BEBAUUNGSPLAN NR. 28
`BUCH-NORDWEST´

- Fassung vom 06. August 2019 -

D. TEXTLICHE FESTSETZUNG

Die Gemeinde Ehekirchen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13b 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 NR. 28 `BUCH-NORDWEST´

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
- Umweltbericht
- Schalltechnische Untersuchung

1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 `Buch-Nordwest´, gilt die vom Beratenden Ingenieur Dipl.-Ing. (FH) Martin Käser, Buch, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 06. August 2019 die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bilden.

2 Art der baulichen Nutzung

Das mit `MI´ bezeichnete Gebiet wird als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgestellt. Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Zahl der Vollgeschoße

Zulässig sind als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse `II´

3.2 Grundflächenzahl bzw. Grundfläche

3.2.1 MI1

- max. Grundfläche	=	1.600 m²
- Grundflächenzahl GRZ	=	0,6

3.2.2 MI2
- Grundflächenzahl GRZ = 0,35

3.3 Geschossflächenzahl

3.3.1 MI1
- Geschossflächenzahl GFZ = 1,0

3.3.2 MI2
- Geschossflächenzahl GFZ = 0,6

3.4 Wohneinheiten

zulässig sind:

max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude

4 Bauweise

4.1 Es sind Einzelhäuser gemäß Planzeichnung zulässig.

4.2 Im Baugebiet gilt die offene Bauweise.

4.3 Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen in den dafür vorgesehenen Flächen (`B. Festsetzungen durch Planzeichen 6.5´) zulässig.

4.4 Es gilt die Abstandsflächenregelung Art. 6 der Bayerischen Bauordnung.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Dachformen und Deckungsmaterial

- Ort- und Traufgänge, die schräg zulaufen, sind nicht zugelassen.
- Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
- Dachaufbauten und Zwerchgiebel dürfen insgesamt nicht länger als die Hälfte der Länge des Hauptgebäudes sein.
- Der Dachfirst muss parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen.

5.1.1 Betriebs- und Nebengebäude

- Dacheindeckung: Rotes bis rotbraunes und anthrazitfarbenes Deckungsmaterial

5.1.1.1 Dachform Satteldach

- Wandhöhe max. 6,50 m (Bezugspunkt ist die an der Außenwand höchstliegende Oberkante des natürlichen Geländes)

- Dachneigung 15° bis 25°

5.1.2 Wohngebäude

- Dacheindeckung: Rotes bis rotbraunes Deckungsmaterial, ausgenommen Großformate und Trapezbleche

5.1.2.1 bei einer Geschossentwicklung von nur einem Vollgeschoss sind folgende Bauweisen zulässig (bauliche Nutzung `I´):

- Satteldach
- Wandhöhe max. 4,50 m (Bezugspunkt wie unter Pkt. 5.1.1.1)
- Dachneigung: 18° bis 30°

5.1.2.2 bei einer Geschossentwicklung von zwei Vollgeschossen sind folgende Bauweisen zulässig:

a) wenn das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt (bauliche Nutzung `I+D´):

- Satteldach
- Wandhöhe max. 4,50 m (Bezugspunkt wie unter Pkt. 5.1.1.1)
- Dachneigung 35° bis 45°

b) wenn das zweite Vollgeschoss nicht im Dachgeschoss liegt (bauliche Nutzung `II´):

- Walm- und Satteldach
- Wandhöhe max. 6,50 m (Bezugshöhe wie unter Pkt. 5.1.1.1)
- Dachneigung: 15° bis 25°

5.1.3 <u>Dachüberstände</u>
- giebel- und traufseitig max. 70 cm

5.1.4 <u>Bei Garagen</u>
zulässig sind:

- gleichgeneigt Walm- und Satteldächer mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude
- Flachdächer

5.1.5 <u>Photovoltaikanlagen</u>
Eine Aufständerung von Photovoltaikanlagen auf den Gebäudedächern ist nicht zulässig

5.1.6 Außenwände
Wandoberfläche: heller Anstrich, kein auffällig strukturierter Putz.
Die Verkleidung von Fassaden mit Wandplatten, Holzstrukturen, sowie nicht glänzende Metallverkleidungen sind zulässig.
Grelle Farbgebungen sind unzulässig

5.1.7 Stellplätze
Der Antragsteller hat die Stellplätze in seinem Bauantrag darzustellen; der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).
Stellplätze sind versickerfähig auszubilden.

6 Garagen

6.1 Garagenvorplätze
Garagen müssen mit ihren zum Wohnweg bzw. zur `Rainer Straße´ gerichteten Einfahrtstoren mindestens 5,0 m hinter der Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße liegen. Der Stauraum mit mindestens 5,0 m Tiefe darf nicht eingefriedet werden.

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

7 Einfriedungen

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

7.2 Entlang der rückwärtigen Grenzen sind neben Einfriedungen nach 7.1 Maschendrahtzäune mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.

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

7.4 Im Bereich der Fläche für Sport-, Spiel- oder landwirtschaftliche Nutzung (C. `Hinweise durch Planzeichen´, Pkt. 11) sind als natur- oder weiß gestrichene Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

7.5 Die Ortsrandeingrünung am Nord- und Westrand des Geltungsbereichs darf zur freien Landschaft hin nicht eingezäunt werden, d.h. eine Grundstückseinfriedung bzw. die Einfriedung der Pferdekoppel ist ausschließlich hinter den zu pflanzenden Feldhecken zulässig. Ausgenommen hiervon sind lediglich Wildschutzzäune, die zum unbehinderten Anwachsen der Pflanzungen errichtet werden.

8 Grünordnung

8.1 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 und dauerhaft zu erhalten. In den privaten Grünflächen sind Bäume und Sträucher gemäß Pflanzenlisten 1 und 2 im dargestellten Umfang zu pflanzen. Die demnach zu pflanzenden Bäumen werden auf das o.g. flächenbezogene Pflanzgebot angerechnet. Ebenso angerechnet wird die dauerhafte Erhaltung bestehender Gehölze. Nadelgehölze werden auf die Pflanzgebote nicht angerechnet.

8.2 Private Ortsrandeingrünung

Am Nord- und Westrand des Geltungsbereiches ist ein landschaftsgerecht begrünter Ortsrand auszubilden. Zur Entwicklung naturnaher freiwachsender Feldhecken sind heimische, standortgerechte Laubsträucher gemäß Pflanzenliste 3 in zwei gegeneinander versetzte Pflanzreihen mit einem Pflanzabstand von max. 1,5 m x 1,5 m auf mindestens 70 % der jeweiligen Randlänge zu pflanzen, dies gilt auch für den Südrand. Bäume gemäß Pflanzenliste 3 sind in die Pflanzungen im planlich dargestellten Umfang einzustreuen. Die zur Ortsrandeingrünung gepflanzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten.

Ansonsten ist ausschließlich autochthone Pflanzware aus dem hiesigen Herkunftsgebiet zu verwenden. Die Pflanzflächen sind in den ersten 10 Jahren vor Verbiss zu schützen. In den ersten 5 Jahren nach der Pflanzung sind die Pflanzen durch Mähen und Mähgutabfuhr vor Verdämmung zu schützen.

Bei den Gehölzpflanzungen sind die für Grenzabstände geltenden Regelungen zu beachten. Die am Nordrand zu pflanzende Feldhecke ist so weit vom angrenzenden Flurweg abzurücken, dass die Benutzung des Flurwegs nicht beeinträchtigt wird.

Die verbleibenden Flächen sind als blütenreiche Wiesenstreifen zu entwickeln. Hierzu sind diese mit einer kräuterreichen Saatgutmischung einzusäen und künftig zweimal pro Jahr (1. Schnitt ab 01.07., Folgeschnitt im September) zu mähen. Das anfallende Mähgut ist dabei abzufahren. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Gärtnerisch orientierte Formschnitte sind im Bereich der Ortsrandeingrünung nicht zulässig, wohl aber nach Bedarf bestandserhaltende Pflegeschnitte, welche auch die Passierbarkeit der angrenzenden Wege sicherstellt.

8.3 Freiflächengestaltungsplan

In den Baubeantragungen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

8.4 Eingriffsregelung/Ausgleichsfläche

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ergibt sich ein Bedarf von 1.063 m² Ausgleichsfläche. Der Bedarf wird entsprechend der Plandarstellung durch die naturschutzfachliche Aufwertung (Entwicklung Extensivwiese, Amphibiengewässer und Gehölzstrukturen) auf einer 1.063 m² großen Teilfläche von Fl. Nr. 365, Gemarkung Buch erbracht.

Diese externe Ausgleichsfläche ist durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit mit Reallast zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Unter Naturschutzbehörde am Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen zu sichern.

9 Pflanzmaßnahmen

- **Bepflanzung**
  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 fachgerecht gepflegt und erhalten werden; abgängige Pflanzen sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
  Die Lage der Baum- und Strauchstandorte ist geringfügig veränderbar.

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

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Frangula alnus	Faulbaum *
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche*, **
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn *, **
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball *,**

* nicht im Aufenthaltsbereich von Kindern
** nicht im Aufenthaltsbereich von Pferden

PFLANZENLISTE 3
GEHÖLZE für naturnahe freiwachsende Feldhecken

Bäume
Bäume: 3 x verpflanzt; mit Ballen, Stammumfang 12 -14 cm, Heister, verpflanzt; 150-200

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche

Sträucher,
Sträucher, verpflanzt, Höhe 60 bis 100 cm

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus spec.	Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Pyrus communis	Holzbirne
Rosa spec.	Heimische Strauchrosen z.B. Hundsrose, Filzrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Salweide

10 Wasserwirtschaft

10.1 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.

10.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen ist, soweit nicht als Brauchwasser genutzt, auf den Grundstücken breitflächig zu versickern.

10.3 Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

10.4 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist (gemäß Bekanntmachung im MABl Nr. 10/1985 „Erhaltung der Versickerfähigkeit von Flächen") soweit wie möglich zu vermeiden.

11 Schallschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags in dB(A)/m²" angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung" nicht überschreiten:

Gebiet mit gewerbliche Nutzung	Bezeichnung der (Teil-) Fläche des Gewerbegebietes	Fläche [m²]	Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)/m²]
			Tag (06-22 Uhr)
„Buch - Nordwest"	L_{EK}^1	2.180	63
	L_{EK}^2	903	62

Emissionskontingente tags in dB(A)/m²

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.
Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.
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.

Wohnung im Mischgebiet:
Wohnnutzung im landwirtschaftlich genutzten Bereich des Geltungsbereichs, außerhalb der gewerblich genutzten Mischgebietsfläche (MI1, MI2) des Bebauungsplanes Nr. 28 „Buch - Nordwest" ist nicht zulässig.

12 Bestehende Gebäude

Im Geltungsbereich bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz.

E. Hinweise durch Text

1. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe und Flächen, sowie durch den Verkehrsbetrieb der östlich vorbeiführenden `Rainer Straße´ können zeitweise Lärm- und Geruchsbelästigungen, sowie Staubemissionen auftreten.

2. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragsstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft. Informationen hierzu sind erhältlich bei `http://blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege 7 denkmalvermutung.pdf´"´.

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_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf)"

7. Abfallgefäße müssen zur Entleerung an der `Rainer Straße´ bereitgestellt werden.

8. Im Bereich der durchlaufenden Hochspannungsleitung (20 kv) ist ein Sicherheitsabstand von mindestens 8 m einzuhalten.
   Es wird auf entsprechende Sicherheitsvorkehrungen bei Durchführung von Baumaßnahmen hingewiesen.

F. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat am 06. November 2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung `Buch-Nordwest´ beschlossen. Dieser Beschluss wurde am .21.11.2018..... ortsüblich bekannt gemacht.

Ehekirchen, 28. Okt. 2019 Siegel

Günter Gamisch, 1. Bürgermeister

2. Der Gemeinderat hat am 06.11.2018 den Planentwurf in der Fassung vom 06.11.2018 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Ehekirchen, 28. Okt. 2019 Siegel

Günter Gamisch, 1. Bürgermeister

3. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 29.11.2018 bis 07.01.2019 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am .21.11.2018..... mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht.

Ehekirchen, 28. Okt. 2019 Siegel

Günter Gamisch, 1. Bürgermeister

4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 29.11.2018 bis 07.01.2019 stattgefunden.

Ehekirchen, 28. Okt. 2019 Siegel

Günter Gamisch, 1. Bürgermeister

5. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 09. April 2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 03. Juni 2019 bis 05. Juli 2019 öffentlich ausgelegt.

   Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 22.05.2019 durchgeführt.

Ehekirchen, 28. Okt. 2019 Siegel

Günter Gamisch, 1. Bürgermeister

6. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 06.08.2019 den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.08.2019 festgestellt und als Satzung beschlossen.

Ehekirchen, 28. Okt. 2019 Siegel

Günter Gamisch, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Ehekirchen, 28. Okt. 2019 Siegel

Günter Gamisch, 1. Bürgermeister

8. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 28.10.2019 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 28.10.2019 ist der Bebauungsplan Nr. 28 `Buch-Nordwest´ in der Fassung vom 06.08.2019 in Kraft getreten.

Ehekirchen, 28. Okt. 2019 Siegel

Günter Gamisch, 1. Bürgermeister