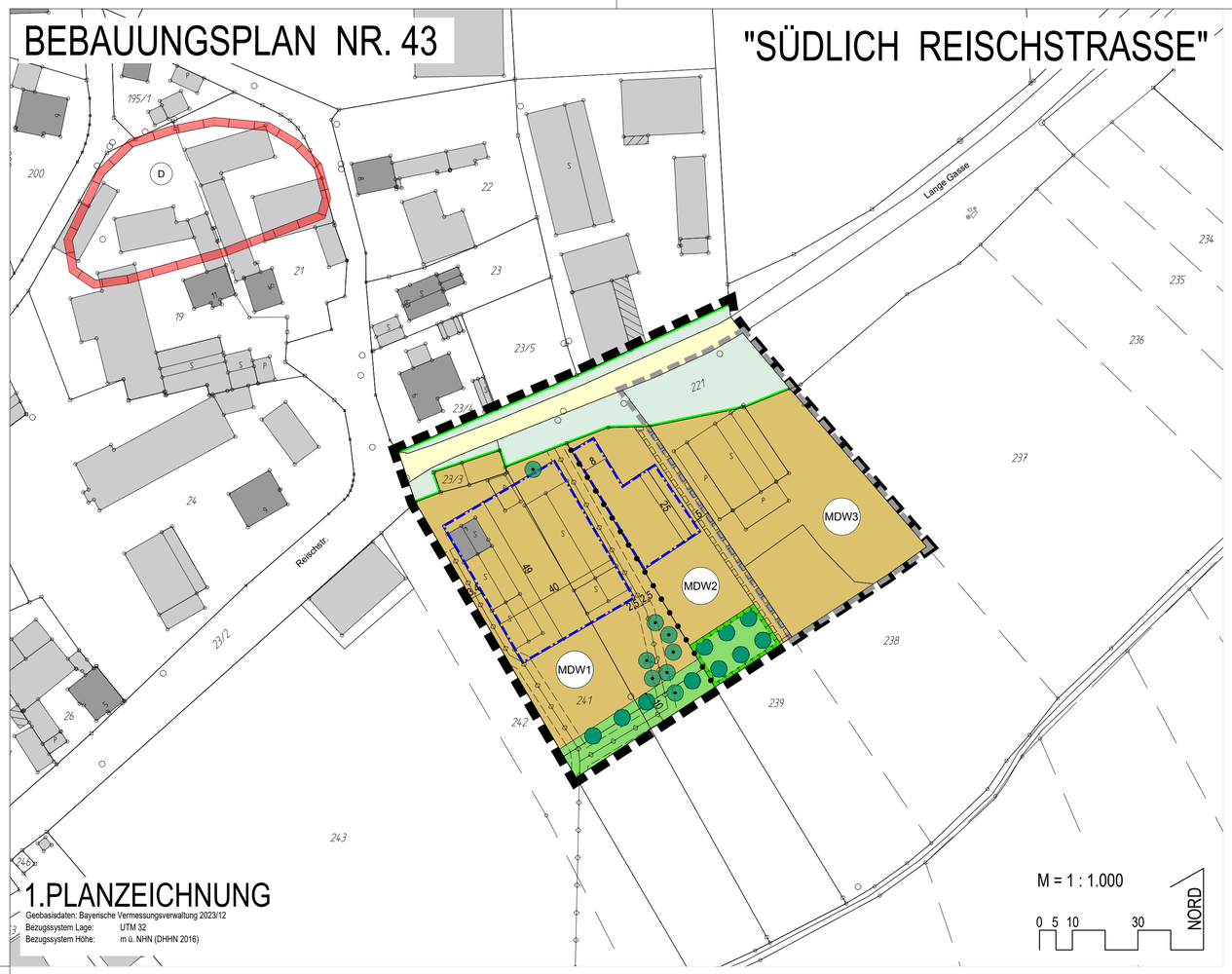
BEBAUUNGSPLAN NR. 43 "SÜDLICH REISCHSTRASSE"



1.PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023/12
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHHN 2016)

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. 43 "Südlich Reischstraße"

als SATZUNG.
Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Grenze des räumlichen Teilgeltungsbereichs
Innerhalb des Teilgeltungsbereichs sind ausschließlich Festsetzungen zu 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, Wohneinheiten
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 und Nr. 6 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

2.1 MDW — Dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 bauNVO werden die Ausnhamen des § 5a Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

MDW1 — MDW 1 - im MDW 1 sind Wohnnutzungen, Büroräume sowie Lager- und Fahrzeughallen zulässig.
GRZ 0,6 - WH 6,50 m

MDW2 — MDW 2 - im MDW 2 ist nur Wohnnutzung zulässig.
GRZ 0,35 - WH 6,50 m

MDW3 — 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 Baugesetzbuches - BauGB - § 16 des Baunutzungsverordnung - BauNVO)

3.1 0,6 — Grundflächenzahl GRZ, z. B. 0,6
Die Fläche zur Ortsrandeingrünung ist Teil des Baugrundstücks und darf bei der GRZ-Ermittlung mit angesetzt werden.

3.2 WH 6,5 m — max. Wandhöhe in Metern z. B. 6,5 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.

3.3 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)

4.1 Baugrenzen

4.2 Garagen und Nebengebäude werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, nicht jedoch in der Fläche für die Ortsrandeingrünung.

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

5.1 öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und Straßenbegleitgrün

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

6.1 Grünordnung allgemein

Alle nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude bzw. Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme.

Alle nachfolgend grünordnerisch festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.

6.2 Privates Grün
Die nicht überbauten priv. Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen.

Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung;
Bauliche Anlagen (wie z.B. Garagen, Stellplätze, Terrassen, Freisitze, Nebenanlagen wie Holzlegen, Gartenhäuschen, u.ä.) sind unzulässig.

zu pflanzender Baum
Standort geringfügig (bis max. 5 m) veränderbar;
zulässig sind heimische Laubbäume und Obstbäume (s. Pflanzliste Hinweis 5).
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
Mindestqualität Obstbaum: Halbstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

6.3 Erhaltung Gehölzbestand

Die nachfolgend zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind während der Bauphase zu schützen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

zu erhaltender Baum

7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A1 — Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche A1

Entwicklungsziel: Extensive Wiesenfläche mit Obstbaumbestand

Herstellungsmaßnahmen:
Wiesenansaat: 10 g/ m² (3 g Saatgut + 7 g Saathilfe), mit mind. 50 % Kräuteranteil, aus Herkunftsregion „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion " (HK 16)

Baumpflanzung: Pflanzung von mindestens 6 heimischen Obstbäumen mit einem Pflanzabstand von mind. 8 m
Mindestpflanzqualität: Halbstamm, 3xv, StU 12 - 14 cm

Pflegemaßnahmen:
- 2 x jährliche Wiesenmahd z.B. im Juni und August mit Abtransport des Schnittguts und unter Verzicht auf Düngung sowie Pflanzenschutzmitteln, keine Verwendung von Schlegelmähwerken.
- Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen. Die Jungbäume erhalten in den ersten 5 - 8 Jahren einen jährlichen Erziehungsschnitt. Anschließend wird ein Erhaltungsschnitt alle 5 - 6 Jahre, je nach Bedarf der verschiedenen Baumarten, in unregelmäßigen Zeitabschnitten durchgeführt. Der Schnittzeitraum liegt zwischen Oktober und März. Das anfallende Schnittgut ist wirtschaftlich zu verwerten.
- Abgehende Gehölze sind in der festgesetzten Mindestpflanzqualität zu ersetzen. Nach Erreichen des Entwicklungsziels ist eine Erhaltungsdüngung nach vorheriger Absprache mit der UNB möglich.

Zuordnung:
Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf Fl.Nr. 239, Gemarkung Hollenbach, eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 353 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 43 "Südlich Reischstraße" zugeordnet. Die Herstellung der Ausgleichsfläche ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließung durchzuführen.

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

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

8.2 Dächer
Zulässig sind geneigte Dächer bis max. 28°. Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Photovoltaikanlagen müssen auf der Dachfläche liegen und dürfen nicht aufgeständert werden. Sie sind in einer rechteckigen Modulfläche anzuordnen.

8.3 Einfriedungen
Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 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 (landwirtschaftlich genutzte Flächen) ist ein Abstand von mind 0,5 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. An der Ortsrandeingrünung sind Einfriedungen nur an der zum Baugebiet hin orientierten Innenseite der Fläche zulässig.

8.4 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig; Wohngebäude sind davon ausgeschlossen. Sie sind nur an Gebäuden an den straßenzugewandten Fassaden bis zu einer Größe von 4,0 m² zulässig und dürfen diese nicht dominieren. Sie dürfen max. 0,8 m hoch sein und die Wandhöhe nicht überschreiten. Werbeanlagen auf Dachflächen oder in Dachflächen integriert sind unzulässig. Freistehende Werbeanlagen oder Werbeanlagen an Einfriedungen sind nur im Bereich von Zufahrten bis zu einer Größe von 2,0 m² zulässig.

8 Höhenlage - Geländeveränderungen
Der EG-Rohfußboden darf max. auf der OK des angrenzenden Straßenniveaus liegen. Aufschüttungen sind bis max. OK RFB 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.

5 Sonstige Planzeichen

9.1 Abgrenzung unterschiedliche/s Art / Maß der baulichen Nutzung

9.2 Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde Ehekirchen - Leitungsrecht

9.3 Unterirdische Gasleitung mit beiderseitigem Schutzstreifen

9.4 3 — Maßzahl in Metern, z.B. 3 m

3. HINWEISE

1 Hinweise durch Planzeichen

23/3 — bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z. B. 23/3

bestehende nachrichtliche Flurstücksgrenze

bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer

D — bestehendes Bodendenkmal

2 Bodendenkmäler
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

3 Landwirtschaft
Bedingt durch die Ortsrandlage ist sind bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden und nahe gelegenen landwirtschaftlichen Flächen und Betriebe mit den üblichen Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen auch vor 6:00 Uhr morgens und nach 22 Uhr abends, sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen.

4 Grenzabstände Bepflanzungen
Die Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut „Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch" (AGBGB), Art. 48, sind einzuhalten. Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen und das Befahren der Wege durch die Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet sind.

5 Artenauswahlliste Gehölze

Laubbäume:		Obstbäume	
Feld-Ahorn	Acer campestre	Herbstapfel 'Roter Gravensteiner'	Malus 'Roter Gravenst.'
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Herbstapfel 'Jakob Fischer'	Malus 'Jakob Fischer'
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Hauszwetschge	Prunus domestica
Sand-Birke	Betula pendula	Süßkirsche 'Burlat'	Prunus avium 'Burlat'
Hainbuche	Carpinus betulus	Herbstbirne 'Gute Luise'	Pyrus communis 'Gute Luise'
Wild-Kirsche	Prunus avium		
Trauben-Eiche	Quercus petraea		
Stiel-Eiche	Quercus robur		
Silber-Weide	Salix alba		
Mehlbeere	Sorbus aria		
Eberesche	Sorbus aucuparia		
Winter-Linde	Tilia cordata		

4. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.05.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.04.2025 hat in der Zeit vom 30.06.2025 bis 25.07.2025 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.04.2025 hat in der Zeit vom 30.06.2025 bis 25.07.2025 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.11.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.11.2025 bis 23.12.2025 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.11.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.11.2025 bis 23.12.2025 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Ehekirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.02.2026 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.02.2026 als Satzung beschlossen.

7. Ausgefertigt
Ehekirchen, den .....

.....
Günter Gamisch
Erster Bürgermeister

Siegel

8. 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 .....

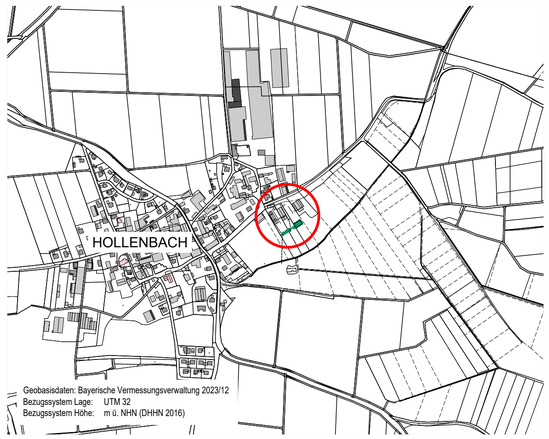
.....
Günter Gamisch
Erster Bürgermeister

Siegel

GEMEINDE EHEKIRCHEN
LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 43
"SÜDLICH REISCHSTRASSE"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, DEN 08.04.2025
GEÄNDERT, DEN 04.11.2025
GEÄNDERT, DEN 10.02.2026

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

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