: Renaturierung des Etzgrabens

Die nicht bepflanzten öffentlichen Grünflächen sind mit kräuterhaltigem Saatgut der Herkunftsregion 16 'Unterbayerische Hügel- und Plattenregion' anzusäen.
Mindestens 30% der Uferstreifen des Etzgrabens sind mit Hochstauden und Röhrichtinseln zu bepflanzen.
Bis zu 5 Jahre nach der Herstellung richtet sich die Mahd nach dem Aufwuchs. Spätestens ab dem 6. Jahr nach der Herstellung hat eine zweimalige Mahd nicht vor den 01.06 zu erfolgen. Jeweils ca. 50 % der Wiesenfläche sind wechselnd ohne Mahd zu belassen. Das Mähgut ist vollständig abzuräumen und abzufahren. Düngereinsatz und chemischer Pflanzenschutz sind unzulässig.

Baum in Ausgleichsfläche;
Gesamtzahl gem. zeichnerischer Festsetzung;
Standort innerhalb der Ausgleichsflächen veränderbar;
zulässig sind heimische Laubbäume der Herkunftsregion 16 'Unterbayerische Hügel- und Plattenregion' und Obstbäume.
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
Auf eine standortgerechte Artenauswahl ist zu achten.

Hecke in Ausgleichsfläche;
soweit möglich dreireihig, mindestens jedoch zweireihig;
Aufteilung bei gleichbleibender Gesamtlänge veränderbar;
zulässig sind nur heimische Laubbäume und Sträucher der Herkunftsregion 16 'Unterbayerische Hügel- und Plattenregion';
Mindestpflanzdichte: 1 Gehölz pro 2 m²
Mindestqualität Laubbaum: verpflanzter Heister, Höhe 125-150
Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100
Auf eine standortgerechte Artenauswahl ist zu achten.

8 Pflanzliste Laubbäume und Sträucher

Laubbäume:

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Alnus glutionas	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke	Carpinus betulus	Hainbuche
Populus nigra	Schwarz-Pappel	Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silberweide	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Ulmus minor	Feld-Ulme

Obstbäume in Sorten

Sträucher:

Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel	Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe	Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Wildrosen in allen Arten			

9 Flächen und Maßnahmen für die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 des Baugesetzbuchs - BauGB)

9.1 RRB Regenrückhaltebecken

9.2 Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen
Das Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist über den Hausanschlussschacht dem Regenwasserkanal zuzuführen. Eine Einleitung von metallgedeckten Dächern ist nur möglich, wenn das Dach eine geeignete Beschichtung aufweist. Hofflächen dürfen nur ohne weitere Vorbehandlung in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden, wenn es sich um gering verschmutzte Flächen im Sinne des Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) handelt. Stärker belastete Hof- und Verkehrsflächen (größer F3) müssen auf den Gewerbegrundstücken von den Nutzern vorbehandelt werden. Geeignete Vorbehandlungsmaßnahmen sind nach DWA-Merkblatt M 153 auszuwählen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens rechnerisch nachzuweisen.

9.3 Schmutzwasser und anderes Niederschlagswasser
Das Schmutzwasser ist über den Hausanschlussschacht dem Schmutzwasserkanal zuzuführen. Niederschlagswasser, das auf Flächen trifft, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorzureinigen und ebenfalls an den Schmutzwasserkanal anzuschließen. Eine Schmutzwassereinleitung von maximal 0,5 l/s*ha bezogen auf Gesamtfläche einer Parzelle darf nicht überschritten werden.

10 Sonstige Planzeichen

10.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Ehekirchen zu belastende Flächen (Sicherung bestehender Mischwasserkanal)

10.2 50m Maßzahl in Metern, z.B. 5 m

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

11.1 Lärmschutzwall, Höhe = 2,5 m
Die Böschungen dürfen mit einer Neigung von maximal 1 : 3 (Höhe : Breite) errichtet werden.

11.2 Abgrenzung von Teilflächen für Emmissionskontingente

11.3 TF 07 Bezeichnung von Teilflächen für Emissionskontingente z.B. Teilfläche 7

11.4 tags L_{EK} 62 dB(A) den Teilflächen zugewiesene Emissionskontingente tags z.B. 62 dB(A)

11.5 nachts L_{EK} 52 dB(A) den Teilflächen zugewiesene Emissionskontingente nachts z.B. 52 dB(A)

11.6 A B Sektoren für Zusatz-Emissionskontingente

11.7 Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12 für eine Gliederung nach § 1, Abs. 4 Nr. 2 BauNVO. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.
Hinweis: Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):

TF 01	tags L_{EK} = 55 dB(A)	nachts L_{EK} = 40 dB(A)	Flächengröße = 10.463 m²
TF 02	tags L_{EK} = 59 dB(A)	nachts L_{EK} = 44 dB(A)	Flächengröße = 6.589 m²
TF 03	tags L_{EK} = 59 dB(A)	nachts L_{EK} = 47 dB(A)	Flächengröße = 2.912 m²
TF 04	tags L_{EK} = 54 dB(A)	nachts L_{EK} = 44 dB(A)	Flächengröße = 4.044 m²
TF 05	tags L_{EK} = 58 dB(A)	nachts L_{EK} = 48 dB(A)	Flächengröße = 19.582 m²
TF 06	tags L_{EK} = 62 dB(A)	nachts L_{EK} = 57 dB(A)	Flächengröße = 9.211 m²
TF 07	tags L_{EK} = 62 dB(A)	nachts L_{EK} = 52 dB(A)	Flächengröße = 10.623 m²
TF 08	tags L_{EK} = 62 dB(A)	nachts L_{EK} = 47 dB(A)	Flächengröße = 9.017 m²
TF 09	tags L_{EK} = 58 dB(A)	nachts L_{EK} = 48 dB(A)	Flächengröße = 7.431 m²

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.
Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des gesamten Bebauungsplangebietes „Gewerbegebiet Wallertshofen" nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
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 Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.
Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet dargestellte Fläche heranzuziehen.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.
Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

Es ist folgendes Zusatz-Emissionskontingent $L_{EK,ZUS,k}$ zulässig:

Sektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ tags	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ nachts
A	107	351	0,0	0,0
B	351	107	5,0	5,0

Die Winkelangaben der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im Gauß Krüger Koordinatensystem:
x = 4434900 (Rechtswert) y = 5389070 (Hochwert)
Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert:

Norden 0 Grad
Osten 90 Grad
Süden 180 Grad
Westen 270 Grad

Die Gesamtemission berechnet sich aus der Summe aller Emissionskontingente im Bebauungsplangebiet zuzüglich der Zusatz-Emissionskontingente $L_{EK,ZUS,k}$
Wenn es an schutzbedürftigen Nutzungen im Übergangsbereich von einem Sektor der Zusatzemission in den nächsten zu verschieden hohen Immissionskontingenten $L_{IK,j,j}$ kommt, so ist das jeweils niedrigere Immissionskontingent maßgeblich.

Hinweis: Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist der Bauaufsichtsbehörde ein Lärmschutzgutachten vorzulegen. Im Einzelfall kann nach Absprache mit der Unteren Immissionsschutzbehörde auf selbiges verzichtet werden.

Im Gewerbegebiet werden Hotels und ähnliche Nutzungen mit Schutzanspruch gegen Lärmimmissionen nachts (z.B. Übernachtungsräume von Einsatzpersonal) ausgeschlossen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Wohnungen ohne offenbare Fenstern von schutzbedürftigen Nutzungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.
Von der Festsetzung der nichtöffenbaren Fenster kann abgewichen werden, wenn die schutzbedürftigen Nutzungen durch eine vorgelagerte Baumaßnahme (verglaste Wintergärten, verglaste Loggien oder einer vorgehängten Glasfassade) geschützt werden. Durch die vorgelagerte Baumaßnahme darf kein neuer schutzbedürftiger Raum im Sinne der TA Lärm vom 26.August 1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, entstehen.

Alle Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Ehekirchen zu den üblichen Öffnungszeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.
Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.
Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).
Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

12 Auf Landesrecht beruhende Regelungen
(§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

12.1 Abstandsflächen
Die Geltung der Vorschriften des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) wird gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO angeordnet.

12.2 Geländeveränderungen
Die Baugrundstücke dürfen maximal bis auf das Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgefüllt werden. Die Geländeoberfläche darf im Umfeld der Gebäude, an Zugängen und Zufahrten, bis auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OK EG FFB) geführt werden.
Böschungen werden nur mit einer Neigung von maximal 1 : 2 (Höhe : Breite) zugelassen.
Stützmauern werden nur mit einer maximalen Ansichtshöhe von 1,0 m zugelassen, sie müssen zu öffentlichen Flächen und zueinander einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten. Der Mindestabstand zu öffentlichen Flächen gilt auch für Böschungsfüße.
Zur Anlage ordnungsgemäßer Zufahrten dürfen Stützmauern entlang seitlicher Grundstücksgrenzen bis zur öffentlichen Verkehrsfläche geführt werden.

12.3 Höhenlagen von Gebäuden
Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (OK EG RFB) darf max. 0,30 m über dem, dem Gebäude nächstgelegenen, Straßenniveau liegen. Davon darf zur Herstellung einer regelkonformen Entwässerung bis zu einer Höhenlage von 0,60 m über dem o.g. Bezugspunkt abgewichen werden.

12.4 Einfriedungen
Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m über Gelände, als transparente und sockellose Zäune, mit einem Abstand zum Boden von mindestens 10 cm zulässig, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.
Vollflächig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig.

12.5 Dächer
Für Hauptgebäude sind geneigte Dachformen bis max. 27° Grad und Flachdächer zulässig. Bei geneigten Dächern muss der First parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen.
Zur Dachdeckung sind ausschließlich graue oder rote Materialien sowie begrünte Dächer zulässig. Metalldeckungen dürfen nur beschichtet ausgeführt werden.
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig. Technisch und betriebstechnisch notwendige Aufbauten wie Lüftungsanlagen und Aufzugsüberfahrten werden über die festgesetzte Wandhöhe hinaus bis zu einer Ansichtshöhe von 2,5 m zugelassen, sofern sie um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückgesetzt werden. Diese Aufbauten dürfen eingehaust werden.
Aufgeständerte Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

12.6 Fassaden
Grelle Farbgebung ist nicht zulässig.

12.7 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. Selbstleuchtende und neonfarbene Werbeanlagen werden ausgeschlossen. Die Gesamtgröße (Flächenmaß) der Werbeanlagen, die sich entlang einer Gebäudefassade befinden, darf 10% der Wandfläche der betroffenen Gebäudeseite nicht überschreiten.
Je volle 40 m Straßenfrontlänge ist eine freistehende Werbeanlage zulässig, die Höhe über Gelände ist auf maximal 5 m und ihre Ansichtsfläche auf maximal 8 m² zu begrenzen.
Die Oberkanten von Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Oberkante der Wand des jeweiligen Gebäudes nicht überragen.
Je volle 20 m Straßenfrontlänge ist zusätzlich zu anderen Werbeanlagen eine Werbefahne zulässig. Die Oberkante von Fahnen darf die Höhe von 8 m nicht überschreiten.
Das Anbringen von Werbeanlagen an Einfriedungen ist nicht zulässig.

3. HINWEISE

1 bestehende Grundstücksgrenzen
2 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3 834 Flurstücksnummer
4 Gebäudebestand
5 D Baudenkmal
6 bestehende Gräben
7 geplante Maßnahmen entlang bestehender Gräben
8 bestehende Kanalstrecken
9 zu verkabelnde Elektrizitätsfreileitung
10 geplante verkehrsrechtliche Durchfahrtsbeschränkung, z.B. für Rettungsfahrzeuge
11 Sichtdreieck (Geschwindigkeit: 50 km/h, Schenkellänge: 70 m)

12 Bodendenkmäler
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

13 Wassersensibler Bereich
Das Plangebiet 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.

14 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.

15 Auf die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) wird hingewiesen. Gemäß GaStellV Anlage 1 Nr. 9.1 sind für Handwerks- und Industriebetriebe 1 Stellplatz je 70 m² NF (Nutzfläche nach DIN 277 Teil 2) oder je 3 Beschäftigte nachzuweisen. Überbaute Lagerflächen gehören zur Nutzfläche. Zusätzlich sind 10% der Stellplätze als Besucherstellplätze bereit zu stellen.

6. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.06.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.09.2018 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 24.07.2018 hat in der Zeit vom 21.09.2018 bis 22.10.2018 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 21.09.2018 bis 22.10.2018 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.11.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.01.2019 bis 01.03.2019 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.11.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.01.2019 bis 02.03.2019 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Ehekirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.04.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.04.2019 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

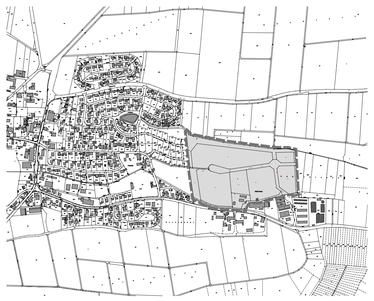
Siegel

GEMEINDE EHEKIRCHEN
LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 11 — GE - WALLERTSHOFEN 3. ÄNDERUNG

Fassung zum Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER:
Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 504629
Mail uie@wipflerplan.de

PFAFFENHOFEN, DEN 24.07.2018
GEÄNDERT, DEN 20.11.2018
GEÄNDERT, DEN 09.04.2018

Proj.Nr.: 3035.027