



# GEMEINDE EHEKIRCHEN

im  
Landkreis  
Neuburg-Schrobenhausen

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 44

### „Landstraße 1a - Bonsal“

mit integriertem Grünordnungsplan

zur Erweiterung der Dorffläche als **Mischgebiet** für das Grundstück Flur.-Nr. 81, Gemarkung Bonsal

## Satzung mit Begründung

Stand: 16.09.2025

Planverfasser:

**IB Appel**

Dipl.-Ing (fh Bau) – Florian Appel

Energieberater - Brandschutz

SiGe-Koordinator nach Baustellenverordnung

Mobil: 01520 / 902 58 80

---

Geiselanger 3a – 86697 Unterhausen

Telefon 08431- 432 89 86 -

[florian.appel@hauserbauer.de](mailto:florian.appel@hauserbauer.de)

## Inhalt

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Präambel .....</b>                               | <b>4</b>  |
| <b>Abschnitt A – Festsetzungen .....</b>            | <b>4</b>  |
| Bestandteile des Bebauungsplanes .....              | 4         |
| 1. Art der baulichen Nutzung.....                   | 4         |
| 2. Maß der baulichen Nutzung.....                   | 4         |
| 3. Bauweise .....                                   | 4         |
| 4. Gestaltung der Gebäude .....                     | 4         |
| 5. Höhe der Gebäude.....                            | 5         |
| 6. Einfriedungen, Stellplätze und Freiflächen ..... | 5         |
| 7. Grünordnung .....                                | 6         |
| 8. Niederschlagswasser.....                         | 7         |
| 9. Ökobilanzierung/Ausgleichsfläche .....           | 7         |
| <b>Abschnitt B – Hinweise durch Text .....</b>      | <b>7</b>  |
| 1. Planzeichnung.....                               | 7         |
| 2. Geruch- u. Lärmbelästigung.....                  | 7         |
| 3. Niederschlagswasser.....                         | 7         |
| 4. Abwasserbeseitigung.....                         | 7         |
| 5. Wasserversorgung .....                           | 7         |
| 6. Stromversorgung .....                            | 8         |
| 7. Müllentleerung .....                             | 8         |
| 8. Denkmalpflege .....                              | 8         |
| 9. Bodenschutz .....                                | 8         |
| 10. Altlasten .....                                 | 8         |
| <b>Verfahrensvermerk .....</b>                      | <b>9</b>  |
| <b>Abschnitt C – Begründung.....</b>                | <b>10</b> |
| 1. Veranlassung.....                                | 10        |
| 2. Lage im Raum, Bestand .....                      | 10        |
| 3. Planungskonzept .....                            | 10        |
| 3.1 Art der Baulichen Nutzung .....                 | 10        |
| 3.2 Maß der baulichen Nutzung .....                 | 10        |
| 3.3 Gestaltung.....                                 | 10        |
| 4. Erschließung.....                                | 11        |
| 4.1 Verkehr .....                                   | 11        |
| 4.2 Strom .....                                     | 11        |
| 4.3 Trinkwasser .....                               | 11        |
| 4.4 Abwasser .....                                  | 11        |
| 4.5 Niederschlagswasser.....                        | 11        |
| 4.6 Müllbeseitigung .....                           | 11        |

Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 44 – Satzung mit Begründung

|   |           |
|---|-----------|
| 5. Grünordnung Schutz von Natur und Landschaft .....    | 12        |
| 5.1 Naturschutzrechtliche Einordnung – Bestand.....     | 12        |
| 5.2 Naturschutzrechtliche Einordnung – Eingrünung ..... | 12        |
| 6. Flächenbilanz im Geltungsbereich .....               | 12        |
| 7. Altlasten.....                                       | 12        |
| 8. Immissionsschutz.....                                | 13        |
| 9. Erneuerbare Energien und Klimaschutz .....           | 13        |
| 10. Auswirkungen .....                                  | 13        |
| <b>Unterschrift.....</b>                                | <b>13</b> |

## Präambel

Der Gemeinderat Ehekirchen hat am 05.11.2024 den Beschluss für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne des § 12 BauGB mit der Bezeichnung „**Landstraße 1a – Bonsal**“ gefasst. In der Sitzung am 05.11.2024 hat der Gemeinderat weiter zugestimmt den durch das Planungsbüro IB Appel erarbeiteten Vorentwurf in das frühzeitige Verfahren zu geben. Mit der Verwaltung der Gemeinde Ehekirchen wurde abgestimmt, die vorbereitenden Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, durchzuführen.

Dabei sind auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB entsprechende Hinweise bekannt zu geben.

## Abschnitt A – Festsetzungen

### Bestandteile des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Gemeinde Ehekirchen gilt die vom Ingenieurbüro Florian Appel, Unterhausen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen zur Grünordnung in der Fassung vom **27.05.2025** die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Beigefügt sind die Begründung und der Umweltbericht ebenfalls vom **27.05.2025**.

### 1. Art der baulichen Nutzung

Das im Geltungsbereich der Bebauungsplansatzung liegende Gebiet wird als Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - festgesetzt. Präzisiert wird im Mischgebiet die Nutzung als Wohngebäude, Handwerksbetrieb und Maschinenhallen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei festgesetzt.

2.2. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,60 begrenzt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf im Mischgebiet (MI) durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden.

2.3. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 1,2 begrenzt.

### 3. Bauweise

3.1. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.2. Im Einzelhaus sind zwei Wohneinheiten zulässig.

### 4. Gestaltung der Gebäude

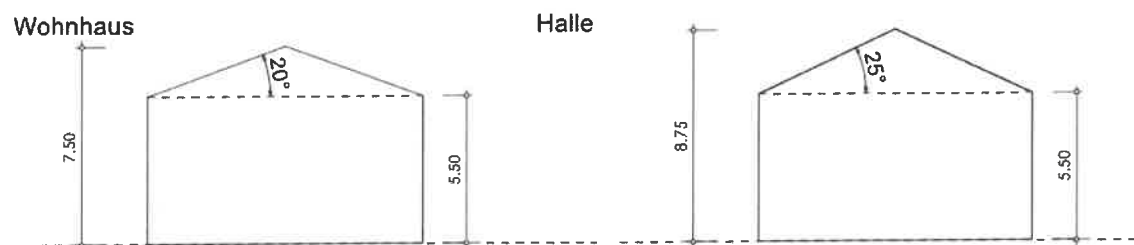
4.1. Die Hauptdächer der Hauptgebäude müssen grundsätzlich als Satteldach ausgebildet werden.

4.2. Die Dachneigung ist zwischen 15° und 25° (Wohnhaus u. Garage) und zwischen 22° und

- 27° (Halle) zur Waagerechten auszuführen.
- 4.3. Als Dachdeckung dürfen nur nicht glänzende Dachsteine oder Dachziegel sowie Metalldeckung im Farbton Rot verwendet werden. Solarflächen zur Strom- und Wärmeerzeugung sind von dieser Einschränkung nicht betroffen.
  - 4.4. Als Hauptfirstrichtung wird die Südost/Nordwest-Orientierung (Haus) und Nordost/Südwest-Orientierung (Halle und Garage) festgelegt
  - 4.5. Dachaufbauten in Form von Gauben und Dergleichen sind nicht erlaubt.
  - 4.6. Für die Hauptfassadenfarbe sind gedeckte Farbtöne einzusetzen.
  - 4.7. Bei Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zulässig.
  - 4.8. Die Aufständigung von Solaranlagen zur Wärme- und Stromerzeugung ist nicht zulässig.

### 5. Höhe der Gebäude

- 5.1 Als Bezugspunkt für die Festlegung der maximalen Gebäudehöhen gilt jeweils die Straßenhöhe am Schnittpunkt von Straßenkante und Achse der Grundstücks-Zufahrt.
- 5.2 Die Wandhöhe der Hauptgebäude wird traufseitig auf 5,50m über den jeweiligen Bezugspunkt, die Firsthöhe auf 7,50m (Wohnhaus) und 8,75m (Halle) über Bezugspunkt begrenzt.



### 6. Einfriedungen, Stellplätze und Freiflächen

- 6.1 Einfriedungen jeglicher Art müssen zur Straßenkante einen Abstand von 1,0 m haben, im Bereich von Ausgleichsflächen ist die Einfriedung zwischen Ausgleichsfläche und Bebauung zu positionieren.
- 6.2 Einfriedungen entlang der Straße sind in ortsüblicher Ausführung und Höhe zu errichten.
- 6.3 Im Bereich des Sichtdreiecks der Zufahrten darf die Höhe der Einfriedung die Höhe von 80 cm nicht überschreiten.
- 6.4 Einfriedungen müssen grundsätzlich ohne Sockel und mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm ausgeführt werden, um Kleintiere nicht unangemessen zu beeinträchtigen. Ausnahmen hiervon können in Teilbereichen von max. 30 % der Länge je Grundstückseite gestattet werden.
- 6.5 Erforderliche Stellplätze können ohne Mindestabstand zur Straßenkante angeordnet werden.
- 6.6 Der Abstand von Garagen zur Straße muss von der äußersten Kante gemessen mindestens 6,0 m betragen.

6.7 Für die Wohneinheit ist auf dem Grundstück 2 Stellplätze nachzuweisen. Für eine zweite Wohnung auf dem Grundstück ist 1 zusätzlicher Stellplatz bereitzustellen.

6.8 Stellplätze für den Gewerbebetrieb Zimmerei: 1 Stellplatz je 100 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche.  
(400m<sup>2</sup> BGF = 4 Stp)

6.9 Um eine fachliche Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan zu unterstützen, ist mit den Bauantragsunterlagen ein Freiflächen-Gestaltungsplan vorzulegen.

6.10 Im Planungsgebiet müssen sich Erdbewegungen, Abgrabungen bzw. Auffüllungen auf die Bereiche innerhalb der Baugrenzen beschränken. Wurzelbeeinträchtigungen durch Eingriffe in den Bodenbereich im Umfeld von zu erhaltenden Bäumen sind verboten. Weiters sind Maßnahmen wie Abgraben, Aufschütten, Lagern und das Überfahren solcher Flächen zu vermeiden. Bodenverändernde Maßnahmen sind vor Ausführung im vorzulegenden Freiflächengestaltungsplan zur Bewertung darzustellen. Außerhalb der Bau- und Grundstücksgrenzen sind Erdbewegungen nur im Oberbodenbereich zulässig.

6.11 Der bestehende Baumbestand, ausserhalb der Baugrenzen, ist zu erhalten.

## 7. Grünordnung

### 7.1 Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern:

Es sind vorwiegend Laubgehölze zu verwenden. Neben Obstgehölzen sind die nachfolgend bezeichneten, heimischen Bäume und Sträucher zu verwenden:

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Carpinus betulus (Hainbuche) | Eyonymus europaeus (Pfaffenhütchen)    |
| Acer campestre (Feldahorn)   | Prunus spinosa (Schlehndorn)           |
| Prunus avium (Vogelkirsche)  | Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)        |
| Sorbus aria (Mehlbeere)      | Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) |
| Sorbus aucuparia (Eberesche) | Corylus avellana (Haselnuss)           |
|                              | Cornus mas (Kornelkirsche)             |
|                              | Cornus sanguinea (Hartriegel)          |
|                              | Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)     |
|                              | Ligustrum vulgare (Liguster)           |

### 7.2 Pflanzgebot im Grundstücksbereich

Die Anzahl der in der Planzeichnung zur Neu- und Ersatzpflanzung bzw. Erhaltung vorgesehenen Einzelbäume ist mindestens einzuhalten. Die Standorte können bei Bedarf an die individuelle Gebäudeplanung angepasst werden. Für die Bepflanzung sind Obstbäume aus regionaltypischen, bewährten Sorten als Hochstamm (Stu 10-12, 3 x v) zu verwenden. Bei der Gesamtgestaltung der Außenanlagen ist dem Grundsatz der weitgehenden Erhaltung des Charakters einer Streuobstwiese Rechnung zu tragen.

### 7.3 Ortsrandeingrünung = Ausgleichsfläche

Entlang der nordwestlichen Grenzen des Geltungsbereiches ist für die Flurnummer 81 eine Ortsrand-Begrünung im Übergang zu dem Flurweg FlurNr. 67 und zur landwirtschaftlich genutzten Kulturfläche herzustellen.

Für die Pflanzung sind heimische Gehölze zu verwenden, die gärtnerisch zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Ausfälle müssen spätestens in der folgenden Vegetationsperiode durch entsprechende Nachpflanzung ersetzt werden. Die Umsetzung der Anpflanzungen ist im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen durch die Grundstückseigentümer durchzuführen.

Bäume:

Position und Anzahl der neu zu pflanzenden bzw. zu erhaltenden

Bäume müssen sich an der Darstellung im Grünordnungsplan orientieren.  
Qualität der neu zu pflanzenden Bäume: stu 12-14, 3 x v

Hecken:

Die mit Heckensymbol dargestellten Bereich sind als 3-reihige, freiwachsende Heckenbepflanzung aus heimischen Strauchsorten im Abstand von 1,5 x 1,5 m auszuführen.

Qualität der neu zu pflanzenden Sträucher: vStr, 3-5 Tr. 60-100 cm

Die Gehölzliste unter Punkt C7.1 ist zu beachten!

## 8. Niederschlagswasser

### 8.1 Niederschlagswasser

Das von Dachflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist in einer Niederschlagswasserversickerung auf dem Grundstück zu versickern.

Bei sickerfähigem Untergrund ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW FreiV) mit den dazu eingeführten Technischen Regeln (TRENGW) und Arbeitsblatt DW A A-138 zu beachten.

## 9. Ökobilanzierung/Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsflächen werden auf dem eigenen Grundstück als Ortsrandbegrünung entlang der nordöstlichen und ausgeführt, die Breite beträgt Mind. 5m, insgesamt 190m<sup>2</sup>

Die Ausgleichsfläche wird als 3-reihige Hecke ausgeführt, siehe dazu unter C7.3.

### Kompensationsumfang im Geltungsbereich:

| Code | Lebensraumbezeichnung | Wertp.<br><small>in m<sup>2</sup></small> | Fläche<br><small>in m<sup>2</sup></small> | Wertpunkte   |
|------|-----------------------|---|---|--------------|
| B112 | Mesosphiles Gebüsch   | 10  | 190                                       | 1.900        |
|      |                       |   | <b>Summe</b>                              | <b>1.900</b> |

## Abschnitt B – Hinweise durch Text

### 1. Planzeichnung

Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet.

Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

### 2. Geruch- u. Lärmbelästigung

Bedingt durch die Ortsrandlage und der großenteils ländlichen Prägung des Gemeindeteils Bonsal muss mit Geruchs- und Lärmbelästigung durch die Landwirtschaft auch abends und an den Wochenenden gerechnet werden.

### 3. Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, dass von Dachflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und weiter zu verwenden.

Bei einer Niederschlagswasserversickerung auf den Grundstücken ist zu prüfen, ob ausreichend sickerfähiger Untergrund ansteht. Bei sickerfähigem Untergrund ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW FreiV) mit den dazu eingeführten Technischen Regeln (TRENGW) und Arbeitsblatt DW A A-138 zu beachten.

### 4. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Ortskanalisation zur gemeindlichen Kläranlage in Bonsal. Die Einbindung der Abwässer in das Kanalnetz Ehekirchen ist im Zuge der geplanten Kläranlagensanierung für die Zukunft vorgesehen. Die Grundstücke sind abwassertechnisch im Trennsystem anzuschließen.

### 5. Wasserversorgung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde nicht für den erforderlichen Anschluss der Grundstücke an die zentrale Wasserversorgung verantwortlich ist und entsprechend

auch keine ggf. entstehende Kosten hierfür übernimmt.

#### **6. Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird über den zuständigen Stromversorger sichergestellt. Der Anschluss an das Stromversorgungsnetz erfolgt über Erdkabel.

#### **7. Müllentleerung**

Die Müllentleerung wird über die zuständigen Landkreisbetriebe sichergestellt. Die Abfallsammelbehälter müssen für die regelmäßige Entleerung an die vorgegebene Stelle gezogen werden.

#### **8. Denkmalpflege**

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG. Im Planungsgebiet liegt das Bodendenkmal D-1-7332-0177 „Siedlung des Altneolithikums und des Mittelneolithikums“

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.

#### **9. Bodenschutz**

Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach derzeitigem Stand keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Es ist nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind die einschlägigen Behörden umgehend zu informieren.

#### **10. Altlasten**

Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach derzeitigem Stand keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Es ist nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind die einschlägigen Behörden umgehend zu informieren.

## Verfahrensvermerk

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung vom **05.11.2024** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden, Träger öffentl. Belange und der Öffentlichkeit

Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **05.11.2024** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom **18.11.2024** bis einschließlich **18.12.2024** beteiligt.

### 3. Billigung

Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44, Landstraße 1a, Bonsal mit Fassungsdatum vom **09.02.2025** in der Gemeinderatssitzung vom 18.02.2025

### 4. Öffentliche Auslegung

Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **09.02.2025** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **09.03.2025** bis einschließlich **17.04.2025** beteiligt.

### 5. Beteiligung Behörden, Träger öffentl. Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **09.02.2025** wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **10.04.2025** bis einschließlich **10.05.2025** öffentlich ausgelegt.

### 4. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Ehekirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **16.09.2025** den Bebauungsplan in der Fassung vom **16.09.2025** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Ehekirchen, den **18. Sep. 2025** .....

  
.....  
Günter Gamisch, 1. Bürgermeister (Siegel)



### 5. Aufgestellt / Ausgefertigt


Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom **16.09.25** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

### 6. In-Kraft-Treten

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt die Satzung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Gemeinde Ehekirchen, den **30. Okt. 2025** .....

  
.....  
Günter Gamisch, 1. Bürgermeister (Siegel)



## Abschnitt C – Begründung

Begründung nach §9/8 BauGB zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 44 „**Landstraße 1a - Bonsal**“ – **Gemeinde Ehekirchen**

### 1. Veranlassung

Die Bauherren Christine und Michael Heckl beabsichtigen auf dem derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen mit einer bestehenden landwirtschaftlich genutzten Maschinenhalle in Bonsal im Gebiet der Gemeinde Ehekirchen die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, sowie ergänzend in Teilen die Nutzungsänderung einer bestehenden landwirtschaftlichen Halle für einen handwerklichen Zimmereibetrieb.

Die Gemeinde Ehekirchen verzeichnet zunehmendes Interesse an Bauflächen für Häuser und Wohnungen. Unter Berücksichtigung bestehender Ressourcen soll hierdurch die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen über die Ausweisung eines vorhabensbezogenen Bebauungsplanes erfolgen.

### 2. Lage im Raum, Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand des Gemeindeteils Bonsal und schließt hier mit der südwestlichen Begrenzung an die Landstraße an. Nach Norden findet der Geltungsbereich seinen Abschluss an der Grundstücksgrenze, darüberhinaus grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Im Geltungsbereich befindet sich eine landwirtschaftliche Halle in Eigenbesitz, die landwirtschaftlich genutzt wird. Auf dem Grundstück mit Flurnummer 81, Gemarkung Bonsal soll ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage entstehen sowie ergänzend in Teilen einer bestehenden landwirtschaftlichen Halle die Nutzungsänderung für einen Zimmereibetrieb durchgeführt werden. Das Wohnhaus und die Garage soll nicht unterkellert werden, in der bestehenden Halle wird zur Abtrennung der Nutzungseinheiten eine brandschutzfachliche Trennwand eingebaut.

### 3. Planungskonzept

#### 3.1 Art der Baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Bonsal-Nord“ wird aufgrund der vorgesehenen Bebauung eine Nutzung als „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Präzisiert wird im Mischgebiet die Nutzung als Wohngebäude, Handwerksbetrieb und Maschinenhallen.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Gemeindeteil Bonsal ist ein Dorf ländlicher Prägung. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung an der Umgebung. Daher sollen maximal 2 Vollgeschosse mit 2 Wohnungen auf dem Grundstück festgelegt werden. §19 BauNVO gibt über die Grundflächenzahl die jeweilige Anrechnung der Bereiche zwischen versiegelten Flächen und unversiegelten Flächen aus. Durch die festgelegte Nutzung als Mischgebiet nach §6 BauNVO und der darin festgelegten Grundflächenzahl entspricht dies dem Charakter der Umgebung. Eine Abweichung davon ist daher nicht nötig. Die maximale Höhenentwicklung der Bebauung wird durch die Festlegung auf 2 Vollgeschosse und die maximal erlaubten Wand- und Firsthöhen für die zu errichtenden Gebäude geregelt.

#### 3.3 Gestaltung

Der Geltungsbereich des Vorhabens liegt am nordwestlichen Ortsrand. Um hier eine abzurundende Gestaltung zu erzielen, ist die Firstrichtung entsprechend ausgerichtet. Für die Gestaltung der Gebäudehülle soll dem ländlichen Umfeld Rechnung getragen werden.

Für die Farbgebung der Dächer und Fassadenoberflächen werden satzungsmäßig Festlegungen getroffen.

#### 4. Erschließung

##### 4.1 Verkehr

Von der Dorfstraße mit der Bezeichnung Landstraße ist die Zufahrt zum Geltungsbereich über eine kurze Stichstraße gesichert. Der winterliche Räumdienst umfasst auch das Grundstück im beantragten Planungsgebiet

##### 4.2 Strom

Das Planungsgebiet befindet sich im Versorgernetz der E.ON Energie Deutschland GmbH“ Mit dem Anschluss an das Stromversorgungsnetz muss durch den Antragsteller die „E.ON Energie Deutschland GmbH“ als zuständiges Versorgungsunternehmen beauftragt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befindet sich eine Strom-Versorgungseinrichtung. Die Lage ist eingezeichnet. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Das Gebäude hat bereits einen Kabelanschluss. Falls Umbaumaßnahmen stattfinden und der Anschluss umgelegt oder vorübergehend stillgelegt werden muss, ist dieser rechtzeitig zu melden.

Kabelplanung(en):

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

##### 4.3 Trinkwasser

Für die Versorgung mit Trinkwasser ist der „Zweckverband zur Wasserversorgung der Burgheimer Gruppe“ mit seinem Sitz in 86666 Burgheim, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen zuständig. Die Kostenübernahme und Durchführung der Maßnahmen obliegen dem Antragsteller.

##### 4.4 Abwasser

Die Beseitigung des Abwassers ist durch den Anschluss an die Ortskanalisation sicherzustellen. Der nächste bestehende Schachtdeckel befindet sich am Kreuzungspunkt Landstraße/Stichstraße. Die Kostenübernahme und Durchführung der Maßnahmen obliegen dem Antragsteller.

##### 4.5 Niederschlagswasser

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers von Dächern und sonstigen befestigten Flächen sind auf den jeweiligen Grundstücken ausreichend bemessene Entwässerungseinrichtungen auf dem Grundstück bis zur versickerungsfähigen Bodenschicht herzustellen.

Hierzu sei auf das DWA-Merkblatt M 153 mit zugeordneten Ergänzungen und Arbeitsblättern im jeweils aktuellen Stand verwiesen. Eine freie Ableitung von Niederschlagswasser auf und über fremde Grundstücke oder öffentliche Flächen ist nicht zulässig.

##### 4.6 Müllbeseitigung

Die Beseitigung der häuslichen Abfälle und Reststoffe wird durch die gemeindlich bestellten Entsorgungsunternehmen auch für das Planungsgebiet sichergestellt. Die Abfallsammelbehältnisse müssen für die regelmäßige Entleerung an die vorgegebene Stelle gezogen werden.

## 5. Grünordnung Schutz von Natur und Landschaft

### 5.1 Naturschutzrechtliche Einordnung – Bestand

In einem Teilbereich ist vorhandener Baum- und Strauchbestand. Bestehender Bewuchs in Form von Obst- und Laubbäumen sowie Hecken und Sträuchern ist grundsätzlich zu erhalten. Eine Fällung bzw. Rodung ist nur in einem für die jeweils geplante Siedlungsmaßnahme unabdingbaren Umfang zulässig und darf erst nach Prüfung und Bewilligung der Bauantragsunterlagen durch das Bauordnungsamt durchgeführt werden.

Das Schutzgut Boden ist durch die landwirtschaftliche Vornutzung leicht vorbelastet. Das Schutzgut Wasser ist latent gefährdet durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung. Die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Klima, Luft, Landschaftsbild und Mensch sind durch die intensive Bewirtschaftung leicht vorbelastet.

Grundlage für den Umfang der Rodungs- und Erhaltungsmaßnahmen bildet der Grünordnungsplan als Bestandteil der Bebauungsplan-Satzung.

### 5.2 Naturschutzrechtliche Einordnung – Eingrünung

Bestehende Gehölze, deren Beseitigung im Hinblick auf eine ordnungsgemäß durchzuführende Bebauung unvermeidbar ist, müssen grundsätzlich in einer kultivierten, aber naturnahen Form durch die Bauwilligen ersetzt werden. Die Neupflanzung kann auch Teil der Ortsrandeingrünung sein und muss vom Maßnahmenumfang her in Zusammenhang mit dem gesamten Planungsgebiet betrachtet werden.

Die Eingrünung des neuen Ortsrandbereiches an der westlichen Grenze des Planungsgebietes fällt in die Verantwortung der jeweiligen Grundstückseigentümer.

Für die Ortsrandeingrünung in diesen Bereichen ist ein Grundstücksstreifen mit einer Breite von ca. 5m von jeglicher Bebauung freizuhalten und landschaftsgärtnerisch anzulegen.

## 6. Flächenbilanz im Geltungsbereich

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| <b>ca.-Angaben in m<sup>2</sup></b>                |                             |
| Grundfläche Wohnhaus mit Garage u. Zufahrt         | 340 m <sup>2</sup>          |
| Halle Bestand                                      | 752 m <sup>2</sup>          |
| Erschließung Straße und Wege auf Grundstück        | 238 m <sup>2</sup>          |
| <b>Verkehrsfläche gesamt</b>                       | <b>1.330 m<sup>2</sup></b>  |
| Grünfläche   | 1.061 m <sup>2</sup>        |
| Grünfläche Ortsrand                                | 109 m <sup>2</sup>          |
| Grünfläche für Landwirtschaft                      | 1.100 m <sup>2</sup>        |
| <b>Grünflächen auf Grundstück</b>                  | <b>2.270 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Summe Grundstück</b>                            | <b>3.600 m<sup>2</sup></b>  |
|  |                             |
| Zufahrt, Straße                                    | 948 m <sup>2</sup>          |
| Grünflächen im öffentl. Raum                       | 205 m <sup>2</sup>          |
|  |                             |
| <b>Summe öffentliche Fläche im Geltungsbereich</b> | <b>1.153 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Gesamtfläche</b>                                | <b>4. 753 m<sup>2</sup></b> |

## 7. Altlasten

Altlasten sind der Gemeinde Ehekirchen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

### 8. Immissionsschutz

Aufgrund der insgesamt noch landwirtschaftlichen Prägung des Gemeindeteils Bonsal ist auch im Planungsgebiet mit Beeinträchtigungen durch Lärm und Geruch bis in die Abendstunden und teilweise auch an den Wochenenden zu rechnen.

### 9. Erneuerbare Energien und Klimaschutz

Die Nutzung erneuerbarer Energien, z.B. wird durch eine günstige Ausrichtung der meisten Gebäude unterstützt, ohne dabei auf städtebauliche und gestalterische Grundsätze zu verzichten.

Regelungen zur Versickerung von Niederschlagswasser zur Förderung der Grundwasserneubildung sind in der Planung als Element des nachhaltigen Umgangs mit Ressourcen enthalten, außerdem ist eine großzügige Ein- und Durchgrünung des Gebietes vorgesehen, wozu vor allem der Grünzug mit entsprechenden Aufenthaltsqualitäten beiträgt.

### 10. Auswirkungen

Die geplante Siedlungserweiterung hat Auswirkungen für das Orts- und Landschaftsbild, die sich durch entsprechende Maßnahmen minimieren bzw. kompensieren lassen. Hierzu wird auf den beigefügten Umweltbericht verwiesen, in dem diese Thematik abgearbeitet wird.

### Unterschrift

Gemeinde Ehekirchen, den **18. Sep. 2025** .....



.....  
Erster Bürgermeister Günter Gamisch

**Gemeinde Ehekirchen**

