PLANZEICHNUNG

## PRÄAMBEL

Die **GEMEINDE ERNSGADEN**, Landkreis Pfaffenhofen, erlässt aufgrund

- der §§2 Abs.1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art.23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

**BEBAUUNGSPLAN NR. 19 „AM MARKT II" als SATZUNG**

## A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

**1. Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

1.2 **MD** Dorfgebiet (§5 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

2.1 I+D Zahl der Vollgeschosse
(das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss i.S. der BayBO sein)

2.2 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2.3 0.4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze

2.4 (0.8) Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze

**3. Bauweise, Baugrenzen** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

3.1 o offene Bauweise

3.2 Baugrenze

3.3 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
pro Einzel- und Doppelhaus sind maximal je 2 Wohneinheiten zulässig

3.4 2 WE maximale Anzahl der Wohneinheiten, z.B. 2 Wohneinheiten

3.5 Firstrichtung zwingend

**4. Flächen für Garagen und Stellplätze** (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

4.1 Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen und überdeckte Stellplätze

4.2 St Umgrenzung von Flächen für offene Stellplätze

**5. Sonstige Planzeichen**

5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

5.2 475 Maßzahl in Metern, z.B. 4,75 m

5.3 6.00 Radius

5.4 private Erschließungsstraße

5.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

5.6 Fassaden mit Überschreitung der 16. BImSchV, an denen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind

5.7 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

**6. Grünordnung**

zu pflanzende Bäume

## B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

**1.1 Abstandsflächen:**

An den Grundstücksgrenzen sind die gemäß Art. 6 der BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten.

**1.2 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen:**

1.2.1 Garagen, überdeckte und offene Stellplätze sind nur in den besonders dafür ausgewiesenen Bauräumen und Flächen zulässig.
Garagen müssen zur Erschließungsstraße einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten.

1.2.2 Nebengebäude und Nebenanlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 20 $m^2$. Sie müssen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 1,20 m einhalten.

### 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

**2.1 Bauliche Gestaltung:**

2.1.1 Zulässig sind nur längsgerichtete, rechteckige Baukörper mit einem Seitenverhältnis von mindestens 1:1,2. Als Fassadenmaterial für Außenwände von Wohngebäuden und deren Garagen und Nebengebäude sind nur verputzte, hell gestrichene Mauerflächen oder senkrechte Holzverschalungen (naturfarben oder hellbraun) zulässig.

2.1.2 Ver- und Entsorgungsanlagen stehen in gestalterischer Hinsicht anderen baulichen Anlagen gleich.

**2.2 Dachgestaltung:**

2.2.1 Die zulässige Dachneigung beträgt bei „I+D" 36°-45°, bei einer Kniestockhöhe von max. 0,50 m und 25°-35°, bei einer Kniestockhöhe von mehr als 0,50 m. Bei „II" beträgt die zulässige Dachneigung 18°-30°.

2.2.2 Die Dächer des Hauptbaukörpers und der Garagen sind als Satteldächer mit mittigem First auszubilden. Sie sind mit rotbraunen oder grauen Dachziegeln, gleichfarbigen Betonziegeln oder ähnlich wirkendem Material zu decken.

2.2.3 Dachgauben u.ä. Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Negative Gauben (Dacheinschnitte) sind unzulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel u.ä.) darf max. 1/3 der Dachlänge betragen. Zwerchhäuser sind zulässig.

2.2.4 Mehrfarbige Dächer sind unzulässig.

**2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen:**

2.3.1 Die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens darf im Mittel nicht mehr als 0,60 m über dem Fahrbahnrand der Erschließungsstraße liegen, gemessen an der zur Erschließungsstraße orientierten Außenwand des Hauptgebäudes. Die Oberkante der Rohdecke des Garagenbodens darf nicht mehr als 0,25 m über dem Fahrbahnrand der Erschließungsstraße liegen.

2.3.2 Die traufseitige Wandhöhe der Hauptgebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA, gemessen am Schnittpunkt Außenkante aufgehendes Mauerwerk mit der Dachhaut, bezogen auf die Höhenlage der Erschließungsstraße, beträgt im Mittel bei „I+D" max. 4,70 m, bei „II" max. 6,80 m.

2.3.3 Die traufseitige Wandhöhe der Hauptgebäude im Dorfgebiet MD, gemessen am Schnittpunkt Außenkante aufgehendes Mauerwerk mit der Dachhaut, bezogen auf die Höhenlage der Erschließungsstraße, beträgt im Mittel bei „I+D" max. 5,00 m, bei „II" max. 7,20 m.

**2.4 Geländeveränderungen:**

Wohnungen im Kellergeschoss sind unzulässig. Zur Errichtung baulicher Anlagen darf das vorhandene Geländeniveau (natürliches Geländeniveau bzw. im Zuge der Erschließungsmaßnahmen neu definiertes Geländeniveau) nur unwesentlich verändert werden (z.B. Angleichung des Vorgartens). Für die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten ist die Veränderung des natürlichen Geländes möglich, soweit es verkehrstechnische Belange erfordern.
Auffüllungen sind zu den seitlichen Grundstücksgrenzen mit einem Böschungswinkel von mind. 2:1 abzuböschen, der Abstand des Böschungsfußes zur Grenze beträgt mind. 1,0 m. Stützmauern sind unzulässig.

**2.5 Zufahrten und Einfriedungen:**

2.5.1 Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden (wassergebundene Decken, auf Fuge verlegte Rasensteine etc.).

2.5.2 Straßenseitig sind nur sockellose Holz- bzw. Metallzäune (kein Metallgeflecht, Industriezäune, Stabmatten o.ä.) mit einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig, gemessen von Oberkante Straßenbegrenzungslinie. An seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind zusätzlich zu den straßenseitig zugelassenen Zäunen auch grüne hinterpflanzte Maschendrahtzäune ohne Sockel mit einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.

2.5.3 Mülltonnenboxen sind in die Einfriedungen gestalterisch zu integrieren oder dicht abzupflanzen. Im Vorgartenbereich sind frei stehende Mülltonnenboxen unzulässig.

**2.6 Immissionsschutz:**

2.6.1 An den der Bahnlinie Regensburg-Ingolstadt zugewandten Fassaden mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind schutzbedürftige Räume wie Schlaf-/ Kinderzimmer unzulässig, sofern sie nicht über zusätzliche Fenster an Fassaden ohne Überschreitung belüftbar sind.

2.6.2 Erst dann, wenn eine solche schalltechnisch günstige Grundrissorientierung nicht möglich ist, sind Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Glasvorbau mit verschiebbaren Elementen an mindestens einem Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmem und/oder Wintergärten und/oder Schallschutzfenster in Verbindung mit kontrollierter Wohnraumlüftung vorzusehen. Deshalb ist im Zuge des konkreten Freistellungs- bzw. Baugenehmigungsverfahrens unaufgefordert unter Berücksichtigung des ausgewiesenen Lärmpegelbereichs ein entsprechender Nachweis nach DIN 4109 vorzulegen. (Siehe auch Ziffer C 19.)

**2.7 Niederschlagswasserversickerung:**

Das Niederschlagswasser ist im Baugebiet vor Ort über flache Rigolen zu versickern. Den Rigolen muss eine Vorreinigung gemäß den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vorgeschaltet werden.
Zur Bemessung der Versickerungsanlagen sind die einschlägigen Regelwerke, z.B. DWA ATV A-138, in ihrer aktuellen Fassung zu berücksichtigen.
Aufgrund der vorhandenen hohen Grundwasserstände ist eine Versickerung über Sickerschächte nicht möglich und auch nicht zulässig.

**2.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen:**

Für die mit dem Planzeichen A 5.7 gekennzeichneten Flächen wird ein Geh-Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Grundstückseigentümers Fl.Nr. 491/1 festgesetzt.

### 3. GRÜNORDNUNG

3.1 Gehölzarten im Geltungsbereich
Verwendung finden Arten, die der potentiell natürlichen Vegetation entsprechen.
Artenlisten siehe Ziffer C 27.

3.2 Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen des Planungsgebietes ist entsprechend den Festsetzungen vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artentsprechend zu pflegen und bei Abgang der Arten bis zur darauffolgenden Pflanzperiode artentsprechend nachzupflanzen.

3.3 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze für Kfz angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
Artenlisten siehe Ziffer C 27.

3.4 Auf den Privatgrundstücken sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, dass je angefangene 200 $m^2$ Grundstücksfläche ein Laubbaum (oder Obstbaum) heimischer Art zu stehen kommt.
Artenlisten siehe Ziffer C 27.

3.5 Die grünordnerischen Festsetzungen auf Privatgrund sind spätestens bis zur Bauvollendung in vollem Umfang zu verwirklichen, anzulegen, zu pflegen und bei Abgang der Arten zu ersetzen.

3.6 Die Standorte für Baum- und Strauchpflanzungen sind unter Berücksichtigung der Grenzabstände des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) Art. 47, 48, 49 und 50 frei wählbar.

3.7 Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan (Lageplan) gem. § 1 Bauvorlagenverordnung BauVorlV beizufügen.

3.8 Das Ausgleichserfordernis beträgt 1.133 $m^2$. Die auszugleichende Fläche wird außerhalb des Geltungsbereichs nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB, auf Flur Nr. 182, Gemarkung Ernsgaden, nachgewiesen.

Auf der Teilfläche Fl.Nr. 182 ist entlang des Inneren Lohgrabens ein Streifen von ca. 5,0 m Breite freizuhalten.

Die Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches ist wie folgt zu pflegen: evtl. Mahd alle 5 Jahre, keine Düngung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln.

Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche: Hochstaudenflur, Brachfläche

## C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. vorhandene Flurstücksgrenzen
2. geplante Grundstücksgrenze
3. aufzuhebende Flurstücksgrenzen
4. bauliche Anlagen
5. abzubrechende Gebäude
6. *491/1* Flurstücksnummern
7. Durchgang
8. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
9. 110-kV-Leitung oberirdisch mit 2 x 25,0 m Leitungsschutzzone
Innerhalb der Schutzzone besteht eine Höhenbeschränkung für alle Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen. Die Aufwuchshöhe für Bäume und Sträucher beträgt maximal 10,0 m.

10. Gestaltungsempfehlungen:

Gestaltungsempfehlungen dienen dazu den Charakter des Baugebietes zu verstärken und die Vorstellungen der Gemeinde Ernsgaden in baugestalterischer Hinsicht darzulegen.
Gestaltungsempfehlungen besitzen keine verbindliche Wirkung.

10.1 Glänzendes oder glänzend eloxiertes Material für Fenster, Türen und Tore sind möglichst zu vermeiden. Putzflächen sollten weiß oder hell farbig gestrichen werden, eine kräftige Farbgebung sollte auf untergeordnete Bauteile wie Fenster oder Türen beschränkt bleiben.

10.2 Glasflächen von Fenstern sollten ggf. durch Sprossen und Streben in stehende Rechtecke gegliedert werden. Querformatige, ungegliederte Fensterflächen sollten vermieden werden und Größe und Form der Fenster auf die Proportionen und die Gliederung der Fassade abgestimmt sein.

10.3 Balkone sind möglichst als vor die Fassade gestellte Holz- oder Metallkonstruktionen auszuführen. Von gemauerten oder geputzten Balkonen sollte abgesehen werden.

10.4 Dachflächenfenster sollten sparsam und in kleinen Formaten eingesetzt werden. Auf die bauliche Gestaltung der Dachflächen sollte besonderen Wert gelegt werden, da sie wesentlich zum Erscheinungsbild eines Quartiers beitragen.

11. Doppelhäuser sind profil- und höhengleich zu errichten und gestalterisch aufeinander abzustimmen. Sie sind zeitgleich zu planen und auszuführen.

12. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentralen Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.

13. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

14. Bei der Errichtung einer Hausdränage ist darauf zu achten, dass am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden darf.

15. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser, NWFreiV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) sind in den jeweils aktuellen Fassungen zu berücksichtigen.

16. Sollten im Bereich des Planungsumgriffs Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

17. Keller sind wasserdicht auszuführen und nach DIN 18195 Teil 6 abzudichten. Heizölbehälter sind gegen Auftrieb zu sichern. Im Zuge der Baumaßnahmen sind Bauwasserhaltungen erforderlich; diese sind im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen.
Wird zur Hinterfüllung von Grundstücken Fremdmaterial benötigt, wird empfohlen, ausschließlich schadstofffreien Erdaushub zu verwenden.

18. Das Baugebiet liegt im Bauschutzbereich (Lärmschutzzone Ca) des Flugplatzes Ingolstadt / Manching nach § 12 Abs. 3 Ziff. 2a Luftverkehrsgesetz (LuftVG); Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm und der Stadt Ingolstadt auf.

Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziff. 1a genannten Begrenzungen nur mit Zustimmung des BAIUDBw-KompZBauMgmt - Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§12 Abs. 3 Ziff. 2a LuftVG).
Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 2a LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung des BAIUDBw-KompZBauMgmt - Militärische Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

19. Immissionsschutz:

Bei der Ausschreibung ist zu beachten, dass nicht die Schallschutzklasse der Fenster ausschlaggebend ist, sondern das erforderliche bewertete Bauschalldämmmaß R'w des jeweiligen, am Bau funktionsfähig eingebauten Bauteils (d. h. gesamtes Fenster einschließlich Verglasung, Rollladenkasten, Rahmen und Wandanschluss).
Zu beachten ist, dass für das Schalldämmmaß RW,P des im Prüfstand gemessenen Fensters ein Zuschlag von 2 dB sowie die Spektrum-Anpassungswerte C und Ctr zu berücksichtigen sind.

| Raum | Hfl. | Lage | Nutzung | Außenpegel (Tag, Nacht) [dB(A)] | | Raumart | Zuschlag Außen [dB(A)] | Raumdaten Fläche $m^2$ | Fassade $m^2$ | $R'_w$ res | Wand $m^2$ | $R'_w$ | Fenster $m^2$ | $R'_w$ | SSK |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| IO 1 | N | 1.OG | WA | 70 | 70 | 2 | 3,0 | 20,0 | 15,0 | 44,0 | 6,0 | 45,0 | 9,0 | 43,4 | 4 |
| | O | 2.OG | WA | 63 | 62 | 2 | 3,0 | 20,0 | 15,0 | 34,0 | 6,0 | 45,0 | 9,0 | 31,9 | 2 |
| | S | 2.OG | WA | 49 | 49 | 2 | 3,0 | 20,0 | 15,0 | 29,0 | 6,0 | 45,0 | 9,0 | 26,8 | 1 |
| | W | 2.OG | WA | 63 | 62 | 2 | 3,0 | 20,0 | 15,0 | 34,0 | 6,0 | 45,0 | 9,0 | 31,9 | 2 |
| IO 2 | NW | 1.OG | WA | 58 | 58 | 2 | 3,0 | 20,0 | 15,0 | 34,0 | 6,0 | 45,0 | 9,0 | 31,9 | 2 |
| | NO | 1.OG | WA | 53 | 52 | 2 | 3,0 | 20,0 | 15,0 | 29,0 | 6,0 | 45,0 | 9,0 | 26,8 | 1 |
| | SO | 1.OG | WA | 46 | 45 | 2 | 3,0 | 20,0 | 15,0 | 29,0 | 6,0 | 45,0 | 9,0 | 26,8 | 1 |
| | SW | 1.OG | WA | 57 | 57 | 2 | 3,0 | 20,0 | 15,0 | 29,0 | 6,0 | 45,0 | 9,0 | 26,8 | 1 |
| IO 3 | NW | 1.OG | WA | 58 | 57 | 2 | 3,0 | 20,0 | 15,0 | 34,0 | 6,0 | 45,0 | 9,0 | 31,9 | 2 |
| | NO | 1.OG | WA | 56 | 55 | 2 | 3,0 | 20,0 | 15,0 | 29,0 | 6,0 | 45,0 | 9,0 | 26,8 | 1 |
| | SO | 1.OG | WA | 46 | 46 | 2 | 3,0 | 20,0 | 15,0 | 29,0 | 6,0 | 45,0 | 9,0 | 26,8 | 1 |
| | SW | 1.OG | WA | 53 | 52 | 2 | 3,0 | 20,0 | 15,0 | 29,0 | 6,0 | 45,0 | 9,0 | 26,8 | 1 |
| IO 4 | NW | 1.OG | MD | 54 | 53 | 2 | 3,0 | 20,0 | 15,0 | 29,0 | 6,0 | 45,0 | 9,0 | 26,8 | 1 |
| | NO | 1.OG | MD | 51 | 50 | 2 | 3,0 | 20,0 | 15,0 | 29,0 | 6,0 | 45,0 | 9,0 | 26,8 | 1 |
| | SO | 1.OG | MD | 44 | 43 | 2 | 3,0 | 20,0 | 15,0 | 29,0 | 6,0 | 45,0 | 9,0 | 26,8 | 1 |
| | SW | 1.OG | MD | 55 | 54 | 2 | 3,0 | 20,0 | 15,0 | 29,0 | 6,0 | 45,0 | 9,0 | 26,8 | 1 |

**Legende DIN 4109:**

| | |
|---|---|
| Raumart | 2 Aufenthaltsräume<br>3 Büros<br>0 Krankenanstalten |
| Zuschlag | +3 dB(A) nach Ziffern 5.5.2 bzw. 5.5.3 |
| Raumdaten | Grund-, Fassaden- Wand- und Fensterflächen des jeweiligen Raumes |
| Rw | Bewertetes Schalldämmmaß |
| SSK | Schallschutzklasse |

20. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

21. Ein gewolltes oder ungewolltes Hineinlangen in den Gefahrenbereich der Deutschen Bahn ist entsprechend der örtlichen Gegebenheiten sicher zu verhindern.

22. Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden.

23. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewährleisten.

24. Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind DB Immobilien zur Stellungnahme vorzulegen. Veränderungen im Bereich der Bahngrenzen bedürfen einer gesonderten Zustimmung der DB AG. Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ergeben, so behält sich die DB AG weitere Auflagen und Bedingungen vor.

25. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

26. Für neu zu erstellende Bauwerke werden Maßnahmen für eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. für Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) und energiesparende Bauweise (z.B. Niedrigenergiebauweise, verbesserte Dämmung) ausdrücklich empfohlen.

27. Artenlisten:
Empfohlen werden folgende Arten:

27.1 Bäume:
Bäume 1. Ordnung (Großbäume)

Acer platanoides - Spitzahorn
Betula pendula - Birke
Fraxinus excelsior - Gewöhnliche Esche
Tilia cordata - Winter-Linde
Quercus robur - Stiel-Eiche

Bäume 2. Ordnung (Mittelgroße Bäume)

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus silvestris - Holzapfel
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Obstgehölze als Halb- und Hochstamm

Mindestpflanzqualität: H, 3xv, StU 12-14 cm

27.2 Sträucher:

Amelanchier ovalis - Echte Felsenbirne
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehdorn
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
Obststräucher

Mindestpflanzqualität: Str, v, 60-100 cm

## D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Ernsgaden hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... 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 ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... 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 ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... 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 Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Rathaus Geisenfeld öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Ernsgaden hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Ernsgaden, den .....

.....
Karl Huber
(1. Bürgermeister)

7. Ausgefertigt

Ernsgaden, den .....

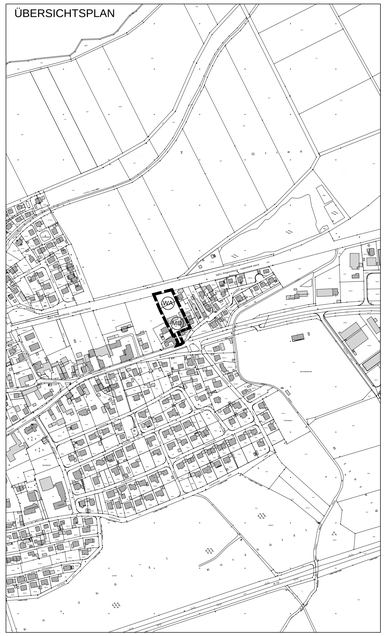
.....
Karl Huber
(1. Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Ernsgaden, den .....

.....
Karl Huber
(1. Bürgermeister)

ÜBERSICHTSPLAN



# GEMEINDE ERNSGADEN

# BEBAUUNGSPLAN NR. 19

„AM MARKT II "

| | |
|---|---|
| GEMEINDE: | ERNSGADEN |
| LANDKREIS: | PFAFFENHOFEN / ILM |
| REGIERUNGSBEZIRK: | OBERBAYERN |
| **FASSUNG VOM:** | **14.10.2014** |

ZEICHNUNGSMASSTAB:

| | |
|---|---|
| ÜBERSICHTSPLAN | M 1/5.000 |
| LAGEPLAN | M 1/1.000 |

PLANGRUNDLAGEN:

| | |
|---|---|
| DIGITALISIERTE FLURKARTEN | M 1/1.000<br>M 1/5.000 |

PLANUNG:


SCHWARZ ARCHITEKTEN STADTPLANER .....

HOLZSTR. 47
80469 MÜNCHEN

TELEFON 089 / 4900 1946
TELEFAX 089 / 4900 1836
E-MAIL: [illegible]