



Die Gemeinde Egweil erlässt aufgrund §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

<b>TEIL B: Festsetzungen durch Planzeichen und textliche Festsetzungen</b>	
<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>	
1.1	<div>WA</div> Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>	
2.1	GRZ 0,40 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,40
2.2	GFZ 0,70 Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt 0,70
2.3	II=E+D Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss
2.4	II Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig
2.5	WH <sub>max</sub> Maximal zulässige Wandhöhe in Metern
<b>3. Bauweise, Baugrenzen</b>	
3.1	o offene Bauweise
3.2	<div></div> Baugrenze
3.3	<div></div> Einzelhäuser und Doppelhäuser sind zulässig
3.4	<div></div> Je Einzelhaus sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit.
<b>4. Gestaltung der Hauptgebäude</b>	
4.1 Folgende Dachformen und Dachneigungen sind zulässig:	
bei II=E+D: Dachform: Satteldach (SD) Dachneigung: 30° - 40°	
bei II: Dachform: Satteldach (SD), Walmdach (WD) Dachneigung: 18° - 28°	
4.2 Dacheindeckungen sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen zulässig. Zulässige Farben: rot, rotbraun, grau und anthrazit.	

- 4.3 Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut zu messen und ist wie folgt festgelegt:
- bei II=E+D (SD 30°-40°)
- WH<sub>max</sub> ≤ 4,25 m
- bei II (SD, WD 18° - 28°)
- WH<sub>max</sub> ≤ 6,50 m
- 4.4 Höhengvorgebe: Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) darf maximal 35 cm über der Einfassung der Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze liegen. Gemessen wird in der Mitte des zu bebauenden Grundstücks.
- 4.5 Doppelhaushälften müssen sich in Höhe und Ausbildung an die bereits an der Grenze errichteten bzw. in Genehmigung befindlichen Gebäude anpassen. Dies gilt für Gebäudehöhe, Dachneigung und Stellung des Gebäudes ebenso wie für die Ausbildung der Dachabschlüsse und die verwendeten Materialien in Dach und Fassade. Die Traufwand und die Wand an der gemeinsamen Grenze dürfen die Dachhaut nicht überragen.
- 4.6 Die Außenwände der Hauptgebäude sind zu verputzen und zu streichen oder mit senkrechter Holzverschalung zu versehen. Auffallend gemusterter Putz und grelle Farben sind unzulässig.
- 4.7 Für Anbauten entfallen die Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und zulässigen Dachfarben. Anbauten müssen sich dem Hauptkörper unterordnen.
- 4.8 Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind nicht zugelassen.
- 4.9 Dachaufbauten (Gauben) sind nur bei Hauptgebäuden ab 35° zulässig. Die Deckung hat entsprechend dem Hauptdach zu erfolgen.
5. **Garagen, Carports und Nebenanlagen**
- 5.1 Garagen, Carports und Nebengebäude können außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin muss ein Abstand von 1,00m eingehalten werden.
- 5.2 Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen mit folgenden Dachformen errichtet werden:
- Flachdach (nicht begehbar)
  - Pultdach (3° - 10°)
  - Satteldach (18° - 40°)
  - Walmdach (18° - 28°)
- 5.3 Die Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mindestens 5,00 m hinter der Grundstücksgrenze liegen.
6. **Verkehrsflächen**
- 6.1  Straßenverkehrsfläche
- 6.2  Straßenbegrenzungslinie
- 6.3  Straßenbegleitgrün
7. **Grünflächen / Grünordnung**
- 7.1  Pflanzstreifen
- 7.2  Bäume zu pflanzen
- 7.3  Sträucher zu pflanzen
- 7.4 Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahmen der Flächen für Stellplätze, der Zu- und Abfahrtsund der Mülltonnenstellplätze sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.
- 7.5 Entlang der West- und Südgrenze des Baugebietes sind Pflanzstreifen anzulegen. Auf den Parzellen Nr. 22, 24, 30 - 35, 37 und 40 Westgrenze beträgt die Breite 5,5 m, auf den Parzellen 40 Südgrenze und 41 - 43 beträgt die Breite 5,0 m.
- 7.6 Je Grundstück sind mindestens 3 Laubbäume (auch Obstbäume) zu pflanzen. Außerdem ist eine lichte Bepflanzung der Grundstücke mit niederen Gewächsen vorgeschrieben.
- 7.7 Folgende Bäume und Sträucher sind zur Eingrünung zu bevorzugen:

<b>Artenliste 1: Pflanzung von Bäumen</b>	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme
Obst in Sorten (z.B. Apfel, Birne, Zwetschge)	
<b>Artenliste 2: Pflanzung von Sträuchern</b>	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Eunonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

<b>8. Solaranlagen</b>	
8.1	Sonnenkollektoren und PV-Anlagen auf Haupt- und Nebengebäuden sowie an Fassaden und Balkonen sind zulässig. Sie dürfen nur parallel zur Dachhaut bzw. zur Fassade errichtet werden. Eine aufgeständerte Bauweise ist nicht zugelassen. Sie sind zusammenhängend zu errichten. Sie sind nicht reflektierend auszuführen.
<b>9. Wärmepumpen</b>	
9.1	Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die in Abhängigkeit des maximalen nächtlichen Schalleistungspegels folgende Mindestabstände zu den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet einhalten:
Schalleistungspegel der Wärmepumpe L <sub>WA</sub> in dB(A)	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13
Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig. Die von der Anlage verursachten Geräusche dürfen weder ausgeprägt tonhaltig im Sinne der TA Lärm A3.3.5 noch tieffrequent im Sinne TA Lärm A1.5 sein. Körperschallabstrahlende Anlagen sind durch geeignete elastische Elemente von luftschallabstrahlenden Gebäude- und Anlagenteilen zu entkoppeln. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen. Luft-Wärmepumpen, die den Schalleistungspegel nicht einhalten können sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in der Festsetzung genannten Wertes der Bauherr verantwortlich.	

10. **Einfriedigungen**
- 10.1 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen können durch offene Zäune oder als freiwachsende, standortgerechte, heimische Laubsträucher und Hecken ausgeführt werden. Die Errichtung von Mauern und ähnlichen festen bzw. undurchlässigen Einfriedungen, wie Kunststoffflechtwände und Gabionensteinwände, ist nicht zugelassen. Die Zaunhöhe entlang öffentlicher Verkehrsflächen wird inkl. Sockel auf max. 1,25 m Höhe über Geländeoberkante begrenzt. Sockelhöhe max. 0,20 m.
- 10.2 Die teilweise Ausführung der straßenseitigen Einfriedung aus Natursteinmauerwerk oder Betonscheiben als Sichtschutz der Mülltonnenstandplätze kann zugelassen werden.
11. **Entwässerung von Niederschlagswasser**
- 11.1 Niederschlagswasser von Dächern, Grundstückszufahrten und Wohnstraßen ist über Sickerungsanlagen auf dem eigenen Grundstück dem Grundwasser zuzuführen. Der Einbau von Zisternen wird empfohlen.
12. **Passiver Lärmschutz**
- 12.1 Das Bebauungsplangebiet ist dem vom Sonderlandeplatz ausgehenden Fluglärm ausgesetzt. Fluglärmbeschwerden können nicht abgeholfen werden. Im Bebauungsplangebiet gilt: Ist ein Ausbau des Dachgeschosses für Wohnzwecke geplant, so sind die Dachgeschossfenster in Schallschutzklasse 3 auszuführen. Die Ausführung des Daches inkl. Dämmung hat dabei ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 35 dB aufzuweisen. Im gesamten Bebauungsplangebiet werden passive Lärmschutzeinrichtungen (Schallschutzfenster) festgesetzt. Bei den Parzellen 40 - 43 ist für diese Schallschutzfenster mindestens Schallschutzklasse 3 vorgeschrieben.
13. **Denkmalschutz**
- 13.1 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
14. **Sonstige Planzeichen**
- 14.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

- TEIL C: Hinweise und nachrichtliche Übernahme**
1.  bestehende Grundstücksgrenzen
2. 

1653/1

 bestehende Flurstücksnummer
3.  Bestandsgebäude (Hauptgebäude und Nebengebäude)
4. 

5,00

 Bemaßung in Metern
5. 

①

 Nummerierung der Grundstücke
6.  Grenze angrenzender Bebauungsplan
7. **Bodendenkmäler**
- BD1

 Bodendenkmal lt. Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege
- BD 1 'Siedlung des Neolithikums, der frühen Bronzezeit und der Hallstattzeit, Brandgräber der späten Bronze- bis Urnenfelderzeit.' Denkmal-Nr.: D-1-7233-0192
- Eine Denkmalrechtliche Erlaubnis ist erforderlich.
8. **Wasserwirtschaft**
- 8.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.
- 8.2 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
- 8.3 Hausdränaen dürfen nicht an die Abwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.
- 8.4 Die Bauvorhaben sind gegen Schicht- und Hangwasser abzusichern.
- 8.5 Grundwasserabsenkungen, die sich im Zuge von Baumaßnahmen als notwendig erweisen, und die Errichtung des geplanten Regenrückhaltebeckens sind in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- 8.6 Es wird empfohlen die Entwässerungsplanung bzw. die erforderlichen Antragsunterlagen vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.
- 8.7 Wassergefährdende Stoffe dürfen keinesfalls in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- 8.8 Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine ausreichende Sockelhöhe über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und /oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
- 8.9 Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gemäß § 37 WHG nicht zum Nachteil eines höher- oder tieferliegenden Grundstücks behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.
- 8.10 Folgende Verordnungen, Regeln, Arbeits- und Merkblätter sind bei der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser grundsätzlich zu berücksichtigen:
- Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)
  - Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW)
  - Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG)
  - Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (DWA-Arbeitsblatt A138)
  - Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser (DWA-Merkblatt 153).
9. **Vorsorgender Bodenschutz**
- Der Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Für alle anfallenden Erdarbeiten wird auf die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche den sachgemäßen Umgang mit dem Bodenmaterial regelt, verwiesen.
10. **Altlastenverdachtsflächen**
- Bei Bekanntsein bzw. –werden von Altlastenverdachtsflächen oder sonstigen Untergrundverunreinigungen sind diese im Einvernehmen mit dem WWA Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und gegebenenfalls sanieren zu lassen.
11. **Landwirtschaft**
- Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubbmissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen der Fall sein.
12. **Schutzzonen und Baubeschränkungsgebiet um Leitungstrassen**
- Innerhalb der Schutzzonen / des Baubeschränkungsgebietes von Leitungstrassen der Versorgungsleitungen sind zum Schutz der Versorgungsanlagen jeweils geltende technische Regelwerke der Versorger einzuhalten. Dies betrifft die Bebaubarkeit, Veränderungen des Geländeneiveaus und Anpflanzungen in diesem Bereich. Die Breite der Schutzzonen und Baubeschränkungsgebiete variiert.
13. **Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen**
- Bei geplanten Baumpflanzungen ist das Regelwerk über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der FGSV in Zusammenarbeit mit dem DVGW zu beachten.
14. **Bestehende Gehölze**
- Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.
15. **Leitungstrassen**
- In Verkehrswegen sind für Sparten und Versorger geeignete und ausreichende Trassen vorzusehen.

- Verfahrensvermerke:**
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.06.2025 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 "Nasse Acker" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 15.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.09.2025 hat in der Zeit von 20.10.2025 bis 21.11.2025 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.09.2025 hat in der Zeit von 23.10.2025 bis 21.11.2025 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Egweil hat mit dem Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Egweil, den .....
- .....  
J. Schneider  
(1. Bürgermeister) (Siegel)
7. Ausgefertigt
- Egweil, den .....
- .....  
J. Schneider  
(1. Bürgermeister) (Siegel)
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.
- Egweil, den .....
- .....  
J. Schneider  
(1. Bürgermeister) (Siegel)



## Gemeinde Egweil Lkr. Eichstätt

### 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 "Nasse Acker"



M 1:25.000

Plan:

Entwurf  
für die Verfahren nach §§ 3(2), 4(2) BauGB

Maßstab:

1 : 1.000

Planer:

Ingenieurbüro  
Marcus Kammer  
Florian-Wengenmayr-Str. 6  
86609 Donauwörth  
Tel.: 0906/7091928  
Email: info@ib-kammer.de

Auftraggeber:

Gemeinde Egweil  
VG Nassenfels  
Schulstraße 9  
85128 Nassenfels

Donauwörth, den 01.12.2025

Egweil, den .....