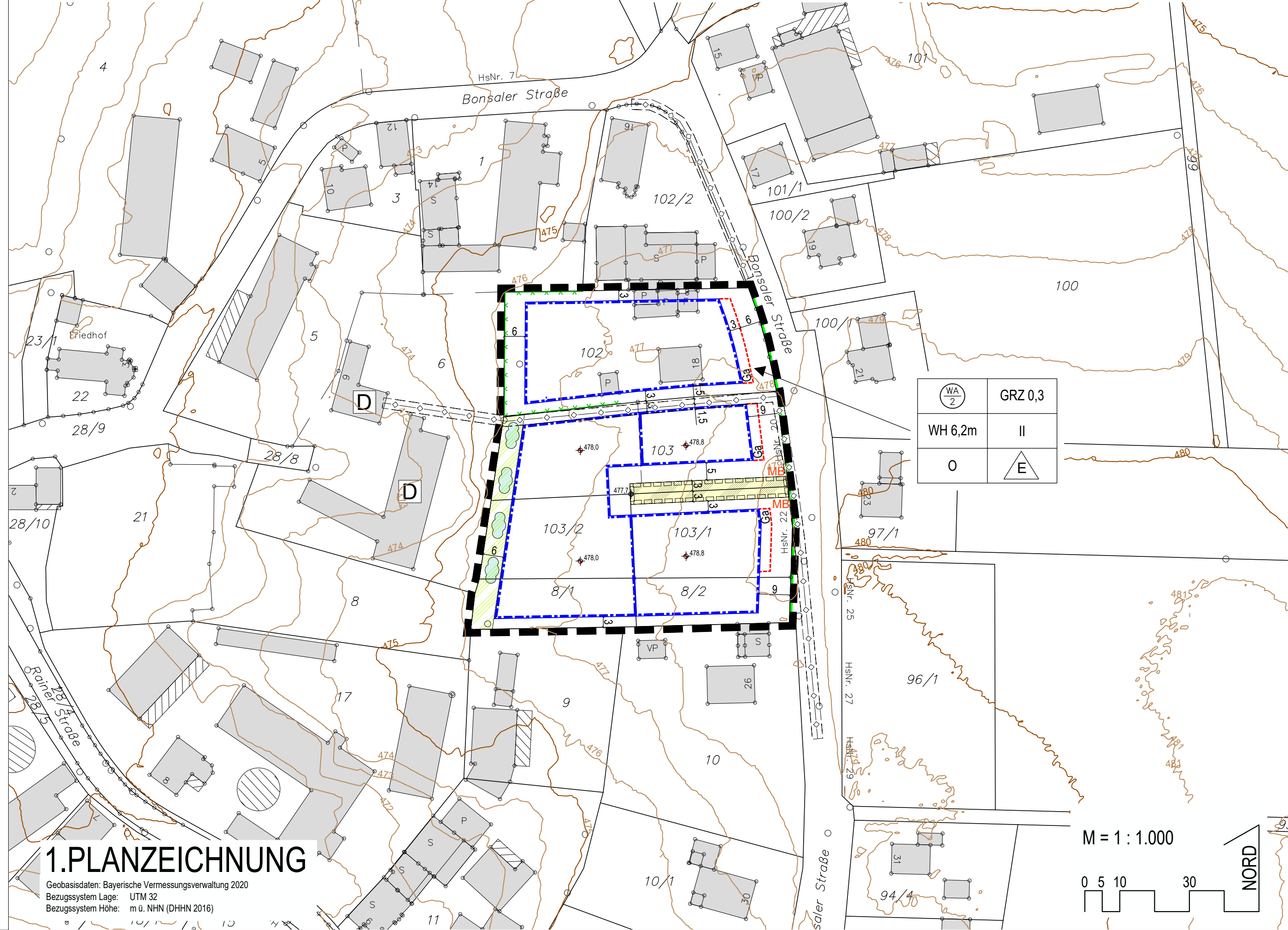


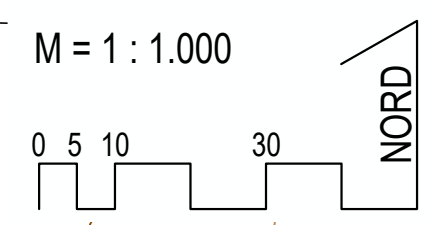
BP NR. 33

"AN DER BONSALE STRASSE"



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2020
 Bezugsystem Lage: UTM 32
 Bezugsystem Höhe: m ü. NN (DHN 2016)



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Ehekirchen erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a ; 9 ; 10 und 13a 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 Nr. 33 "An der Bonsaler Straße"

als
SATZUNG.

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) auf 2 Wohneinheiten (Wo) je Einzelhaus
 - Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB)
 - max. Grundflächenzahl, z.B. 0,35
 - max. Zahl der Vollgeschosse, z.B. zwei (II) Vollgeschosse
 - max. Wandhöhe in m, z.B. 6,20m
- Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK EG RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante des Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut zu messen.
- Maximale Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) in Metern ü. NN, z.B. 478,0 m

Ist in dem Bauraum keine Höhenkote festgesetzt, gilt:
 Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) darf an jeder Stelle max. 0,5 m über dem natürlichen Gelände liegen.
 Alternativ kann für Ersatzbauten als Bezugshöhe die Höhenlage von OK RFB gemäß dem Baugenehmigungsbescheid des Bestandsgebäudes herangezogen werden.

4. Baugrenzen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Fläche für Garagen

4.5

Garagen
 Garagen sind innerhalb der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche) und der Fläche für Garagen zulässig. Vor Garageneinfahrten ist ein mindestens 5,5 m tiefer Stauraum zum Eigentümerweg oder zur Bonsaler Straße einzuhalten. Dieser darf bis zu einer Tiefe von 5,5 m weder zur Straßenbegrenzungslinie, noch zu unmittelbar angrenzenden Stauräumen auf Nachbargrundstücken hin eingefriedet werden.

4.6

Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
 Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche) zulässig. Sie müssen zum Eigentümerweg und zur Bonsaler Straße einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Abstand von 6,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

5. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Eigentümerweg

6. Bodenschutz (§ Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege etc. sind sickertauglich zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrassen, wassergeb. Decke).

7. Privates Grün

7.1 Je 300 m² angefangene private Grundstücksfläche wird mind. ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum festgesetzt. Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
 Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

7.2 Die nicht überbauten priv. Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen.

7.3 Nadelgehölzhecken aus heimischen oder nicht heimischen Arten sind nicht zulässig.

- zu pflanzende Hecke auf eine Länge von mind. 5 m zur Ortsrandeinzäunung; zulässig sind nur heimische Laubbäume, Obstbäume und heimische Sträucher. Mindestpflanzdichte: 1 Gehölz pro 3 m² (d.h. 7 Gehölze je Planzeichen)
 Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100
 Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
 Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

7.5 zu begründender Grundstücksanteil;
 Bauliche Anlagen (wie z.B. Garagen, Stellplätze, Terrassen, Freizeite, Nebenanlagen wie Holzleien, Gartenhäuschen, u.ä.), ausgenommen Einfriedungen, sind innerhalb der Flächen unzulässig.

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

8.1 Abstandsflächen
 Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO).

8.2 Dächer der Hauptgebäude
 Dachform: Zulässig sind gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigem, über die Gebäudelängsseite verlaufenden First; auf untergeordneten Anbauten oder Nebengebäuden auch Pultdächer
 Dachneigung: bis max. 30° (Grad)
 Dachdeckung: Zu verwenden sind naturrote, rotbraune oder anthrazitfarbene Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Glänzende und stark reflektierende Materialien sind nicht zulässig.
 Dachaufbauten und -einschnitte sind unzulässig.
 Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind allgemein zulässig.

8.3 Geländeveränderungen und Stützmauern
 Das Gelände darf bis zum Niveau der Bonsaler Straße abgegraben werden. Darüber hinaus sind Aufschüttungen an den Hauptgebäuden bis zum Niveau der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB) zulässig.
 Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von höchstens 2:1 (Länge:Höhe) auszubilden. Entlang der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze ist das natürliche Gelände in einer Breite von mind. 3,0 m zu erhalten; zur Vermeidung von Wasserabfluss auf benachbarte Grundstücke ist die Anlage von Sickermulden zulässig.
 Stützmauern sind unzulässig.

8.4 Einfriedungen
 Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m über Gelände zulässig. Vollflächig geschlossene Zaunanlagen, wie z.B. Mauern, Gabionenwände etc. sind unzulässig. Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Sichtschutzanlagen.

Sichtschutz-Gabionenwand, Höhe über Gelände bis max. 2,4 m zulässig

9. Sonstige Festsetzungen

9.1 Maßzahl in Metern, z.B. 5 m

9.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke Nr. 103, 103/1 und 103/2

3. Hinweise

1. Hinweise durch Planzeichen

- bestehende Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer, z.B. 103/2
- bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
- Baudenkmal (D-1-85-127-17)
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- geplante Deckenhöhe in Metern ü. NN
- Aufstellfläche für Müllbehälter
- Höhenschichtlinien in m ü. NN, z.B. 475 m ü. NN
- Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom, mit Schutzstreifen von insgesamt 3 m

2. Denkmalpflege

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde. Bei der Errichtung von Gebäuden ist im Genehmigungsverfahren oder bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen aufgrund des Nähebereichs zu mehreren Baudenkmalen eine separate Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 BayDSchG vorab einzuholen.

3 Eingriffs-/Ausgleichsplanung der biotopkartierten Hecke
 Die Rodung der Hecke am südlichen Rand der Flurstücke Nr. 103/1 und 103/2 wurde bereits im Vorfeld mit der Herstellung eines Feldgehölzes auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 550, alle Gemarkung Buch, ausgeglichen. Auf die entsprechende Eingriffs-/Ausgleichsplanung (WipflerPlan, 03.12.2019) und die einvernehmliche Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird verwiesen.

4 Umgang mit Niederschlagswasser
 Das anfallende unverschnitzte Niederschlagswasser ist vor Ort auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Ein ungedichtetes Abfließen auf Nachbargrundstücke ist nicht gestattet. Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist.
 Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigolen) oder punktförmigen Versickerung (Sickerschacht) kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist. Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Fahr- und Park-/Stellflächen ist unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 ebenfalls möglichst über belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung) breitflächig zu versickern. Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen. Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen. Auf die Niederschlagswasser- freistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TRENOG) dazu, wird hingewiesen. Sollte eine Versickerung generell nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen. Eine Versickerung über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen. Gebäudeabdränen dürfen am Abwasserkanal (auch an eventuellen Regenwasserkanälen) nicht angeschlossen werden. Eine Nutzung des anfallenden Regenwassers als Grauwasser (Brauchwasser) ist möglich.

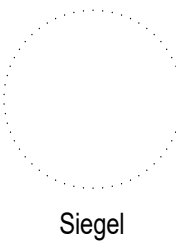
5 Emissionen im Umfeld des Plangebiets
 Im Umkreis des Bebauungsplans liegen aktive und passive Nutzungen von Gebäuden vor. Insbesondere sind im Rahmen von Bauvorhaben innerhalb der Baugrenzen der Fl.-Nr. 102 die nördlichen Nutzungen zu berücksichtigen. Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen. Die Emissionen, die von der Kirche ausgehen (überwiegend Glockengeläut) sind von den Bewohnern im Umfeld der Kirche zu dulden.

6 Abfallentsorgung
 Die Müllgefäße sind außerhalb der Stichstraße, an der Bonsaler Straße, zur Abholung termingerecht bereit zu stellen.

6. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13a BauGB)

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.12.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.05.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.06.2020 bis 31.07.2020 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.05.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.06.2020 bis 31.07.2020 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Ehekirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.10.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.10.2020 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt Ehekirchen, den

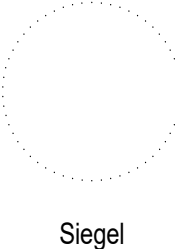
Günter Gamisch
 Erster Bürgermeister



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

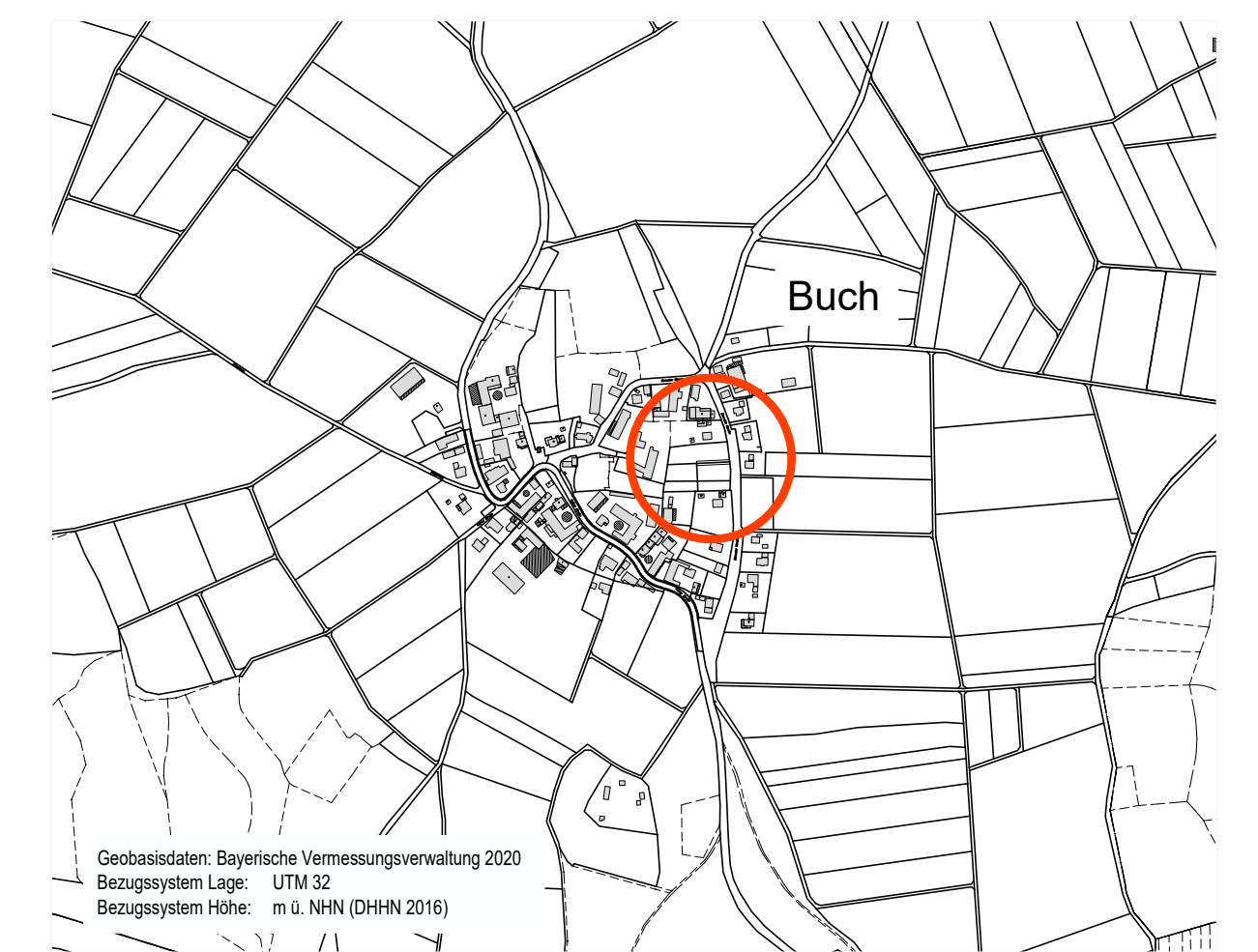
Günter Gamisch
 Erster Bürgermeister



GEMEINDE EHEKIRCHEN LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

BP NR. 33 "AN DER BONSALE STRASSE"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 10.000



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2020
 Bezugsystem Lage: UTM 32
 Bezugsystem Höhe: m ü. NN (DHN 2016)

ENTWURFSVERFASSER:

WipflerPLAN

Architekten Stadtplaner
 Bauingenieure
 Vermessungsingenieure
 Erschließungsträger

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

PPAFFENHOFEN, DEN 26.05.2020
 GEANDERT, DEN 13.10.2020