

BEBAUUNGSPLAN NR. 40

SEIBOLDSDORF - OST

- Fassung vom 18. Juni 2024 -

D. TEXTLICHE FESTSETZUNG

Die Gemeinde Ehekirchen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, und 10 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. 40 `SEIBOLDSDORF - OST´

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
- H = Umweltbericht

1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 `Seiboldsdorf-Ost´, gilt die vom Beratenden Ingenieur Dipl.-Ing. (FH) Martin Käser, Buch, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 18. April 2023 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

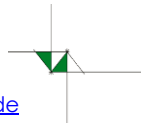
`II´

3.2 Grundflächenzahl

- Grundflächenzahl GRZ

=

0,4



3.3 Geschossflächenzahl

- Geschossflächenzahl GFZ = 0,6

3.4 Wohneinheiten

zulässig sind:

- max. 2 Wohneinheiten je Wohnhaus
- 1 Wohnhaus im Baugrundstück

4 Bauweise

- 4.1 Es sind nur Einzelhäuser 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 sind auch außerhalb der Baugrenzen 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.

5.1.1 Betriebs- und Nebengebäude

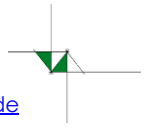
- zulässige Dacheindeckung: Rotes bis rotbraunes und anthrazitfarbenes Deckungsmaterial
- zulässige Dachform: Satteldach
- zulässige Dachneigung: 15° bis 30 °

5.1.2 Wohngebäude

- zulässige Dacheindeckung: Rotes bis rotbraunes und anthrazitfarbenes Deckungsmaterial, ausgenommen Großformate und Trapezbleche.

Bei einer Geschossentwicklung von zwei Vollgeschossen sind folgende 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.
- es sind nur Satteldach- oder Schleppgauben zulässig
- die Länge einer Gaube darf nicht mehr als 2 m betragen
- negative Gauben sind nicht zulässig

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

- zulässige Dachform: Satteldach
- zulässige Dachneigung: 15° bis 25°
- Dachgauben sind nicht zulässig

5.1.3 Bei Garagen

zulässig sind:

- gleichgeneigte Satteldächer mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude
- Flachdächer

5.1.4 Photovoltaikanlagen

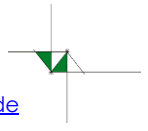
- Eine Aufständigung von Photovoltaikanlagen auf den Gebäudedächern ist nicht zulässig.
- Es sind nur rechteckige Modulflächen auf den Dächern zulässig.

5.1.5 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

5.1.6 Stellplätze

- Der Antragsteller hat die Stellplätze in seinem Bauantrag darzustellen; der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).
- Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden, sofern keine verunreinigten Sickerwässer zu erwarten sind.



6 Höhen der Gebäude

6.1 Betriebs- und Nebengebäude

- Zulässige Wandhöhe max. 6,50 m
- unterer Bezugspunkt ist die an der Außenwand des Gebäudes höchstanliegende 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.

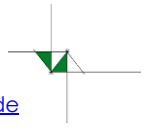
8 Einfriedungen

8.1 Entlang des nördlichen Zubringerwegs zur Grundstückseinfahrt muss eine Einfriedung einen Abstand von mind. 2 m zur nördlichen Grundstücksgrenze aufweisen (Lichttraumprofil für landwirtschaftliche Fahrzeuge).

8.2 Entlang der westlichen und nördlichen öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung und Metallzäune mit senkrechten Stäben, mit einer Höhe von max. 1,2 m zulässig.

8.3 Entlang der südlichen und östlichen Grenzen sind neben Einfriedungen nach 8.2 Maschendrahtzäune mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.

8.4 Durchgehende Zaunsockel sind unzulässig. Der Bodenabstand des Zaunes muss mindestens 15 cm über Oberkante Boden liegen.



9 Grünordnung

9.1 Erhaltung von Gehölzen

Die im Nordwesten des Geltungsbereichs stockende Ross-Kastanie ist dauerhaft zu erhalten und insbesondere während der Bautätigkeit vor jeglichen Beeinträchtigungen wirksam zu schützen. Hierzu sind die Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 konsequent anzuwenden. Der Kronenbereich ist von baulichen Anlagen dauerhaft freizuhalten. Während der Bautätigkeit ist dieser Bereich als Tabufläche auszugrenzen, der weder als Fahr- oder Stell- noch als Lagerfläche genutzt werden darf. Die geforderten Baumschutzmaßnahmen sind nach Absprache mit der Kreisfachberatung in den Freiflächengestaltungsplan einzuzeichnen und zu benennen.

9.2 Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Die Verwendung von Schotter, Kies und Steinen ist zum Bau von Wege- und Stellflächen zulässig, nicht aber zur Gestaltung von gartenersetzenden Schotter- bzw. Steinflächen; d.h. sog. „Schottergärten“ sind nicht zulässig. Je vollendete 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Am Nordostrand des Geltungsbereichs sind 3 Bäume gemäß Pflanzenliste 1 in die Ortsrandbegrünung einzubringen, am Südostrand ist mit Blick auf den Vogelschutz von Baumpflanzungen und dichten Heckenpflanzungen abzusehen.

Im Südwesten des Geltungsbereichs sind zwischen Straße und Gebäuden 4 Obstbaum-Hochstämme gem. Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Die demnach zu pflanzenden Bäume werden auf das o.g. flächenbezogene Pflanzgebot angerechnet. Nadelgehölze werden auf die Pflanzgebote nicht angerechnet.

Der östliche Rand des Geltungsbereichs ist in der Nordhälfte zu 2/3, in der Südhälfte zur Hälfte der Länge mit Sträuchern gemäß Pflanzenliste 2 zu bepflanzen. Der Südrand ist zu 2/3 mit einer frei wachsenden Hecke aus Sträuchern gemäß Pflanzenliste 2 zu bepflanzen.

9.3 Ausgleich gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

Der nach naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung gebotene Ausgleichsflächenbedarf (hier: 880 m²) ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde über das Ökoflächenmanagement des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen abzugelten.

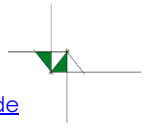
9.4 Freiflächengestaltungsplan

Den Unterlagen zur Baubeantragung ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

10 Pflanzmaßnahmen

- Bepflanzung

An den nach Osten bzw. Süden weisenden Rändern des Geltungsbereiches (Ortsrand) ist nur gebietseigenes (autochthones) Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet (6.1 Voralpenland) zu verwenden. Hecken aus Thujen, anderen Koniferen oder nicht heimischen Gehölzen sind hier nicht zulässig.



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 pflanzende 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.

Die auf der Grundlage dieser Festsetzungen gepflanzten Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Beschädigte oder ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Bei Pflanzungen und Unterhaltung sind die Regelungen gemäß Nachbarschaftsrecht (vgl. AGBGB Art. 48) zu beachten. Durch bedarfsgerechte Pflege sind Beeinträchtigungen angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen auf Dauer zu verhindern.

Vorschlag Pflanzenliste 1 - Bäume für private Grünflächen

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, mind. 3 xv., m.Db., StU 12-14 cm

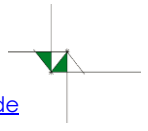
Ob Obstbäume auch als Halb- oder Hochstamm mit Stammumfang 10-12 cm, jedoch nicht in Ortsrandeingrünung

- | | |
|---|------------------------------------|
| • Amelanchier arborea 'Robin Hill' | Baum-Felsenbirne |
| • Acer campestre 'Elsrijk' | Feld-Ahorn |
| • Carpinus betulus | Hainbuche |
| • Corylus colurna | Türkische Baumhasel |
| • Fraxinus ornus 'Obelisk' | Blumen-Esche 'Obelisk' |
| • Juglans regia | Walnuss |
| • Malus tschonoskii | Woll-Apfel |
| • Liquidambar styraciflua 'Worplesdon' | Amberbaum 'Worplesdon' |
| • Prunus avium | Vogelkirsche |
| • Prunus avium 'Plena' | Gefülltblühende Vogelkirsche |
| • Sorbus aucuparia 'Edulis' | Essbare Eberesche |
| • Sorbus aria 'Magnifica' | Mehlbeere 'Magnifica' |
| • Sorbus intermedia 'Brouwers' | Schwedische Mehlbeere 'Brouwers' |
| • Tilia cordata 'Greenspire' | Winter-Linde 'Greenspire' |
| • Tilia cordata 'Rancho' | Kleinkronige Winter-Linde 'Rancho' |
| • Obstbäume in verschiedenen regionaltypischen Sorten | |

Vorschlag Pflanzenliste 2 - Sträucher für private Grünflächen

Mindestpflanzqualität: 2 x v. Str., 5 bis 7 Triebe, 60 bis 100 cm; Heister 2 x v., 125-150 cm

- | | |
|--------------------------|-------------------------|
| • Amelanchier ovalis | Gewöhnliche Felsenbirne |
| • Amelanchier lamarckii | Kupfer-Felsenbirne |
| • Berberis vulgaris | Gewöhnliche Berberitze |
| • Cornus mas | Kornelkirsche |
| • Cornus alba 'Sibirica' | Sibirischer Hartriegel |
| • Corylus avellana | Haselnuss |
| • Deutzia x magnifica | Hoher Maiblumentstrauch |
| • Ligustrum vulgare | Gewöhnlicher Liguster |



•Philadelphus coronarius	Europäischer Pfeifenstrauch
•Prunus spinosa	Schlehe
•Rosa canina	Hunds-Rose
•Rosa multiflora	Vielblütige Rose
•Spiraea x cinerea 'Grefsheim'	Schneespiere 'Grefsheim'
•Spiraea x vanhouttei	Pracht-Spiere
•Syringa vulgaris in Sorten	Flieder
•Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
•Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
•Viburnum Pragense ¹	Prager Schneeball

11 Artenschutz

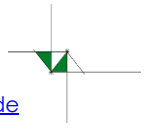
- 11.1 Vor Beginn der Bautätigkeit sind mindestens zwei Vogelnistkästen für Gehölzbrüter ((Ausführungen z.B. Nisthöhle 1B oder 2M, Fluglochweiten 32 mm, mit Schutz zur Abwehr von Katzen und Mardern; Material: Holzbeton. Quelle: z.B. Fa. Schwegler) an geeigneten Gehölzen in der Umgebung aufzuhängen. Die Nisthilfen sind jährlich außerhalb der Brutzeit auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen. In diesem Rahmen ist auch deren Reinigung vorzunehmen (Entfernen von Vogel- und anderen alten Nestern).
- 11.2 Die Baumaßnahmen sind grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeit zu beginnen. Ein Abweichen davon ist nur zulässig, wenn zuvor eine durch die Untere Naturschutzbehörde bestellte Person, zu entnehmende Gehölze auf mögliche Brutvorkommen kontrolliert hat. Das weitere Vorgehen ist dann mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der erforderliche Ausgleich kann bei Geeignetheit und Verfügbarkeit über Ökokontenflächen im Landkreis abgegolten werden.

12 Wasserwirtschaft

- 12.1 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.
- 12.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen ist, soweit nicht als Brauchwasser genutzt, auf den Grundstücken breitflächig zu versickern.
Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den südlich vorbeiführenden `Hüt-hausbach` (Aubach) ist nicht zulässig.
- 12.3 Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
- 12.4 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden.

13 Schallschutz

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

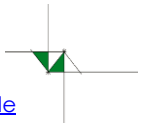


E. Hinweise durch Text

1. Durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Betriebe und Flächen, können zeitweise Lärm- und Geruchsbelästigungen, sowie Staubemissionen auftreten.
 - 1.1 In den Baubeartragungen ist darzulegen, dass keine übermäßigen Lärmemissionen durch angestrebtes Handwerk/Gewerbe entstehen.
2. 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.
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_geraeuersche_teil3_luftwaermepumpen.pdf)“
7. 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.
8. 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 südlich vorbeiführenden `Hüthausbach` ist nicht zulässig
 - Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist so weit wie möglich zu vermeiden.
 - Die Nutzung von Regenwasserzisternen wird empfohlen
9. Die Emissionen, die von der Kirche ausgehen (überwiegend Glockengeläut) sind von den Bewohnern im Umfeld der Kirche zu dulden.

10. Abfallgefäße sind an der Ortsstraße zur Abholung bereitzustellen.



F. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat am 18. April 2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 `Seiboldsdorf-Ost´ beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 07. Juli 2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Ehekirchen,

Siegel

Günter Gamisch, 1. Bürgermeister

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 40 `Seiboldsdorf-Ost´ in der Fassung vom 18. April 2023 hat in der Zeit vom 13. Juli 2023 bis 14. August 2023 stattgefunden.

Ehekirchen,

Siegel

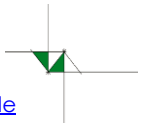
Günter Gamisch, 1. Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 40 `Seiboldsdorf-Ost´ in der Fassung vom 18. April 2023 hat in der Zeit vom 13. Juli 2023 bis 14. August 2023 stattgefunden.

Ehekirchen,

Siegel

Günter Gamisch, 1. Bürgermeister



4. Der Gemeinderat hat am 20. Juni 2023 den Planentwurf in der Fassung vom 20. Juni 2023 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Ehekirchen,

Siegel

Günter Gamisch, 1. Bürgermeister

5. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 23. April 2024 bis 24. Mai 2024 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 12. April 2024 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht.

Ehekirchen,

Siegel

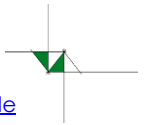
Günter Gamisch, 1. Bürgermeister

6. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 12. April 2024 bis 17. Mai 2024 stattgefunden.

Ehekirchen,

Siegel

Günter Gamisch, 1. Bürgermeister



7. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom *[18. Juni 2024]* den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom *[18. Juni 2024]* festgestellt und als Satzung beschlossen.

Ehekirchen,

Siegel

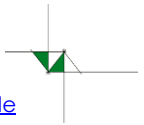
Günter Gamisch, 1. Bürgermeister

8. Ausgefertigt:

Ehekirchen,

Siegel

Günter Gamisch, 1. Bürgermeister



9. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 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 ist der Bebauungsplan Nr. 40 `Seiboldsdorf-Ost´ in der Fassung vom 18. April 2023 in Kraft getreten.

Ehekirchen,

Siegel

Günter Gamisch, 1. Bürgermeister