

BEBAUUNGSPLAN NR. 43

"SÜDLICH REISCHSTRASSE"



1. PLANZEICHNUNG

Geobildetes Baugesamtes
 Bebauungsplan Nr. 43
 UTM 32
 m. 0. N/N (DHN 2016)
 Bezugsystem Höhe: m. 0. N/N (DHN 2016)

PRÄAMBEL

- Die Gemeinde Ehekirchen erlässt aufgrund
- des § 1, 1a, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 25 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 61 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzonenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung ein

Bebauungsplan Nr. 43 "Südlich Reichstraße"

als SATZUNG.

Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

- 1**

Grenze des räumlichen Teilungsbereichs

Grenze des Teilungsbereichs sind ausschließlich Festsetzungen zu Art der baulichen Nutzung bzw. zu örtlichen Verkehrsflächen erhalten, 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, Wohnheiten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 des Baugesetzbuches - BauGB - § 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Gem. § 7 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die Ausnahmen des § 9a Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

MDW

Dorfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO

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

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

MDW 3 - im MDW 3 werden nur Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenverwenbetriebe zugelassen.
- 3**

Miß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 des Baugesetzbuches - BauGB - § 16 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

0,6

Grundflächenzahl GRZ z. B. 0,6

Die Fläche zur Ortsrandgrünung ist Teil des Baugrundstücks und darf bei der GRZ-Ermittlung mit angerechnet werden.

max. Wandhöhe in Metern z. B. 6,5 m

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

WH 6,5 m
- 3.3**

Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnheiten zulässig

4. Bauweise und überbaute Grundstücksflächen

- 4.1**

Baugrenzen
- 4.2**

Geragen und Nebengebäude werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, nicht jedoch in der Fläche für die Ortsrandgrünung.
- 5**

Verkeirftflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)
- 5.1**

öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und Straßenbegleitgrün
- 6**

Gründordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und 25b BauGB)
- 6.1**

Gründordnung allgemein

Alle nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsgelungen 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.

Privates Grün

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

Private Grünflächen zur Ortsrandgrünung:

Bauliche Anlagen (wie z.B. Garagen, Stellplätze, Terrassen, Freisitze, Nebenanlagen wie Höhlagen, Gartenhäuschen, u.ä.) sind unzulässig.

zu pflanzender Baum

Standort geringfügig (bis max. 5m) veränderbar.

zulässig sind heimische Laubbäume und Obstbäume (s. Pflanzliste Hinweis 5).

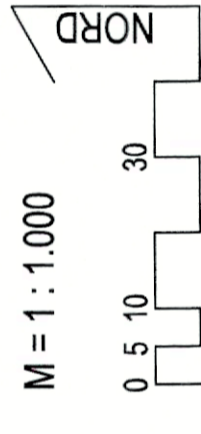
Mindestqualität Laubbäume: Hoheitsstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Mindestqualität Obstbaum: Halbstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
- 6.2**

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 enthaltender Baum



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
- Extensive Wiesenfläche mit Obstbaumbestand**

Extensive Wiesenfläche mit Obstbaumbestand

10 qm² (3 s Sauglat + 7 s Stauhle), mit mind. 50 % Kauternnel, aus Herkunftsregion „Unterbayerische Hügel- und Plateauregion“ (HK 16)
- Baumplanung:**

Pflanzung von mindestens 6 heimischen Obstbäumen mit einem Pflanzabstand von mind. 8 m

Mindestpflanzqualität: Halbstamm, 3x, SU 12 - 14 cm
- Pflanzmaßnahme:**

- 2 x jährliche Wiesenmähd z.B. im Juni und August mit Abraspeln des Schnittguts und unter Verzicht auf Düngung sowie Pflanzenschutzmitteln, keine Verwendung von Schlegelmähdewerk.

- Die Jungbäume erhalten in den ersten 5 - 8 Jahren einen jährlichen Erziehungsschnitt.

- Anschließend wird ein Erziehungsschnitt alle 5 - 6 Jahre, je nach Bedarf der verschiedenen Baumarten, in unregelmäßigen Zeitabständen durchgeführt. Der Schnittzeitraum liegt zwischen Oktober und März. Das anfallende Schnittgut ist wirtschaftlich zu verwerten.

- Abgestorbene Gehölze sind in der festgesetzten Mindestpflanzqualität zu ersetzen. Nach Erreichen des Entwicklungsstadiums ist eine Erhaltungspflege nach vorheriger Absprache mit der UWS möglich.
- Zuordnung:**

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf F.Nr. 239, Gemeinde Hohenbach, eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 33 m² festgesetzt und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 43 "Südlich Reichstraße" zugeordnet. Die Herstellung der Ausgleichsfläche ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließung durchzuführen.

8. Auf Landrecht beruhende Regelungen

- 8.1**

Abstandsflächen

Es gelten analoghaft 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 Mauerfläche anzubringen.
- 8.3**

Einfriedigungen

Einfriedigungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Mauern bzw. wallartig 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 Einfriedigungen im Übergang zur freien Landschaft (landwirtschaftlich genutzte Flächen) ist ein Abstand von mind 0,5 m zur Grundstücksgränze einzuhalten. An der Ortsrandgrünung sind Einfriedigungen nur an der zum Baugelände hin orientierten Innenseite der Fläche zulässig.
- 8.4**

Wohngebäude

Wohngebäude sind nur an der Seite der Straße 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. Wohnanlagen auf Dachflächen oder in Dachflächen integriert sind unzulässig. Freistehende Wohnanlagen oder Wohnanlagen an Einfriedigungen 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 Grundstücksgränze einhalten.

5. Sonstige Planzeichen

- 9.1**

Abgrenzung unterschiedlich Art / Maß der baulichen Nutzung
- 9.2**

Grundsteinbarkeit zu Gunsten der Gemeinde Ehekirchen - Leitungsrecht
- 9.3**

Unterrirdische Gasleitung mit beidseitigem Schutzstreifen
- 9.4**

Maßzahl in Metern, z.B. m

3. HINWEISE

- 1**

Hinweise durch Planzeichen

bestehende Flurstücksgränze mit Flurstücksnummer, z. B. 233

bestehende nachrichtliche Flurstücksgränze

bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer

bestehendes Bodenennmal
- 2**

Bodenkennzeichen

Ersucht zu Lage, insbesondere Bodenkennzeichen gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Maßgeblich an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- 3**

Landwirtschaft

Beding durch die Ortslage ist sind bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden und nahe gelegenen landwirtschaftlichen Flächen und Betriebe mit den üblichen Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen auch vor 6.00 Uhr morgens und nach 22 Uhr abends, sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen.
- 4**

Grenzabstände Begrünungen

Die Grenzabstände bei Begrünung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut „Ausführungssatz zum Bürgerlichen Gesetzbuch“ (AGBG), Art. 48, sind einzuhalten. Weiterhin ist die Begrünung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen und des Befahren der Wege durch die Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet sind.
- 5**

Artenspezifische Gehölze

Einblättrige Laubbäume:

 - Acer campestre
 - Acer platanoides
 - Betula pendula
 - Carpinus betulus
 - Prunus avium
 - Quercus petraea
 - Quercus robur
 - Salix alba
 - Sorbus aria
 - Sorbus aucuparia
 - Tilia cordata

Einblättrige Nadelbäume:

 - Abies balsamea
 - Thuja occidentalis
 - Wacholder

Zweiblättrige Laubbäume:

 - Alnus glutinosa
 - Castanea sativa
 - Malus domestica
 - Prunus domestica
 - Prunus avium 'Burlat'
 - Prunus communis 'Gala Luisa'

Zweiblättrige Nadelbäume:

 - Abies balsamea
 - Thuja occidentalis
 - Wacholder

4. VERFAHRENSVERMERKE

- 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 öffentlich bekannt gemacht.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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 ausgestellt.
- 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.
- Ausgefertigt **23. Feb. 2026**

Ehekirchen, den

Günther Gemisch
 Erster Bürgermeister

23. Feb. 2026

Günther Gemisch
 Erster Bürgermeister

27. März 2026

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **27. März 2026** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich 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 **27. März 2026**

Günther Gemisch
 Erster Bürgermeister

27. März 2026

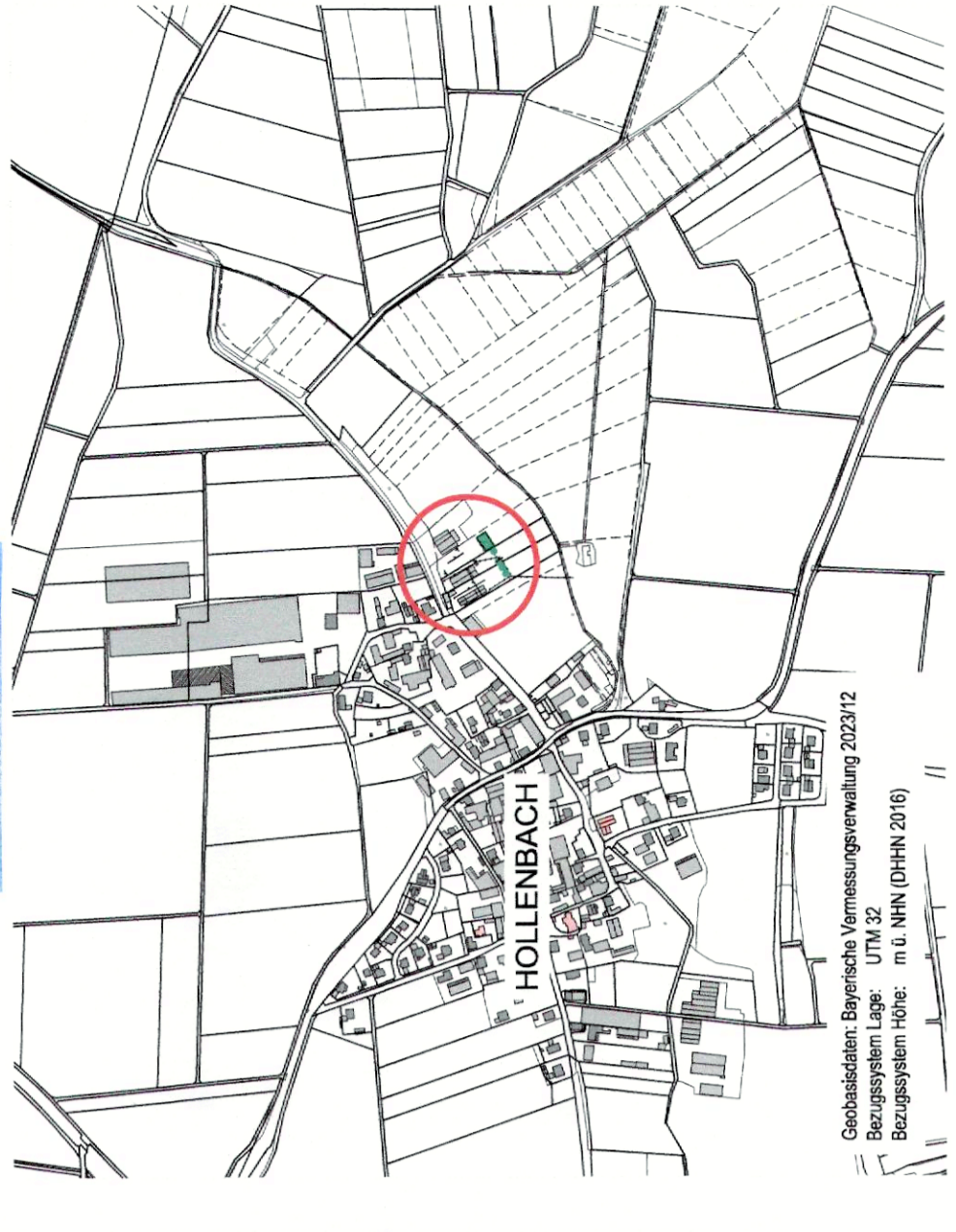
Günther Gemisch
 Erster Bürgermeister

GEMEINDE EHEKIRCHEN LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 43 "SÜDLICH REISCHSTRASSE"



ÜBERSICHTS-LAGEPLAN
 M = 1 : 10.000



Geobildetes Baugesamtes
 Bebauungsplan Nr. 43
 UTM 32
 m. 0. N/N (DHN 2016)
 Bezugsystem Höhe: m. 0. N/N (DHN 2016)

ENTWURFSVERFASSER:

PFÄFFERHOFEN,
 GEANDERT,
 GEANDERT.

PROJ.NR.: 3095_058

Den 08.04.2025
 Den 04.11.2025
 Den 10.02.2026

Architekten Stadtplaner
 Baugenieure
 Vermessungsingenieure
 Erschließungssträger

Hohenbacher Straße 124
 85276 Pfaffenhofen
 Tel.: 09441 5046-0
 Fax: 09441 504629
 Mail: info@wipflerplan.de

Prof.Nr.: 3095_058

Prof.Nr.: 3095_058