

BEBAUUNGSPLAN NR. 36 `LEANDERWEG-WEIDORF`

- Fassung vom 31. Januar 2023 -

D. TEXTLICHE FESTSETZUNG

Die Gemeinde Ehekirchen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a 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. 36 `LEANDERWEG-WEIDORF`

als Satzung

Bestandteile:

- A = Planzeichnung, M = 1/1.000
- B = Festsetzungen durch Planzeichen
- C = Hinweise durch Planzeichen
- D = Textliche Festsetzung
- E = Hinweise durch Text
- F = Verfahrensvermerke
- G = Begründung

1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 `Leanderweg-Weidorf`, gilt die vom Beratenden Ingenieur Dipl.-Ing. (FH) Martin Käser, Buch, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 31. Januar 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 bzw. Grundfläche

3.2.1 `MI1`

- max. Grundfläche der Gebäude	=	1.600 m ²
- Grundflächenzahl GRZ	=	0,6

3.2.2	`MI2`		
	- max. Grundfläche der Gebäude	=	1.000 m ²
	- Grundflächenzahl GRZ	=	0,8

3.2.3	`MI3`		
	- Grundflächenzahl GZR	=	0,35

3.3 Geschossflächenzahl

3.3.1	`MI1`		
	- Geschossflächenzahl GFZ	=	0,9

3.3.2	`MI2`		
	- Geschossflächenzahl GFZ	=	1,0

3.3.3	`MI3`		
	- Geschossflächenzahl GFZ	=	0,6

3.4 Wohneinheiten

zulässig sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude

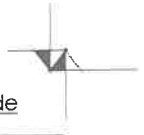
4 Bauweise

- 4.1 Es sind Einzelhäuser gemäß Planzeichnung zulässig.
- 4.2 Im Baugebiet gilt die offene Bauweise.
- 4.3 Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.4 Es gilt die Abstandsflächenregelung Art. 6 der Bayerischen Bauordnung.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Dächer

- Ort- und Traufgänge, die schräg zulaufen, sind nicht zugelassen.
- Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
- Dachaufbauten und Zwerchgiebel dürfen insgesamt nicht länger als die Hälfte der Länge des Hauptgebäudes sein.
- Der Dachfirst muss parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen.
- Dachüberstände giebel- und traufseitig max. 70 cm.



5.1.1 Betriebs- und Nebengebäude

- Dacheindeckung: rotes bis rotbraunes und anthrazitfarbenes Deckungsmaterial
- Dachform: Satteldach
- Dachneigung: 15° bis 25°

5.1.2 Wohngebäude

- Dacheindeckung: rotes bis rotbraunes und anthrazitfarbenes Deckungsmaterial, ausgenommen Großformate und Trapezbleche

5.1.2.1 bei einer Geschossentwicklung von zwei Vollgeschossen, wenn das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt (Bauweise 'I+D'):

- Dachform: Satteldach
- Dachneigung: 35° bis 45°

5.1.2.2 bei einer Geschossentwicklung von zwei Vollgeschossen, wenn das zweite Vollgeschoss nicht im Dachgeschoss liegt (Bauweise 'II'):

- Dachform: Walm- und Satteldach
- Dachneigung: 15° bis 25°

5.1.3 Garagen

- Dacheindeckung bei geneigten Dächern: rotes bis rotbraunes und anthrazitfarbenes Deckungsmaterial, ausgenommen Großformate und Trapezbleche
- Dachform: gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit gleicher Dachneigung, wie das Hauptgebäude
- Flachdächer

5.2 Wandhöhen

5.2.1 - bei einer Geschossentwicklung von nur einem Vollgeschoss (Bauweise 'I')

- Wandhöhe max. 4,50 m, gemessen vom Verschnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bis zur höchstliegenden Oberkante des natürlichen Geländes.

5.2.2 - bei einer Geschossentwicklung von zwei Vollgeschossen, wenn das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt (Bauweise 'I+D')

- Wandhöhe max. 4,50 m (wie bei 5.2.1)

5.2.3 - bei einer Geschossentwicklung von zwei Vollgeschossen, wenn das zweite Vollgeschoss nicht im Dachgeschoss liegt (Bauweise `II`)

- Wandhöhe max. 6,50 m (Bezugspunkt wie unter 5.2.1).

5.3 Photovoltaikanlagen

- Eine Aufständerung von Photovoltaikanlagen auf den Gebäudedächern ist nicht zulässig.

5.4 Außenwände

- Wandoberfläche: heller Anstrich, kein auffällig strukturierter Putz

- Die Verkleidung von Fassaden mit Wandplatten, Holzstrukturen sowie nicht glänzenden Metallverkleidungen sind zulässig
- Grelle Farbgebungen sind unzulässig

5.5 Stellplätze

- Der Bauwerber hat die Stellplätze in seinem Bauantrag darzustellen.
Für Wohnhäuser sind je Wohneinheit jeweils zwei Stellplätze nachzuweisen. Bei gewerblichen und nicht Wohnnutzung dienenden Bauten richtet sich der Stellplatzbedarf nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).
Stellplätze sind grundsätzlich versickerfähig auszubilden.

6 Garagen

6.1 Garagenvorplätze

- Garagen müssen mit ihren zum Erschließungsweg `Leanderweg` gerichteten Einfahrtstoren mindesten 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.
- Der Stauraum mit mindestens 5,0 m Tiefe darf nicht eingefriedet werden.

6.2 Die Wandhöhen der Garagen dürfen im Mittel bis zu 3,0 m betragen.
(Bezugspunkt wie unter 5.2.1).

7 Einfriedungen

- 7.1 Als Einfriedungen entlang der Erschließungsweges sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung und Metallzäune mit senkrechten Stäben mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.
- 7.2 Entlang der rückwärtigen Grenzen sind neben Einfriedungen nach 7.1 Maschendrahtzäune mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.
- 7.3 Durchgehende Zaunsockel sind unzulässig. Der Bodenabstand des Zaunes muss mindestens 10 cm über Oberkante des Bodens liegen.

8 Grünordnung

8.1 Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In den privaten Grünflächen sind Bäume und Sträucher gemäß Pflanzenlisten 1 und 2 im dargestellten Umfang zu pflanzen. Die demnach zu pflanzenden Bäumen werden auf das o.g. flächenbezogene Pflanzgebot angerechnet. Ebenso angerechnet wird die dauerhafte Erhaltung bestehender Gehölze. Nadelgehölze werden auf die Pflanzgebote nicht angerechnet.

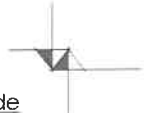
8.2 Private Grünfläche im Nordosten

Am Nord- und Ostrand des Geltungsbereiches ist ein landschaftsgerecht begrünter innerer Grünbereich auszubilden. Zur Entwicklung naturnaher freiwachsender Feldhecken sind heimische, standortgerechte Laubsträucher gemäß Pflanzenliste 3 in zwei gegeneinander versetzte Pflanzreihen mit einem Pflanzabstand von max. 1,5 m x 1,5 m auf mindestens 50 % der jeweiligen Randlänge zu pflanzen. Bäume gemäß Pflanzenliste 3 sind in die Pflanzungen im planlich dargestellten Umfang einzustreuen. Die zur Eingrünung gepflanzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten.

Ansonsten ist ausschließlich autochthone Pflanzware aus dem hiesigen Herkunftsgebiet zu verwenden.

Bei den Neupflanzungen entlang des nördlich des Geltungsbereichs gelegenen Mühlbach ist darauf zu achten, dass keinerlei zusätzliche Durchflusshemmnisse entstehen.

Die verbleibenden Flächen sind als extensiver Wiesenstreifen zu entwickeln. Hierzu sind diese mit einer kräuterreichen Saatgutmischung einzusäen und künftig zweimal pro Jahr (1. Schnitt ab 01.07., Folgeschnitt im September) zu mähen. Das anfallende Mähgut ist dabei abzufahren. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Gärtnerisch orientierte Formschnitte sind im Bereich der Ortsrandeingrünung nicht zulässig, wohl aber nach Bedarf bestandserhaltende Pflegeschnitte. Alternativ zur Mahd kann eine extensive Beweidung mit anschließendem Säuberungsschnitt erfolgen.



9 Pflanzmaßnahmen

- Bepflanzung

Am Rand des Geltungsbereiches ist nur gebietseigenes (autochthones) Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet (6.1 Voralpenland) sowie auch klimaangepasste, standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden.

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 pflanzenden 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.

Zur Sicherstellung der Durchführung der Eingrünung ist zusammen mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

PFLANZLISTE 1: - BÄUME FÜR NÖRDLICHEN RAND DES GELTUNGSBEREICHES

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, mind. 3 xv., m, Db., StU 14 – 16 cm gebietseigen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

PFLANZLISTE 2: - STRÄUCHER FÜR NÖRDLICHEN RAND DES GELTUNGSBEREICHES

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

Amelanchier ovalis	gewöhnliche Felsenbirne
Berberis vulgaris	gewöhnlicher Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum (giftig)
Ligustrum vulgare	gewöhnlicher Liguster (giftig)
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche (giftig)
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn (giftig)
Rosa camina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris in Sorten	Flieder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

**PFLANZENLISTE 3: - BÄUME FÜR PRIVATE GRÜNFLÄCHE (INKL. WESTLICHER, ÖSTLICHER, SÜDLICHER
Rand Geltungsbereich)**

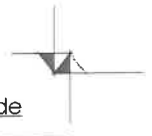
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, mind. 3 xv., m.Db., StU 14 – 16 cm
als Halb- oder Hochstamm mit Stammumfang 10-12 cm zulässig

Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Baum-Felsenbirne
Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn 'Elsrijk'
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
Corylus colurna	Türkische Baumhasel
Liquidambar styraciflua 'Worplesdon'	Amberbaum 'Worplesdon'
Prunus avium 'Plena'	Gefüllt blühende Vogelkirsche
Sorbus aucuparia 'Edulis'	Essbare Eberesche
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere 'Brouwers'
Tilia cordata 'Greenspire'	Winter-Linde 'Greenspire'
Tilia cordata 'Rancho'	Kleinkronige Winter-Linde 'Rancho'
	Obstbäume in verschiedenen regionaltypischen Sorten

**PFLANZENLISTE 4: -- STRÄUCHER FÜR PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (INKL. WESTLICHER, ÖSTLICHER, SÜDLICHER
Rand Geltungsbereich)**

Mindestpflanzqualität: v. Str., 5 bis 7 Triebe, 60 bis 100 cm

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Buddleja davidii inn Sorten	Schmetterlingsflieder
Cornus alba 'Sibirica'	Sibirischer Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Philadelphus coronarius	Europäischer Pfeifenstrauch
Philadelphus 'Schneesturm'	Falscher Jasmin 'Schneesturm'
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Spiraea x vanhouttei	Pracht-Spiere
Spiraea x cinerea 'Grefsheim'	Schnee-Spiere 'Grefsheim'
Syringa vulgaris in Sorten	gewöhnlicher Flieder in Sorten
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball
Viburnum 'Pragense'	Prager Schneeball



10 Wasserwirtschaft

- 10.1 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.
- 10.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen ist, soweit nicht als Brauchwasser genutzt, auf den Grundstücken breitflächig zu versickern.
- 10.3 Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

11 Schallschutz

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

Den Baubeantragungen ist eine schalltechnische Untersuchung durch ein qualifiziertes Büro beizufügen, welches die zutreffenden schalltechnischen Schutzmaßnahmen darlegt.

Parzelle 1 bis 3:

Es ist für Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern an der Süd-, West- und Ostfassade mindestens ein zusätzliches Fenster zur Belüftung an einer anderen Fassade erforderlich bzw. es ist eine aktive Belüftung einzubauen.

An der Südfassade sind die Anforderungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 entsprechend des Lärmpegelbereichs IV zu erfüllen.

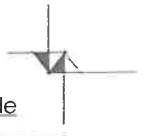
An der Ost- und Westfassade sind die Anforderungen der vorgenannten Norm entsprechend des Lärmpegelbereiches III zu erfüllen.

Aktive Belüftungen können entfallen, wenn die Aufenthaltsräume mit Wintergärten/Loggien oder anderen „Pufferräumen“ vor den Lärmemissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 15 dB (A)).

Die „Pufferräume“ selbst dürfen als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht genutzt werden.

12 Bestehende Gebäude

Rechtmäßig errichtete und bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz.



E. Hinweise durch Text

1. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe und Flächen, sowie durch den Verkehrsbetrieb der südlich vorbeiführenden 'Pöttmeser Straße' können zeitweise Lärm- und Geruchsbelästigungen, sowie Staubemissionen auftreten.
2. Schicht- und Grundwasseraustritte sind nicht auszuschließen. Keller sollten wasserdicht ausgeführt werden. Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Entwässerungsanlage und an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.
3. 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.
4. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen (z. B. auf den Dächern) sind zulässig, - jedoch keine aufgeständerten Anlagen.
5. 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_geraerusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf)“
6. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz).
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. Emissionen, die von der Kirche ausgehen (überwiegend Glockengeläut), sind von den Bewohnern im Umfeld der Kirche zu dulden.

F. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat am 15.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung `Leanderweg - Weidorf` beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 04. 03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Ehekirchen, **23. Jan. 2024**




Günter Gamisch, 1. Bürgermeister

2. Der Gemeinderat hat am 15.02.2022 den Planentwurf in der Fassung vom 15.02.2022 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Ehekirchen, **23. Jan. 2024**





Günter Gamisch, 1. Bürgermeister

3. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 14.03.2022 bis 19.04.2022 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 04.03.2022 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht.

Ehekirchen, **23. Jan. 2024**

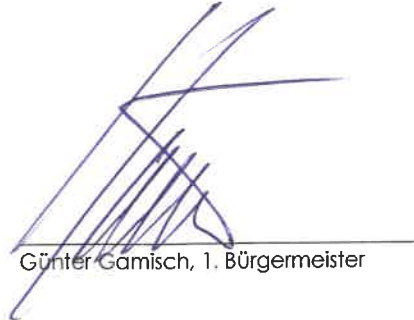



Günter Gamisch, 1. Bürgermeister

4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 04.03.2022 bis 20.04.2022 stattgefunden.

Ehekirchen, **23. Jan. 2024**

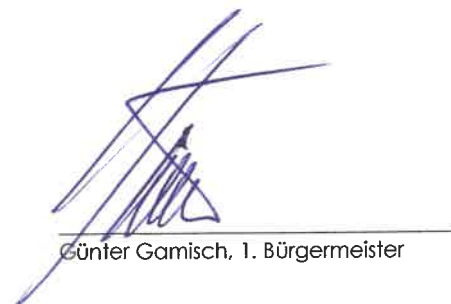



Günter Gamisch, 1. Bürgermeister

5. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 31.01.2023 den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 31.01.2023 festgestellt und als Satzung beschlossen.

Ehekirchen, **23. Jan. 2024**




Günter Gamisch, 1. Bürgermeister

6. Ausgefertigt:

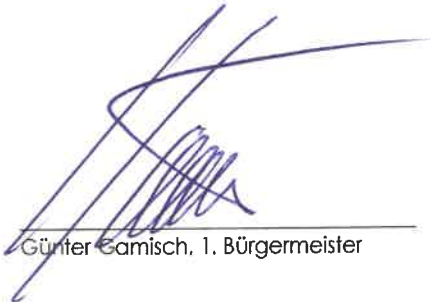
Ehekirchen, **23. Jan. 2024**




Günter Gamisch, 1. Bürgermeister

7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 23.01.2024. 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 ~~31.01.2023~~ ^{23.01.2024} ist der Bebauungsplan Nr. 36 'Leanderweg-Weidorf' in der Fassung vom ~~31.01.2023~~ ^{31.01.2023} in Kraft getreten.

Ehekirchen, **23. Jan. 2024**



Günter Gamisch, 1. Bürgermeister