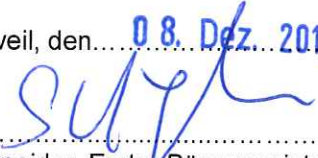




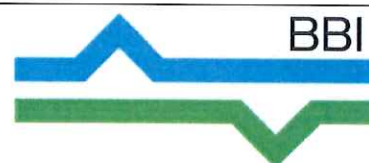
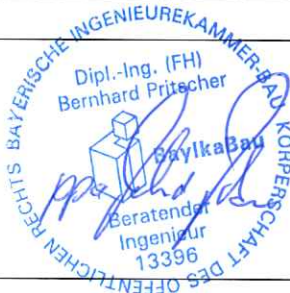
Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Egweil-West“
an der Neuburger Straße / Attenfelder Weg

Satzung

Stand: 12.10.2015

Egweil, den <u>08. Dez. 2015</u>  Schneider, Erster Bürgermeister	
---	--

Büro Ingolstadt
Marie-Curie-Straße 6
D-85055 Ingolstadt
Telefon +49 841 901425-0
Telefax +49 841 901425-9
ingolstadt@bbi-ingenieure.de
www.bbi-ingenieure.de



BBI Bauer Beratende Ingenieure GmbH

Inhaltsverzeichnis

Seite	Inhalt	Maßstab	Datum	Rev.
	Begründung		12.10.2015	
	Bebauungs- und Grünordnungsplan	bestehend aus		
1	Verfahrenshinweise		12.10.2015	
2	Bebauungs- und Grünordnungsplan Baugebiet „Egweil West“	1 : 1.000	12.10.2015	
3	Festsetzungen durch Planzeichen		12.10.2015	
4	Planliche Hinweise		12.10.2015	
5-11	Textliche Festsetzungen		12.10.2015	
12	Querschnitt Straße	1 : 100	12.10.2015	
13	Querschnitt Gebäudetypen	1 : 250	12.10.2015	
14	Übersichtskarte	1 : 10.000	12.10.2015	
	Anlagen Bebauungs- und Grünordnungsplan			
	Umweltbericht (Landschaftsarchitekt Blank)		01.06.2015	
	Bestandsplan - Nutzungen und Vegetation (Landschaftsarchitekt Blank)	1 : 2.000	02.02.2015	
	Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen (Landschaftsarchitekten Blank)	1 : 2.000	29.05.2013	
	Schalltechnische Untersuchung Sonderlandeplatz (Büros EMPLAN) mit 4 Anlagen		12.03.2014	
	Schnitt Flugplatz-Baugebiet	1:250	03.08.2015	
	bauliche Entwicklung November 2007	1 : 5.000	03.08.2015	
	bauliche Entwicklung März 2014	1 : 5.000	03.08.2015	

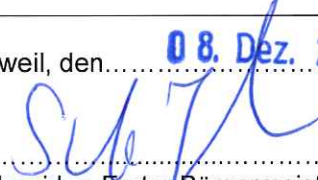


Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Egweil-West“
an der Neuburger Straße / Attenfelder Weg

Satzung

Stand: 12.10.2015

Begründung

Egweil, den 08. Dez. 2015  Schneider, Erster Bürgermeister	
---	--

Büro Ingolstadt
Marie-Curie-Straße 6
D-85055 Ingolstadt
Telefon +49 841 901425-0
Telefax +49 841 901425-9
ingolstadt@bbi-ingenieure.de
www.bbi-ingenieure.de



Inhaltsverzeichnis

I. Begründung zum Bebauungsplan

- 1. Anlass der Planung**
- 2. Bestehende Bauleitplanung**
- 3. Bestandssituation**
- 4. Planungen und Auswirkungen**
- 5. Städtebauliche Zielsetzungen**

II. Begründung zur Grünordnung

- 1. Bodenschutz**
- 2. Schutzzonen entlang Leitungen**
- 3. Grenzabstände**
- 4. öffentliche und private Grünflächen im Baugebiet**
- 5. Ausgleichsfläche**

Planung Bebauungsplan
BBI Bauer Beratende Ingenieure GmbH
Büro Ingolstadt
Marie-Curie-Straße 6
85055 Ingolstadt

Telefon 0841 / 9014-250
Telefax 0841 9014-259

ingolstadt@bbi-ingenieure.de
www.bbi-ingenieure.de

Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Baugebiet „Egweil-West“ in Egweil

I. Begründung zum Bebauungsplan

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Egweil möchte am westlichen Ortsrand von Egweil ein neues Baugebiet zur Wohnbebauung ausweisen. Da dieser Bereich laut Flächennutzungsplan im Außenbereich liegt, wurde der gültige Flächennutzungsplan durch das Deckblatt Nr. 4 „Egweil-West“ geändert. Die landwirtschaftliche Nutzfläche wird nun als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der aufzustellende Bebauungs- und Grünordnungsplan wird im Parallelverfahren aufgestellt und den rechtlichen Rahmen für die neue Bebauung schaffen.

Da der Geltungsbereich der Planung geändert wurde (Flurnummer 1100 entfällt), wurde die Planung erneut ausgelegt. In der erneuten Auslegung ergaben sich noch Änderungen der Festsetzungen zu den Baugrenzen und zur Bebauung am östlichen Baugebietsrand, deswegen wird die Planung zum zweiten Mal ausgelegt.

Bzgl. der Baugrenze am östlichen Rand wurde noch einmal eine Änderung vorgenommen, so dass der Entwurf i. d. F. vom 12.10.2015 zum dritten Mal öffentlich ausgelegt wurde und die Behörden bzw. die Träger öffentlicher Belange beteiligt werden. Der Satzungsbeschluss erfolgte nun am 07.12.2015.

Begründung der Bebauung, Bedarfsnachweis:

- Die Flurstücke des bestehenden Baugebiets ‚Deiserfeld‘ als zuletzt ausgewiesenes Baugebiet sind veräußert, hier stehen keine Bauparzellen mehr zur Verfügung. Die unbebauten Parzellen befinden sich im Privatbesitz und stehen der Gemeinde nicht zur Veräußerung zur Verfügung. Die Gemeinde möchte aber den jungen Familien der Ortschaft und des Umlandes eine Baumöglichkeit bieten und sieht deswegen die Ausweisung eines neuen Baugebietes vor.
- Der Aufgabe vor Erschließen von neuem Bauland bestehende Baulücken zu schließen (Nachverdichtung), ist die Gemeinde nachgekommen. Im Ortskern konnten in den letzten Jahren einige Grundstücke der Bebauung und/ oder Wiedernutzung zugeführt werden. Siehe dazu auch beiliegende Flurkarten ‚Bebauungssituation 2007 und 2014‘.

Aus den Plänen ist ersichtlich, dass im genannten Zeitraum 22 Parzellen im Ortsbereich von Egweil bebaut wurden, bzw. im Jahr 2014 noch bebaut werden. Für das neue Baugebiet ‚Deiserfeld‘ wurde ein Baugebot festgelegt, d.h. ein langes Leerstehen der Parzellen wird damit verhindert.

Die in der Karte ‚bauliche Nutzung 2014‘ mit Nr. 1-4 gekennzeichneten Flächen sind im Flächennutzungsplan als geplantes Mischgebiet ausgewiesen. Diese Flächen stehen aber der Gemeinde nicht zur Verfügung, da von Seiten der Eigentümer keine Verkaufsbereitschaft besteht.

- **Bevölkerungsentwicklung:**
Der Demographie-Spiegel für Bayern des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung sieht für die Gemeinde Egweil im Zeitraum von 2009 bis 2021 kein Wachstum. Ausgehend vom Jahr 2009 mit 1085 Einwohnern sieht die Vorausberechnung für das Jahr 2013 ca. 1080 Einwohner, für das Jahr 2021 ca. 1060 Einwohner.

Demgegenüber steht die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre:

2007	1043 Einwohner
2008	1071 Einwohner
2009	1085 Einwohner
2010	1098 Einwohner
2011	1118 Einwohner
2012	1108 Einwohner
30.09.2013	1114 Einwohner

Somit ist die Bevölkerung in den letzten Jahren um ca. 12 Einwohner pro Jahr gewachsen.

Bei einer angenommenen Einwohnerdichte von 2,3 Einwohner pro Haushalt oder Bauparzelle und ca. 26 Bauparzellen bietet das neue Baugebiet ca. 60 Einwohnern Platz.

- Mit der Ausweisung eines Baugebietes in dieser Größenordnung kann somit die Gemeinde Egweil den derzeitigen Baubedarf decken, hat aber auch noch kleine Reserven für die nächsten Jahre.

2. Bestehende Bauleitplanung

Grundlage für die Planung des Baugebietes „Egweil-West“ ist der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Egweil i. d. F. vom 23.03.1987. Dieser wurde bereits durch 3 Deckblätter ergänzt. Durch das Deckblatt Nr. 4, Bereich „Egweil-West“ wurde der FNP erneut fortgeschrieben.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Egweil-West“ wird also aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3. Bestandssituation

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand von Egweil. Es schließt im Osten an ein bestehendes allgemeines Wohngebiet an, im Süden liegt die Neuburger Straße und landwirtschaftliche Nutzflächen, im Westen bestehen landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Norden schließt sich das neue Baugebiet an den Attenfelder Weg und nördlich davon das Baugebiet ‚Deiserfeld‘ an.

Die Flächen des Baugebietes werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Wald- oder Heckenflächen und Biotopstrukturen liegen nicht im Geltungsbereich. Waldflächen werden nicht berührt.

Der Geltungsbereich des Baugebietes umfasst eine Fläche von 2,27 ha.

Folgende Flurstücke liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

Flurstück 1099	landwirtschaftliche Nutzfläche
Flurstück 1165	landwirtschaftliche Nutzfläche (Teilfläche)
Flurstück 1087/1	Attenfelder Weg (Teilfläche)
Flurstück 1118	Neuburger Straße (Teilfläche)

Im Norden liegt in ca. 170 m Entfernung zum Attenfelder Weg der Attenfelder Graben.

Im Südwesten befindet sich ein Sportflugplatz mit einer Graslandebahn. Die Entfernung zur Start- und Landebahn beträgt ca. 100 m, zum östlichen An- und Abflugsektor 50 m.

Zur Ortsmitte (Kirche) beträgt die Entfernung ca. 850 m.

An der östlichen Grenze des Baugebietes verläuft derzeit noch eine unterirdische 20 kV-Leitung (siehe Eintragung im Plan). Auch im Bereich der Ausgleichsfläche besteht eine Leitung, hier sind die Bewuchsbeschränkungen für die bestehenden Gehölzer zu beachten.

Im nördlichen Bereich des Baugebietes befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand ein Bodendenkmal D-1-7833-0192: Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung. Baudenkmäler sind nicht betroffen.

Die Fläche ist mit ca. 2 % leicht von Süden nach Norden geneigt (von 406 bis 401 m ü. NN).

Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes befinden sich keine Biotope und Wasserschutzgebiete.

4. Planungen und Auswirkungen

4.1 Gemeinbedarf

Im Geltungsbereich des Baugebietes ist eine Bushaltestelle entlang der Erschließungsstraße vorgesehen.

Im nördlichen Bereich ist eine öffentliche Grünfläche als Kinderspielplatz geplant.

4.2 Infrastruktur

Die bestehenden Infrastruktureinrichtungen, vor allem Schule und Kindergarten der Gemeinde Egweil bzw. der Verwaltungsgemeinschaft Nassenfels, können den aus dem neuen geplanten Baugebiet zu erwartenden Einwohnerzuwachs aufnehmen.

4.3 Verkehrsanbindung

Die innere Verkehrserschließung des Baugebietes ist durch eine 5,0 m breite Erschließungsstraße vorgesehen, die an den Attenfelder Weg bzw. an die Neuburger Straße angeschlossen wird. Straßenbegleitend wird ein 1,50 m breiter Gehweg vorgesehen. Diese Erschließungsstraße erhält zwei platzartige Aufweitungen, um die Geschwindigkeiten zu reduzieren.

Im Norden wird entlang des Attenfelder Weges der bestehende Mehrzweckstreifen als Gehweg verlängert. Im Süden wird der vorhandene Gehweg an der Neuburger Straße fortgeführt.

Über den Attenfelder Weg und die Neuburger Straße ist das neue Baugebiet an den Ortskern angeschlossen. Von hier aus können auch die nächsten Ortschaften und die überregionalen Straßen erreicht werden.

Am Ortsende der Neuburger Straße besteht derzeit eine mobile Geschwindigkeitsreduzierung durch zwei Seiteninseln, welche die Fahrbahn verengen. Diese soll im Zuge der Erschließung des Baugebiets abgebaut werden und durch eine neue Fahrbahnverengung am westlichen Rand der neuen Siedlung ersetzt werden. Dies setzt eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf mind. 50 km/h in diesem Bereich voraus.

4.4 Versorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation erfolgt durch den Ausbau der bestehenden Netze im Attenfelder Weg, in der Neuburger Straße bzw. aus den angrenzenden Baugebieten.

Die bestehenden 20-kV-Leitungen am östlichen Rand des Baugebietes werden im Zuge der Erschließung in die neue Erschließungsstraße verlegt.

4.5 Entsorgung

- Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung in der Gemeinde Egweil wird zentral auf Landkreisebene geregelt. Die Entsorgungsfahrzeuge können die neue Erschließungsstraße über den Attenfelder Weg bzw. die Neuburger Straße anfahren. Dazu sind am Tag der Abholung die Müll- und Wertstofftonnen an den Grundstückszufahrten bereit zu stellen.

- Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung der Privatparzellen und die Regenwasserentsorgung der öffentlichen Flächen finden im Trennsystem statt.

Dazu sollen für das Regenwasser ein Ableitungskanal nach Norden in Richtung Attenfelder Graben gebaut werden. Vor Einleitung in das Gewässer wird eine entsprechende Regenrückhaltung (Stauraumkanal) vorgeschaltet.

Das Schmutzwasser wird an die bestehenden Mischwasserkanäle im Attenfelder Weg und in der Neuburger Straße angeschlossen.

Darüber hinaus sollen Versickerungssysteme geprüft werden, wobei die recht unterschiedlichen Bodenkennwerte aus dem Bodengutachten beachtet werden müssen.

4.6 Wasserwirtschaft

- Wasserversorgung / Löschwasserversorgung

Die Versorgung wird durch die Erweiterung des bestehenden Wassernetzes geregelt. Dazu sind entsprechende vertragliche Regelungen zu treffen.

- **Wasserschutzgebiete**

Durch den Änderungsbereich wird kein Wasserschutzgebiet berührt.

- **Abwasserentsorgung, Gewässerschutz**

Siehe Schmutz- und Regenwasserentsorgung

- **Bauvorhaben im Grundwasserbereich**

Für das Planungsgebiet liegt inzwischen ein Baugrundgutachten vor. Grundwasser wurde in den erbohrten Schichten nicht angetroffen.

Trotzdem können in dem leicht hängigen Gelände Schichtenwasser auftreten. Die Baumaßnahmen sind also entsprechen gegen Wassereinbruch zu schützen.

- **Gewässer**

Oberflächengewässer sind hier nicht tangiert.

- **Hangwasser**

Das neue Baugebiet befindet sich in der Ortsrandlage. Die Außenflächen sind teilweise leicht zur künftigen Wohnbebauung hin geneigt. Bei Schneeschmelze und Starkregenereignissen ist hier evtl. mit abfließendem Oberflächenwasser aus den Freiflächen zu rechnen.

Für den schadlosen Abfluss von Oberflächenwasser sind auch während der Bautätigkeit Vorkehrungen zu treffen.

4.7 Land- und Forstwirtschaft

Mit der Bebauung des neuen Baugebietes wird die bisherige landwirtschaftliche Nutzung beendet. Die Zufahrtsmöglichkeiten zu den anschließenden landwirtschaftlichen Grundstücken bleiben weiterhin erhalten.

Nördlich des Attenfelder Weges grenzt eine Gehölzgruppe an. In diese wird aber nicht eingegriffen. Auf die vermehrte Beschattung der nördlichen Grundstücke Parzelle 1 und 2 durch diesen Baumbestand wird hiermit hingewiesen. Sonstige Waldbestände werden nicht berührt.

Bei der Bepflanzung der Privatparzellen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

4.8 Immissionsschutz

Straßenverkehr

Das neue Baugebiet grenzt an keine überörtlichen Straßen mit erhöhten Emissionen an. Der Attenfelder Weg und die Neuburger Straße stellen Ortsstraßen bzw. im Außerortsbereich Gemeindeverbindungsstraßen dar.

Gewerbliche Nutzung

Außerdem wird das Baugebiet am Rand eines Siedlungsbereiches mit durchgehend „Allgemeiner Wohnnutzung“ angeordnet. Hier ist nur ausnahmsweise „nicht störendes Gewerbe“ zulässig, so dass hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Ortsrandlage

Das neue Baugebiet liegt in Ortsrandlage und kann dadurch vorübergehend durch Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen beeinträchtigt werden, die durch die Bewirtschaftung der anschließenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen.

Sportflugplatz

Die Thematik Flugplatz betrifft nicht nur eine mögliche neue Bebauung, sondern auch den Bestand. Insbesondere deswegen, weil die Abstände zwischen Flugplatz und der Bebauung gering sind. Um konkrete Aussagen treffen zu können, wurde ein Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben, indem die Belastungen des Plangebietes und der bestehenden Bebauung dargestellt werden. (Siehe dazu schalltechnische Untersuchung des Büro emplan – Augsburg vom März 2014).

Als Ergebnis ist festzustellen, dass der städtebauliche Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete tags um mindestens 5 dB unterschritten wird und damit keine Beschränkungen für das Baugebiet vorliegen. Durch die große Unterschreitung des Grenzwertes ist auch eine wesentliche Erhöhung der Flugzahlen möglich, ohne dass die Grenzwerte überschritten werden. Ein Nachtbetrieb findet nicht statt.

Das deutliche Unterschreiten der Grenzwerte bedeutet jedoch nicht, dass die Start- und Landegeräusche im Bereich der bestehenden und der neuen Bebauung nicht zu hören sind. Eine Wahrnehmung des Flugbetriebes ist sicher vorhanden. Dies kann auch bedeuten, dass sich Einwohner durch den Betrieb gestört fühlen. Besonders an den Wochenenden findet ein erhöhter Betrieb am Flughafen statt, gleichzeitig besteht auch das Bedürfnis nach Erholung im Bereich der bestehenden und neuen Wohngebiete.

Der rechtskräftige Betrieb des Flughafens muss jedoch akzeptiert werden, da wie oben beschrieben, keine Überschreitungen der DIN-Werte vorliegen.

4.9 öffentliche Grünflächen

Im Nordosten ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, die auch als Kinderspielplatz genutzt werden soll.

Im Süden sind eine straßenbegleitende Bepflanzung der Neuburger Straße und eine öffentliche Grünfläche als Abschluss zum Flugplatz hin vorgesehen.

Im Baugebiet selber sind Einzelstandorte für Bäume angedacht. Die restliche Begrünung entfällt hier in den privaten Bereich.

Für die Bepflanzung sind autochthone Bäume und Sträucher zu verwenden.

4.10 Naturschutz und Landschaftspflege

S

iehe auch anliegenden Umweltbericht

Es ergeben sich durch die mit der Bebauungsplan-Aufstellung einhergehenden Bebauung überwiegend geringe, z.T. geringe bis mittlere Auswirkungen auf die Schutzgüter. Lediglich in Bezug auf das Schutzgut Boden sind die Auswirkungen zwangsläufig hoch.

Mit der Ausweisung kann außerdem eine durchgehende Ortsrandeingrünung (private Grünfläche mit entsprechenden Festsetzungen) aufgebaut werden. Die Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen werden durch konkrete Festsetzungen gesichert. Soweit möglich, werden durch eingriffsmindernde Maßnahmen, die ebenfalls festgesetzt werden, die Auswirkungen auf die Schutzgüter minimiert.

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden auf Flur-Nr. 997 der Gemarkung Egweil durchgeführt.

4.11 Denkmalschutz

Im nördlichen Bereich des Baugebietes (Parzellen 1-4) liegt nach derzeitigen Kenntnisstand ein Bodendenkmal mit der Nummer D-1-7833-0192, eine Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung.

Diese Denkmäler sind gem Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das notwendige Mindestmaß beschränken.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG. Die Gemeinde hat diese Erlaubnis bereits beantragt. Die notwendigen bauvorgreifenden Sondagegrabungen werden bereits mit der Denkmalbehörde abgestimmt. Derzeit ist vorgesehen, den Humusabtrag flächendeckend vorzunehmen, um sowohl spätere Privat- als auch öffentliche Flächen beurteilen zu können.

Sollten später während der Bauarbeiten zusätzlich Funde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen des Art 8 Abs. 1 und 2 DSchG zu beachten sind – bei Bodeneingriffen besteht eine Anzeigepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern bei der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. bei Landesamt für Denkmalpflege.

Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht betroffen.

4.12 Altlasten

Derzeit sind keine Verdachtsflächen für Bodenverunreinigungen bekannt. Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Sollten dennoch Bodenverunreinigungen auftreten (evtl. im Randbereich der Straßen) sind die Bauarbeiten einzustellen. Die Verunreinigungen sind dann in Abstimmung mit dem Landratsamt und dem Wasserwirtschaftsamt zu erkunden und ggf. zu sanieren.

4.13 Klimaschutz

In der Bauausführung soll im privaten sowie im öffentlichen Bereich auf Maßnahmen des Klimaschutzes geachtet werden. Dazu gehören unter anderen:

- Gebäude mit möglichst hoher Wärmedämmung, bzw. „Nullenergiehäuser“
- Nutzung alternativer Energien (z.B. Erdwärme, Solarenergie)
- Regenwassernutzung als Brauchwasser

- Möglichst geringe Versiegelung der Zufahrts- und Hofflächen, dadurch Versickerung ermöglichen
- Versickerung von Dachflächenwasser und evtl. Oberflächenwasser der Straßen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Bodengutachtens
- Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Grünflächen, Begrünungen von Wänden und Flachdächern zur positiven Unterstützung des Kleinklimas
- Begrenzung der Versiegelung durch angepasste öffentliche Straßenflächen

Im Bebauungsplan wurde auf eine gute Nord-Südausrichtung der Parzellen geachtet, um die Solarnutzung für die Gebäude zu optimieren.

5. Städtebauliche Zielsetzungen

5.1 Raumordnung, Regionalplanung

In der Regionalplanung und der Raumordnung werden für die konkreten Flächen des Baugebiets keine Vorgaben gemacht.

Egweil liegt im Naturpark Altmühltal, die Ortschaft ist jedoch vollständig aus der Schutzzone ‚Oberer Bayerischer Wald‘ ausgenommen.

In der Nähe des Baugebietes befinden sich die Vorbehaltsflächen Ke 59 und Ke 68 (Kieselerdevorkommen). Nach Erkundungen der entsprechenden Flurstücke durch die Firma Hoffmann Minerale GmbH wurde festgeteilt, dass in diesem Bereich keine abbauwürdigen Vorkommen vorhanden sind.

Das Vorhaben entspricht den Erfordernissen der Raumordnung.

5.2 Bebauungsstruktur

Das Baugebiet wird als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ mit einer GRZ von max. 0,4 festgesetzt. Im Bebauungsplan werden die

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- die Gebäudehöhen,
- die Gebäudetypen,
- die Dachgestaltung mit Art und Abmessungen von Gauben und Zwerchgiebeln,
- Garagen und Nebengebäude,
- die Einfriedungen,
- die möglichen Abgrabungen und Aufschüttungen,
- die grünordnerischen Festsetzungen

benannt.

Es soll eine vielfältige Bebauung zugelassen werden. Reine Pultdächer, Flachdächer und Holzblockbebauungen (größer 30 cm Stammdurchmesser) sollen jedoch ausgeschlossen werden. Höhenversetzte, gegengeneigte Pultdächer, Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer sind zugelassen.

Für die Bebauung entlang der bestehenden Bebauung an der Ostseite des Baugebietes wird eine Ausrichtung West-Ost der Gebäude und des Daches vorgegeben.

Für alle östlichen Gebäude gilt eine 5,0 m Baugrenze zum Bestand hin. Mit der vorgeschriebenen Baugrenze von 5,50 m im Bestand werden also neue und bestehende Gebäude einen Mindestabstand von 10,50 m aufweisen. Die zuerst vorgesehene Koppelung von verschiedenen Baugrenzen mit den Gebäudetypen ist rechtlich problematisch, deswegen entschied sich die Gemeinde für eine durchgängige Lösung.

5.3 Flächenermittlung

Gesamtfläche	22.705 m ²
davon	
Straßenflächen neu und Bestand	2.760 m ²
Gehwegfläche	500 m ²
Öffentliche Grünflächen	1.185 m ²
Parzellenflächen (Nettobaufäche)	18.260 m ²

5.4 Wohnbaufläche und Einwohnerzahlen

- Mindestanzahl der Wohneinheiten: 26 Parzellen
- Anzahl der Einwohner
26 Parzellen x 2,3 Einwohner/ Parzelle = 60 Einwohner

Werden auf versch. Parzellen zwei Wohneinheiten errichtet, wird sich die Zahl der Einwohner entsprechend erhöhen.

- Anzahl der Einwohner pro ha:

60 Einwohner / 2,27 ha Gesamtfläche 26,4 = Einwohner / ha

60 Einwohner / 1,83 ha Nettobaufäche 37,8 = Einwohner / ha

II. BEGRÜNDUNG ZUR GRÜNORDNUNG

1. Bodenschutz

Trotz der zwangsläufig erforderlichen Überbauung und Versiegelung gilt es dennoch, die Mindestanforderungen des Bodenschutzes umzusetzen. Hierzu gehört zunächst der Schutz vor Vernichtung bzw. Vergeudung von Oberboden. Wo keine baulichen Veränderungen stattfinden, ist der natürliche Bodenaufbau zu erhalten. Insbesondere hier sind auch Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

2. Schutzzonen entlang Leitungen

Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Mindestabständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,50 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu berücksichtigen.

3. Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

4. Öffentliche und private Grünflächen im Baugebiet

Die im Zusammenhang mit der Ausweisung und Errichtung des Baugebiets geplanten Grünflächen erfüllen eine Reihe ökologischer und ortsgestalterisch-ästhetischer Funktionen:

- Sicherung eines hinsichtlich des Ortsbildes und allgemein wohlfahrtswirksamen Grünflächenanteils im Baugebiet
 - durch visuelle Einbindung der Baukörper in die örtliche Situation
 - durch Minderung von Eingriffen in das Landschaftsbild
- Verbesserung des Siedlungsklimas
- Rückhalte- bzw. Versickerungsfläche für von außerhalb aus den landwirtschaftlichen Flächen zufließendes Oberflächenwasser

- Beitrag zur Minderung von Lärm, Staub, Schadstoffen etc.
- Minderung bzw. Minimierung von Eingriffen in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren; zusätzlich Verbesserung des Lebensraumangebots insbesondere für Gehölbewohner
- Verminderung der Barrierewirkung hinsichtlich des Ausbreitungs- und Wandervermögens von Pflanzen und Tieren

Um eine Durchgrünung des Baugebiets sicherzustellen, ist auf den privaten Parzellen pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Die Standorte können frei gewählt werden. Die im Bebauungsplan dargestellten Standorte stellen Vorschläge dar.

Durch die Festsetzung, dass die Begrünungsmaßnahmen im Zusammenhang mit den Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen zu erfolgen haben, sowie die Festsetzungen der Mindestpflanzqualitäten soll dafür Sorge getragen werden, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können.

Um eine gute landschaftliche Einbindung des Baugebiets zu erreichen, werden auf privaten Grünflächen am Westrand Pflanzmaßnahmen festgesetzt. Damit kann das Baugebiet und insgesamt der westliche Ortsrand von Egweil gut in die landschaftliche Situation eingebunden werden, was auch in erheblichem Maße zur Vermeidung und Minderung der Auswirkungen beiträgt.

Darüber hinaus tragen die an der Neuburger Straße sowie innerhalb des Baugebiet geplanten Baumpflanzungen zur Durchgrünung der geplanten Bauflächen bei. Weitere Begrünungsmaßnahmen im Südwesten auf öffentlichen Flächen und im Nordwesten zur Eingrünung des Spielplatzes ergänzen das Begrünungskonzept.

5. Ausgleichsflächen auf Flurnr. 997, Gemarkung Egweil

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden auf Flur-Nr. 997 der Gemarkung Egweil durchgeführt. Das Grundstück liegt nordöstlich von Egweil, unweit westlich Oberhaidmühle. Das Flurstück wird als Intensivgrünland genutzt (Fuchsschwanz und Knäuelgras als dominierende Arten). An der Westseite grenzt ein ca. 2 m breiter, begradigter Graben an, an der Nord- und Nordostseite verläuft die Schutter (Breite des Flusses ca. 6 m). An der Ostgrenze und im Süden zu dem Flurweg findet man Gehölzbestände. Im Südwesten des Grundstücks Flur-Nr. 997 existiert ein Quelltropf mit begleitenden, gepflegten Grünflächen (Karstquelle), deren Überlauf in den Graben abfließt. Dieser Teilbereich und eine ca. 4.602 m² große Teilfläche im Norden, die als Ausgleichsfläche für das Baugebiet Deiserfeld angesetzt wurde, sind nicht Bestandteil der vorliegend heranzuziehenden Kompensationsfläche. Die Größe der anrechenbaren Ausgleichs/Ersatzfläche für das vorliegende Vorhaben beträgt 6.473 m².

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen (analog den Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche für das Baugebiet Deiserfeld im Norden):

- Der Grünlandbestand ist zu extensivieren. Dazu ist auf jegliche Düngung, chemischen Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen zu verzichten.
- Die Wiese ist regelmäßig zu mähen und dabei das Schnittgut von der Fläche zu entfernen. Maximal sind 2 Schnitte zulässig, wobei der 1. Schnitt nicht vor dem 1. Juli des jeweiligen Jahres durchzuführen ist.
- In den Randbereichen vorhandene Gehölzbestände sind zu erhalten.

Mit Durchführung der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze ausreichend kompensiert werden.

Die verbleibende Restfläche von 2278 m² kann für eine zukünftige Maßnahme verwendet werden

Gemeinde Egweil

Bebauungs- und Grünordnungsplan Baugebiet "Egweil-West"

Landkreis
Reg. Bezirk

Eichstätt
Oberbayern

Satzung
i. d. v. F. 12.10.2015
Seite 1

Verfahrenshinweise

1. Aufstellungsbeschluss:	Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.01.2013 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Baugebiet „Egweil-West“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. frühzeitige Fachstellenanhörung:	Den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Baugebiet „Egweil-West“ i. d. F. v. 10.06.2013 mit Anschreiben vom 20.06.2013 übersandt und eine Frist zur Stellungnahme bis spätestens 26.07.2013 gesetzt.
3. vorgezogene Bürgerbeteiligung:	Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Baugebiet „Egweil-West“ i. F. v. 10.06.2013 hat in der Zeit vom 27.06.2013 bis 29.07.2013 stattgefunden.
4. Fachstellenanhörung:	Den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs.2 BauGB des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Baugebiet „Egweil-West“ i. d. F. v. 07.04.2014 mit Schreiben vom 05.05.2014 übersandt und eine Frist bis 10.06.2014 zur Äußerung gesetzt.
5. öffentliche Auslegung:	Der vom Gemeinderat am 07.04.2014 gebilligte Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Baugebiet „Egweil-West“ i. d. F. v. 07.04.2014 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.05.2014 bis 10.06.2014 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich bekanntgemacht.
6. erste erneute Fachstellenanhörung	Den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs.2 BauGB der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Baugebiet „Egweil-West“ i. d. F. v. 01.06.2015 mit Schreiben vom 18.06.2015 übersandt und eine Frist bis 27.07.2015 zur Äußerung bzgl. den Änderungen im Entwurf gesetzt.

7. erste erneute öffentliche Auslegung	Der vom Gemeinderat am 01.06.2015 gebilligte Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Baugebiet „Egweil-West“ i. d. F. v. 01.06.2015 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.06.2015 bis 27.07.2015 im Rathaus erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich bekanntgemacht.
8. zweite erneute Fachstellenanhörung	Den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs.2 BauGB der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Baugebiet „Egweil-West“ i. d. F. v. 03.08.2015 mit Schreiben vom 10.08.2015 übersandt und eine Frist bis 18.09.2015 zur Äußerung bzgl. den Änderungen im Entwurf gesetzt.
9. zweite erneute öffentliche Auslegung	Der vom Gemeinderat am 03.08.2015 beschlossene Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Baugebiet „Egweil-West“ i. d. F. v. 03.08.2015 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.08.2015 bis 18.09.2015 im Rathaus erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich bekanntgemacht.
10. dritte erneute Fachstellenanhörung	Den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs.2 BauGB der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Baugebiet „Egweil-West“ i. d. F. v. 12.10.2015 mit Schreiben vom 21.10.2015 übersandt und eine Frist bis 23.11.2015 zur Äußerung bzgl. den Änderungen im Entwurf gesetzt.
11. dritte erneute öffentliche Auslegung	Der vom Gemeinderat am 12.10.2015 beschlossene Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Baugebiet „Egweil-West“ i. d. F. v. 12.10.2015 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.10.2015 bis 23.11.2015 im Rathaus erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich bekanntgemacht.
12. Satzungsbeschluss Egweil, 08. Dez. 2015  Schneider, Erster Bürgermeister	Die Gemeinde Egweil hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.12.2015 den Bebauungs- und Grünordnungsplanes Baugebiet „Egweil-West“ i. d. F. v. 12.10.2015 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen..
13. Bekanntmachung und Inkrafttreten Egweil, 23. Dez. 2015  Schneider, Erster Bürgermeister	Der Bebauungs- und Grünordnungsplanes Baugebiet „Egweil-West“ i. d. F. v 12.10.2015 wurde am 23. Dez. 2015 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungs- und Grünordnungsplanes Baugebiet „Egweil-West“ i. d. F. v 12.10.015 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

14. Planung:

BBI Bauer Beratende Ingenieure GmbH
Büro Ingolstadt

Ingolstadt, den 07.12.2015

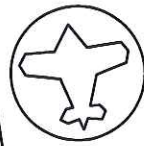




Eggenwil, den 12. Okt. 2015

Schneider, Erster Bürgermeister

Bauherr:		Revisionszeichnung:	
Rev. Nr.:	Datum:	bestellt:	geplant:
Gemeinde Eggenwil			
Baugenossenschaft "Eggenwil-West" (ohne Fl.-Nr. 1100)			
Satzung 12.10.2015			
Bebauungs- und Grünordnungsplan			
Plan Nr.:			
Datum:	Name:	Anlage Nr.:	Plan Nr.:
bestellt:	Apr. 2014	ve	BP1.01
gezeichnet:	Apr. 2014	bo	4.12704BP.0
geprüft:	Apr. 2014		Plangröße:
1:1000			



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2.0 Nutzungsschablone

2.1 Art der baulichen Nutzung

WA: allgemeines Wohngebiet

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschoße: II (§§ 16, 20 BauNVO)

II

Höchstgrenze: 2 Vollgeschoße

hier: Erd- und Dachgeschoss: E+D

oder: Erd- und Obergeschoss E+I

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Geschoßflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Dachart mit Mindest- und Maximaldachneigung
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

GRZ 0,4

GFZ 0,7

SD max. 25°

SD 30°-43°

PD 7°-15°

ZD 10°-20°

WD 30°-43°

WD max. 25°

o

Satteldach: max. 25° für E+I

Satteldach: 30° bis 43° für E+D

Pultdach: 7° bis 15°

Zeltdach: 10° bis 20°

Walmdach: 30° bis 43° für E+D

Walmdach: max. 25° für E+I

offene Bauweise

WA	II: E+I/E+D
GRZ 0,4	GFZ 0,7

SD max. 25° (E+I)
SD 30°-43°
(E+D)
PD 7°-15°
ZD 10°-20°
WD 30°-43° (E+D)
WD max. 25° (E+I)

o

3.0 Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Baugrenze für Gebäude (§ 23 Abs. 3 BauNVO,
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.0 Verkehrsflächen

4.1 Straßenbegrenzungslinie

4.2 Straßenverkehrsfläche (öffentlich)

4.3 Straßenverkehrsfläche (öffentlich), hier Multifunktionsstreifen /
Seitenstreifen / Zufahrt

4.4 Straßenverkehrsfläche, hier Gehweg (öffentlich)

4.5 Sichtdreieck

5.0 Öffentliche Grünfläche

6.1 Bäume und Hecken auf öffentlichen Grünflächen
zu pflanzen

6.2 private Ortsrandbegrünung

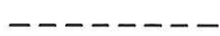


6.3 Einzelbäume auf privaten
Flächen zu pflanzen,
Standort veränderbar

7.0 Firstrichtung
vorgeschriebene Firstrichtung für die
Parzellen 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20



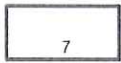
PLANLICHE HINWEISE



1.0 Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung



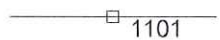
2.0 Parzellennummer mit Angabe der Parzellengröße



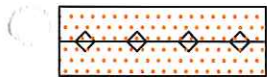
3.0 Bebauung, Bestehende Gebäude mit Hausnummern



4.0 Zufahrt



5.0 Grundstücksgrenze mit Flurnummern



6.0 best. 20-KV-Leitung unterirdisch



7.0 best. Baumpflanzung



8.0 Höhenschichtlinien



9.0 Flächen für Luftverkehr, Landeplatz



10.0 Bodendenkmal



11.0 Bebauungsvorschlag

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

I. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanzVO)
4. Bayerische Bauordnung (BayBO)

II. Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen für Allgemeines Wohngebiet (WA)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO):

Das Baugebiet ist gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung: WA

- a) maximale Grundflächenzahl: 0,4 (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- b) maximale Geschossflächenzahl: 0,7 (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- c) maximal zulässige Wohneinheiten: 2,0 pro Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- d) Für Doppelhäuser muss die Grundstücksgröße pro Doppelhaushälfte mindestens 350 m² betragen.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO):

Zugelassen ist nur offene Bauweise als Einzelhaus- und Doppelhausbebauung.

4. Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)

- a) Die Wandhöhe wird gemessen von OK natürlichem Urgelände am Gebäude bis OK Schnittpunkt Wand/Dach auf der Hangseite des Gebäudes.
- b) Wandhöhen:

E+D:	max. 4,80 m auf der Hangseite
E+I :	max. 6,50 m auf der Hangseite
E+I Zeltdach:	max. 6,50 m auf der Hangseite
E+I gegengeneigtes und höhenversetztes Pultdach:	max. 5,80 m auf der niedrigen Wandseite, Höhenversatz max. 1,50 m

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

- a) Zur Bebauung stehen die Flächen innerhalb der Baugrenzen zur Verfügung.
- b) Die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind sicher zu stellen und haben Vorrang gegenüber den dargestellten Baugrenzen.

- c) Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, außer entlang den Erschließungsstraßen und der westlichen Baugebietsgrenze. Hier dürfen diese Nebengebäude nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.
- d) Für die Parzellen 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 16, 18, 20 gilt 5,0 m als Bebauungsabstand für Hauptgebäude und Garagen zur östlichen Grundstücksgrenze.

6. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB)

- a) Der Abstand zwischen Garage oder Carports und Grundstücksgrenze im Zufahrtsbereich muss mindestens 5,00 m betragen. Der Stauraum darf nicht eingefriedet werden.
- b) Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Sie sind wasserdurchlässig zu gestalten.
- c) Nebengebäude sind bis zu einer Größe von 15 m² erlaubt.
- d) Außerhalb der Baugrenzen sind maximal zwei Nebengebäude erlaubt.

7. Dachgestaltung

- a) Als Dachformen für die Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer und gegengeneigte, höhenversetzte Pultdächer zugelassen. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdachausführungen zugelassen.
- b) Dachneigung Hauptgebäude:

Satteldach E+D	30° - 43°
Satteldach E+I	max. 25°
Walmdach E+D	30° - 43°
Walmdach E+I	max. 25°
Zeltdach	10° - 20°
Pultdach, höhenversetzt und gegengeneigt	7° - 15°
- c) Legschiefdächer mit einer Dachneigung bis 30°, sowie Dachbegrünungen sind erlaubt.
- d) Negative Dachgauben sind nicht zugelassen.
- e) Dachgauben sind in Form von Schlepp- oder Satteldachgauben ab einer Dachneigung von 30° (E+D-Bebauung) zugelassen. Ihre Breite darf insgesamt ein Drittel der Hauptdachlänge nicht überschreiten. Dabei wird in die Messung evt. geplante Zwerchgiebel mit einbezogen. Die Einzelbreite einer Gaube (außer Zwerchgiebel) beträgt max. 1,50 m. Der Abstand zur Hauskante wird auf mindestens 1,50 m festgelegt. Die Höhe der Dachgauben darf max. halb so hoch sein wie das Dach.
- f) Die Breite von Zwerchgiebel beträgt max. 1/3 der Hauslänge. Der First darf den Hauptfirst nicht überragen.
- g) Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind gestattet. Die Anlage ist liegend auf der Dachfläche zu bauen (keine Aufständigung). Die Anlagen sind auch als Ersatz der Dachhaut zulässig.
- h) Für die Dacheindeckung sind einfarbige Dachsteine zulässig. Dacheindeckungen dürfen in den Farben rot, braun, grau und schwarz ausgeführt werden. Terrassenüberdachungen, Vorbauten und Carports sind auch aus durchsichtigem Material zulässig.
- i) Für die Parzellen 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 16, 18, 20 wird eine West-Ost-Firstrichtung des Daches vorgegeben (ausgenommen Zeltdach).

8. Äußere Gestaltung

- a) Holzhäuser sind möglich. Ausgeschlossen sind Naturstammhäuser ohne Verkleidung mit einem Stammdurchmesser größer oder gleich 30 cm.
- b) Für die Parzellen 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 16, 18, 20 wird eine West-Ost-Firstrichtung des Gebäudes vorgegeben (ausgenommen Zeltdach).

9. Einfriedungen und Stützmauern

- a) Sockelmauern für Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 30 cm zugelassen.
- b) Stützmauern und Mauern sind nur im Bereich der Zufahrten zu Garagen mit einer sichtbaren Höhe von max. 0,50 m zugelassen.
- c) Die Höhe von Einfriedungen entlang der Grenze beträgt unter Berücksichtigung von Punkt 11 (Sichtdreiecke) max. 1,30 m.

10. Geländeregulierung

- a) Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländeverlaufs sind bis max. 0,50 m zulässig.
- b) Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen nicht direkt aneinander angrenzen. Zu den Nachbargrenzen sind Aufschüttungen und Abgrabungen als Böschung auszubilden. Der Abstand beträgt mind. 1,0 m.

11. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Bebauung bzw. Bepflanzung und Lagerung über 0,80 m Höhe ab Straßenoberkante freizuhalten.

12. Grünordnerische Festsetzungen

- a) Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen im Baugebiet und entlang der Neuburger Straße:
Auf einzelnen Pflanzinseln innerhalb des Baugebiets und in den Pflanzstreifen entlang der Neuburger Straße sind Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung gemäß der Plandarstellung zu pflanzen.
- b) Eingrünungsmaßnahmen auf privaten und öffentlichen Grünflächen am Westrand des Baugebiets:
Die privaten Grünflächen am Westrand des Baugebiets sind mit durchgehenden, 2-reihigen Hecken zu bepflanzen. Ein Anteil baumförmiger Gehölze von mindestens 20 % ist zu berücksichtigen. Die geplante flächige öffentliche Grünfläche im Südwesten ist auf mindestens 60 % der Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen, der Spielplatz im Nordosten ist entsprechend randlich einzugrünen.
Zulässig sind auf diesen öffentlichen Grünflächen ausschließlich autochthone, heimische und standortgerechte Gehölzarten der Gehölzauswahlliste.

- c) **Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 997, Gemarkung Egweil**
Zum Ausgleich/Ersatz der vorhabensbedingten Eingriffe ist auf der geplanten Ausgleichs-/Ersatzfläche in einem Umfang von 6.473 m² der vorhandene Wiesenbestand zu extensivieren. Dazu ist auf jegliche Düngung, chemischen Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen zu verzichten.
Die Fläche ist regelmäßig zu pflegen und das Mähgut von der Fläche zu entfernen. Zulässig ist eine 2-malige Mahd, wobei der 1. Schnitt nicht vor dem 1. Juli des jeweiligen Jahres durchzuführen ist.
Die im Randbereich vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten.
- d) **Baumpflanzungen auf privaten Flächen**
Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum nach Gehölzauswahlliste oder ein Obstbaum (Hochstamm oder Halbstamm) zu pflanzen. Planlich oder anderweitig textlich festgesetzte Baumpflanzungen können hierbei angerechnet werden. Die Baumstandorte können frei gewählt werden. Die planlich dargestellten Baumstandorte stellen Vorschläge dar.
- e) **Gehölzauswahlliste**
Für die Pflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen an der Westseite des Baugebiets sind ausschließlich folgende Gehölzarten zulässig (für weitere Pflanzungen werden diese empfohlen):

Liste 1 Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Liste 2 Sträucher:

Berberis vulgaris	Berberitze
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweiggrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Generell nicht verwendet werden dürfen:
alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze über 2 m Wuchshöhe sowie alle Nadelgehölze in Schnitthecken.

Mindestpflanzqualitäten:

Bäume:

- Hochstamm, mit Ballen, mind. 3x verpflanzt, mind. 14/16 cm Stammumfang
Obstbaum als Halb- oder Hochstamm auf privaten Parzellen
- in geschlossene Pflanzungen integriert:
Heister, mind. 2x verpflanzt, mind. 100/150 cm Höhe
Sträucher mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe

- f) Zeitpunkt der Pflanzungen:
Die Bepflanzungsmaßnahmen auf privaten Flächen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und die Randeingrünung auf öffentlichen Flächen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode herzustellen.
Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen.

III. Hinweise

1.0 Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

2.0 Ver- und Entsorgung

2.1 Versorgung Wasser, Strom, Telekommunikation

Die Versorgung wird durch den Bau neuer Leitungen von der Neuburger Straße und vom Attenfelder Weg aus sichergestellt.

2.2 Entsorgung Abwasser

- a) Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Dabei wird das Schmutzwasser der Parzellen in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet.
- b) Die Entsorgung des Oberflächenwassers erfolgt über Ableitung und Rückhaltung.
- c) Die Nutzung bzw. Rückhaltung von Regenwasser über Zisternen ist anzustreben. Der Zisternenüberlauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.
- d) Der Abfluss von Oberflächenwasser ist durch Minimierung der Versiegelungsflächen zu reduzieren.

2.3 Entsorgung Abfall

Alle Parzellen des Baugebietes können von den Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die Müll- und Papiertonnen sind am Tag der Abholung an den Grundstückszufahrten bereit zu stellen.

3.0 Regenerative Energien

Die Nutzung von regenerativen Energien (z. B. Solarenergie, Erdwärme) ist anzustreben und wird ausdrücklich empfohlen.

4.0 Brandschutz

Auf die Beachtung der Brandschutzvorschriften bei der Ausführung der Gebäude wird hingewiesen.

5.0 Landwirtschaft

Das neue Baugebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Auf die durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehenden Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen wird hingewiesen.

6.0 Oberflächenwasser, Grundwasser

- a) Bodenaufschlüsse, Grundwasserstand siehe Baugrunduntersuchung Büro IFUNA, Ingolstadt vom 30.04.2013
- b) Der schadlose Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser muss auch während der Bauzeit erhalten bleiben.
- c) Wassergefährdenden Stoffe dürfen nicht in den Untergrund oder in Oberflächengewässer gelangen.
- d) Es wird empfohlen, für die Unterkellerungen und Kellergeschosse Vorkehrungen gegen Wassereinträge und Vernässungen des Mauerwerks zu treffen.
- e) Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.
- f) Abfließendes Oberflächenwasser der Privatparzellen darf nicht auf öffentliche Straßenflächen (Bereich Grundstückszufahrten) oder in andere private Grundstücke abgeleitet werden.

7.0 Altlasten

Auf der Planfläche sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei der Durchführung der Baumaßnahme Verdachtsflächen auftreten, so sind die Bauarbeiten einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.

8.0 Betrieb Flugplatz

- a) Das neue Baugebiet grenzt im Südwesten an einen Sportflugplatz mit Graslandebahn an. Für den Flugplatz besteht eine rechtskräftige Genehmigung, Dieser hat somit Bestandsschutz. Die Geräuscentwicklungen aus dem Flugverkehr liegen deutlich unter den zulässigen Grenzwerten der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete.

- b) Die durch den Flugbetrieb entstehenden Geräusche sind trotzdem deutliche wahrzunehmen. Auf evtl. Beeinträchtigungen durch den Flugverkehr und den Besucherverkehr zum Flughafen wird hiermit hingewiesen. Besonders an den Wochenenden ist mit erhöhtem Betrieb des Flugplatzes zu rechnen.

9.0 Stellplatzverordnung

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Egweil ist einzuhalten.

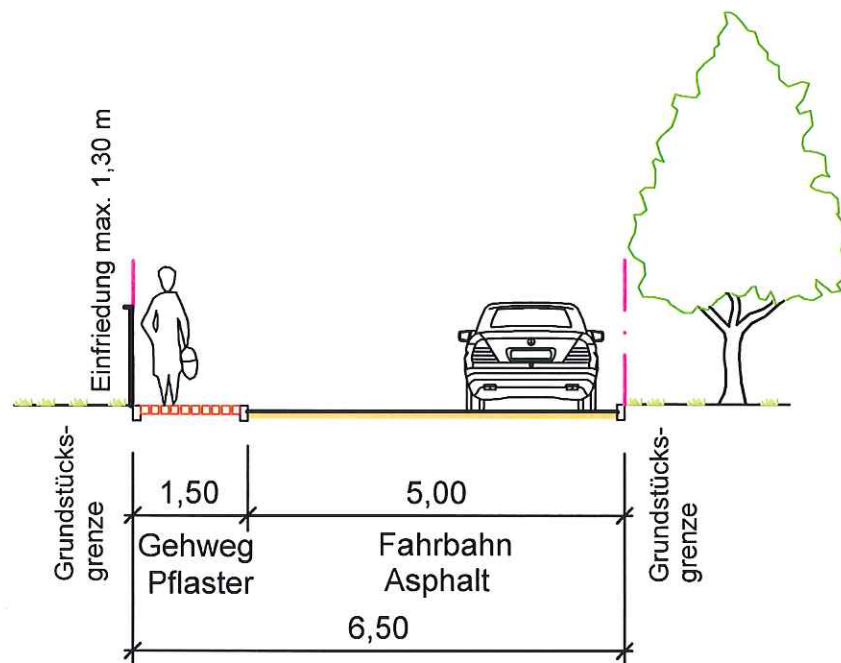
10.0 Wuchsbeschränkung Bäume

Für die Parzellen 21 bis 26 ist an der Südseite des Grundstückes folgende Wuchsbeschränkung für Bäume zu beachten: 16 m an der südlichen Grundstücksgrenze, 18 m an der südlichen Baugrenze.

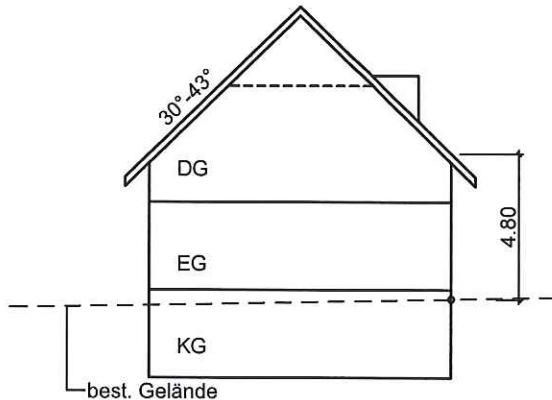
QUERSCHNITT STRASSE

BAUGEBIET

M 1 : 100



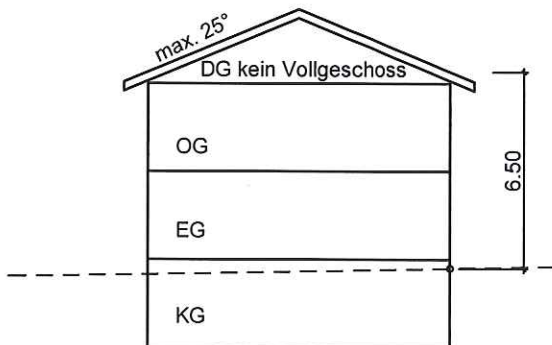
QUERSCHNITT GEBÄUDETYPEN M 1 : 250



Gebäudetyp 1: E+D

2 Vollgeschosse (E+D)

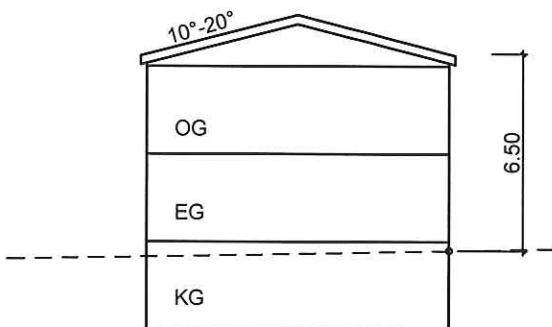
- Dachneigung: DN 30°-43°
- Wandhöhe: max. 4,80 m
- Garage am Haus angebaut oder freistehend



Gebäudetyp 2: E+I

2 Vollgeschosse (E+I)

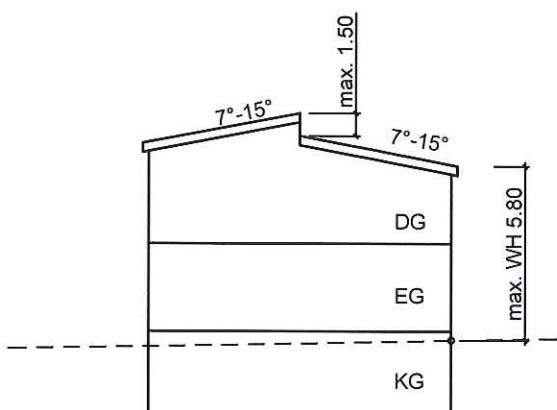
- Dachneigung: DN max. 25°
- Wandhöhe: max. 6,50 m
- Garage am Haus angebaut oder freistehend



Gebäudetyp 3: E+I Zeltdach

2 Vollgeschosse (E+I)

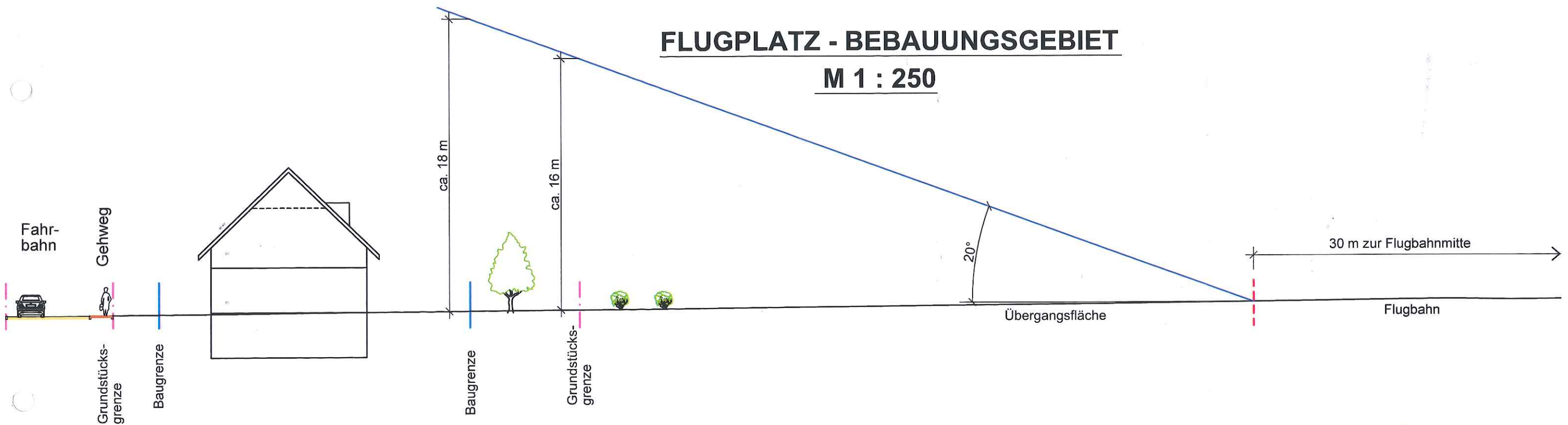
- Dachneigung: DN 10°-20°
- Wandhöhe: max. 6,50 m
- Garage am Haus angebaut oder freistehend



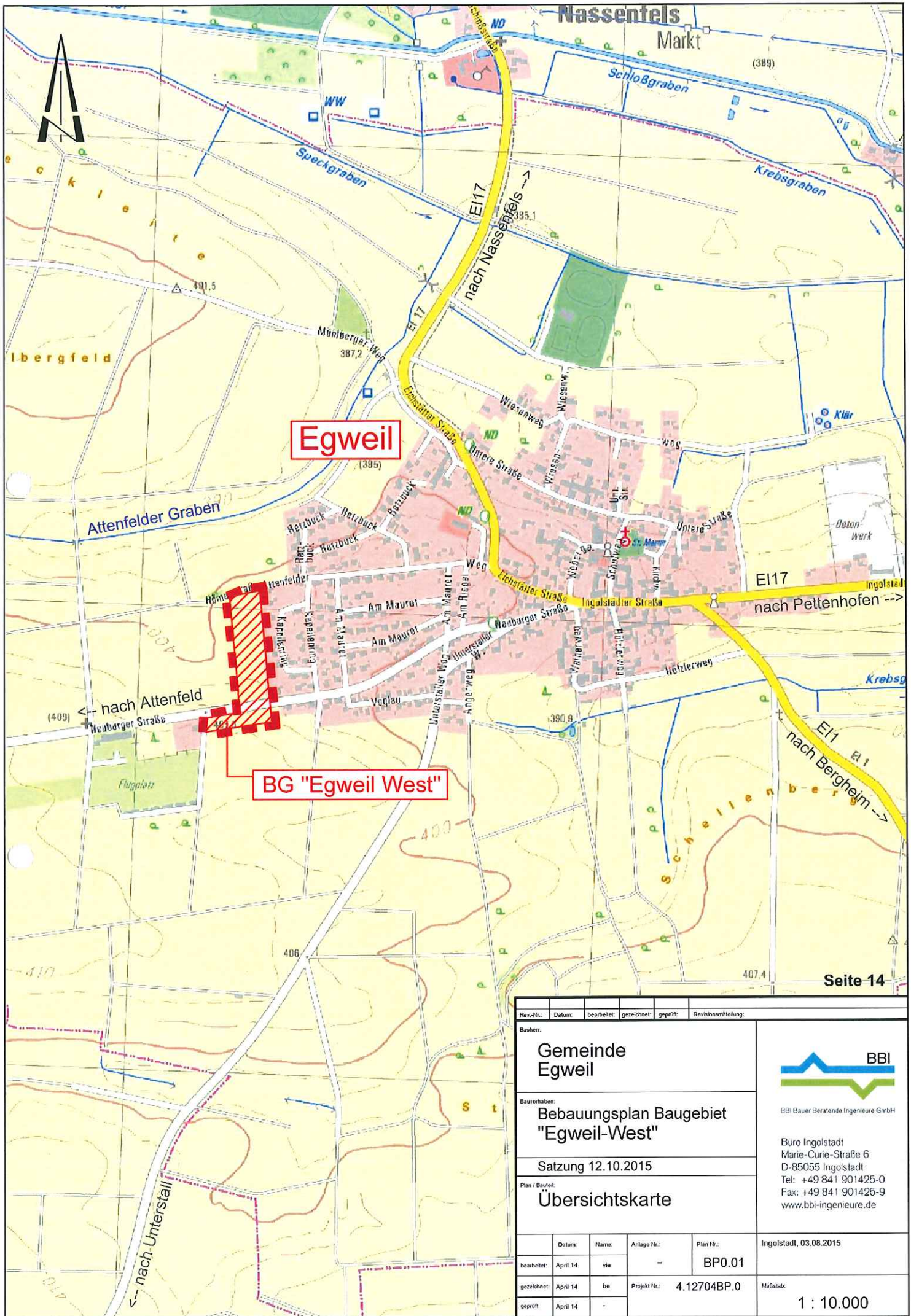
Gebäudetyp 4: E+D Pultdach gegengeneigt / höhenversetzt

2 Vollgeschosse (E+D)

- Dachneigung: DN 7°-15°
- max. Wandhöhe niedrige Seite: 5,80 m
- Garage am Haus angebaut oder freistehend



Egweil, den <u>12. Okt. 2015</u>					
Schneider, Erster Bürgermeister					
Rev.-Nr.:	Datum:	bearbeitet:	gezeichnet:	geprüft:	Revisionsmitteilung:
Bauherr: Gemeinde Egweil					
Bevorhaben: Baugebiet "Egweil-West" (ohne Fl.-Nr. 1100) Satzung 12.10.2015					
Plan / Baustell: Bebauungs- und Grünordnungsplan					
BBI BBI Bauplan-Beratende Ingenieure GmbH Büro Ingolstadt: Marie-Curie-Straße 6 D-85055 Ingolstadt Tel: +49 841 901425-0 Fax: +49 841 901425-9 www.bbi-ingenieure.de					
	Datum:	Name:	Anlage Nr.:	Plan Nr.:	Ingolstadt, 12.10.2015
bearbeitet:	April 2014	via	-	BP1.01	
gezeichnet:	April 2014	be	Projekt Nr.:	4.12704BP.0	Maßstab:
geprüft:	April 2014	-	Plangröße:		1 : 1000



Rev.-Nr.:	Datum:	bearbeitet:	gezeichnet:	geprüft:	Revisionsmitteilung:
Bauherr: Gemeinde Egweil					
Bauvorhaben: Bebauungsplan Baugebiet "Egweil-West"					
Satzung 12.10.2015					
Plan / Bauteil: Übersichtskarte					
Datum:	Name:	Anlage Nr.:	Plan Nr.:	Ingolstadt, 03.08.2015	
bearbeitet:	April 14	via	-	BP0.01	
gezeichnet:	April 14	be	Projekt Nr.:	4.12704BP.0	
geprüft:	April 14	-	Maßstab:	1 : 10.000	



BBI Bauer Beratende Ingenieure GmbH
 Büro Ingolstadt
 Marie-Curie-Straße 6
 D-85055 Ingolstadt
 Tel: +49 841 901425-0
 Fax: +49 841 901425-9
 www.bbi-ingenieure.de