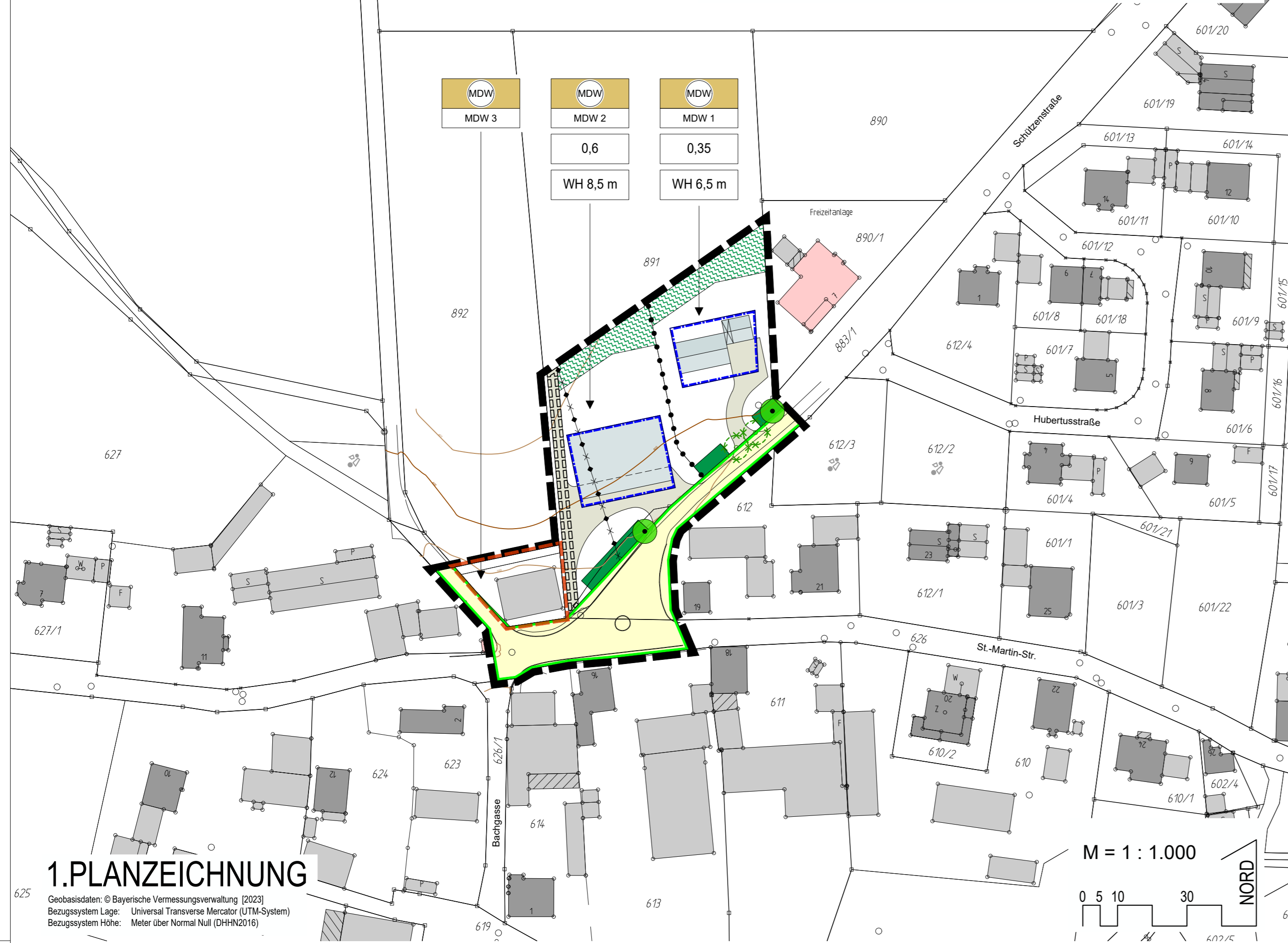


BEBAUUNGSPLAN NR. 41

NÖRDLICH SCHÜTZENSTRASSE



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung [2023]
 Bezugsystem Lage: Universal Transverse Mercator (UTM-System)
 Bezugsystem Höhe: Meter über Normal Null (DHHN2016)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Ehekirchen erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a; 9; 10; 30; 34 und 35 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. 41 "Nördlich Schützenstraße"

als

SATZUNG.

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

- 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Grenze des räumlichen Teilgeltungsbereichs
 Innerhalb des Teilgeltungsbereichs sind ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bzw. zu örtlichen Verkehrsflächen enthalten, hier besteht ein einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 oder 35 BauGB.

- 2 Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 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 § 5a Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- MDW 1 - im MDW 1 sind nur Wohnnutzungen sowie Büroräume zulässig.
- MDW 2 - im MDW 2 ist keine Wohnnutzung zulässig.
- MDW 3 - im MDW 3 werden nur Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe zugelassen

- 3 Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 des Baugesetzbuchs - BauGB - § 16 des Baunutzungsverordnung - BauNVO)

- 3.2 0,6 Grundflächenzahl GRZ, z. B. 0,6
- 3.3 WH 8,5 m max. Wandhöhe in Metern z. B. - 8,5 m

Die Wandhöhe ist bei Satteldächern traufseitig und bei Pultdächern firstseitig von der Oberkante des Rohfußbodens bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.

- 3.4 Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

- 4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 22 und 23 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

- Baugrenzen
- Garagen und Nebengebäude werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen

- 5 Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)

- öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

- 6 Grünordnung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a und 25b BauGB)

- 6.1 Fläche zur Ortsrandeingrünung
 Auf der entspr. gekennzeichneten Fläche sind mind. 10 standortgerechte, klimaangepasste Laubbäume zu pflanzen
- 6.2 Eingrünungsflächen am Straßenraum (Verkehrsbegleitgrün)
 Das Verkehrsbegleitgrün ist mit standortgerechten Stauden und Gräsern zu bepflanzen und maximal 2-3 mal pro Jahr im späten Herbst oder zeitigen Frühjahr zu mähen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt von der Fläche zu entfernen.

- 6.3 Baumbestand, zu erhalten

- 6.4 zu beseitigender Gehölzbestand

7. Auf Landesrecht beruhende Regelungen
 (§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

- 7.1 Abstandsflächen
 Es gelten unabhängig von den Baugrenzen die allgemeinen Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

- 7.2 Dächer
 zulässig sind im MDW 1 Satteldächer mit einer max. Dachneigung von 28°, im MDW 2 werden Pultdächer mit einer max. Dachneigung von 15° zugelassen.

- Photovoltaikanlagen
 müssen auf der Dachfläche liegen und dürfen nicht aufgeständert werden

- 7.3 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 (Ortsrandeingrünung) ist der Zaunverlauf mind. 3 m von der nördlichen Abgrenzung der Eingrünungsfläche abzurücken.

- 7.4 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 Gesamfläche von 10 m² pro Gebäude nicht überschreiten. Werbeanlagen auf Dachflächen oder in Dachflächen integriert sowie Mastwerbeanlagen (Pylone) sind unzulässig.

- 7.5 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.

- 8 Höhenlage - Geländeveränderungen
 Der EG-Rohfußboden darf max. 30 cm über dem natürlichen Gelände liegen. Aufschüttungen sind bis max. 1,0 m zulässig. Zur Anpassung des Geländes sind Böschungen mit einer Neigung von max. 1 : 2 (Höhe : Länge) zulässig. Der Böschungsfuß und Böschungskrone müssen mindestens 1,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze einhalten.

- 9 Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedliche/s Art / Maß der baulichen Nutzung
- Mit Fahrtrechten zu belastende Fläche

3. HINWEISE

1. Hinweise durch Planzeichen

- Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
- Gebäudebestand
- Bebauungsvorschlag
- zu beseitigende Freileitung

- 2 Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 3 Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
- 4 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 Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
- 5 Zusammen mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freilichengestaltungssplan einzureichen.
- 6 Das anfallende Oberflächenwasser ist breitflächig auf dem Grundstück zu versickern.
- 7 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 Belastungen nicht entstehen.
- 8 Artenschutz - Vermeidungsmaßnahmen:
 V1: Gehölzfällungen dürfen lediglich zwischen 1.10. und 28.02., außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März bis September), durchgeführt werden.
 V2: Vor Fällung Überprüfung von Gehölzen mit Quartierspotenzial für Fledermäuse muss eine gutachterliche Untersuchung zu potenziellen Quartierplätzen durchgeführt werden. Ist eine Betroffenheit gegeben, sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität zu treffen, um die Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 11 V.m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen.

6. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 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 hat in der Zeit vom bis 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 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Ehekirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt
 Ehekirchen, den

.....
 Günter Gamisch
 Erster Bürgermeister

.....
 Siegel

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. 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

.....
 Günter Gamisch
 Erster Bürgermeister

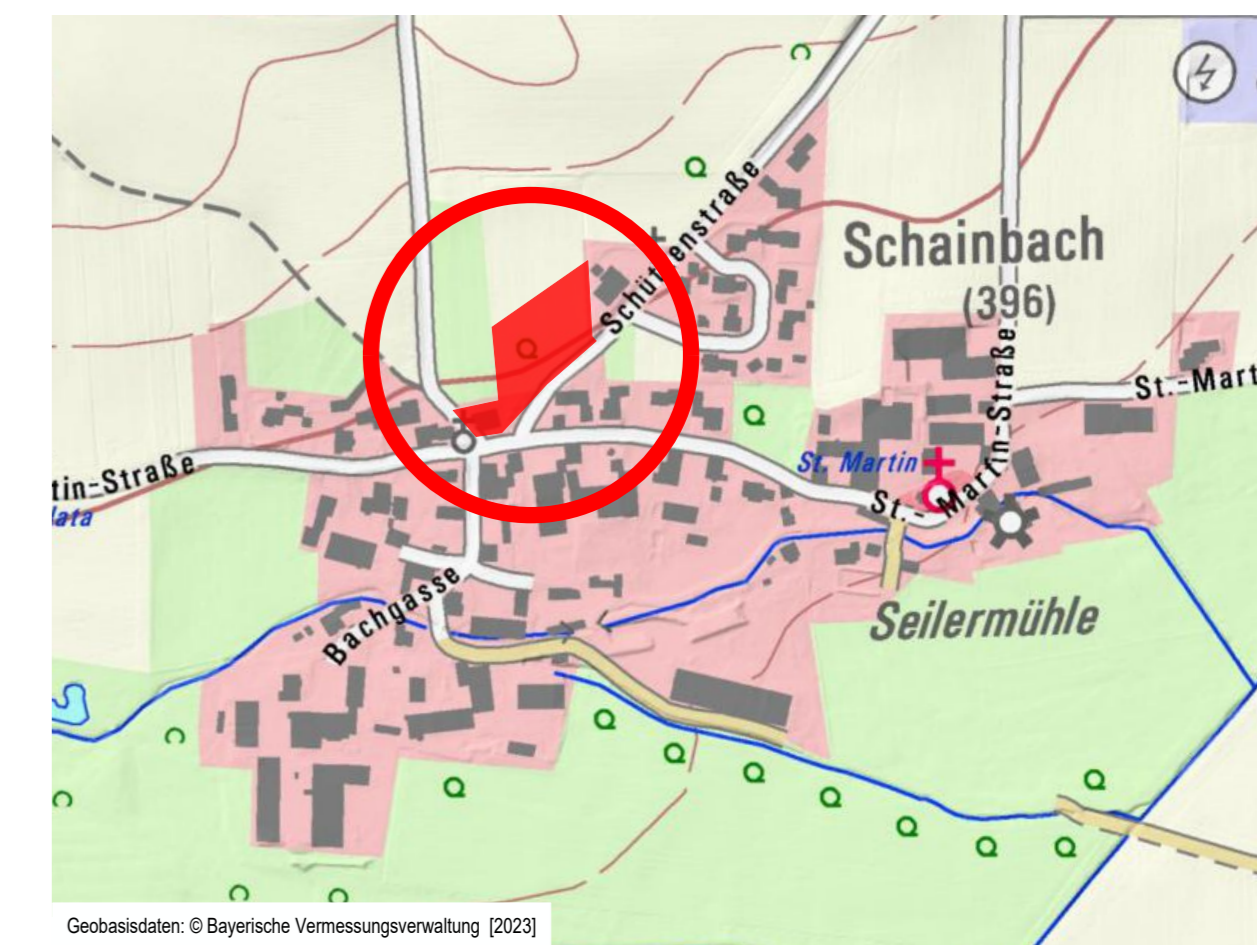
.....
 Siegel

GEMEINDE EHEKIRCHEN LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 41 NÖRDLICH SCHÜTZENSTRASSE

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5.000



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, den 26.11.2024

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
 Bauingenieure
 Vermessungsingenieure
 Erschließungsträger

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

Proj.Nr.: 3035.049