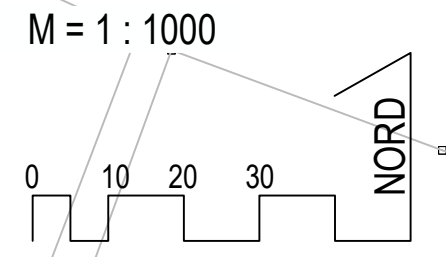


1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung digitale Flurkarte mit Stand Januar 2022
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NNH (DHHN 2016)



3. HINWEISE

- Hinweise durch Planzeichen
 - Stellplätze
 - Biotope nach Artenschutzkartierung Bayern für das TK-Blatt "7332 Burgheim Süd"
- Landwirtschaftliche Feldwege der Zu- und Abfahrt des Waldkindergartens sowie der landwirtschaftliche Verkehr auf den Feldwegen darf durch parkende Fahrzeuge des Waldkindergartens nicht behindert werden.
- Es ist sicherzustellen, dass sich während der Bearbeitung der Felder keine Personen in der Nähe der landwirtschaftlichen Kulturen und Maschinen aufhalten.
- Etwas Schäden an landwirtschaftlichen Kulturen, die durch den Kindergartenbetrieb verursacht werden, sind auszugleichen.
- Es wird auf die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) hingewiesen, die bei einer ortsüblichen Bewirtschaftung angrenzender und näher landwirtschaftlich genutzter Fläche und Betriebe entstehen. Gleiches gilt für die ortsübliche Gülleabströmung und die daraus resultierenden z. T. erheblichen Geruchsmissionen. Diese Emissionen können auch an Sonn- und Feiertagen, Wochenenden sowie während der Nachtstunden auftreten.
- Bei der Herstellung der Stellplätze ist folgende Bauzeitenregelung zum Schutz von Zaunedeckchen zu beachten: Abschieben des Oberbodens und Aufbringen des Schotters ausschließlich im Zeitraum Anfang September bis Ende Oktober bei guter Witterung
- Zur Aufwertung des Lebensraums sollte anfallender Gehölzschnitt entlang des Waldrandes im Plangebiet zu Totholzhaufen aufgeschichtet werden.
- Die benachbarte Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 909 der Gemarkung Walda darf nicht als Spielfläche genutzt werden.
- Im Umgriff des Planungsbereiches sind keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren.
- Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation zur Ableitung von Schmutzwasser ist nicht vorgesehen. Es stehen Biotoilettentouletten zur Verfügung. Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
- Aufgrund der Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Durch geeignete bauliche Maßnahmen ist sicherzustellen, dass wild abfließendes Wasser zu keinen Schäden an den baulichen Anlagen führt, und nicht schadhafft auf Grundstücke Dritter abgeleitet wird.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.05.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 42 in der Fassung vom 20.06.2023 hat in der Zeit vom 14.07.2023 bis 14.08.2023 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 42 in der Fassung vom 20.06.2023 hat in der Zeit vom 14.07.2023 bis 14.08.2023 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 42 in der Fassung vom 12.12.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.01.2024 bis 09.02.2024 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 42 in der Fassung vom 12.12.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.01.2024 bis 09.02.2024 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Ehekirchen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 27.02.2024 den Bebauungsplan Nr. 42 in der Fassung vom 27.02.2024 beschlossen.
Ehekirchen, den (Siegel)
Günther Gamisch
1. Bürgermeister
- Das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen hat den Bebauungsplan Nr. 42 mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.
..... (Siegel Genehmigungsbehörde)
- Ausgefertigt
Ehekirchen, den (Siegel)
Günther Gamisch
1. Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 42 wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 42 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. Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit rechtswirksam. 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 (Siegel)
Günther Gamisch
1. Bürgermeister

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)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 42 "Waldkindergarten"

als SATZUNG.

Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beigelegt.

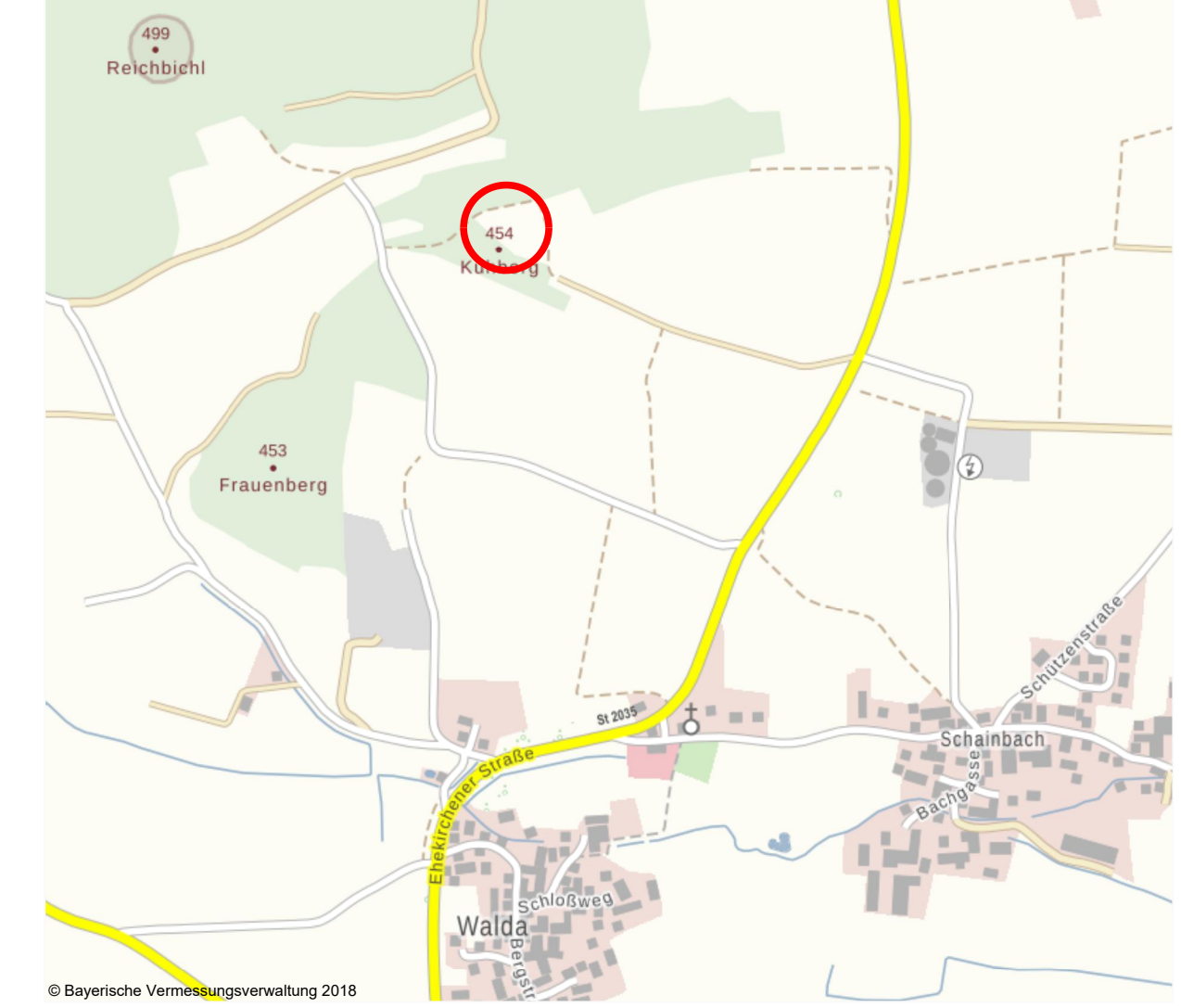
2. FESTSETZUNGEN

- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche
- Art der baulichen Nutzung
 - SO Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung "Waldkindergarten"
- Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1 150 m² maximal zulässige Grundfläche im Geltungsbereich gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO: 150 m²
 - 3.2 WH 4,00 m höchst zulässige Wandhöhe = 4,00 m
Die Wandhöhe ist traufseitig vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der verlängerten Aussenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.
- Bauweise, Baugrenzen
 - 4.1 Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
- Verkehrsflächen
 - 5.1 Öffentlicher Wirtschaftsweg
 - 5.2 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 - 5.3 Waldweg
- Örtliche Bauvorschriften
 - 6.1 Fassadengestaltung
Für die Fassaden der Schutzhütten sind Holzverschalungen oder Holzwände naturbelassen oder mit dezenter Farbgestaltung vorzusehen. Blechfassaden sind nicht zugelassen.

- Dachgestaltung
Dacheindeckungen sind bei geneigten Dächern mit Dachziegeln, durch Blecheindeckungen oder haben mit extensiven Dachbegrünungen zu erfolgen. Bei Flachdächern sind ausschließlich extensive Dachbegrünungen oder Kiesbedachungen zugelassen.
- Einfriedigungen
Damit der Charakter eines Waldkindergartens erhalten und die Landschaft ursprünglich und zugänglich bleibt, muss auf eine Einzäunung verzichtet werden.
- Grünordnung
 - zu pflanzender Obstbaum, Standort veränderbar
zulässig sind heimische Obstbäume
Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm
- Forstrechtlicher Ausgleich
Für den planbedingten Eingriff Wald wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 911, Gemarkung Walda, eine forstrechtliche Ersatzfläche mit einer Größe von 75 m² nachgewiesen und dem Bebauungsplan Nr. 42 "Waldkindergarten" zugeordnet. Die Herstellung der Ersatzfläche ist innerhalb eines Jahres nach Nutzungsaufnahme der Gebäude durchzuführen. Als Grundlage hierfür ist ein qualifizierter Ausführungsplan in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde auszuarbeiten. Hinweis: Die Fertigstellung der Ersatzfläche ist der Unteren Forstbehörde anzuzeigen.
- forstrechtlicher Ausgleich
- Entwicklungsziel: Aufbau eines gestuften Waldmantels im Süd-Westen, im Wechsel zwei- bis dreireihig, bestehend aus standortheimischen Sträuchern gemäß der Artenliste "Strauchpflanzung". Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander zu pflanzen. Der Waldmantel soll reich gestuft sowie naturnah ausgestaltet werden.
- Pflegemaßnahmen:
Die Pflanzungen (Forstpflanzen, Sträucher und Laubbäume) sind vor Wildverbiss zu schützen. Der Abbau der Schutzvorrichtung hat nach ca. 5 Jahren restlos zu erfolgen. Die Kulturen sind so lange zu pflegen, bis diese als gesichert gelten, mindestens jedoch 5 Jahre.
Hinweis:
Nach 5 Jahren ist eine Endabnahme der Ersatzaufforstungsflächen durch die Antragsteller bei der Unteren Forstbehörde am AELF Ingolstadt-Pfaffenhofen anzuregen.
Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch 3-4 Tr., Höhe 60 – 100 cm
Pflanzenliste Strauchpflanzung:
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Lonicera xylosteum (Gew. Heckenkirsche)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Gew. Schneeball)
Hinweis:
In Abstimmung mit der Forstbehörde können auch andere heimische und standortgerechte Baumarten verwendet werden.
- Sonstige Planzeichen
 - 10.1 Maß in Metern, z. B. 10 m

GEMEINDE EHEKIRCHEN
LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 42 "WALDKINDERGARTEN"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ENTWURFSVERFASSER: **Wipfler PLAN**

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 5046-9
Mail info@wipflerplan.de

PFFAENHOFEN, DEN 20.06.2023
GEANDERT, DEN 12.12.2023
GEANDERT, DEN 27.02.2024

Proj.Nr.: 3035.052