

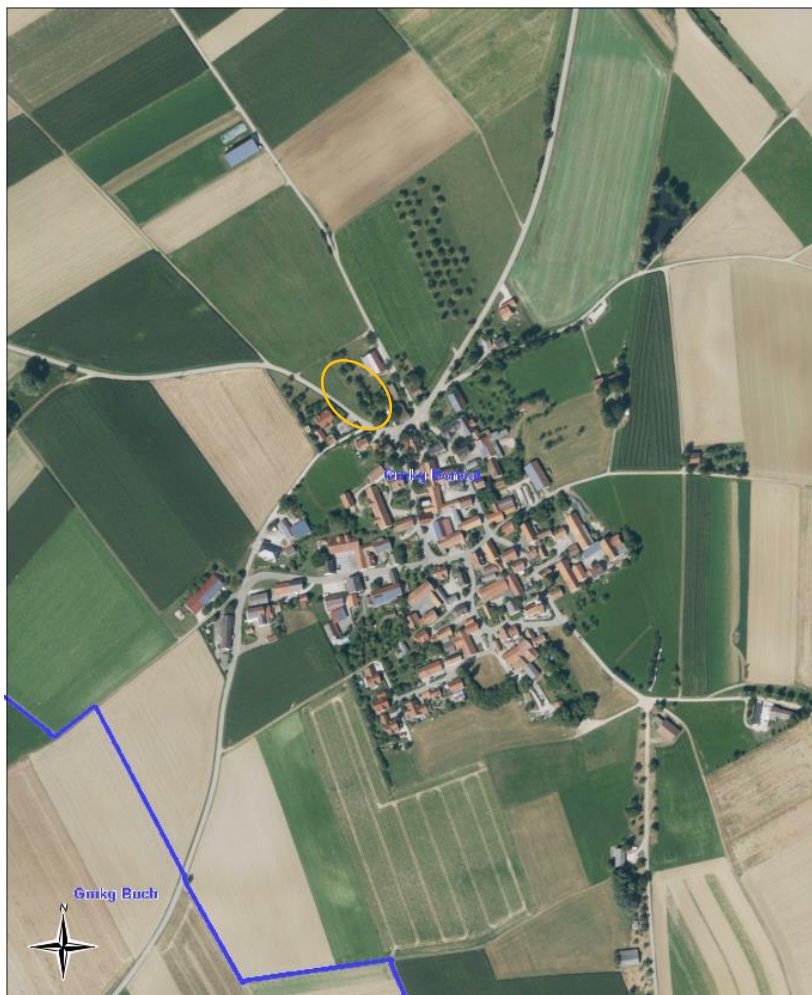
# GEMEINDE EHEKIRCHEN

LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN



SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 26 „BONSAL-NORD“  
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13 b FÜR DIE  
EINzelGRUNDSTÜCKE DER FLURSTÜCKNUMMERN 125, 125/1,  
126 und TEILGRUNDSTÜCK 127 DER GEMARKUNG BONSAI

## BEGRÜNDUNG in der Fassung vom 18.01.2022



Tag der Luftaufnahme:

31.08.2016

ENTWURFSVERFASSER:

**Dipl.-Ing.(FH) LORENZ STÖCKL**

KAHLHOFWEG 33 86633 NEUBURG/DONAU

Telefon 08431/5360340 F 08431/5360341

Mail [lorenz.stoeckl@t-online.de](mailto:lorenz.stoeckl@t-online.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

- 1 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN
- 2 EINFÜHRUNG
- 3 LAGE, GRÖSSE UND CHARAKTERISTIK DES PLANUNGSBEBIETES
  - 3.1 Lage und bestehende Begrenzung
  - 3.2 Größe und Charakteristik
- 4 PLANUNGSKONZEPT
  - 4.1 Art der baulichen Nutzung
  - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Flächen
  - 4.3 Gestaltungsvorschriften
  - 4.4 Verkehrstechnische Erschließung
- 5 GRÜNORDNUNG UND EINGRIFFSREGELUNG
  - 5.1 Naturschutzrechtliche Einordnung - Bestand
  - 5.2 Naturschutzrechtliche Maßnahmen - Eingrünung
- 6 IMMISSIONSSCHUTZ
- 7 WASSER UND ENERGIE
  - 7.1 Regenwasserbehandlung
  - 7.2 Wasser und Abwasser
  - 7.3 Energieversorgung
  - 7.4 Müllbeseitigung
  - 7.5 Winterdienst
- 8 DENKMALSCHUTZ
  - 8.1 Bodendenkmale
  - 8.2 Baudenkmale

Die im aktuellen Begründungstext hellgrau hinterlegten Textpassagen wurden aufgrund der Stellungnahmen seitens der Träger öffentlicher Belange bzw. aus planerischen Gründen gegenüber der Fassung vom 05.09.2017 geändert bzw. ergänzt.

Hieraus ergibt sich die für die Satzungsbeschlussfassung relevante Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26 „Bonsal-Nord“

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Die Gemeinde Ehekirchen erlässt aufgrund der §§ 1, 1a, 2, 9, 10, 13 b und 19 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.

Der Gemeinderat Ehekirchen hat sich in seiner Sitzung am 22.11.2016 mit der Ortsabrundungssatzung (Einbeziehungssatzung) für die Grundstücke Flurnummer 125, 125/1, 126 und Teilgrundstück 127 der Gemarkung Bonsal befasst. Hierbei ist beschlossen worden, den Antrag des Eigentümers oben genannter Grundstücke auf Erlass einer Abrundungs- und Einbeziehungssatzung unter nachstehenden Voraussetzungen mitzutragen und nach Vorlage des Planungsentwurfes mit Satzung und Begründung den Billigungsbeschluss zu fassen.

- Durch den Antragsteller ist der Planer zu beauftragen, der für das weitere Verfahren einen Satzungstext mit Begründung ausarbeitet, mit dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und der Gemeinde Ehekirchen abstimmt und als Entwurf vorlegt.
- Die anfallenden Kosten für den Planer werden vom Antragsteller übernommen.
- Für die Erschließung ist der Antragsteller zuständig. Er muss die Kosten hierfür in voller Höhe tragen.
- Der Antragsteller hat für die Grundstücke Hochwasserschutzmaßnahmen, soweit notwendig auf eigene Kosten und Regie durchzuführen.

Nach Einführung von § 13 b BauGB und diesbezüglicher gemeindlicher Information wurden die Planungsunterlagen zur Erwirkung einer Einbeziehungssatzung überarbeitet. Die für die Belange einer Bebauungsplansatzung gemäß § 13 b überarbeiteten Satzungsunterlagen werden nunmehr einschl. dieser ebenfalls angepassten Begründung dem Gemeinderat zum Beschluss und zur anschließenden „Beteiligung der Ämter und Träger Öffentlicher Belange“ sowie zur „Öffentlichen Auslegung“ vorgelegt.

## 2 EINFÜHRUNG

Der Vorhabenträger sieht sich aufgrund eigener und weiterer, örtlich geäußerter Bauabsichten veranlasst, einen entsprechenden Satzungsbeschluss für die im Eigenbesitz befindlichen Flächen zu erwirken.

Das geplante Baugebiet im Gemeindeteil Bonsal soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13 b in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden. Auf den Einzelgrundstücken mit den Flurnummern 125, 125/1, 126 und Teilgrundstück 127 sollen hierdurch die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung von 3 Baugrundstücken sowie die Errichtung von 3 Einzelhäusern einschl. der üblichen Nebengebäude und Garagen geschaffen werden.

Der Grundstückseigentümer Herr Christian Stegmair beauftragte Herrn Dipl.-Ing. (FH) Lorenz Stöckl, Architekt mit der Anfertigung der Satzungsunterlagen in Plan und Text.

## 3 LAGE, GRÖSSE UND CHARAKTERISTIK DES PLANUNGSGEBIETES



Tag der Luftbildaufnahme: 31.08.2016

Quelle: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

### 3.1 Lage und bestehende Begrenzung

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Gemeindeteils Bonsal und schließt hier mit der südwestlichen Begrenzung an den „Holzkirchener Weg“ an. Nach Norden findet der Geltungsbereich seinen Abschluss im Abstand von ca. 10 – 12 m zu einem bestehenden Wirtschaftsweg. Jenseits der östlichen Begrenzungslinie befindet sich eine landwirtschaftliche Halle in elterlichem Besitz. Südlich hiervon schließen sich noch 2 kleinere Wirtschaftsgebäude in fremdem Besitz an.

### 3.2 Größe und Charakteristik

Das gesamte Planungsgebiet weist eine Fläche von ca. 3200 m<sup>2</sup> auf. Hiervon besteht der südwestliche Bereich aus einer extensiv landwirtschaftlich genutzten Wiese mit einer eher mäßigen Bedeutung für Natur und Landschaft. Der nordöstlich im Planungsgebiet gelegenen Wiesenfläche mit einem lichten Obst- und Laubbaumbestand kann ein erhöhter landschaftlicher Wert zugewiesen werden. Die beiden unterschiedlichen Bereiche ergeben in etwa zu gleichen Teilen das auszuweisende Baugebiet.

Nach Südosten hin fällt das ansonsten ebenflächige Gelände stark ab. Hier mischen sich vereinzelte Strauchgruppen unter den nur lichten Baumbestand. Zudem befindet sich hier ein vorläufig noch genutztes, in den Hang gebautes Grüngutsilo aus Betonelementen.

## 4 PLANUNGSKONZEPT

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Bonsal-Nord“ wird aufgrund der vorgesehenen Bebauung eine Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Flächen

Die Bodenversiegelung durch Überbauung und sonstige befestigte Flächen ist durch die jeweilige Anrechnung der einzelnen Bereiche auf die Grundflächenzahl gemäß BauNVO § 19 beschränkt.

Für die Befestigung von Grundstücksbereichen innerhalb der zulässigen Grenzen müssen wasser-durchlässige Beläge und Unterbauten verwendet werden.

Um der Erhaltung des dörflichen Charakters im Gemeindeteil Bonsal durch eine lockere Bebauung Rechnung zu tragen, wird außerdem festgelegt, dass nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten gebaut werden dürfen. Hierbei dürfen beide Wohnungen nur übereinander gebaut werden. Eine Ausnahme hiervon kann für die Integration einer Einliegerwohnung erteilt werden. Auch dann gilt die Begrenzung auf 2 Wohnungen je Grundstück.

Die maximale Höhenentwicklung der Bebauung wird durch die Festlegung auf 2 Vollgeschosse und die maximal erlaubten Wand- und Firshöhen für die zu errichtenden Gebäude geregelt.

Außerdem wird der Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhen jeweils auf die Höhenlage der im Plan bezeichneten Zufahrtsachse an der Straßenbegrenzungskante festgelegt.

### 4.3 Gestaltungsvorschriften

Im Hinblick auf die Erzielung eines äußeren Erscheinungsbildes der am Ortsrand entstehenden Gebäude, welches dem dörflichen Charakter des Gemeindeteils Bonsal entsprechen sollte, werden für die äußere Gestaltung grundsätzliche Maßgaben als sinnvoll erachtet.

Die Gebäudeplanung sollte auf die Konzeption einfacher Baukörper abzielen, die nicht in zu starker Konkurrenz mit dem umgebenden Baumbestand und der angrenzenden Landschaft tritt. Auch bei der Wahl der Stilmittel für die Gestaltung der Gebäudehülle soll dem ländlichen Umfeld Rechnung getragen werden.

Für die Farbgebung der Dächer und Fassadenoberflächen werden satzungsmäßig Festlegungen getroffen.

### 4.4 Verkehrstechnische Erschließung

Verkehrstechnisch werden die Grundstücke direkt vom „Holzkirchener Weg“ aus erschlossen. Die Straße dient lediglich als Ortsverbindung ohne überörtliche Bedeutung und ist entsprechend gering frequentiert.

## 5 GRÜNORDNUNG

### 5.1 Naturschutzrechtliche Einordnung - Bestand

Das Planungsgebiet stellt aufgrund des in einem Teilbereich vorhandenen Baum- und Strauchbestandes einen wertvollen Naturraum dar, der nach Möglichkeit zu erhalten ist.

Bestehender Bewuchs in Form von Obst- und Laubbäumen sowie Hecken und Sträuchern ist grundsätzlich zu erhalten. Eine Fällung bzw. Rodung ist nur in einem für die jeweils geplante Siedlungsmaßnahme unabdingbaren Umfang zulässig und darf erst nach Prüfung und Bewilligung der Bauantragsunterlagen durch das Bauordnungsamt durchgeführt werden.

Grundlage für den Umfang der Rodungs- und Erhaltungsmaßnahmen bildet der Grünordnungsplan als Bestandteil der Bebauungsplan-Satzung.

### 5.2 Naturschutzrechtliche Maßnahmen - Eingrünung

Bestehende Gehölze, deren Beseitigung im Hinblick auf eine ordnungsgemäß durchzuführende Bebauung unvermeidbar ist, müssen grundsätzlich in einer kultivierten, aber naturnahen Form durch die Bauwilligen ersetzt werden. Die Neupflanzung kann auch Teil der Ortsrandeingrünung sein und muss vom Maßnahmenumfang her in Zusammenhang mit dem gesamten Planungsgebiet betrachtet werden.

Die Eingrünung des neuen Ortsrandbereiches an den nördlichen und östlichen Grenzen des Planungsgebietes fällt in die Verantwortung der jeweiligen Grundstückseigentümer.

Für die Ortsrandeingrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB ist in diesen Bereichen ein Grundstücksstreifen mit einer Breite von ca. 5,50 m von jeglicher Bebauung freizuhalten und landschaftsgärtnerisch anzulegen.

Je Baugrundstück ist zusätzlich im Bereich des Vorgartens im Abstand von ca. 5 m zur Straßenbegrenzung am „Holzkirchener Weg“ ein breitkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum mit Hochstamm zu pflanzen.

Um den natürlichen Charakter des Baugebiets auch zur Zufahrtstraße „Holzkirchener Weg“ hin bestmöglich darzustellen, wird auf Vorschlag der Unteren Naturschutzbehörde hin für die straßennahen Grundstücksbereiche außerhalb der Zufahrts- und Stellplatzflächen eine private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ausgewiesen.

Die vorgenannten Maßnahmen müssen in Form eines Bepflanzungs-/Grünplanes dem Bauordnungsamt vorgelegt und mit diesem abgestimmt werden. Grundlage für die Neupflanzung und Eingrünung bildet der Grünordnungsplan als Bestandteil der Bebauungsplan-Satzung.

## 6 IMMISSIONSSCHUTZ

Aufgrund der insgesamt noch landwirtschaftlichen Prägung des Gemeindeteils Bonsal ist auch im Planungsgebiet mit Beeinträchtigungen durch Lärm und Geruch bis in die Abendstunden und teilweise auch an den Wochenenden zu rechnen.

## 7 WASSER UND ENERGIE

### 7.1 Regenwasserbehandlung

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers von Dächern und sonstigen befestigten Flächen sind auf den jeweiligen Grundstücken ausreichend bemessene Sickerschächte oder Rigolen bis zur versickerungsfähigen Bodenschicht herzustellen.

Laut Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes dürfen die vorgenannten Versickerungsmethoden nur angewandt werden, wenn eine zu bevorzugende breitflächige Versickerung nachweislich nicht durchführbar ist.

Flächen der Grundstückszufahrt, Garagenvorplätze und Gehwege müssen mit wasserdurchlässigen Belägen und Tragschichten ausgeführt werden.

Eine freie Ableitung von Niederschlagswasser auf und über fremde Grundstücke oder öffentliche Flächen ist nicht zulässig. Es können in begründeten Fällen (wie z.B. zum Schutz des Grundwassers) von zuständigen öffentlichen Stellen weitere Maßnahmen zur Regenwasserbehandlung von den Grundstückseigentümern eingefordert werden. Hierzu sei auf das DWA-Merkblatt M 153 mit zugeordneten Ergänzungen und Arbeitsblättern im jeweils aktuellen Stand verwiesen.

### 7.2 Wasser und Abwasser

Für die Versorgung mit Trinkwasser ist der „Zweckverband zur Wasserversorgung der Burgheimer Gruppe“ mit seinem Sitz in 86666 Burgheim, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen zuständig.

Die Beseitigung des Abwassers ist durch den Anschluss an die Ortskanalisation sicherzustellen.

Die Kostenübernahme und Durchführung der Maßnahmen obliegt dem Antragsteller.

### 7.3 Energieversorgung

Mit dem Anschluss an das Stromversorgungsnetz muss durch den Antragsteller die „E.ON Energie Deutschland GmbH“ als zuständiges Versorgungsunternehmen beauftragt werden.

### 7.4 Müllbeseitigung

Die Beseitigung der häuslichen Abfälle und Reststoffe wird durch die gemeindlich bestellten Entsorgungsunternehmen auch für das Planungsgebiet sichergestellt.

### 7.5 Winterdienst

Der winterliche Räumdienst umfasst auch die Grundstücke im beantragten Planungsgebiet.

## 8 DENKMALSCHUTZ

### 8.1 Bodendenkmäler

Da sich das Planungsgebiet in nächster Nähe zum Bodendenkmal der Archivnummer D-1-7332-0177 befindet, welches Rückstände einer Siedlung des Alt- und Mittelneolithikums bezeichnet, ist auch hier unter Umständen mit archäologisch bedeutsamen Bodendenkmälern zu rechnen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist deshalb in ihrer Stellungnahme mit dem nachrichtlich übernommenen Text auf diese Problematik wie folgt hin:

*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.*

Auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs.1-2 BayDSchG wird in der Satzung explizit hingewiesen.

### 8.2 Baudenkmäler

Gegenüber dem südlichen Planungsgebietende befindet sich eine Wegkapelle in direkter Nachbarschaft zum südlichsten Grundstück. Aus Rücksicht auf dieses kleine Baudenkmal wurde seitens des Kreisbauamts angeregt, auf eine einheitlich rote Farbgestaltung der Dacheindeckung hinzuwirken.

Neuburg, den 18.01.2022

Aufgestellt .....

Dipl.-Ing.(FH) Lorenz Stöckl