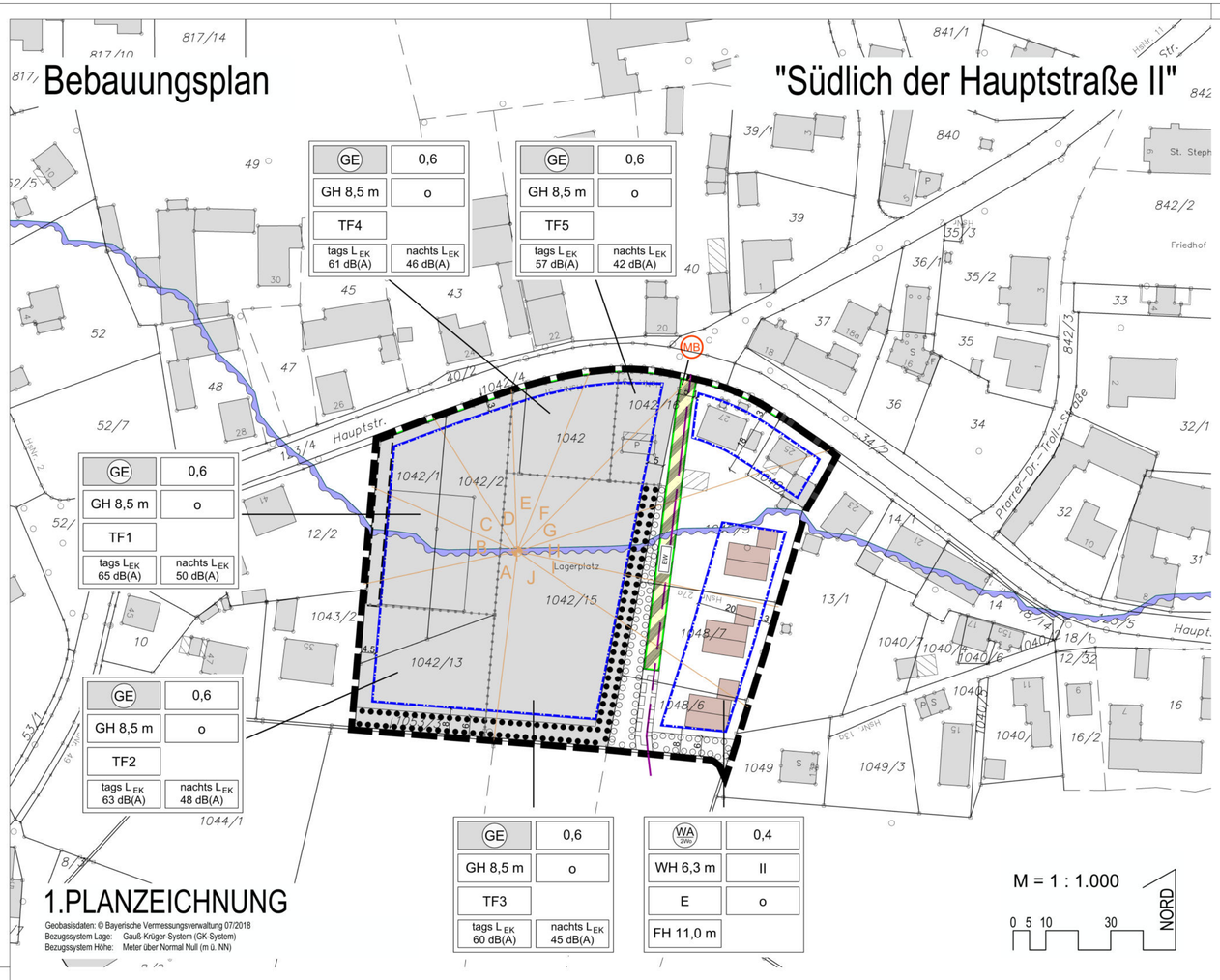
Bebauungsplan "Südlich der Hauptstraße II"



1.PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 07/2018
Bezugssystem Lage: Gauß-Krüger-System (GK-System)
Bezugssystem Höhe: Meter über Normal Null (m ü. NN)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Ehekirchen erlässt aufgrund
- 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 Erholung in der freien Natur (BayNatSchG)

den Bebauungsplan „Südlich der Hauptstraße" als Satzung.

Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

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

2.1 WA – 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 GE – 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 geneigten 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 Pultdächern ist die niedrigere Wandhöhe maßgebend, dabei wird die Firsthöhe von Pultdächern auf 8,50 m beschränkt.

3.4 GH 8,5 m – Gebäudehöhe (GH) - Firsthöhe (FH)
Im WA - max. 11,0 m
Im GE - max. 8,50 m

Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe 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 bestehenden Geländeoberfläche am Hauseingang 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 bzw. zur grunddienstlich gesicherten privaten Verkehrsfläche und mit einer Grundfläche von max. 10,0 m² zulässig.

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

5.1 Straßenbegrenzungslinie

5.2 EW – private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Eigentümerweg.
Mit Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Ehekirchen zu belastende Fläche

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 angefangene 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 sickerfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen, wassergeb. Decke). Davon ausgenommen sind Bereiche, in denen wassergefährdende Stoffe gelagert oder verarbeitet werden.

7.2 Allgemein

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan Nr. 27 "Südlich der Hauptstraße II" sind insgesamt 5.903 m² naturschutzfachliche Ausgleichsflächen nachzuweisen.

Die Herstellung der Ausgleichsflächen ist innerhalb eines Jahres nach Nutzungsaufnahme der Gebäude durchzuführen. Die Ausgleichsflächen sind dinglich zu sichern.

Die Rodung der Bäume auf den Freiflächen darf lediglich außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen (1.10 bis 28.02. eines jeden Jahres)

7.3 Ausgleichsfläche A1

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf der Fl.Nr. 1210, Gemarkung Ehekirchen, eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche mit einer Größe von 1.562 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan Nr. 27 "Südlich der Hauptstraße II" zugeordnet.

A1 – Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche A1)
Entwicklungsziel: Flachland-Mähwiese

Herstellungsmaßnahmen:
- Fläche vor Ansaat vorbereiten (grubbern)
- Ansaat mit gebietseigenem Saatgut der Herkunftsregion 'Unterbayerische Hügel- und Plattenregion' (ohne Leguminosen; Blumen 50%, Gräser 50%) (Aussaatstärke: 1-2 g/m², Schnellbegrünung 2 g/m²)

Pflegemaßnahmen:
- erste Mahd ab dem 1.07., zweite Mahd ab 01.09.
- Mähgutabfuhr, kein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln

7.4 Ausgleichsfläche A2

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1048/2, Gemarkung Ehekirchen, eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche mit einer Größe von 940 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan Nr. 27 "Südlich der Hauptstraße II" zugeordnet.

A2 – Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche A2)
Entwicklungsziel: Flachland-Mähwiese

Herstellungsmaßnahmen:
- Fläche vor Ansaat vorbereiten (grubbern)
- Ansaat mit gebietseigener Saatgutmischung 'Frischwiese' der Herkunftsregion 'Unterbayerische Hügel- und Plattenregion' (Blumen 30%, Gräser 70%) (Aussaatstärke: 3 g/m², Schnellbegrünung 2 g/m²)

Pflegemaßnahmen:
- erste Mahd ab dem 1.07., zweite Mahd ab 01.09.
- Mähgutabfuhr, kein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln

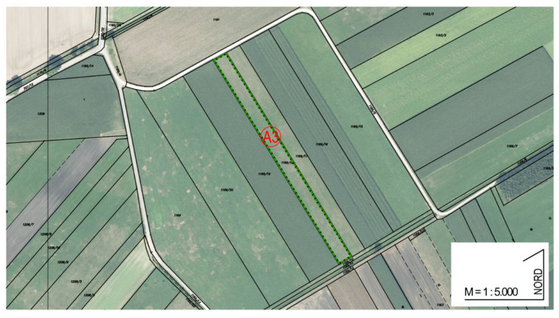
7.5 Ausgleichsfläche A3

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf der Fl.Nr. 1169/18, Gemarkung Dinkelshausen, eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche mit einer Größe von 6.200 m² nachgewiesen. Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB wird eine Teilfläche von 3.683 m² dem Bebauungsplan Nr. 27 "Südlich der Hauptstraße II" zugeordnet. Die restliche Fläche kann für andere Bauvorhaben verwendet werden.

A3 – Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche A3)
Entwicklungsziel: Wiesenbrüherfreundliche Blühfläche

Herstellungsmaßnahmen:
- Fläche vor Ansaat fachgerecht vorbereiten
- Ansaat mit gebietseigenem Saatgut der Herkunftsregion 'Unterbayerische Hügel- und Plattenregion' (ohne Leguminosen; Gräseranteil max. 50%)
- Aussaat mit Reduzierung der regulären Saatgutmenge zur Erzielung eines lückigen Bestandes (50 -70 % der regulären Saatgutmenge)
- Installierung eines jährlich alternierenden Altgrasstreifens mit einer Größe von 10% der Fläche

Pflegemaßnahmen:
- Bewirtschaftungsruhe vom 15.03. bis 30.06.
- einmalige Mahd der Fläche, außer Altgrasstreifen, ab dem 1.07. eines jeden Jahres
- Mahd des Altgrasstreifens hat im Frühjahr vor dem 15.03. eines Jahres zu erfolgen
- Mähgutabfuhr, kein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln



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

8.1 Abgrenzung von Teilflächen für Emmissionskontingente

8.2 TF2 – Bezeichnung von Teilflächen für Emissionskontingente, z.B. Teilfläche 2

8.3 tags L_{EK} 63 dB(A) – den Teilflächen zugewiesene Emissionskontingente tags, z.B. 63 dB(A)

8.4 nachts L_{EK} 48 dB(A) – den Teilflächen zugewiesene Emissionskontingente nachts, z.B. 48 dB(A)

8.5 Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} 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 (m²)	Emissionskontingent L_{EK} (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 B A – Richtungssektoren für Zusatz-Emissionskontingente mit Bezugspunkt

8.7 Für die kontingentierten Flächen erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} für die im Plan dargestellten Richtungssektoren um folgende Zusatzkontingente:

Bezeichnung	Sektor mit Winkel Bezugspunkt x: 4433845,0 / y:5389358,0 (im Uhrzeigersinn, Norden = 0°, Anfang / Ende)		Zusatzkontingent (dB(A))	
			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 $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i}$ + $L_{EK,zus,j}$ 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 BauVorlV 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 ausschließlich geneigte Dachformen zulässig.
Dachaufbauten werden erst ab einer Dachneigung von mind. 35° zugelassen.
Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten wird auf max. 50% der gesamten Dachlänge begrenzt.
Der First muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen.
Photovoltaikanlagen müssen auf den Dachflächen liegen und dürfen nicht aufgeständert werden.

9.3 Einfriedungen
Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig. Sichtbare und durchgängige Zaunsockel sind unzulässig. Zwischen Zaununterkante und der OK Erdboden ist ein Abstand von mind. 10 cm einzuhalten.

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, Himmelsstrahler, Lichtprojektionen u.ä. sind unzulässig.

10 Sonstige Planzeichen

10.1 50 – Maßzahl in Metern, z.B. 5 m

10.2 Mit Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Ehekirchen zu belastende Fläche

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 1048/4 – Flurstücksnummer

4 Gebäudebestand

5 bestehender öffentlicher Mischwasserkanal

6 Bebauungsvorschlag

7 MB – 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 Bodendenkmäler
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerisches 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 20.11.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.01.2019 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 20.11.2018 hat in der Zeit vom 15.01.2019 bis 18.02.2019 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 20.11.2018 hat in der Zeit vom 15.01.2019 bis 18.02.2019 stattgefunden.

4. 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 29.06.2020 bis 03.08.2020 beteiligt.

5. 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 ausgelegt.

6. 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.

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"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 10.000

Entwurfsverfasser:
WipflerPLAN
Architekten
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

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

Pfaffenhofen a.d.Ilm, den 20.11.2018
Geändert, den 26.05.2020
Geändert, den 13.10.2020