

Die Gemeinde Ehingen erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.1.1990, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist

folgenden

Bebauungsplan Nr. 12 **„Mischgebiet „Beyerberg“**

als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung mit allen Anlagen, jeweils in der Fassung vom 04.08.2022.

Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 4.200 m² und umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 392/1, 392/2, 392/3 und eine Teilfläche der Fl.-Nr. 179 der Gemarkung Beyerberg.

In Ergänzung der im Planteil des Bebauungsplans „Lebenshilfe“ getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

Es wird ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässig ist das Wohnen und die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich nicht aus der festgesetzten überbaubaren Fläche ein geringeres Maß ergibt.

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH), gemessen an der Traufseite des Gebäudes, darf am Schnittpunkt Wand / Dachhaut 6,0 m betragen. Als Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante (OK) über der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt.

Die zulässige Gesamthöhe der Gebäude (Firsthöhe) darf maximal 9,5 m betragen.

Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Angaben der Höhenkoten (in m ü NN) des natürlichen Geländes beizufügen. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK-FFB) ist ebenfalls in m ü. NN anzugeben. Bestehende und geplante Geländehöhen sind prüffähig darzustellen.

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 – 23 BauNVO)

Im gesamten Gebiet gilt die offene Bauweise.

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze und Zufahrten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche.

Die Bauverbotszone von 15 m entlang der Kreisstraße AN 50 ist von allen baulichen Anlagen sowie Anpflanzungen, Stapel und Haufwerken freizuhalten. Darunter fallen ebenfalls Leitungen und Kanäle, des Weiteren Bepflanzungen, Becken oder andere befestigte Flächen wie Parkplätze.

4. Sichtflächen

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen keine Hochbauten errichtet werden, Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

5. Grünordnung

5.1 Festsetzungen ohne Pflanzgebote

1. Der westlich direkt angrenzende Gehölzbestand muss in seiner Fläche und ökologischen Funktion erhalten bleiben.
2. Die Rodung von Gehölzen sind außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum ab 01. Oktober bis 28./29. Februar, durchzuführen.
3. Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.
4. Die während der Bauphase beanspruchte Fläche ist aufs Minimum zu reduzieren. Material, Baufahrzeuge o.ä. dürfen nicht näher als 3 m zur Hecke gelagert werden, um den Wurzelbereich der Baumhecke zu schonen. Die Esche am südlichen Ende der Baumhecke ist mit einem Stammschutz vor Verletzungen während der Bauphase zu schützen (bspw. Baumschutzmanschette). Bei Verletzungsmöglichkeit der übrigen Bäume, ist auch dort frühzeitig ein bauzeitlicher Stammschutz anzubringen.
5. Um eine Bestrahlung von Flugrouten, potenziellen Quartieren oder Jagdgebieten der Fledermäuse zu verhindern sowie die Insektenfauna zu schützen, sind folgende Punkte bezüglich der Geländebeleuchtung zu beachten: Der Beleuchtung des Geländes muss eine eindeutige Notwendigkeit zu Grunde liegen. Die Beleuchtung muss zielgerichtet gelenkt werden. Die Bestrahlung von Gehölzstrukturen ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der Raum horizontal und oberhalb möglichst nicht angestrahlt wird. Die Leuchtenhöhe ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten: Anzustreben ist eine möglichst tiefe Anbringung, da diese weniger Streulicht verursacht. Um die Blend- und Lockwirkung für andere Organismen zu reduzieren, ist die Lichtfarbe an das Sehspektrum des Menschen anzupassen. Optimal ist hier eine neutral- bis warmweiße Farbtemperatur von 2400 K bis max. 3000 K.
6. Der Anteil versiegelter Fläche soll minimiert werden, um Nahrungshabitate zu erhalten. Es können Rasengittersteine zur Befestigung von Wegen verwendet werden. Auf die Anlage von großflächigen „Schottergärten“ sollte verzichtet werden.

5.2 Pflanzgebote

1. Innere Durchgrünung

Pro 350 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaumhochstamm I. oder II. Ordnung oder ein Obstbaumhochstamm gem. Auswahllisten zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Fall eines Verlustes sind die Gehölze zu ersetzen.

Je 6 PKW-Stellplätze bzw. 3 LKW-Stellplätze ist ein Laubbaumhochstamm II. Ordnung aus der Auswahlliste im Bereich der Stellplätze zu pflanzen.

Da durch die Anlage Nahrungshabitate von den potentiellen bodenbrütenden Wiesen- und Ackervögeln (Kiebitz, Feldlerche) verloren gehen sowie deren Brutplätze sich verschieben können und somit weiter verdichten, ist am nördlichen oder östlichem Grundstücksrand insektenfördernde Vegetation anzulegen. Auf einer Fläche von 35 m² sind einheimische standortgerechte Gehölze (z.B. Schlehe, Weißdorn, Hasel, Holunder, Heckenrose, Gemeiner Schneeball) oder eine dauerhafte Blühfläche aus gebietseigenem mehrjährigem Saatgut (Mischung mit mindestens 25 verschiedenen Krautarten) anzulegen. Die Blühfläche ist maximal zweimal jährlich zu mähen (Mähgut nach der Trocknung von der Fläche entfernen). Der erste Schnitt soll nicht vor Juli erfolgen, um die Samenreife zu ermöglichen. Der 2. Schnitt kann ab Mitte September bis Ende Oktober oder erst im darauffolgenden Frühjahr erfolgen. Die Pflanzenstängel können dann als Überwinterungsquartier zahlreicher Insekten dienen. Eine Teilmahd der Fläche mit mehrwöchigem Abstand ist insektenschonend. Ein Umbruch mit Neuansaat ist bei Verdrängung der Kräuter durch Gräser anzuraten. Bei der Pflege der Fläche dürfen keine Insektizide eingesetzt werden.

2. Randeingrünung

Im Osten erfolgt die Pflanzung einer zweireihigen Hecke aus heimischen Gehölzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Fall eines Verlustes sind die Gehölze zu ersetzen. Bei der Anpflanzung ist die Pflanzliste zu beachten.

5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Mesophile Hecke

Zur Eingrünung des Mischgebietes nach Westen wird auf einem 5 m breiten Grünstreifen der bisher als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde eine zweireihige Hecke aus heimischen Gehölzen, gem. Pflanzliste gepflanzt. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Fall eines Verlustes sind die Gehölze zu ersetzen.

Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines mesophilen Gebüsches (B112) auf 548 m² Gesamtfläche.

5.4 Ersatzmaßnahme

Extensive Streuobstwiese

Auf einer ca. 408 m² großen, ca. 700 m südöstlich vom Geltungsbereich gelegenen Teilfläche von Flurstk. 371 wird eine Streuobstwiese mit 4 Obstbaumhochstämmen neu angelegt.

Die ebene, dreieckige Fläche liegt nördlich der Staatsstr. St 2248 und südlich eines asphaltierten Flurweges. Zwischen der Staatsstraße und Flurstk. 371 liegt ein ca. 6 m breiter Geländestreifen als Reservefläche für die mögliche Errichtung eines Radweges.

Die geplante Ersatzfläche wird derzeit als mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland (G212) bewirtschaftet. Auf der Fläche steht ein einzelner alter Apfelbaum.

Durch die Neupflanzung von Obstbäumen wird der Streuobstbestand vom Nachbargrundstück ergänzt und der Bestand verjüngt.

Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines Streuobstbestandes mit artenreichem Grünland (B441) auf 408 m² Gesamtfläche.



Extensive Wiese

Die Wiese wird zweimal jährlich abschnittsweise gemäht. 1. Schnitt ab 1. Juli, 2. Schnitt ab September. Bei jedem Mähgang werden jeweils nur 2/3 der Wiese gemäht. Die Mähabschnitte wechseln, so dass jeder Bereich der Wiese mindestens einmal jährlich gemäht wird. Durch die abschnittsweise Mahd wird die Strukturvielfalt der Wiese erhöht und Gehölzaufwuchs verhindert.

Die gesamte Wiese wird nicht gedüngt, geschleppt oder gewalzt. Pflanzenschutzmittel werden nicht ausgebracht, das Mähgut wird entfernt.

Zeitliche Umsetzung der Ersatzmaßnahmen:

Die Ersatzmaßnahmen sind bis Februar nach Beginn der Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans umzusetzen.

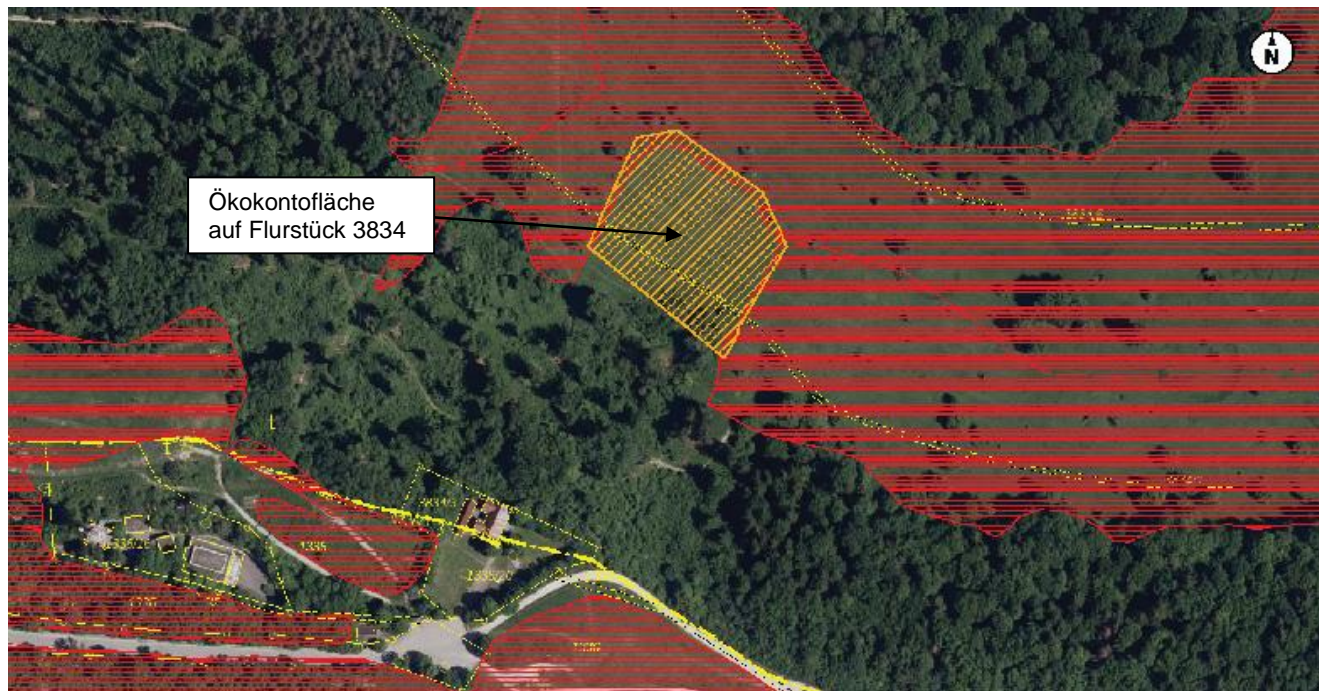
5.5 Ökokonto

2.435 Wertpunkte werden vom Ökokonto der Gemeinde Ehingen abgebucht.

Die Ökokontofläche auf einer Fläche von 7.000 m² auf dem Flurstk. 3834, (Gem Ehingen, Gmk. Ehingen) wurde am 12.04.2017 mit 63.000 Wertpunkten anerkannt.

Mit Verzinsung für 5 Jahre beträgt der Wertpunktstand derzeit 72.450 Wertpunkte.

Nach Abbuchung der fehlenden 2.435 WP verbleiben 70.015 WP.



II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Art. 81 BayBO)

1. Gestaltung der Dächer und Gebäude

Es sind Flach-, Pult-, oder Satteldächer mit einer maximalen Neigung von 45° zulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen. Die maximal zulässige Neigung der Solarmodule bei flach geneigten Dächern beträgt 35°.

Nicht zulässig sind Freiflächenphotovoltaik und freistehende Solarthermieanlagen.

Die Solarmodule sind ausschließlich in entspiegelter Ausführung zulässig.

Als Dacheindeckung ist keine glasierte Oberfläche zugelassen.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Die Nebenflächen, wie Stauräume und Stellplätze auf den Grundstücken sowie sonstige unbelastete Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen.

Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Geländeänderung sind zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude erforderlich sind, jedoch maximal 1,00 m abweichend vom Urgelände. Sie sind mit Böschungen abzufangen.

Eventuell notwendige Geländeänderungen darüber hinaus können nur in Einvernehmen mit der Gemeinde Ehingen vorgenommen werden.

Einem Bauantrag für Gebäude mit gewerblicher Nutzung ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Die Grünflächen der Grundstücke müssen zusammen einen Anteil von mindestens 20 % erreichen und sind gärtnerisch anzulegen sowie dauerhaft zu unterhalten.

3. Einfriedungen

Zäune und sonstige Einfriedungen dürfen nicht höher als 2,00 m errichtet werden. Davon dürfen maximal 1,25 m in blickdichter Ausführung erfolgen. Unterer Bezugspunkt der Einfriedungen ist das jeweilige Urgelände.

4. Werbeanlagen und Beleuchtung

Fernwirksame Werbeanlagen aller Art sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Es sind nur firmeneigene Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen müssen auf die architektonische Gliederung des Gebäudes bzw. des Gebäudekomplexes Rücksicht nehmen.

Spruchbänder sind unzulässig, ausgenommen für befristete Sonderveranstaltungen.

Um die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer auf den angrenzenden Straßen nicht einzuschränken, um die Bewohner vor zusätzlicher Ausleuchtung der Landschaft und direkte Blendung durch künstliches Licht zu schützen und um die Wirkung auf nachtaktive Insekten möglichst gering zu halten, ist die Außenwirkung von künstlicher Beleuchtung auf ein notwendiges Mindestmaß zu reduzieren. Es sind zur Außenbeleuchtung nur Lampen mit UV-armen Lichtspektren, z. B. LED, Natriumdampf-Niederdrucklampen zu verwenden.

Bei der Installation der Leuchten sollte darauf geachtet werden, dass die Lampen nicht unmittelbar vor weißen, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.

Die Leuchten müssen dicht sein und aufgrund ihrer Konstruktion eine gerichtete Lichtabgabe sichern. Der Lichtkegel muss vertikal nach unten gerichtet werden. Die Masthöhen sind so gering wie möglich zu halten.

Maximale Masthöhe: Traufhöhe der Gebäude

III. HINWEISE

1. Entwässerung

Die Entwässerung der Fläche erfolgt im Trennsystem.

2. Flachdach- und Fassadenbegrünung

Es wird auf die Möglichkeit der Flachdach- und Fassadenbegrünung (Wiederverdunstung von Regenwasser, Verbesserung des Kleinklimas, bessere Gebäudeisolation) hingewiesen

3. Hinweise zur Grünordnung

Abstand und Art der Bepflanzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen so gewählt werden, dass der Sicherheitsraum zu angrenzenden Flächennutzungen (Acker, Grünland, Feldweg) sowie erforderlichen Sichtflächen freigehalten werden. Die Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Bei allen Gehölzen, die größer als 2 m wachsen sollen, muss der Mindestabstand der Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken von 2 m eingehalten werden. Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Anlage notwendig. (DIN 1998) ist einzuhalten.

Der empfohlene Pflanzabstand für die Strauchpflanzungen bei der Eingrünung beträgt 1 m. Als Abstand zwischen den Baumpflanzungen wird bei der Eingrünung 10 bis 15 m empfohlen. Die Heckenpflege umfasst ein abschnittsweises Auf-den-Stock-Setzen der Sträucher alle 10 bis 20 Jahre. Es darf pro Pflegegang max. 1/3 gepflegt werden.

Für alle Gehölzpflanzungen sollen bei der Auswahl des Pflanzmaterials gebietseigene Herkünfte verwendet werden (gilt nur die Sträucher, für Bäume nach Möglichkeit).

Bei den Pflanzqualitäten sind folgende Mindestvorgaben einzuhalten:

- Bäume / Hochstämme für Einzelbäume: mindestens 3 x verpflanzt mit Drahtballierung (mDb) (H 3xv.mDb 12-14)
- Pflanzgröße Sträucher für Hecken: mindestens Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 80-150 cm.

Pflanzliste Sträucher:

Cornus mas	(Kornelkirsche)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)
Prunus spinos	(Schlehe)
Pyrus communis	(Wildbirne)
Rhamnus cathartica	(Kreuzdorn)
Rosa canina	(Heckenrose)

Auswahlliste Laubbäume:

Obstbaumhochstämme

Tilia cordata	(Winterlinde)
Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche)
Prunus mahaleb	(Felsen-Kirsche)

4. Denkmalschutz

Aufgrund der Nähe zum angrenzenden Bodendenkmal D-5-6829-0129 sind für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

5. Versorgungsleitungen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Anlage notwendig. (DIN 1998) ist einzuhalten.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Sind im Geltungsbereich keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m von der Main-Donau-Netzgesellschaft empfohlen.

6. Immissionen

Geruchsemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.

Die Installation und der Betrieb von Luft-Wärmepumpen hat schwingungs isoliert im Gebäude zu erfolgen. Alternativ dazu ist eine Aufstellung von Wärmepumpen im Freien nur zulässig, wenn das Gerät nachweislich einen Schalleistungspegel kleiner 50 dB(A) aufweisen kann.

Verkehrslärm

Von der angrenzenden Kreisstraße gehen aufgrund der täglichen Verkehrsstärke Lärmbelastigungen aus. Um Lärmkonflikte zu vermeiden ist eine Wohnnutzung auf dem Flurstück 392/3 nicht zulässig.

7. Brandschutz

Das Merkblatt "Vorbeugender Brandschutz" ist zu beachten

8. Photovoltaik / Solarthermie

Um eine sofortige bzw. spätere optimale Nutzung der Dächer für Photovoltaik bzw. Solarthermie zu ermöglichen, ist eine Dachneigung von 30° (für nicht unterbrochene Satteldächer), von 28° (für Schleppgauben unterbrochene Satteldächer) zu empfehlen.