

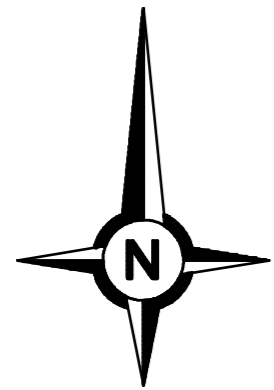
PLANZEICHNUNG
zum BEBAUUNGSPLAN NR. 26 "BONSAL-NORD"
der GEMEINDE EHEKIRCHEN

GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER : CHRISTIAN STEGMAIR
IGNAZ-LACHNER-STRASSE 3
86641 RAIN

GRUNDSTÜCK - GEMEINDE : EHEKIRCHEN
BONSAL
LAGE : am HOLZKIRCHENER WEG

FLURNUMMERN IM GELTUNGSBEREICH : 125-125/1-126-127/Teilstück

WA	
GRZ = 0,40	II
WH 6,30 m über Bezugspunkt FH 9,50 m über Bezugspunkt DN 20 - 30°	



MABSTAB 1:1000 PLANSTAND vom 18.01.2022



LAGEPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT BEBAUUNGSVORSCHLAG,
DARSTELLUNG DER NUTZUNGSBEREICHE
UND GRÜNBESTANDERHALTUNG



GRÜNORDNUNGSPLAN MIT ANGABEN ZU NEUPFLANZUNGEN,
ERHALT UND ABGANG BESTEHENDER GEHÖLZE
UND BEZUG ZU GEBÄUDEN



BESTAUFNAHME ALS LUFTBILD - ERGÄNZT DURCH EINTRAG
DES GELTUNGSBEREICHS, DER MÖGLICHEN BEBAUUNG
UND DES SCHUTZBEREICHS FÜR BODENDENMÄLER

SATZUNG
zum BEBAUUNGSPLAN NR. 26 "BONSAL-NORD"
im BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN nach § 13 b
für die EINZELGRUNDSTÜCKE FLURNR. 125, 125/1, 126, 127-Teil
der GEMARKUNG BONSAI

Die Gemeinde Ehekirchen erlässt aufgrund der §§ 1, 1a, 2, 9, 10, 13 b und 29 b Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 26 "Bonsal - Nord" als **SATZUNG**.

Anpassung in Text/Zeichen infolge
der Stellungnahmen nach Auslegung

Bestandteil der Satzung ist die Planzeichnung in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

A.) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

I. Art der baulichen Nutzung

I.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

II. Maß der baulichen Nutzung

- II.1 II 2 Vollgeschosse
- II.2 GRZ = 0,40 Grundflächenzahl nach BauNVO § 19
- II.3 WH zulässige Wandhöhe
- II.4 FH zulässige Firsthöhe
- II.5 DN zulässiger Dachneigungsbereich

III. Sonstige Planzeichen

- III.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ortsrandsatzung
- III.2 Baugrenze für Wohnzwecke
- III.3 Begrenzung für Garagen-, Stellplatz- und befestigte Zufahrtsbereiche
- III.4 vorgesehene Grundstückszufahrt

IV. Grünflächen und Bepflanzung

- IV.1 Private Pflanz- und Grünfläche zur Ortsrandbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- IV.2 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- IV.3 zu erhaltende, bestehende Obst- und andere Laubbäume
- IV.4 zu erhaltende, bestehende Strauchgruppen
- IV.5 Zur Fällung vorgesehene Bäume
- IV.7 Neu zu pflanzende heimische Laubbäume
- IV.8 Neu zu pflanzende Strauchgruppen

B.) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1. Bestehendes Silogebäude
- 2. Vorgeschlagener Baukörper
- 3. bevorzugte Haupt-Firststrichung (siehe auch C.) IV.4)
- 4. bestehende Grundstücksgrenze
- 5. geplante Parzellenabgrenzung
- 6. 125 Flurstücknummer
- 7. Bestehende Bäume außerhalb des Bereiches
- 8. Bereich eines Bodendenkmals (siehe auch D.) 12
- 9. B1 - Gravensteiner (Malus domestica), Krone 5 m, Höhe 7 m
B2 - Boskop (Malus domestica), Krone 4,5 m, Höhe 6,5 m
B3 - Johannisapfel (Malus domestica), Krone 4 m, Höhe 6 m
B4 - Jakob-Fischer (Malus domestica), Krone 5 m, Höhe 7,5 m
B5 - Johannisapfel (Malus domestica), Krone 4 m, Höhe 6 m
B6 - Gute Luise (Pyrus communis), Krone 3 m, Höhe 10 m
B7 - Walnuss (Juglans regia), Krone 7 m, Höhe 11 m
B8 - Zwetschge (Prunus domestica), Krone 5 m, Höhe 9 m
B9 - Walnuss (Juglans regia), Krone 8 m, Höhe 11,5 m
B10 - Walnuss (Juglans regia), Krone 8 m, Höhe 11 m

C.) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

I. Art der baulichen Nutzung

Das im Geltungsbereich der Bebauungsplanzeichnung liegende Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der BauNVO-Verordnung - BauNVO - in der Fassung vom 20.09.2013 (BGBl. I S. 1548) festgesetzt.

II. Maß der baulichen Nutzung

- II.1 Bei Wohngebäuden wird die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei festgesetzt.
- II.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,40 begrenzt. Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf im MD durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden.

III. Bauweise

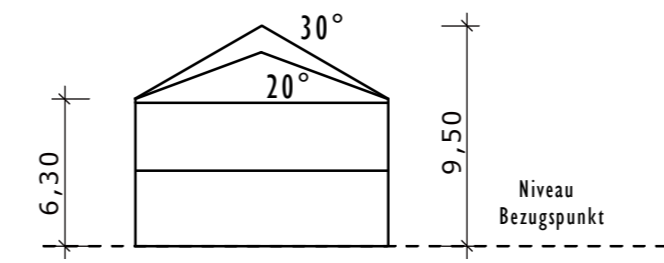
- III.1 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- III.2 Es sind je Einzelhaus zwei Wohneinheiten zulässig.
- III.3 Die Wohneinheiten müssen übereinander angeordnet sein.
- III.4 Einliegerwohnungen dürfen als zweite Wohnung ausnahmsweise auch im Erdgeschoss liegen.

IV. Gestaltung der Gebäude

- IV.1 Die Hauptdächer der Hauptgebäude müssen grundsätzlich als Satteldach ausgebildet werden.
- IV.2 Die Dachneigung ist mit 20 bis 30° zur Waagerechten auszuführen.
- IV.3 Als Dachdeckung dürfen nur nicht glänzende Dachsteine oder Dachziegel im Farbton Rot verwendet werden. Solarflächen zur Strom- und Wärmeerzeugung sind von dieser Einschränkung nicht betroffen.
- IV.4 Als Hauptfirststrichung wird die Nordost/Südwest-Orientierung festgelegt (siehe B.) 3.) Im südlichen Grundstück kann der Hauptfirst auch in Nordwest/Südost-Richtung verlaufen.
- IV.5 Dachaufbauten in Form von Gauben und Dergleichen sind nicht erlaubt.
- IV.6 Für die Hauptfassadenfarbe sind gedeckte Farbtöne einzusetzen.
- IV.7 Bei Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zulässig.
- IV.8 Die Aufständerung von Solaranlagen zur Wärme- und Stromerzeugung ist nicht zulässig.

V. Höhe der Gebäude

- V.1 Als Bezugspunkt für die Festlegung der maximalen Gebäudehöhen gilt jeweils die Straßenhöhe am Schnittpunkt von Straßenkante und Achse der Grundstückszufahrt.
- V.2 Die Wandhöhe der Hauptgebäude wird traufseitig auf 6,30 m über Bezugspunkt, die Firsthöhe auf 9,50 m über Bezugspunkt begrenzt.



VI. Einfriedungen, Stellplätze und Freiflächen

- VI.1 Einfriedungen jeglicher Art müssen zur Straßenkante einen Abstand von 1,0 m haben.
- VI.2 Einfriedungen entlang der Straße sind in ortsüblicher Ausführung und Höhe zu errichten.
- VI.3 Im Bereich des Sichtdreiecks der Zufahrten darf die Höhe der Einfriedung die Höhe von 80 cm nicht überschreiten.
- VI.4 Einfriedungen müssen grundsätzlich ohne Sockel und mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm ausgeführt werden, um Kleinere nicht unangemessen zu beeinträchtigen. Ausnahmen hiervon können in Teilbereichen von max. 30 % der Länge je Grundstückseite gestattet werden.
- VI.5 Erforderliche Stellplätze müssen einen Mindestabstand zur Straßenkante von 2,0 m aufweisen.
- VI.6 Der Abstand von Garagen zur Straße muss von der äußersten Kante gemessen mindestens 6,0 m betragen.
- VI.7 Je Parzelle sind auf dem Grundstück 2 Stellplätze nachzuweisen. Für eine zweite Wohnung auf dem Grundstück ist 1 zusätzlicher Stellplatz bereitzustellen.
- VI.8 Um eine fachliche Umsetzung der gründerischen Festsetzungen im Bebauungsplan zu unterstützen, ist mit den Bauantragsunterlagen ein Freiflächen-Gestaltungsplan vorzulegen.
- VI.9 Im Planungsgebiet müssen sich Erdbewegungen, Abgrabungen bzw. Auffüllungen auf die Bereiche innerhalb der Baugrenzen beschränken. Wurzelbeeinträchtigungen durch Eingriffe in den Bodenbereich im Umfeld von zu erhaltenden Bäumen sind verboten. Weiters sind Maßnahmen wie Abgraben, Aufschütten, Lagern und das Überfahren solcher Flächen zu vermeiden. Bodenverändernde Maßnahmen sind vor Ausführung im vorzulegenden Freiflächen-Gestaltungsplan zur Bewertung darzustellen. Außerhalb der Bau- und Grundstücksgrenzen sind Erdbewegungen nur im Oberbodenbereich zulässig.
- VI.10 Für die Nutzung des bestehenden Silogebäudes als Lagerraum für Heugetrockner oder andere untergeordnete Zwecke kann eine Anliegensmöglichkeit von Süden erstellt werden. Bauliche Maßnahmen dürfen nur in einem für o.g. Zwecke erforderlichen Umfang vorgenommen werden.

VI. Grünordnung

- VI.1 Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern: Es sind vorwiegend Laubgehölze zu verwenden. Neben Obstgehölzen sind die nachfolgend bezeichneten, heimischen Bäume und Sträucher zu verwenden:
Carpinus betulus (Hainbuche) Eynonym europaeus (Pflanzhütchen)
Acer campestre (Feldahorn) Prunus spinosa (Schlehdorn)
Rhamnus cathartica (Kreosot) Prunus avium (Hagekirsche)
Sorbus aria (Mehlbirne) Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Sorbus aucuparia (Eberesche) Corylus avellana (Haselnuss)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Hartriegele)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
- VI.2 Pflanzgebot im Grundstücksbereich
Die Anzahl der in der Planzeichnung zur Neu- und Ersatzpflanzung bzw. Erhaltung vorgesehenen Einzelbäume ist mindestens einzuhalten. Die Standorte können bei Bedarf an die individuelle Gebäudeplanung angepasst werden. Für die Bepflanzung sind Obstbäume aus regionaltypischen, bewährten Sorten als Hochstamm (Stu 10-12, 3 x v) zu verwenden. Bei der Gesamtgestaltung der Außenanlagen ist dem Grundsatz der weitgehenden Erhaltung des Charakters einer Streuobstwiese Rechnung zu tragen.
- VI.4 Pflanzgebot der Ortsrand-Begrünung
Entlang der nordöstlichen und nordwestlichen Grenzen des Geltungsbereiches ist für die Flurnummern 125 und 127 eine Ortsrand-Begrünung im Übergang zu den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken der Teilfläche 125 und Flurnr. 128 sowie zur landwirtschaftlich genutzten Kulturfläche herzustellen. Für die Pflanzung sind heimische Gehölze zu verwenden, die gärtnerisch zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Ausfälle müssen spätestens in der folgenden Vegetationsperiode durch entsprechende Nachpflanzung ersetzt werden.
Die Umsetzung der Anpflanzungen ist im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen durch die Grundstückseigentümer durchzuführen.
Bäume: Position und Anzahl der neu zu pflanzenden bzw. zu erhaltenden Bäume müssen sich an der Darstellung im Grünordnungsplan orientieren.
Qualität der neu zu pflanzenden Bäume: stu 12-14, 3 x v
Hecken: Die mit Heckensymbol dargestellten Bereich sind als 2-reihige, freiwachsende Heckenbepflanzung aus heimischen Strauchsorten im Abstand von 1,5 x 1,5 m auszuführen. Qualität der neu zu pflanzenden Sträucher: vStr, 3-5 Tr. 60-100 cm
Die Gehölzliste unter Punkt VI.1 ist zu beachten!

D.) HINWEISE DURCH TEXT

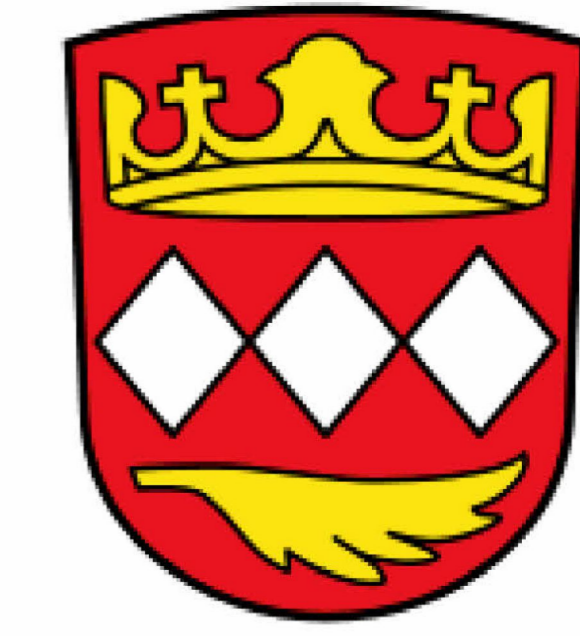
- 1. Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 2. Bedingt durch die Ortsrandlage und der grobenteils ländlichen Prägung des Gemeindeteils Bonsal muss mit Geruchs- und Lärmbelästigung durch die Landwirtschaft auch abends und an den Wochenenden gerechnet werden.
- 3. Gemäß Bekanntmachung im MABl. Nr. 10/1985, Seite 279 "Erhaltung der Verkehrsfähigkeit von Flüssen" ist eine Versiegelung der Geländeoberfläche so weit wie möglich zu vermeiden. Offene Stellplätze sowie private Eigentümerwege sind funktionsabhängig zu befestigen, so dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert (max. 0,60) erreicht wird. Für die Befestigung der vorgenannten Flächen sind bevorzugt Schotterterrassen und wassergebundene Decken auszuführen. Alternativ können auch wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine und Dergleichen gestattet werden.
- 4. Es wird empfohlen, das von Dachflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und weiter zu verwenden. Bei einer Niederschlagswasserversickerung auf den Grundstücken ist zu prüfen, ob ausreichend sicherer Untergrund ansteht. Bei sicherfähigem Untergrund ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFräIV mit den dazu eingeführten Technischen Regeln (TREGW) und Arbeitsblatt DWA A-138 zu beachten).
- 5. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Ortskanalisation zur gemeindlichen Kläranlage in Bonsal. Die Einbindung der Abwässer in das Kanalnetz Ehekirchen ist im Zuge der geplanten Kläranlagenanierung für die Zukunft vorgesehen. Die Grundstücke sind abwassertechnisch im Trennsystem anzuschließen.
- 6. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde nicht für den erforderlichen Anschluss der Grundstücke an die zentrale Wasserversorgung verantwortlich ist und entsprechend auch keine ggf. entstehende Kosten hierfür übernimmt.
- 7. Die Stromversorgung wird über den zuständigen Stromversorger sichergestellt. Der Anschluss an das Stromversorgungsnetz erfolgt über Erdkabel.
- 8. Die Abfallsammelbehälter müssen für die regelmäßige Entleerung am Holzkirchener Weg bereitgestellt werden.
- 9. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Grundstücke kein Anspruch auf Winterdienst besteht.
- 10. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde für die anfallenden Kosten zur erforderlichen Erschließung der einzelnen Grundstücke nicht zuständig ist.
- 11. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde nicht für eventuell erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen verantwortlich ist und entsprechend auch keine ggf. entstehende Kosten hierfür übernimmt.
- 12. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Nachrichtlich aus der Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege übernommen: 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.

E.) VERFAHRENSVERMERK

- 1. **Aufstellungsbeschluss**
Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung vom 05.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. **Beteiligung Behörden, Träger öffentl. Belange**
Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.09.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.09.2017 bis einschließlich 07.11.2017 beteiligt.
- 3. **Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.09.2017 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.09.2017 bis einschließlich 07.11.2017 öffentlich ausgelegt.
- 4. **Satzungsbeschluss**
Die Gemeinde Ehekirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.11.2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom 18.01.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Gemeinde Ehekirchen, den Günter Gamisch
I. Bürgermeister (Siegel)
- 5. **Aufgestellt / Ausgefertigt**
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 18.01.2022 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.
Gemeinde Ehekirchen, den Günter Gamisch
I. Bürgermeister (Siegel)
- 6. **In-Kraft-Treten**
Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt die Satzung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Gemeinde Ehekirchen, den Günter Gamisch
I. Bürgermeister (Siegel)

Gemeinde Ehekirchen



SATZUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 26 "BONSAL-NORD"
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13 b
FÜR DIE FLURNUMMERN 125, 125/1, 126
UND 127-TEILSTÜCK DER GEMARKUNG BONSAI

ENTWURFSVERFASSTER: **Dipl.-Ing. (FH) LORENZ STÖCKL**
KAHLHOFWEG 33
86633 NEUBURG A.D. DONAU
TEL. : 08431 5360340
FAX. : 08431 5360341
MAIL : LORENZ.STOECKL@T-ONLINE.DE

NEUBURG, DEN 18.01.2022