



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.81 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. 17 „IM CHAI II“ als SATZUNG

- A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 Ausnahmen gemäß § 8 Abs.3 BauNVO sind unzulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 0.6 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
 - 1.2 Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
 - Baugrenzen** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
 Baugrenze
 - Verkehrsflächen** (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 - 4.1 Straßenverkehrsfläche
 - 4.2 Gehweg / Radweg
 - 4.3 öffentliche Stellplätze
 - 4.4 Straßenbegrenzungslinie
 - Flächen für Versorgungsanlagen** (§9 Abs.1 Nr.12 BauGB)
 - 5.1 Flächen für Versorgungsanlagen
 - 5.2 Trafostation

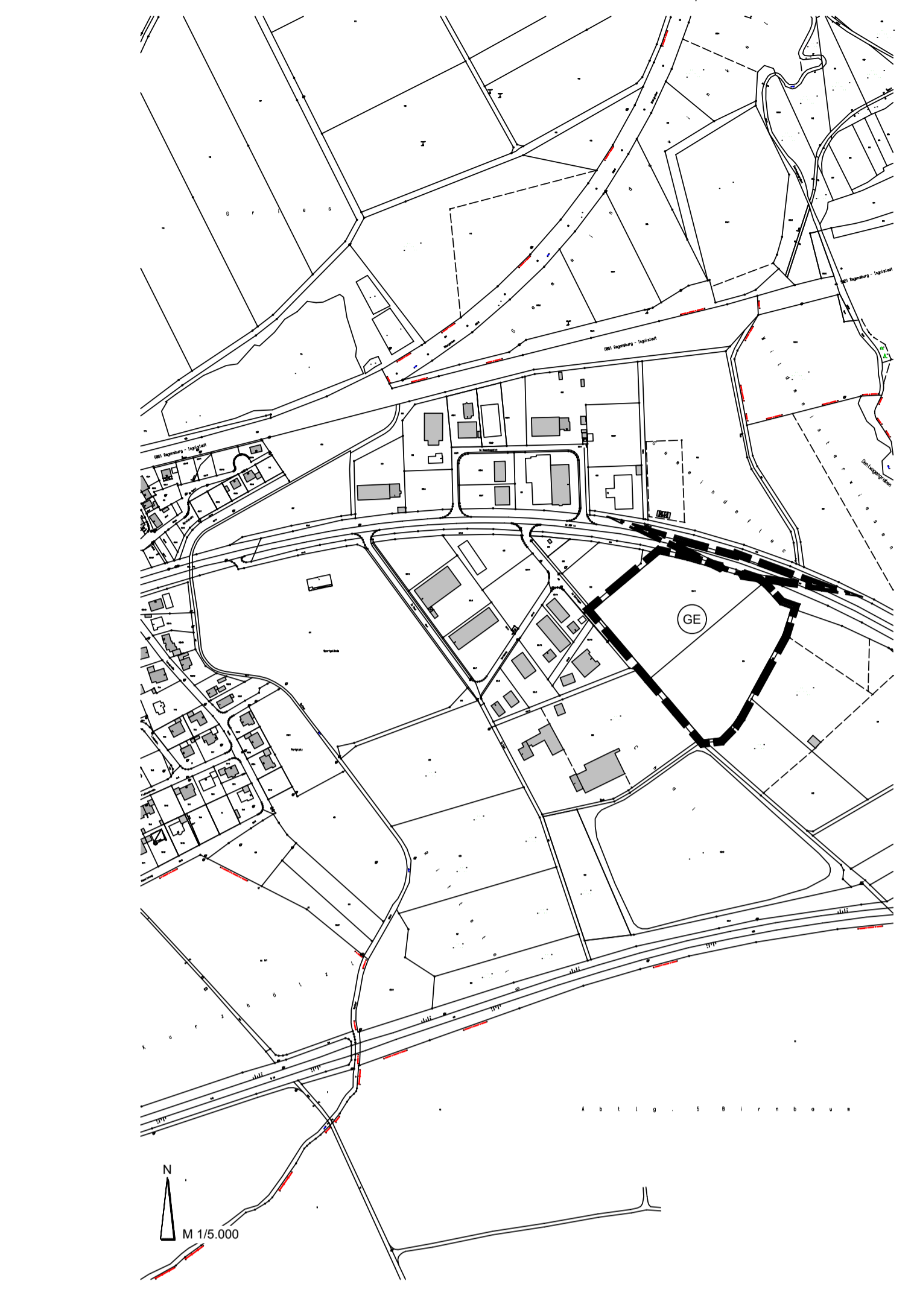
- 6. Sonstige Planzeichen**
- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - 6.2 Maßangaben in Metern z.B. 6,0 m
 - 6.3 Sichtfelder mit Maßangaben in Metern
 Die Sichtfelder sind frei von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Lagerung von mehr als 0,8 m Höhe über Straßenoberkante zu halten.
 - 6.4 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
 - 6.5 neu festgesetzte Höhenkoten üNN (z.B. 361.10)
- 7. Grünordnung**
- 7.1 Öffentliche Grünflächen als Begleitgrün von Verkehrsflächen
 - 7.2 öffentliche Grünfläche mit Leitungsrecht
 - 7.3 öffentliche Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 7.4 Öffentliche Grünflächen für Sickermulden
 - 7.5 private Grünfläche mit Zulässigkeit von Stellplätzen und privaten Verkehrsflächen
 - 7.6 private Grünfläche mit Strauchpflanzung
 - 7.7 Erhalt von vorhandenen Einzelbäumen und Feldhecken
 - 7.8 Entfernung von vorhandenen Einzelbäumen und Feldhecken
 - 7.9 Anpflanzung von Einzelbäumen: mit Festsetzung der Art
 - 7.10 Anpflanzung von Einzelbäumen: ohne Festsetzung der Art
 - 7.11 Anpflanzung von Feldhecken, flächendeckende Strauchpflanzung

- B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**
- ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN**
 - Abstandsflächen:**
 Die allgemeinen Abstandsflächen sind einzuhalten.
 - Nebenanlagen:**
 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

- 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**
- Gestaltung baulicher Anlagen:**
- 2.1.1 Baukörper sind rechteckig auszubilden. Gebäudedächern mit einer Länge von mehr als 20,0 m sind durch vertikale Zäsuren zu untergliedern (z.B. betonte Treppenhäuser, Fassadenteilung, Tragwerkselemente, Materialwechsel, Fassadenbegrünung etc.).
 - 2.1.2 Größen von Fenstern, Türen und sonstigen Öffnungen sind auf die Gebäudeproportionen abzustimmen.
 - 2.1.3 Die Fassadengestaltung ist in weißen oder pastelligen Farben auszuführen. Grelle leuchtende Farben sowie spiegelnde Oberflächen sind unzulässig.
- 2.2 Dachgestaltung:**
- 2.2.1 Hauptgebäude sind mit symmetrischen Satteldächern mit mittigem First (Dachneigung 10° - 15°) zu errichten. Garagen und Nebenanlagen können auch mit Flachdach ausgebildet werden. Satteldächer sind mit Trapezblechen oder ähnlich wirkenden Materialien in grauer oder Naturfarbe auszuführen.
 - 2.2.2 Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Aufzugtürme etc. sowie Oberlichter sind zulässig.
- 2.3 Gebäudehöhe:**
- 2.3.1 Die Wandhöhe über Gelände beträgt max. 6,5 m. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante der Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
 - 2.3.2 Die maximale Bauhöhe von Oberkante Erschließungsstraße bis First wird mit 11,0 m festgesetzt.
- 2.4 Einfriedungen:**
- Grundstückseinfriedungen sind zulässig in Form von Hecken oder Industrie-Metallzäunen und Maschendrahtzäunen, möglichst in die Heckenpflanzungen integriert. Grelle leuchtende Farben sind unzulässig. Die Höhe der Einfriedungen beträgt max. 1,80 m. Mauern und Zaunsockel sind generell unzulässig.
- 2.5 Werbeanlagen:**
- 2.5.1 Grelle beleuchtete sowie blinkende, bewegliche oder akustische Werbeanlagen sind unzulässig.
 - 2.5.2 Dachflächen sind von Werbeanlagen freizuhalten.
 - 2.5.3 Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von max. 5,0 m zulässig. Entsprechendes gilt für Werbefahnen. Pro 20,0 m Straßenfrontlänge darf eine Werbefahne aufgestellt werden. Ein Zusammenfassen der Fahnen in Gruppen ist zulässig.
- 2.6 Geländeveränderungen:**
- Die Grundstücke sind auf das Niveau der neu festgesetzten Geländehöhen aufzufüllen. Die Auffüllungen sind zur freien Landschaft hin im Bereich der ausgewiesenen Randeingrünungen abzuböschern (Böschungswinkel max. 1:2). Das Freilegen von Kellergeschossen und die Errichtung von Stützmauern an Grundstücksgrenzen ist unzulässig.
- 2.7 Entwässerung:**
- 2.7.1 Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt mittels Vakuumentwässerung. Der Anschluss von Drainagen, Regenwasserableitungen oder Notüberläufen von Versickerungsanlagen an die Schmutzwasserkanalisation ist nicht erlaubt.
 - 2.7.2 Für die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers der Erschließungsstraßen sind straßenbegleitend bewachsene flache Versickerungsmulden auszubilden (siehe Lageplan). Die Tiefe der Mulden beträgt im Mittel ca. 0,30 m, die Breite ca. 2,50 m. In Abständen von ca. 5 m bis 8 m sind Bermen einzubauen.
 - 2.7.3 Die Grundstücksflächen sind in die angrenzenden Versickerungsmulden SÜD und NORD zu entwässern. Die jeweiligen Schlitzen sind dem Lageplan zu entnehmen. Die Mulden Süd, unterteilt in die Mulden Süd-West und Süd-Ost werden jeweils dem Einzugsgebiet B1 für die Mulde Süd-West und B2 für die Mulde Süd-Ost zugeordnet. Die Zuführung des Regenwassers aus den Dach- und Hofflächen muss oberflächennah über Entwässerungsrinnen oder breitflächig direkt in die Mulden erfolgen.
- Der Aufbau der Versickerungsmulden ist dem Entwässerungskonzept der Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH, Pfaffenhofen, vom 20.11.2009 zu entnehmen (Anhang). Die Entwässerungseinrichtungen befinden sich in öffentlicher Hand. Eine detaillierte Bemessung der Entwässerungseinrichtungen erfolgt im Zuge der wasserrechtlichen Genehmigung.
- 3. GRÜNORDNUNG**
- 3.1 Öffentliche Grünflächen als Begleitgrün von Verkehrsflächen nach Planzeichen A.7.1
 Die festgesetzten Flächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen, sowie mit Baumpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung zu gestalten.
 - 3.2 Öffentliche Grünflächen mit Leitungsrechten nach Planzeichen A.7.2
 Die festgesetzten Flächen sind als extensive Wiesenflächen zu gestalten (Mahd 1-2 mal jährlich, kein Einsatz von Pflanzenschutz- oder Düngemitteln). Alternativ können die Flächen der natürlichen Eigenentwicklung überlassen werden (Entwicklungsziel: artenreiche Hochstaudenflur, Mahd im mehrjährigen Rhythmus).
 - 3.3 Öffentliche Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft nach Planzeichen A.7.3
 Diese Flächen sind mit extensiven Wiesenflächen, sowie mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung anzulegen. Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen (max. zweimalige Mahd pro Jahr, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Juni erfolgen darf, kein Einsatz von Pflanzenschutz- oder Düngemitteln). Entlang des vorhandenen Grabens ist ein 5m breiter Uferstreifen der natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen (Entwicklungsziel: artenreiche Hochstaudenflur, Mahd im mehrjährigen Rhythmus).
 - 3.4 Öffentliche Grünflächen für Sickermulden nach Planzeichen A.7.4
 Diese Flächen sind entsprechend den entwässerungstechnischen Vorgaben zur Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser zu gestalten, als extensive Wiesenflächen zu begründen und extensiv zu pflegen (max. zweimalige Mahd pro Jahr, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Juni erfolgen darf, kein Einsatz von Pflanzenschutz- oder Düngemitteln).
 - 3.5 Private Grünfläche mit Zulässigkeit von Stellplätzen und privaten Verkehrsflächen nach Planzeichen A.7.5
 Diese Flächen sind zu mindestens 60% als Grünfläche anzulegen, davon mindestens die Hälfte als Baum- und Strauchpflanzung.
 Artenauswahl, Pflanzdichte und Pflanzqualität nach B.3.11 (in der Schutzzone der Stromföhrleitung sind ausschließlich Straucharten zu verwenden).
 Die verbleibende Fläche kann als Verkehrs- oder Lagerfläche befestigt werden. Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden.

- 3.6 Private Grünfläche mit Strauchpflanzung nach Planzeichen A.7.6
 Diese Flächen sind (zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen) flächig mit heimischen, standortgerechten Strauchern zu bepflanzen. Artenauswahl, Pflanzdichte und Pflanzqualität nach B.3.11
 - 3.7 Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Art
 Artenauswahl nach Planzeichen A.7.9
 F = Esche (Fraxinus excelsior 'Westhofs Glorie')
 E = Eiche (Quercus robur)
 Mindestpflanzqualität H, 3xv, StU 14-16 cm
 im öffentlichen Straßenraum H, 4xv, StU 18-20 cm
 Stückzahlen und Standort entsprechend der zeichnerischen Festsetzung
 - 3.8 Anpflanzung von Einzelbäumen ohne Festsetzung der Art
 Artenauswahl gemäß Artenliste nach B.3.11 (nur Baumarten)
 Mindestpflanzqualität jedoch H, 3xv, StU 14-16 cm)
 - 3.9 Weitere Anpflanzung von Einzelbäumen im Gewerbegebiet ohne zeichnerische Festsetzung
 Stellplatzanlagen sind mit mindestens 1 Baum je 8 Stellplätze zu gliedern (Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung, Mindestpflanzqualität H, 3xv, StU 14-16 cm).
 Insgesamt sind im Gewerbegebiet mindestens 1 Baum je 350 m² Baugrundstückfläche zu pflanzen, wobei die nach anderen Festsetzungen zu pflanzenden Bäume darauf angerechnet werden können.
 Artenauswahl: entlang der äußeren Grundstücksgrenzen gemäß Artenliste nach B.3.11 (nur Baumarten), im Inneren der Baugrundstücke sind generell Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung zulässig.
 Mindestpflanzqualität: H, 3xv, StU 14-16 cm
 - 3.10 Anpflanzung von Feldhecken, flächendeckende Strauchpflanzung nach Planzeichen A.7.11
 Artenauswahl, Pflanzdichte und Pflanzqualität nach B.3.11 (nur Straucharten)
 - 3.11 Artenauswahl für Pflanzmaßnahmen
 Artenauswahl in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetationsgesellschaft des Eichen-Ulmen-Auwaldes:
 Baumarten:
 Fraxinus excelsior (Esche)
 Ulmus minor (Feld-Ulme)
 Ulmus glabra (Berg-Ulme)/Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 Quercus robur (Stiel-Eiche)
 Tilia cordata (Winter-Linde)
 Prunus padus (Trauben-Kirsche)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Straucharten:
 Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegele)
 Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
 Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
 Corylus avellana (Hasel)
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
 Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Rhamnus frangula (Faulbaum)
 Rhamnus cathartica (Echler Kreuzdorn)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
 Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)
 Salix viminalis (Flecht-Weide)
 Pflanzabstand max. 1,5 x 1,5 m versetzt auf Lücke, min. 3-5 Stück einer Art sind zusammen zu pflanzen.
 Anteil an Bäumen ca. 5%
 Mindestpflanzqualität Sträucher: Str., 2xv, 60-100 cm
 - 3.12 Zeitpunkt der Pflanzungen
 Die Pflanzung der Straßenbäume ist spätestens im Laufe der ersten Pflanzperiode nach Abnahme der hergestellten Straße und Wege durchzuführen. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken sind jeweils spätestens in der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen.
 - 3.13 Freifächengestaltungspläne
 Mit den Bauanträgen ist ein qualifizierter Freifächengestaltungsplan zur Genehmigung einzureichen.
- 4. ZUORDNUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN AUSGLEICHSFLÄCHE**
- Der für den Eingriff erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf folgender Fläche des gemeindlichen Ökokontos zur Verfügung gestellt:
 Teilfläche (8.000 m²) aus Fl.Nr. 183, Gemarkung Ernsgraden
- Sämtliche Ausgleichsflächen sind durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern dinglich zu sichern. Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.
- C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
1. —○— vorhandene Flurstücksgrenzen
 2. —○×— aufzuhebende Flurstücksgrenzen
 3. - - - - - geplante Grundstücksgrenze
 4. 594 Flurstücksnummern
 5. —●— Versorgungsleitung oberirdisch mit Schutzzone (Bestand)
 6. —○— Versorgungsleitung unterirdisch mit Schutzzone (Bestand)
 7. [A] Baugebiete (z.B. Baugebiet A)
 8. 359.91 Höhenkoten Bestand üNN (z.B. 359.91)
 9. Wasserwirtschaft
 - 9.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentralen Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.

- 9.2 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden, auch nicht von den Abdeckungen der Einfriedungen.
 - 9.3 Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
 - 9.4 Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.
 10. Die baulichen Anlagen werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Fa. E.ON Bayern AG angeschlossen.
 11. Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Ingolstadt / Manching nach § 12 (3) 2a Luftverkehrsrecht (LuftVG). Die Bauhöhenkriterien sind einzuhalten. Von den im Planungsgebiet anzusiedelnden Betrieben dürfen keine Emissionen (z.B. Rauch) ausgehen, die den Flugbetrieb beeinträchtigen und damit die Flugsicherheit gefährden könnten (§ 29, Abs.1 LuftVG).
 12. Innerhalb der Baubeschränkungszone bestehen Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen. Betroffene Bauwerber haben ihre Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben der E.ON Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen.
 13. Denkmalschutz
 Im Planungsgebiet können Bodendenkmäler liegen.
 Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalfächern eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- D. VERFAHRENSVERMERKE**
1. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung und Begründung wurde gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom mit im Rathaus Geisenfeld öffentlich ausgestellt.
 Ernsgraden, den Karl Huber (1. Bürgermeister)
 2. Der Gemeinderat der Gemeinde Ernsgraden hat den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.
 Ernsgraden, den Karl Huber (1. Bürgermeister)
 3. Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.
 Ernsgraden, den Karl Huber (1. Bürgermeister)
 4. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 BauGB in Kraft getreten.
 Ernsgraden, den Karl Huber (1. Bürgermeister)



GEMEINDE ERNSGADEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 17
„IM CHAI II“

GEMEINDE: ERNSGADEN
 LANDKREIS: PFAFFENHOFEN / ILM
 REGIERUNGSBEZIRK: OBERBAYERN

FASSUNG VOM: 01.06.2010

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

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

PLANUNG:
 SCHWARZ ARCHITEKTEN, STADTPLANER
 HOLZSTR. 47
 80469 MÜNCHEN
 TELEFON 089 / 4900 1946
 TELEFAX 089 / 4900 1836
 E-MAIL: info@schwarzplan.mun.de

NORBERT EINÖDSHOFER
 LANDSCHAFTSARCHITEKT
 EICHENSTR. 2
 85298 SCHEYERN
 TELEFON 08441 / 82480
 TELEFAX 08441 / 82470
 E-MAIL: Norbert@einodshofer.de