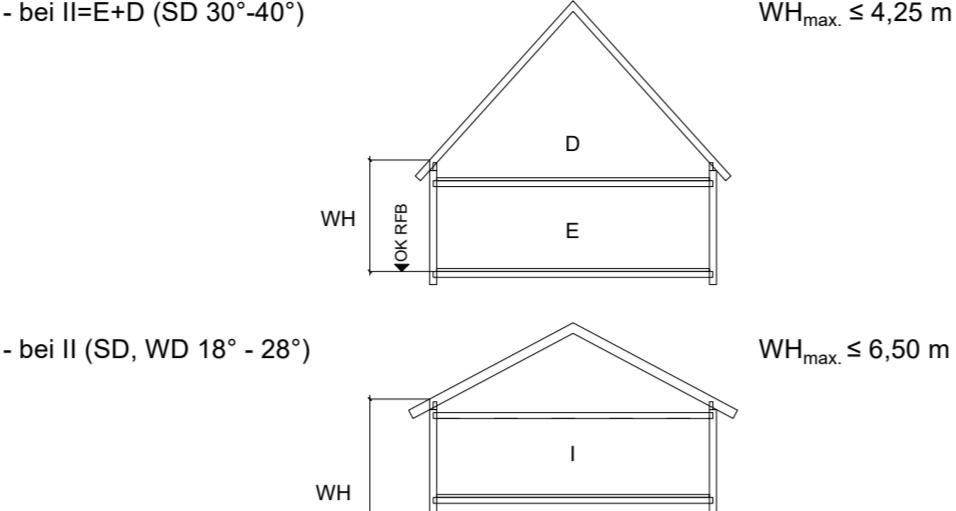


Die Gemeinde Egweil erlässt aufgrund §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauaufsichtsverordnung - BauNVO), der Verordnung 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.

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:



4.4 Höhenvorgabe: 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 Bauten 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. Auffällig 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, zu- und Abfahrt und 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:

Artenliste 1: Pflanzung von Bäumen

- Acer campestre Feldahorn
- Acer platanoides Spitzahorn
- Carpinus betulus Hainbuche
- Fraxinus excelsior Gemeine Esche
- Prunus avium Vogelkirsche
- Quercus petraea Traubeneiche
- Quercus robur Stieleiche
- Sorbus torminalis Elsbeere
- Tilia cordata Winterlinde
- Ulmus glabra Bergulme
- Obst in Sorten (z.B. Apfel, Birne, Zwetschge)

Artenliste 2: Pflanzung von Sträuchern

- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
- Corylus avellana Gemeine Hasel
- Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn
- Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
- Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
- Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
- Prunus spinosa Schlehe
- Rhamnus cathartica Kreuzdorn
- Rosa canina Hundrose
- Sambucus nigra Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

8. Solaranlagen

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.

9. Wärmepumpen

9.1 Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die in Abhängigkeit des maximalen nächtlichen Schallleistungspegels folgende Mindestabstände zu den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet einhalten:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe L _{WA} in dB(A)	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator).

Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig.

Die von der Anlage verursachten Geräusche dürfen weder ausgeprägt tonhoch im Sinne der TA Lärm A3.3 noch tiefrequent 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 Schallleistungspegel 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. Einfriedungen

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 Kunststoffleichtwände 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, Grundstücksfahrten 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 abgehoffen werden. Im Bebauungsplangebiet gilt: Ist ein Aushau 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 Lärmschutzanrichtungen (Schallschutzfenster) festgesetzt. Bei den Parzellen 40 - 43 ist für diese Schallschutzfenster mindestens Schallschutzklasse 3 vorgeschrieben.

13. Denkmalschutz

13.1 Für Bodeneinriffe 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 Flurstücksnr.

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 Urmittelalter.' Denkmal-Nr.: D-1-7233-0192

Eine Denkmalerlaubnis ist erforderlich.

8. Wasserwirtschaft

8.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage 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 Hausdränen 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 Aufkantungen, 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:

- Niederschlagswasserfreifließungsverordnung (NWFlEV)
- Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)
- Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG)
- 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 1973, 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 saniert zu lassen.

11. Landwirtschaft

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubbinnissen 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 Baubeschränkungsbereich um Leitungstrassen

Innerhalb der Schutzzonen / des Baubeschränkungsbereiches von Leitungstrassen der Versorgungsleitungen sind zum Schutz der Versorgungsanlagen jeweils geltende technische Regelwerke der Versorger einzuhalten. Dies betrifft die Bebaubarkeit, Veränderungen des Geländeneivaus und Anpflanzungen in diesem Bereich. Die Breite der Schutzzonen und Baubeschränkungsbereiche variiert.

13. Baumfanzianen und Versorgungsleitungen

Bei geplanten Baumfanzianen ist das „Regelwerk über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der FGSV in Zusammenarbeit mit dem DVGW zu beachten.

14