

BEBAUUNGSPLAN NR. 39 "DINKELSHAUSEN - OST"



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2012
 Bezugssystem Lage: UTM 32
 Bezugssystem Höhe: m ü. NNH (DHHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Ehekirchen erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a, 9 und 10 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. 39 "Dinkelshausen - Ost"**

als **SATZUNG**.

2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)
 - Dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO
Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
Im MDW 1 sind nur Wohnnutzungen sowie Büroräume zulässig.
Im MDW 2 ist keine Wohnnutzung zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 des Baugesetzbuchs - BauGB - § 16 des BauNutzungsverordnung - BauNVO)
 - 3.1 Grundfläche als Höchstmaß
Die Grundfläche für Wohngebäude darf 200 m² nicht überschreiten.
 - 3.2 Grundflächenzahl GRZ, z. B. 0,6
 - 3.3 max. Wandhöhe in Metern für landwirtschaftlich oder gewerblich genutzte Gebäude - 8,5 m
 - max. Wandhöhe in Metern für Wohngebäude - 6,5 m

Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Rohfußbodens des tiefstgelegenen Geschosses bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut an der Talseite zu messen.
- Pro Wohngebäude sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 22 und 23 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)
 - Baugrenzen
Im Planbereich gilt die offene Bauweise. Gebäude dürfen nicht länger als 50 m sein.
Garagen und Nebengebäude sind so zu situlieren, dass sie innerhalb der angegebenen Baugrenzen liegen.

- Grünordnung
- Grünordnung allgemein
 - Alle nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme des Gebäudes bzw. Fertigstellung der Erschließung.
 - 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.
- Grünordnung für private Bauflächen
 - Je 500 m² angefangene private Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter, klimaangepasster Laubbaum für die Ortsrandeingußung zu pflanzen.
Mindestqualität Bäume innerhalb des Grundstücks: Hochstamm, mind. 3xv., m.Db., STU 14-16cm
Mindestqualität Bäume Ortsrandeingußung: Hochstamm, mind. 3xv., m.Db., STU 14-16 cm, gebietseigen
 - Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.
 - Private PKW-Stellplätze sind mit Bäumen zu untergliedern. Bei gereihten Stellplätzen ist nach maximal 8 Stellplätzen ein mindestens 2 m breiter Grünstreifen mit mindestens einem standortgerechtem, klimaangepasstem Laubbaum zu pflanzen.
- private Grünfläche zur Ortsrandeingußung
 - Entlang der östlichen Grundstücksgränze ist eine Ortsrandeingußung mit einer Gesamt-Breite von mind. 8 m, an der südlichen Grundstücksgränze mit mind. 7 m zu erstellen. Die nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzten Flächen sind als extensive Wiesenfläche mit gebietsheimischem, standortgerechtem Saatgut einzusäen, extensiv zu pflegen und max. zweimal im Jahr zu mähen (1. Schnitt nach dem 15.06., 2. Schnitt vor dem 15.09.) Das anfallende Schnittgut ist abzufahren. Die Ausbringung von Düngern und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Nebenanlagen innerhalb der privaten Ortsrandeingußung sind unzulässig. Einfriedungen vor der Ortsrandeingußung an der Grundstücksgränze zur offenen Landschaft hin sind unzulässig.
- zu pflanzender standortgerechter klimaangepasster Laubbaum
 - Je festgesetztem Planzeichen "Baum zu pflanzen" ist ein standortgerechter, klimaangepasster Laubbaum zu pflanzen. Der Standort der Bäume ist in der Lage geringfügig veränderbar, die Anzahl der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume ist einzuhalten. Die hier zu pflanzenden Bäume dürfen auf das Pflanzgebot unter 5.2 angerechnet werden. Obstbäume als Kulturobst sind für die Ortsrandeingußung unzulässig.
- zu pflanzende Strauchgruppe
 - Entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgränze ist auf mind. 60 % der Länge eine mind. zweireihig versetzte Strauchpflanzung, Pflanzabstand 1,50 x 1,50 m, anzulegen und mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Baum- und Strauchpflanzung ist grundsätzlich als freiwachsende Pflanzung zu erhalten. Vorhandener Strauchbestand kann angerechnet werden.
Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm
- Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)
- Abstandsflächen
 - Es gelten unabhängig von den Baugrenzen die allgemeinen Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBo in der jeweils aktuellen Fassung.

- Dächer
 - Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von mind. 15° und max. 38° zulässig. Nebengebäude können einen andere Dachform und -neigung aufweisen.
 - Firstrichtung
Der Gebäudefirstrichtung muss über die Längsseite der Gebäude verlaufen.
 - Dachaufbauten: sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten wird auf max. 50% der gesamten Dachlänge begrenzt.
 - Photovoltaikanlagen: müssen auf der Dachfläche liegen und dürfen nicht aufgeständert werden
- Einfriedungen
 - Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,50 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. Bei Einfriedungen im Übergang zur freien Landschaft (Ortsrandeingußung) ist der Zaunverlauf nur auf der Innenseite der Eingrünung zulässig.
- 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 an Gebäuden zulässig, dürfen höchstens 0,80 m hoch sein und eine Gesamtfläche von 10 m² pro Gebäude nicht überschreiten. Werbeanlagen auf Dachflächen oder in Dachflächen integriert sowie Mastwerbeanlagen (Pylone) sind unzulässig.
- Zufahrten und Belagsflächen
 - Befestigte Flächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung erforderlich sind. Soweit möglich sind die Flächen wasserdurchlässig herzustellen. Stellplatzflächen sind in die angrenzenden Grünflächen zu entwässern.
- Höhenlage - Geländeänderungen
 - Der EG-Rohfußboden darf max. 30 cm über dem natürlichen Gelände liegen. Aufschüttungen sind bis max. 1,0 m, Abgrabungen zur Nutzung der Hanggeschosse bis max. 2,0 m, zulässig. Zur Anpassung des Geländes sind Böschungen mit einer Neigung von max. 1 : 2 (Höhe : Länge) zulässig. Der Böschungfuß muss mindestens 1,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze einhalten.
- Immissionsschutz
 - Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m³“ angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingenterung“ weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Bezeichnung	Emissionsfläche	Emissionskontingent [dB(A)/m³]	
		Tag (L _{eq,tags})	Nacht (L _{eq,nachts})
MDW2a	6.579	69	54
MDW2b	2.076	66	51

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei ggf. in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor K_{max} durch L_{max} + L_{max} zu ersetzen ist.

Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

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.

Mit dem Bauantrag bzw. im Freistellungsverfahren ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der schallschutztechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 „Dinkelshausen – Ost“ vorzulegen.

- Sonstige Planzeichen
 - Maßzahl in Metern
 - Bauverbotszone (20m ab dem befestigten Fahrbahnrand der St 2050)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

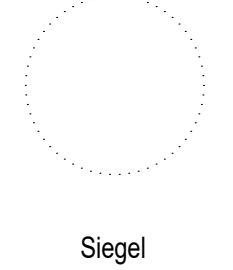
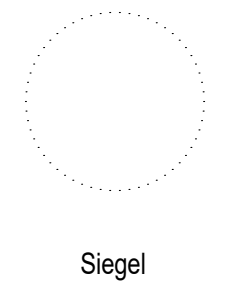
3. HINWEISE

- Hinweise durch Planzeichen
 - Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
 - Gebäudebestand
 - Bebauungsvorschlag
 - Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz
 - Bodendenkmal D-1-7332-0164 - Körpergräber des frühen Mittelalters.
- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Zusammen mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- Das anfallende Oberflächenwasser ist breitflächig auf dem Grundstück zu versickern.
- 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.
- Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Ehekirchen, Bräugarten 1, 86676 Ehekirchen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig bei Deutschen Patent- und Markenamt hinterlegt

4. VERFAHRENSVERMERKE

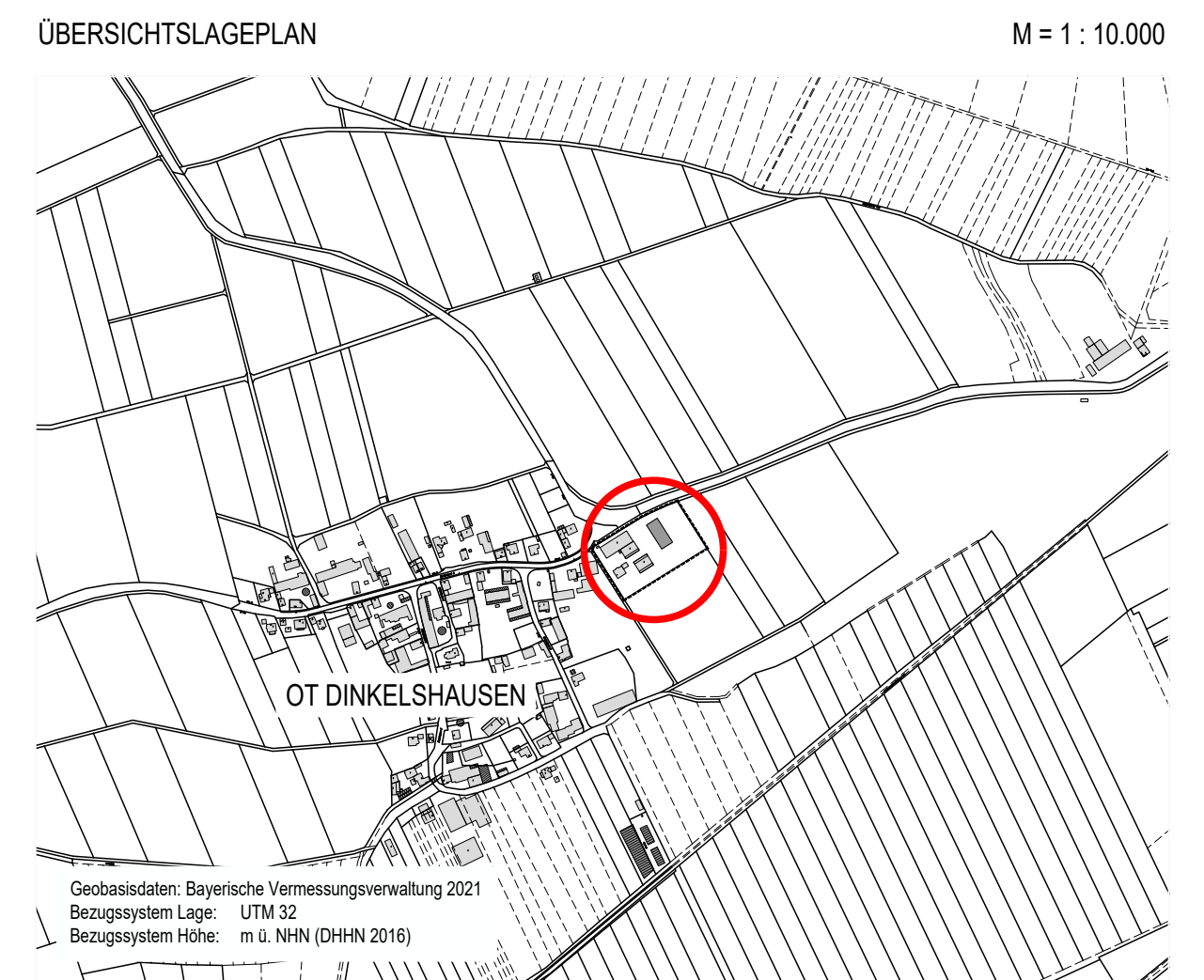
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.06.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.07.2022 hat in der Zeit vom 09.08.2022 bis 12.09.2022 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.07.2022 hat in der Zeit vom 09.08.2022 bis 12.09.2022 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.05.2023 bis 03.07.2023 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.03.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.05.2023 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Ehekirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.07.2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.07.2023 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt
Ehekirchen, den

.....
 Günter Gamisch
 Erster Bürgermeister



GEMEINDE EHEKIRCHEN LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 39 "DINKELSHAUSEN - OST"



ENTWURFSVERFASSER: **Wipfler PLAN**
 Pfaffenhofen, Geändert, Geändert
 DEN 12.07.2022
 DEN 21.03.2023
 DEN 25.07.2023

Architekten Stadtplaner
 Bauingenieure
 Vermessungsingenieure
 Erschließungsträger

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

Proj. Nr.: 3035.025