

Plangrundlage: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung, Digitale Flurkarte (02/2019)

**PRÄAMBEL**

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

- der §§ 2 Abs.1, 9, 10 und 13 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 des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung den **BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "IM CHAI - 1. ÄNDERUNG"** als **SATZUNG**

Bestandteile der Satzung:

- Der Bebauungsplan Nr. 9 "Im Chai - 1. Änderung" in der Fassung vom .....

Mit beigefügt ist:

- die Begründung in der Fassung vom .....

**TEIL B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Art der baulichen Nutzung**  
 GE Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - 0.5 Grundflächenzahl (GRZ)
  - 1.0 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- Baugrenzen**  
 — Baugrenze
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
  - 3.0 Maßzahl in Metern (z.B. 3,0 m)
- Grünordnung**
  - zu pflanzende Bäume
  - Gebietsrandeingerünung auf privatem Grund

**TEIL C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

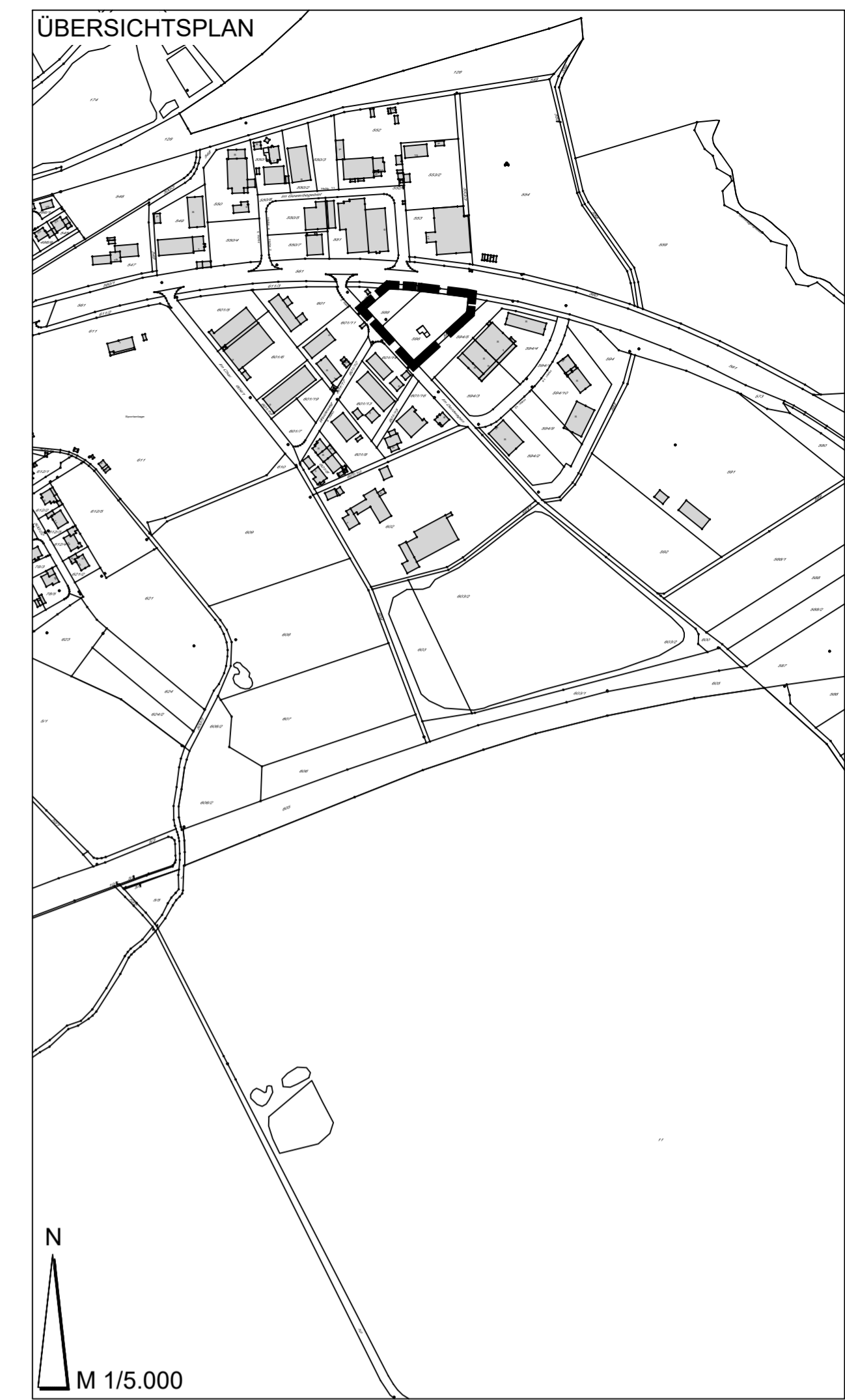
- Abstandsflächen:**  
 An den Grundstücksgrenzen sind die gemäß Art. 6 der BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten.
- Grünordnung:**  
 Die Privatgrundstücke sind zur freien Landschaft mit einer 3,0 m breiten Abpflanzung aus Bäumen und Sträuchern nach Planzeichnung einzuzüchten. Zu verwenden sind heimische und standortgerechte Gehölzarten.
- Sonstige Festsetzungen:**  
 Soweit sie durch diese Änderung für ihren räumlichen Geltungsbereich nicht ausdrücklich geändert oder ergänzt werden, gelten im Übrigen die Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Chai“ weiterhin.

**TEIL D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- bauliche Anlagen
- 596 Flurstücksnummer
- Hauptversorgungsleitung unterirdisch mit Schutzzone
- Gestaltungsempfehlungen:  
 Gestaltungsempfehlungen besitzen keine verbindliche Wirkung
- Als Deckungsmaterial für Satteldächer sollte vorwiegend verzinktes Stahlblech oder Titanzink verwendet und die eingesetzten Baustoffe in ihrer Naturfarbe belassen werden.
- Wasserwirtschaft:  
 Sollten im Zuge von Baumaßnahmen evtl. Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen. Bei Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Öltanks gegen Auftrieb zu sichern.  
 Für die Bereiche Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen. Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während der Bauarbeiten.
- Sollten im Bereich des Planungsumgriffs Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.
- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
- Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Ingolstadt / Manching nach §12 (3) 1b Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Die Bauhöhenkriterien sind einzuhalten. Von den im Planungsgebiet anzusiedelnden Betrieben dürfen keine Emissionen (z.B. Rauch) ausgehen, die den Flugbetrieb beeinträchtigen und damit die Flugsicherheit gefährden können (§29 Abs. 1 LuftVG).
- 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.
- Auf das Merkblatt für Bauarbeiten im Bereich von Gasversorgungsleitungen der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG sowie die Auflagen der bayernets wird hingewiesen.
- Die der Planung zugrunde liegenden Gesetze, Verordnungen, Erlasse und Merkblätter können bei der Gemeinde Ernsgraden zu den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

**TEIL E. VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Gemeinderat der Gemeinde Ernsgraden hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Rathaus Geisenfeld öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Ernsgraden hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.  
 Ernsgraden, den .....  
 Hubert Attenberger  
 (1. Bürgermeister)
- Ausgefertigt  
 Ernsgraden, den .....  
 Hubert Attenberger  
 (1. Bürgermeister)
- 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 jedermanns 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 wird hingewiesen.  
 Ernsgraden, den .....  
 Hubert Attenberger  
 (1. Bürgermeister)



Plangrundlage: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung, Digitale Flurkarte (02/2019)



**GEMEINDE ERNSGADEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 9**

**„IM CHAI - 1. ÄNDERUNG“**

GEMEINDE: ERNSGADEN  
 LANDKREIS: PFAFFENHOFEN / ILM  
 REGIERUNGSBEZIRK: OBERBAYERN

FASSUNG VOM: 08.12.2020  
 Verfahren gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB  
 "Entwurf"

ZEICHNUNGSMASSSTAB:  
 ÜBERSICHTSPLAN M 1/5.000  
 LAGEPLAN M 1/1.000

PLANGRUNDLAGEN:  
 DIGITALISIERTE FLURKARTEN M 1/1.000  
 M 1/5.000

PLANUNG:

SCHWARZ  
 ARCHITEKTEN, STADTPLANER

HOLZSTRASSE 47  
 80469 MÜNCHEN

TELEFON 089 / 4900 1946  
 TELEFAX 089 / 4900 1836  
 E-MAIL [info@schwarzplan-muc.de](mailto:info@schwarzplan-muc.de)