

Aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GÜ) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2007 (GVBl. S. 958) in Verbindung mit §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 vom 21. Dezember 2008 (BGBl. S. 3316), dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25. Juni 2009 (BGBl. I S. 1737, 1797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Oktober 2002 (BGBl. I S. 2470), Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2008 (GVBl. S. 479) und den Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Dezember 2001 (GVBl. S. 2) erlässt die Gemeinde Egweil folgende Satzung:

SATZUNG

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das vom Geltungsbereich erfasste Gebiet gilt die von den Architekten Beck und Koppold Neuburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung

vom 05.07.2010, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bilden.

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO wird wie folgt festgesetzt:
- | H+D
(Erd- und Dachgeschoss
als Höchstgrenze
2 Vollgeschosse)
b.z.w. | GRZ = 0,4
(Grundflächenzahl) | GFZ = 0,65
(Geschossflächenzahl) |
|---|---------------------------------|-------------------------------------|
| H+D
(Erd- und Obergeschoss)
als Höchstgrenze
2 Vollgeschosse,
D kein Vollgeschoss | GRZ = 0,4
(Grundflächenzahl) | GFZ = 0,65
(Geschossflächenzahl) |
- (2) Untergeschosse dürfen als Vollgeschosse nach BayBO Art. 2 Abs. 7 ausgebildet werden und zählen nicht zur Begrenzung der Vollgeschosse gem. Abs. 1.
- (3) Je Wohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten zugelassen.

Größe der Grundstücke

Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser müssen eine Mindestgröße von 500 m² aufweisen.
Grundstücke für Doppelhausbebauung müssen je Doppelhaushälfte eine Mindestgröße von 350 m² haben.

Bauweise

- (1) Im Planbereich gilt die offene Bauweise.
(2) Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

- (3) Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen erlaubt.
- § 6
Bauliche Gestaltung**
- (1) **Hauptgebäude**
- (1.1) **Hausproportion**
Hauptgebäude müssen einen rechteckigen (auch quadratischen) Grundriss erhalten.
- (1.2) **Dachform und Deckungsmaterial:**
Bei H+D
Satteldächer, Dachneigung 22 - 42°. Der First muss mittig sein, die Dachneigung beidseits gleich. Ort- und Traufgänge die schräg zulaufen, sind nicht zugelassen.
Pultdächer, einfach oder versetzt mit gleicher Neigung, Dachneigung 25 bis 35°, Versatz der Pultdächer max. 1,5 m
Walmdächer, Dachneigung 20 - 35°.
Dachdeckung: einfache Dachsteine,
Leichtgedächte, als Ersatz dazu hellgraue Dachsteine, sowie Dachbegrünung sind zugelassen.
- Bei H+D
Gleichgeneigte Sattel- oder Walmdächer, Dachneigung 15 bis 35°
- Sonstiges
Terrassenüberdachungen und Vorbauten sind auch als Pultdach zulässig.
Dachneigung dabei 12 bis 35°.
Terrassenüberdachungen und Vorbauten sind auch aus durchsichtigem Material zulässig.
- (1.3) **Dachüberstand**
Traufseitig max. 50 cm, giebelseitig max. 30 cm.
Dies gilt nicht für Terrassen- und Eingangsüberdachungen.
- (1.4) **Dach- Auf- und Einbauten:**
Dachgauben sind in Form von Schlepp- oder Satteldachgauben zulässig ab einer Dachneigung von 30°. Ihre Breite darf insgesamt ein Drittel der Hauptdachlänge nicht überschreiten. Dabei werden in die Messung evtl. geplante Zwerchgiebel mit einbezogen. Einzelbreiten der Gauben (außer Zwerchgiebel) sind bis 1,50 m zulässig. Deren Abstand von der Hauskante wird auf mindestens 1,5 m festgelegt. Die Höhe der Dachgauben darf maximal halb so hoch sein wie das Dach.
- (1.5) **Wandhöhen (BayBO Art. 6 Abs. 3)**
max. 4,50 m bei H+D und 6,30 m bei H+D im Mittel, bergseitig.
Als Wandhöhe gilt das Maß vom Verlauf der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schallpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- Diese Begrenzung gilt nicht für die Parzellen mit den Nummern 2, 4, 6, 8, 10, 12 und 14.
Für die Grundstücke der Parzellen mit den Nummern 2, 4, 6, 8, 10, 12 und 14 ist nur die Wandhöhe auf der Südseite der Grundstücke relevant. Die Wandhöhe bezieht sich bei diesen Grundstücken auf die Höhenlinie der angrenzenden Straße (vgl. § 7 Abs. 2).
- (1.6) **Sockel**
Die Höhe von OK Erdgeschossfußboden darf nicht mehr als 40 cm im Mittel bergseitig über dem Verlauf der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen.
Für die Grundstücke der Parzellen mit den Nummern 2, 4, 6, 8, 10, 12 und 14 bezieht sich die Sockelhöhe auf die Höhenlinie der angrenzenden Straße (vgl. § 7 Abs. 2).

- (1./.) **Holzhaus** sind möglich. Ausgeschossen sind Holstammhäuser ohne Verkleidung mit einem Stammdurchmesser größer oder gleich 30 cm.
- (2) **Garagen und Nebengebäude**
- (2.1) **Dachform**
Garagen sind dem Hauptgebäude anzugleichen – vgl. 1.2
Dachneigungen sind innerhalb der Neigungsbegrenzungen frei wählbar – vgl. 1.2
Bei Nebengebäuden sind andere Dachformen zulässig.
- (2.2) **Dachüberstand:**
Traufseitig max. 50 giebelseitig max. 30 cm. Bei Anbau direkt an die Grundstücksgrenze ist an dieser Seite kein Dachüberstand zugelassen.
- (2.3) **Garagenvorplätze:**
Garagen müssen mit ihren Einfahrtswegen mind. 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Der Stauraum mit mind. 5,0 m Tiefe darf nicht eingefriedet werden.
- (2.4) **Grenzgaragen** sind dem Art. 6 Abs. 9 BayBO unterworfen.
- (2.5) **Garagen und Nebengebäude** sind hinsichtlich der Grundform (Viereckigkeit) mit den Hauptgebäude abzugleichen.
- (3) **Einfriedungen**
- (3.1) **Art und Ausführung**
Als Einfriedung sind Zäune mit einer Zaunhöhe von max. 1,25 m einschl. Sockel zugelassen. Der Sockel darf höchstens 30 cm hoch sein. Für Mauern gilt § 7.
- (4) **Abstandsflächen**
Vor Außenwänden von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen genügt als Tiefe der Abstandsfläche 3 m.
Für die Grundstücke der Parzellen mit den Nummern 2, 4, 6, 8, 10, 12 und 14 sind speziell die eingezeichneten Baugrenzen zu beachten – je 3m Abstand zur Grundstücksgrenze.
Diese Baugrenzen gelten nicht für Grenzgaragen, Nebengebäude und überdachte Stellplätze.
- (1) **Aufschüttungen und Abgrabungen** innerhalb der Grundstücke der Parzellen mit den Nummern 2, 4, 6, 8, 10, 12 und 14 sind generell auf der südlichen Seite der jeweiligen Gebäude bis zu Höhenbegrenzung der angrenzenden Straße (vgl. Abs. 2) zulässig.
- § 8
Stellplätze, Gemeinschafts- und Nebenanlagen**
- (1) **Garagenvorplätze** sind wasserdurchlässig und fugenfugen, z.B. mit Rasenflursteinen, zu befestigen und zu gestalten.
- (2) Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze beträgt 2 Plätze pro errichteter Wohneinheit. Garagenvorplätze dürfen hierzu nicht herangezogen werden. In Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Ansonsten gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Egweil vom 20. Juli 1994 mit Änderung vom 03.03.2005.
- (3) Vorplätze, die gebäudebedingt in Richtung öffentlicher Verkehrsfläche entwässern, sind zu dieser mit einer Entwässerungsrinne zu versehen.
- § 9
Grünflächen und Grünordnung**
- (1) Zur Ortsrandgrünung wird ein teils privater, teils öffentlicher Grünstreifen vorgesehen. Dieser ist mit autochthonen Bäumen und Sträuchern (heimischen Strauchpflanzen) und eingestreuten Einzelbäumen, bevorzugt Obstbäumen) zu bepflanzen.
- (2) Private Frei- und Grünflächen
Die restlichen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten.
Es sind keine geschlossenen Koniferenhecken (heimisch und fremdländisch) zulässig. Je angrenzende 30 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbäum zu pflanzen. Es sind bevorzugt Obstbaumhochstämme zu verwenden.
- § 10
Tagwasserbeseitigung**
Hausdrainagen dürfen nicht am Abwasserkanal angeschlossen werden.
- § 11
Denkmalschutz**
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Grabungsbüro Ingolstadt, Unterer Graben 37, 85040 Ingolstadt anzuzeigen. (Siehe auch Hinweise § 10).
- § 12
Ordnungswidrigkeiten**
Auf Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 ff. BayBO (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.

Hinweise

- (1) **Stromversorgung:**
Für die Sicherstellung der Stromversorgung gilt folgendes:
Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der N-erlie angeschlossen.
Die Hauskabel werden im Randbereich des Straßenraumes, unmittelbar an der Grundstücksgrenze verlegt. Die Einführung der Anschlusskabel in die Gebäude wird an der netztechnisch günstigsten Stelle, unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten vorgenommen. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune, falls vorhanden, integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt. Gleichzeitig mit der Planung der Bauvorhaben ist in Abstimmung mit der zuständigen Stromversorgungs-Bezirksleitung die Zuleitung zu planen und festzulegen.
- (2) **Landwirtschaftliche und sonstige Immissionen:**
Mit Immissionen aus angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist zu rechnen, insbesondere sind auch bei der Bewegung und Aufbringung von Gülle und Stallmist Geruchsbelästigungen nicht zu vermeiden. Aufgrund der Lage im ländlichen Bereich wird darauf hingewiesen, dass von dieser landwirtschaftlichen Nutzung auch weitere Immissionen entstehen könnten, wie z.B. Entsaftern, die bis in die Nacht dauern oder die Ausbringung von Düngemitteln. Außerdem ist mit Lärmimmissionen durch den Betrieb des Sonderlandeplatzes (Flugplatz) zu rechnen.
- (3) **Gemeinschafts- und Nebenanlagen:**
Müllbehälter sollten in die Nebengebäude integriert werden.
- (4) **Altlasten:**
Altlasten sind, falls solche im Zuge eines Bauvorhabens bekannt werden sollten, den Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt, Auf der Schanz 25, 85049 Ingolstadt mitzuteilen.
- (5) **Es wird ausdrücklich begrüßt, wenn sich die Grundstückbesitzer dazu entschließen könnten, ganz auf Zaunanlagen zu verzichten!**
- (6) **Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde den vorzugweisen Einsatz von regenerativen Energien, wie Solarenergie, Fotovoltaik und Wärmepumpen auf der Basis von heimischem Holz, begrüßt.**
- (7) **Regenwassernutzung als Brauchwasser in Wohnhäusern ist der Gemeinde anzuzugehen.**
- (8) **Keller sollten wasserdicht ausgeführt werden!**
Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasseranhebungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
Es dürfen auf keinen Fall Wasser geführende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- (9) **Grundwasserschutz:**
- Für die Bereiche „Lagerung und Umgang mit Wasser geführenden Stoffen“ (z.B. Heizöl) sollte die fachkundige Stelle am Landratsamt Eichstätt befragt werden.
- Es dürfen auf keinen Fall Wasser geführende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- (10) **Denkmalschutz:**
Genauere Informationen und detaillierte Vorgehensweisen zum Thema Denkmalschutz § 1 sind beim Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Grabungsbüro Ingolstadt, Unterer Graben 37, 85049 Ingolstadt, erhältlich. Es wird dringend empfohlen, sich – speziell bezüglich Verzögerungen und Kosten – direkt an die Fachbehörde zu wenden.

- (11) **Artenauswahlliste mit Beispielen zu heimischen Bäumen und Sträuchern:**

1. **Bäume**
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Betula pendula - Sandbirke
Carpinus betulus - Haselbuche
Cornus sanguinea - Roter Hirtengelb
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus robur - Stieleiche
Sorbus aucuparia - Eibersche
Sorbus intermedia - Schwarze Mehlbeere
Tilia cordata - Winterlinde
Obstbaumhochstämme
2. **Sträucher**
Acer campestre - Feldahorn
Cornus mas - Kornelkirsche
Corylus avellana - Haselnuss
Ligustrum vulgare - Liguster
Euonymus europaeus - Pfaffenstichchen
Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
Ligustrum vulgare - Liguster
Prunus spinosa - Schlehdorn
Viburnum lantana - Holger Scheuchel
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Obstbaumhochstämme

Zeichenerklärung

Zeichenerklärung der Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Allgemeines Wohngebiet
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Offene Bauweise
- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen
- Anpflanzen: Sträucher in der Lage veränderbar
- Anpflanzen: Bäume in der Lage veränderbar
- Straßenverkehrsflächen mit selbstem Mehrzweckstreifen
- Erdgeschoss und ausgebauter Dachgeschoss als Höchstgrenze zulässig
- Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) als Höchstgrenze zulässig
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Fußweg
- Wandhöhe maximal
- Dachneigung minimal - maximal

Zeichenerklärung für die Hinweise

- Massive in Metern
- geplante Bebauung/ Vorschlag Firstrichtung
- Garagen
- Höhenlinie bezogen auf NN
- vorgezeichnete Grundstücksgrenzen
- Einfahrt
- Parzellennummer
- Parzellengröße ca.
- bestehende Grundstücksgrenzen
- aufzuhebende Grundstücksgrenzen



Bebauung Egweil "Deiserfeld" BBPL NR. 8 2. Änderung

M 1:1000/5000

GEMEINDE:

GEMEINDE EGWEIL
EICHSTÄTTER STR. 14
85116 KOPPELHOFER
85116 EGWEIL
FON 08424 959
FAX 08424 3609

ARBEITSGEMEINSCHAFT ARCHITEKTEN BECK - KOPPOLD
FON 08431 638686
LUITPOLDSTRASSE 3/36
86633 NEUBURGSDONAU
05.07.2010