



PRÄAMBEL

Die GEMEINDE ERNSGADEN, Landkreis Pfaffenhofen, erlässt aufgrund

- der §§2 Abs.1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art.23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art.91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zur Zeit gültigen Fassung den

BEBAUUNGSPLAN NR. 14 „MITTERGRET – 2. ÄNDERUNG“ als SATZUNG

Diese 2. Änderung ersetzt den ursprünglichen Bebauungsplan Nr.14 „Mittergret“, sowie die 1. Änderung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 2.1 I+D Zahl der Vollgeschosse (das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss i.S. der BayBO sein)
 2.2 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 2.3 0.4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze
 2.4 0.5 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze, z.B. 0.5
- Bauweise, Baugrenzen** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
 3.1 o offene Bauweise

- 3.2 Baugrenze
- 3.3 nur Einzelhäuser zulässig (pro Einzelhaus sind 2 Wohneinheiten zulässig)
- 3.4 Firstrichtung zwingend
4. **Verkehrsflächen** (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 4.1 Straßenverkehrsflächen
 4.2 Fuß- und Radweg
 4.3 Straßenbegrenzungslinie
 4.4 öffentliche Parkfläche
5. **Flächen für Garagen und Stellplätze** (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
 [Ga] Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze
6. **Sonstige Planzeichen**
 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 6.2 Maßzahl in Metern, z.B. 5.5 m
 6.3 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbotszone)
 Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gem. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB).
7. **Grünordnung**
 7.1 zu pflanzende Bäume
 7.2 öffentliche Grünflächen
 7.3 Verkehrsgrün
 7.4 unversiegelte Flächen mit wasserdurchlässigem Belag (wassergebundene Decke, auf Fuge verlegte Rasensteine etc.)
 7.5 Gehölzstreifen auf privatem Grund (Abpflanzung aus Bäumen und Sträuchern)

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

1.1 Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.

1.2 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen:

1.2.1 Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur in den besonders dafür ausgewiesenen Bauräumen und Flächen zulässig. Offene Stellplätze dürfen auch außerhalb der Bauräume errichtet werden. Stellplätze sind in erforderlicher Anzahl auf Privatgrund nachzuweisen. Garagen müssen zur Grundstücksgrenze, die an die Erschließungsstraße angrenzt (= Straßenbegrenzungslinie), einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten.

1.2.2 Nebengebäude und Nebenanlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO dürfen auch außerhalb der Bauräume mit einer Gesamtgrundfläche von max. 20 m² und einem Abstand von mindestens 1,20 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

Bei Errichtung der Grenzbebauung ist Art. 7 Abs. 4 BayBO zu beachten.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

2.1 Bauliche Gestaltung:

2.1.1 Als Fassadenmaterial für Außenwände von Wohngebäuden und deren Garagen und Nebengebäude sind verputzte und gestrichene Mauerflächen oder Holzverschalungen zulässig.

Garagen sind bei Grenzbebauung profil- und höhengleich zu errichten.

2.1.2 Ver- und Entsorgungsanlagen stehen in gestalterischer Hinsicht anderen baulichen Anlagen gleich.

2.2 Dachgestaltung:

2.2.1 Die zulässige Dachneigung beträgt bei „I+D“ 36°-45°, bei einer Kniestockhöhe von max. 0,50 m und 25°-35°, bei einer Kniestockhöhe von mehr als 0,50 m. Bei „II“ beträgt die zulässige Dachneigung 7°-20°. Für die Parzellen 12 bis 14 sind Pultdächer ausgeschlossen.

2.2.2 Die Dächer des Hauptbaukörpers und der Garagen sind mit rotbraunen oder grauen Dachziegeln, gleichfarbigen Betonziegeln oder ähnlich wirkendem Material zu decken. Flachdächer mit extensiver Begrünung sind bei Garagen ebenfalls zulässig. Pultdächer können alternativ auch als Blechdach ausgebildet werden.

2.2.3 Wintergärten, überdachte Veranden und Pergolen können neben Sattel- und Pultdächern auch flach geneigte oder Flachdächer erhalten.

2.2.4 Dachgauben u.ä. Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 36° und einer maximalen Kniestockhöhe von 0,50 m zulässig. Negative Gauben (Dach-einschnitte) sind unzulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten (Dachgauben, Zwischengebäude u.ä.) darf max. 1/3 der Dachlänge betragen. Die Außenbreite der Gauben ist auf 2,0 m begrenzt. Zwerchhäuser sind zulässig.

2.2.5 Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,30 m² nicht überschreiten. Die Breite der Dachflächenfenster beträgt max. 0,80 m.

2.2.6 Der Kniestock ist bei „II“ auf max. 0,25 m festgesetzt. Als Maß für die Kniestockhöhe gilt die Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußfette, gemessen an der Außenwand.

2.3 Gebäudehöhen:

2.3.1 Die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens darf im Mittel nicht mehr als 0,60 m über dem Fahrbahnrand der Erschließungsstraße liegen. Die Oberkante der Rohdecke des Garagenbodens darf nicht mehr als 0,25 m über dem Fahrbahnrand der Erschließungsstraße liegen.

2.3.2 Die traufseitige Wandhöhe der Wohngebäude (bei Sattel- und Walmdach), gemessen am Schnittpunkt Außenkante aufgehendes Mauerwerk mit der Dachhaut, bezogen auf die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße, beträgt im Mittel bei „I+D“ max. 4,70 m, bei „II“ max. 6,60 m. Bei Pultdächern beträgt die untere traufseitige Wandhöhe max. 6,00 m.

2.4 Geländeänderungen:

Wohnungen im Kellergeschoss sind unzulässig. Zur Errichtung baulicher Anlagen ist das vorhandene Geländeneiveau (natürliches Geländeneiveau bzw. im Zuge der Erschließungsmaßnahmen neu definiertes Geländeneiveau) bis zur hinteren Bauraumgrenze auf das Niveau der Straßenbegrenzungslinie aufzufüllen. Es ist maximal ein Böschungswinkel von 1:2 zulässig. An seitlichen Grundstücken dürfen Anschüttungen übergangsweise auf noch unbebaute Nachbargrundstücke abgebrocht werden. Stützmauern sind unzulässig.

2.5 Zufahrten und Einfriedungen:

2.5.1 Als Einfriedungen sind nur sockellose Holz- und Metallzäune oder Strauchhecken von 1,0 m Höhe zulässig, gemessen von Oberkante Straßenbegrenzungslinie. Industrezäune sind nicht zulässig. Zwischen privaten Baugrundstücken sind hinterpflanzte, sockellose Maschendrahtzäune von max. 1,0 m Höhe zulässig.

2.5.2 Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden (wassergebundene Decken, auf Fuge verlegte Rasensteine etc.).

2.5.3 Garagenzufahrten bis zu einer Tiefe von 5,0 m sind von Einfriedungen freizuhalten.

2.5.4 Mülltonnenboxen sind in die Einfriedungen gestalterisch zu integrieren oder dicht abzupflanzen. Im Vorgartenbereich sind frei stehende Mülltonnenboxen unzulässig.

3. GRÜNORDNUNG

3.1 Gehölzarten im Geltungsbereich Verwendung finden Arten, die der potentiell natürlichen Vegetation entsprechen. Artenlisten siehe Hinweise.

3.2 Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen des Planungsgebietes ist entsprechend der Festsetzungen und in dieser Weise zu erhalten, artentsprechend zu pflegen und bei Abgang der Arten artentsprechend nachzupflanzen.

3.3 Die ungebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze für Kfz angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Artenlisten siehe Hinweise.

3.4 Auf den Privatgrundstücken sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, dass je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum (oder Obstbaum) heimischer Art zu stehen kommt. In den Vorgartenzonen ist pro Parzelle ein Hausbaum zu pflanzen. Zeichnerisch festgesetzte Bäume können hierauf angerechnet werden. Artenlisten siehe Hinweise.

3.5 Ortsrandeingeprägung auf privatem Grund
 Für die Parzellen 1, sowie 14 bis 20 wird eine Ortsrandeingeprägung zur Kreisstraße hin nach Planzeichnung festgesetzt. Die Gehölzarten (Abpflanzung aus Sträuchern und Bäumen) sind mit Pflanzen der Artenlisten herzustellen.

3.6 Ortsrandeingeprägung auf öffentlichem Grund
 Am nördlich Rand des Planungsgebietes wird ein 5,0 m breiter Gehölzstreifen (Abpflanzung aus Bäumen und Sträuchern) als Ortsrandeingeprägung ausgebildet. Nördlich des Lohrgrabens (Fl.Nr. 203) wird ein 5,0 m breiter Grünstreifen als Puffer hergestellt. An der Westgrenze des Geltungsbereiches wird ein Grünzug mit im Mittel ca. 10,0 m Breite nach Planzeichnung festgesetzt. Artenlisten siehe Hinweise.

3.7 Das Sichtdreieck ist von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Lagerung von mehr als 0,80 m Höhe über Straßenoberkante freizuhalten. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Eine Ausnahme bilden einzelne hochstammige Bäume mit einem Astansatz über 2,50 m. Diese Bäume sind versetzt zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

3.8 Die öffentlichen Stellplätze im Straßenanger, sowie die Rad- und Fußwege im Grünzug sind wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebundene Decken, auf Fuge verlegte Rasensteine etc.).

3.9 Die festgesetzte Eingrünung auf Privatgrund ist spätestens bis zur Bauvollendung in vollem Umfang zu verwirklichen, anzulegen, zu pflegen und bei Abgang der Arten zu ersetzen.

3.10 Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan (Lageplan) gem. § 1 Bauvorschriftenverordnung BauVorV beizufügen.

3.11 Pflanzqualifikationen: Sträucher 2 x v. 100/150 Bäume, Hochstamm 3 x v. StU 10/12

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- Sichtdreieck mit Maßangaben
- bauliche Anlagen
- 198 Flurstücknummern
- 4 Parzellennummer
- S Erschließungsstraße
- Gestaltungsempfehlungen:

Gestaltungsempfehlungen dienen dazu den Charakter des Baugebietes zu verstärken und die Vorstellungen der Gemeinde Ernsgraden in baugesalterischer Hinsicht darzulegen. Gestaltungsempfehlungen besitzen keine verbindliche Wirkung.

9.1 Glänzendes oder glänzend eloxiertes Material für Fenster, Türen und Tore sind möglichst zu vermeiden. Putzflächen sollten weiß oder hell farbig gestrichen werden, eine kräftige Farbgebung sollte auf untergeordnete Bauteile wie Fenster oder Türen beschränkt bleiben.

9.2 Glasflächen von Fenstern sollten ggf. durch Sprossen und Streben in stehende Rechtecke gegliedert werden. Querformatige, ungegliederte Fensterflächen sollten vermieden werden und Größe und Form der Fenster auf die Proportionen und die Gliederung der Fassade abgestimmt sein.

9.3 Balkone sind möglichst als vor die Fassade gestellte Holz- oder Metallkonstruktionen auszuführen. Von gemauerten oder geputzten Balkonen sollte abgesehen werden.

9.4 Dachflächenfenster sollten sparsam und in kleinen Formaten eingesetzt werden. Auf die bauliche Gestaltung der Dachflächen sollte besonderen Wert gelegt werden, da sie wesentlich zum Erscheinungsbild eines Quartiers beitragen.

10. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentralen Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.

11. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

12. Bei der Errichtung einer Hausdränage ist darauf zu achten, dass am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden darf.

13. Niederschlagswasserversickerung
 Anfallendes Niederschlagswasser ist breitflächig zu versickern, soweit eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse und der Grundwasserflurabstände möglich ist. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV und die hierzu eingeführten Technischen Regeln (TRENOW) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung ist das Merkblatt ATV – DVWK – M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das Arbeitsblatt ATV – DVWK – A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, Januar 2002) zu berücksichtigen.

14. Regenrückhaltung
 Sollte eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse und der Grundwasserflurabstände nicht möglich sein, ist zu prüfen, ob ein ausreichend aufnahmefähiges oberirdisches Gewässer vorhanden ist, in das anfallendes Niederschlagswasser eingeleitet werden kann. Für das erlaubnisfreie Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen in oberirdische Gewässer sind die hierzu eingeführten Technischen Regeln (TRENOG) zu beachten.

Ist die TRENOG nicht anwendbar, so ist für die Einleitung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen ist, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung ist das Merkblatt ATV – DVWK – M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das Arbeitsblatt ATV – DVWK – 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen) zu berücksichtigen.

15. Einleitung in die Vakuumkanalisation
 Steht auch kein geeignetes Gewässer zur Verfügung, in das eingeleitet werden kann, so ist zu prüfen unter welchen Voraussetzungen das anfallende Niederschlagswasser in die Vakuumkanalisation der Gemeinde Ernsgraden eingeleitet werden kann.

16. Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund geleitet werden, auch nicht von den Abdeckungen oder Einfriedungen.

17. Beidseits des inneren Lohrgrabens ist ein Uferstreifen von je 5,0 m von jeder Bebauung und Auffüllung frei zu halten.

18. Sollten im Bereich des Planungsumgriffs Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

19. Keller sind wasserdicht auszuführen und Heizbehälter gegen Auftrieb zu sichern. Im Zuge der Baumaßnahmen sind Grundwasserabsenkungen erforderlich; diese sind im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen.

20. Die baulichen Anlagen werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der E.ON Bayern AG angeschlossen. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Hecken integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.

21. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen oder in a. P.-Hausanschlusskästen im Keller, an der der Straßenseite zugewandten Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten.

22. Das Baugebiet liegt in der Lärmschutzzone Ca des Flugplatzes Ingolstadt / Manching. Die Errichtung von Bauwerken und das Anpflanzen von Bäumen in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziff. 2a genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd – ASI München - Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 2a LuftVG).

Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 2a LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd – ASI München - Militärische Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG). Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm / Stadt Ingolstadt zu.

23. Der überplante Bereich nördlich der Bahnlinie Ingolstadt-Regensburg liegt gemäß Regionalplan Ingolstadt innerhalb der Lärmschutzzone Ca. Entsprechend Regionalplan B XII 3.3.2.1 ist dieser Bereich unter Nr. 35 Mittergret enthalten, für den eine Abweichung von den Nutzungskriterien zulässig ist.

24. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

25. Artenlisten (Auswahl)

25.1 Bäume:

- Acer campestre - Feldahorn
- Acer platanoides - Spitzahorn
- Betula pendula - Birke
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Fraxinus excelsior - Gewöhnliche Esche
- Prunus padus - Traubeneiche
- Quercus robur - Stiel-Eiche
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Obstgehölze als Halb- und Hochstamm

25.2 Sträucher:

- Cornus mas - Kornelkirsche
- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- Corylus avellana - Haselnuss
- Lonicera xylosteum - Gewöhnliche Heckenkirsche
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
- Obststräucher

D. VERFAHRENSVERMERKE

- Änderungsbeschluss am
- Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses am
- Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 alt. 1 BauGB) vom bis
- Satzungsbeschluss am
- Bekanntmachung am

Ernsgraden, den

 (1. Bürgermeister)

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

Ernsgraden, den

 Karl Huber
 (1. Bürgermeister)

PLANAUSSCHNITT M 1/5.000



GEMEINDE ERNSGADEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 14

„MITTERGRET – 2. ÄNDERUNG“

GEMEINDE: ERNSGADEN
 LANDKREIS: PFAFFENHOFEN / ILM
 REGIERUNGSBEZIRK: OBERBAYERN

FASSUNG VOM: 28.08.2007

ZEICHNUNGSMASSSTAB:

ÜBERSICHTSPLAN (AUSZUG AUS FNP) M 1/5.000
 LAGEPLAN M 1/1.000

PLANGRUNDLAGEN:
 DIGITALE FLURKARTEN M 1/1.000
 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1/5.000

PLANUNG:
 SCHWARZ ARCHITECTEN STADTPLANER

HOLZSTR. 47
 80469 MÜNCHEN

TELEFON 089 / 4900 1946
 TELEFAX 089 / 4900 1836
 E-MAIL: info@schwarz-planer.com.de