

BEBAUUNGSPLAN NR. 34

EHEKIRCHEN - MITTE

- Fassung vom 14. September 2021 -

D. TEXTLICHE FESTSETZUNG

Die Gemeinde Ehekirchen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a 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. 34`EHEKIRCHEN - MITTE`

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

1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 `Ehekirchen Mitte`, gilt die vom Beratenden Ingenieur Dipl.-Ing. (FH) Martin Käser, Buch, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 14. September 2021 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

3.2.1 MI1

- Grundflächenzahl GRZ = 0,35

3.2.2 MI2

- Grundflächenzahl GRZ = 0,6

3.2.3	MI3			
	- Grundflächenzahl GRZ	=		0,35

3.3 Geschossflächenzahl

3.3.1	MI1			
	- Geschossflächenzahl GFZ	=		0,6

3.3.2	MI2			
	- Geschossflächenzahl GFZ	=		1,0

3.3.3	MI3			
	- Geschossflächenzahl GFZ	=		0,6

3.4 Wohneinheiten

zulässig sind:

max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude

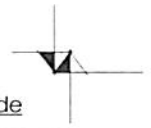
4 Bauweise

- 4.1 Es sind Einzel- und Doppelhäuser 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 und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen in den dafür vorgesehenen Flächen (z.B. Festsetzungen durch Planzeichen 6.4') 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.
- Der Dachfirst muss parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen.
- Es gilt die Dachgaubensatzung der Gemeinde Ehekirchen



5.1.1 Betriebs- und Nebengebäude

- zulässige Dacheindeckung: Rotes bis rotbraunes und anthrazitfarbenes Deckungs-
material
- zulässige Dachform: Satteldach
- zulässige Dachneigung: 15° bis 30 °

5.1.2 Wohngebäude

- zulässige Dacheindeckung: Rotes bis rotbraunes und anthrazitfarbenes Deckungsmaterial, ausgenommen Großformate und Trapezbleche bei einer Geschossentwicklung von zwei Vollgeschossen sind folgend Bauweisen zulässig:
 - a) wenn das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt (bauliche Nutzung 'I+D'):
 - zulässige Dachform: Satteldach
 - zulässige Dachneigung 35° bis 45°
 - Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf maximal die Hälfte der Gebäudelänge einnehmen
 - Die Firste von Dachaufbauten und Zwerchgiebel müssen mindestens 1 m unter dem Hauptfirst des Daches verbleiben.
 - b) wenn das zweite Vollgeschoss nicht im Dachgeschoss liegt (bauliche Nutzung 'II'):
 - zulässige Dachform: Satteldach
 - zulässige Dachneigung: 15° bis 25°

5.1.3 Dachüberstände

- giebel- und traufseitig max. 70 cm

: 5.1.4 Bei Garagen

zulässig sind:

- gleichgeneigte Satteldächer mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude
- Flachdächer

5.1.5 Photovoltaikanlagen

Eine Aufständigung 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 Höhen der Gebäude

6.1 Betriebs- und Nebengebäude

Zulässige Wandhöhe max. 6,50 m

- unterer Bezugspunkt ist die an der Außenwand des Gebäudes höchstliegende Oberkante des natürlichen Geländes;
- oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut

6.2 Wohngebäude

6.2.1 Bei einer Geschossentwicklung von nur einem Vollgeschoss bauliche (Nutzung ` I ')

- max. zulässige Wandhöhe = 4,50 m (Bezugspunkte wie unter 6.1)

6.2.2 Bei einer Geschossentwicklung von Vollgeschossen

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

- max. zulässige Wandhöhe = 4,50 m (Bezugspunkte wie unter 6.1)

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

- max. zulässige Wandhöhe 6,50 m (Bezugspunkte wie unter 6.1)

7 Garagen

7.1 Garagenvorplätze

Garagen müssen mit ihren zum Wohnweg bzw. zum Erschließungsweg gerichteten Einfahrtstoren mindestens 5,0 m hinter der Grundstücksgrenze zum privaten Wohnweg liegen. Der Stauraum mit mindestens 5,0 m Tiefe darf nicht eingefriedet werden.

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

8 Einfriedungen

- 8.1 Als Einfriedungen entlang des Wohnwegs sind nur Holzzäune mit senkrechter Lat-
tung und Metallzäune mit senkrechten Stäben mit einer Höhe von maximal 1,2 m
zulässig.
- 8.2 Entlang der rückwärtigen Grenzen sind neben Einfriedungen nach 7.1 Maschen-
drahtzäune mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.
- 8.3 Durchgehende Zaunsockel sind unzulässig. Der Bodenabstand des Zaunes muss
mindestens 10 cm über Oberkante Boden liegen.

9 Grünordnung

9.1 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.

9.2 Freiflächengestaltungsplan

In den Baubeartragungen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

9.3 Ausgleichsflächen

Es gelten gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Die Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen / -maßnahmen ist daher nicht erforderlich.

10 Pflanzmaßnahmen

- Bepflanzung

Innerhalb der privaten Grünflächen und an den Rändern des Geltungsbereiches 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`	Kugelhorn
Aesculus carnea u. hippocastanum	Kastanie
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Weißbuche, Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde (In Art und Sorte)
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss)	als Hochstamm (ausnahmsweise als Halbstamm zulässig)

PFLANZENLISTE 2

Sträucher für private Grünflächen (Artenauswahl)

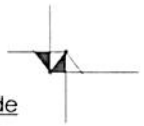
Sträucher: 5 bis 7 Triebe, 2 x verpflanzt, Höhe 60 bis 100 cm;

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

11 Wasserwirtschaft

- 11.1 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.
- 11.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen ist, soweit nicht als Brauchwasser genutzt, auf den Grundstücken breiflächig zu versickern.
- 11.3 Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
- 11.4 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden.



12 Schallschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die für Mischgebiete zulässigen Schallimmissionen nicht überschreiten.

13 Bestehende Gebäude

Im Geltungsbereich bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz.

E. Hinweise durch Text

1. Durch die angrenzenden gewerblich genutzten Betriebe und Flächen, sowie durch den Verkehr der östlich vorbeiführenden `Neuburger Straße` können zeitweise Lärm- und Geruchsbelästigungen, sowie Staubemissionen auftreten.
2. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz).
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. Das Landratsamt Neuburg/Donau und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt sind umgehend zu verständigen und die weitere Vorgehensweise ist mit den Behörden abzustimmen.
5. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen (z. B. auf den Dächern) sind zulässig.
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_geraeuer-sche_teil3_luftwaermepumpen.pdf)“
7. Abfallgefäße müssen zur Entleerung an der `Wallertshofener Straße` bzw. `Neuburger Straße` bereitgestellt werden.
8. Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar Gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.
9. **Wasserwirtschaft**
 - Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
 - Wenn die Bodenbeschaffenheit eine Versickerung nicht zulässt, ist dies nachzuweisen.
 - Die Versickerung hat nach Möglichkeit breitflächig zu erfolgen.
 - Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen oder in den Dorfgraben eingeleitet werden.
 - Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den vorbeiführenden Dorfgraben ist nicht zulässig
 - Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist so weit wie möglich zu vermeiden.
 - Die Nutzung von Regenwasserzisternen wird empfohlen


F. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat am 10. November 2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung 'Ehekirchen - Mitte' beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 18.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Ehekirchen, 30. Sep. 2021



Siegel



Günter Gamisch, 1. Bürgermeister

2. Der Gemeinderat hat am 26.05.2020 den Planentwurf in der Fassung vom 26.05.2020 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Ehekirchen, 30. Sep. 2021



Siegel



Günter Gamisch, 1. Bürgermeister

3. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 29.06 bis 31.07.2020 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 18.06.2020 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht.

Ehekirchen, 30. Sep. 2021



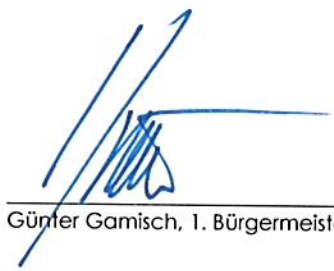
Siegel


Günter Gamisch, 1. Bürgermeister

4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 18.06.2020 bis 21.07.2020 stattgefunden.

Ehekirchen, 30. Sep. 2021



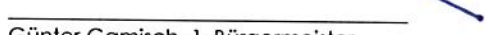

Günter Gamisch, 1. Bürgermeister

5. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom _____ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

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

Ehekirchen, 30. Sep. 2021

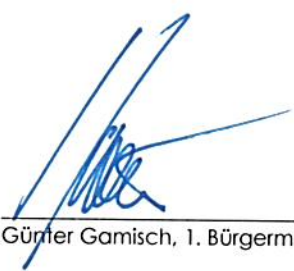



Günter Gamisch, 1. Bürgermeister

6. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 14.09.2021 den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.09.2021 festgestellt und als Satzung beschlossen.

Ehekirchen, 30. Sep. 2021





Günter Gamisch, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Ehekirchen, 30. Sep. 2021





Günter Gamisch, 1. Bürgermeister

8. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 30. Sep. 2021 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 30. Sep. 2021 ist der Bebauungsplan Nr. 34 'Ehekirchen-Mitte' in der Fassung vom 14.9.2021 in Kraft getreten.

Ehekirchen, 30. Sep. 2021




Günter Gamisch, 1. Bürgermeister