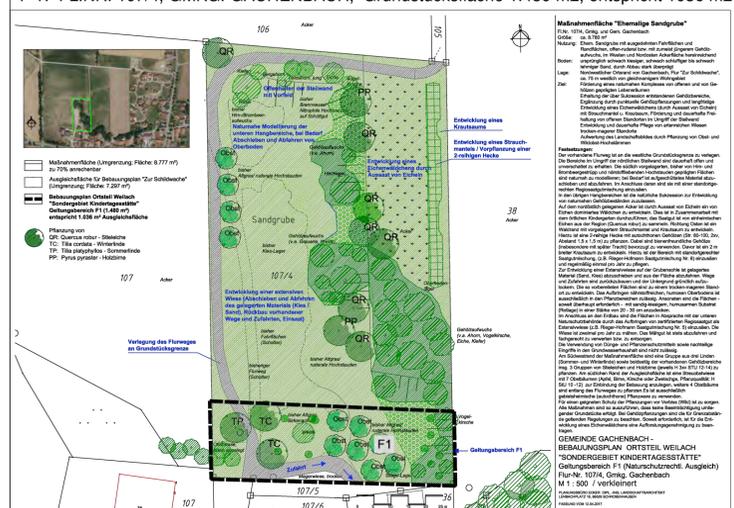
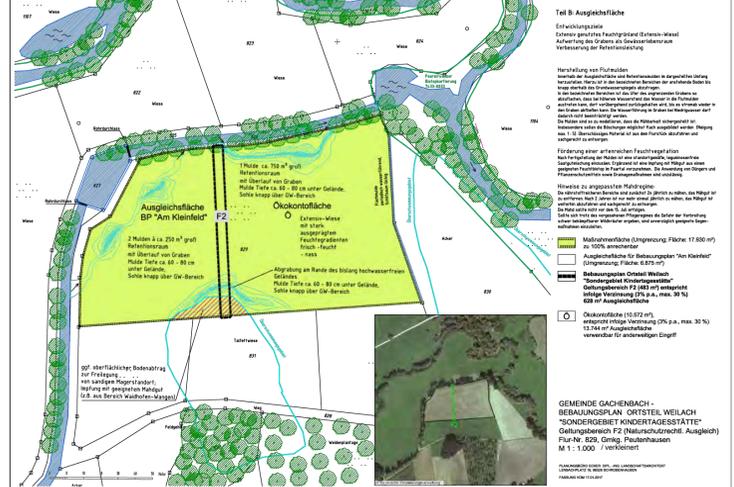




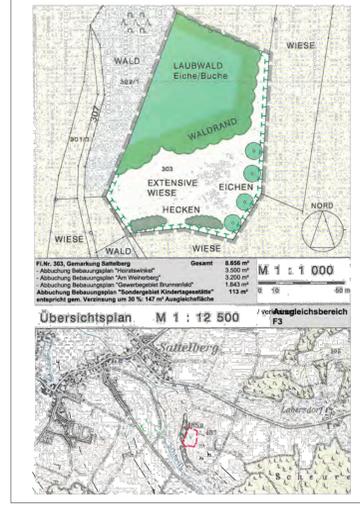
F.1 - F.3: AUSGLEICHSFLÄCHEN EXTERN:
F.1: FL.NR. 107/4, GMKG. GACHENBACH, Grundstücksfläche 1.480 m², entspricht 1036 m²



F.2: FL.NR. 82/9, GMKG. PEUTENHAUSEN, Grundstücksfläche 483 m², entspricht 628 m²



F.3: FL.NR. 303, GMKG. SATTELBERG, Grundstücksfläche 113 m², entspricht 147 m²



ÜBERSICHTSPLAN MIT AUSGLEICHSFLÄCHEN F.1 - F.3 UND EINGRIFFSORT



Die Gemeinde Gachenbach erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV), der Bayer. Bauordnung (BayBO) - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro R. Reiser, München, und Planungsbüro Karl Ecker, Landratsarchitekt, Schrobenhausen, gefertigten Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**SONDERGEBIET KINDERTAGESSTÄTTE**“ als

SATZUNG

Hinweis: Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (= Ziffer A), den Festsetzungen durch Planzeichen (= Ziffer B), den Hinweisen durch Text (= Ziffer C), den Hinweisen durch Text (= Ziffer D), Textliche Festsetzungen (= Ziffer E), den zugeordneten Ausgleichsflächen (= Ziffern F1, F2, F3), den Verkehrsvermerken und der Begründung mit dem Umweltbericht.

- PLANZEICHENERKLÄRUNG**
- B. FÜR DIE FESTSETZUNGEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Teil A, F1)
 - Sondergebiet Kindertagesstätte gem. § 11 Abs. 2 BauNVO, gleichzeitig
 - Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) mit Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Baugrenze
 - Umgrenzung der Flächen für Stellplätze (St), Garagen (Ga) und Nebenanlagen (N)
 - GR 1000 Grundfläche in Quadratmetern, hier 1000 qm
 - GRN 500 Grundfläche für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen: gesamt 500 qm
 - WH 4,50 m Wandhöhe 4,50 m
 - FH 6,50 m Firsthöhe 6,50 m
 - DSO geneigtes Dach als Sonderdachform: unsymmetrische, flach geneigte Satteldachform mit unterschiedlichen Dachneigungen von ca. 5,65° und 12,3°
 - Straßenbegrenzungslinie / Begrenzung von sonstigen Verkehrsflächen
 - öffentliche Verkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier Parkplätze für Kindertagesstätte
 - Verkehrsflächen privat; Lage auf dem Grundstück entsprechend techn. Erfordernisse geringfügig bis 1 m veränderbar
 - Private Eingrünungsflächen mit Zweckbestimmung: Gestaltung Orts- und Landschaftsbild (Planzeichen O+L), Verkehrsgrün (V)
 - Private Grünfläche mit Zweckbestimmung für die Kindertagesstätte
 - Unversiegelte Stellplatzflächen
 - zu erhaltende Bäume; in der Lage festgelegt, Standort bis zu 3 m veränderbar
 - zu erhaltende Gehölze
 - Sichtdreieck 30 m x 3 m; jede Art von Bepflanzung sowie Ablagerung von Gegenständen innerhalb 1,0 m Höhe, gemessen von der Straßenecke in Fahrtrichtung, unzulässig
 - festgelegte maximale Höheneinstellung Oberkante Erdgeschossfußboden in Metern über Normal null, z.B. 444,50 m üNN
- C. FÜR DIE HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**
- bestehende Flurstücksnummern, hier 89, Gemarkung Gachenbach
 - bestehende Flurstücksgrenzen
 - Maßzahlen in Metern, z.B. 15 m
 - Bestehende Höhenlinien mit Höhenangabe in Metern üNN, hier 444 m üNN
 - geplante Gebäude der Kindertagesstätte
 - Versickerungsflächen für unverschmutztes Oberflächenwasser (Planzeichen 0)
 - Höheneinstellung des anschließenden Geländes, hier 444,24 m üNN
 - Pflegeumfahrt Kindertagesstätte; unversiegelt
 - vorhandene Gehölze
 - vorgeschlagene Sträucher
 - Spielplatz Kindertagesstätte

- D. HINWEISE DURCH TEXT**
- Mit Geruchs- und Lärmimmissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und Hofstellen ist zu rechnen.
 - Denkmalschutz: Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 9 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Die archaische Denkmallage macht darauf aufmerksam, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Klosterberg 8, 86672 Trierhauptein, Tel.: 08271/8157157-0, unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.
 - Wasserspezifische Auflagen (Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten) Es dürfen auf keinen Fall wasserführende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Eine Versiegelung der Geländeoberflächen ist soweit möglich zu vermeiden. Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist. Sollten die Grenzen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFFvV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TRENGD) dazu nicht eingehalten werden können, so ist für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine Versickerung des Regenwassers darf ausschließlich über unbelasteten Untergrund erfolgen. Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Eine Infiltration (Rigolen) oder punktförmigen Versickerung (Sickertrichter) kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist. Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Fahr- und Park-/Stellflächen ist unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 ebenfalls möglichst über belebte Bodenzonen (z. B. Muldenversickerung) breitflächig zu versickern. Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 158 (Stand April 2005) zu bemessen. Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFFvV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TRENGD) dazu, wird hingewiesen. Bei Nutzung des Niederschlagswassers wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV 2001) hingewiesen. Gebäudedrängen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden. Alle Bauvorhaben sind die öffentliche Abwasserkanalisation anzuschließen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach unserer derzeitigen Aktenlage und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (AltBüDiS) keine Altlastenverdachtsflächen, Altlastlagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren. Für die weitere Vorgehensweise sind dann die folgenden Punkte zu beachten:
 - Die erforderlichen Maßnahmen sind durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt festzulegen, die notwendigen Untersuchungen durchzuführen, die fachgerechte Ausführung zu überwachen sowie die gewerteten Ergebnisse in einem Bericht zusammen zu fassen, der dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zeitnah und unaufgefordert vorzulegen ist.
 - Kontaminiertes Aushubmaterial ist in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schutzwasserabteilung zwischen zu lagern, zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen.
 - Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist generell nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sicherwegen vollständig auszusortieren und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Zugschicht (AGG) - Boden sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Sohll- und Flankenbergröben zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Vorfeld abzustimmen.
 - Als Auffüllmaterial darf nur schadstoffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden.
 - Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereiteten Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben des Leitfadens "Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken vom 15. Juni 2005" zwingend zu beachten.
 - Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Nähe der Gemeindeflächen- und Sondergebietsflächen zu den im Südwesten bestehenden Gehölzbeständen gewisse Risiken durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste bestehen. Eine gezielte Vorsorge der angrenzenden Gehölze zur Beseitigung von möglichen Gefahrenherden wird daher empfohlen.
 - Energie und Klimawandel: Ausdrücklich wird für die neu zu erstellenden Bauwerke der Einsatz von regenerativen Energiequellen (z.B. für Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) und energiesparende Bauweisen (z.B. Niedrigenergiebauweise, verbesserte Dämmung) empfohlen. Auf die rechtlich verbindlichen Anforderungen des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz-EEWärmeG), wird ausdrücklich hingewiesen. Für die Hauptgebäude ist durch geeignete Maßnahmen ein Niedrigenergiestandard anzustreben, damit der max. Heizenergiebedarf von 55 kWh pro qm Wohnfläche im Jahr nicht überschritten wird. Darüber hinaus soll ein möglichst hoher Anteil von regenerativen Energien beim Wärmebedarf angestrebt werden (Schweiz: 38 kWh/m²/a).
 - Die Grenzabstände bei Bepflanzungen neben landwirtschaftlich genutzten Flächen sind laut Ausführungsgebot zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB), Art. 48, einzuhalten. Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen durch Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet ist.
 - Den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächenfeststellungsplan beizulegen. Inhalt dieses Plans im Maßstab 1/100 bzw. 1/200 sind Grünflächen sowie befestigte Flächen mit vorhandenen Höhenangaben des Gebäudes und Geländes sowie Zufahrten, Stellplätze und Garagen und Zugänge, der vorhandene Gehölzbestand ist einzutragen. Der Plan ist eine Planzentlinie mit den geplanten Gehölzen beizulegen.

- E. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**
- Art der baulichen Nutzung**
 - Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als Sonstiges "Sondergebiet Kindertagesstätte" gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, gleichzeitig als Gemeindefläche mit der Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen".
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - Die Grundfläche beträgt 1.000 qm für Bebauungen. Für die Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wie Garagen, offene Stellplätze sowie deren Zufahrten wird eine zusätzliche Grundfläche von 500 qm festgesetzt. Die Umfahrung der Kindertagesstätte und die Parkplätze sind auf die Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht anzurechnen.
 - Bauweise, Grenzabstände, Abstandsflächen**
 - Hauptgebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür festgelegten Flächen zulässig.
 - Nebengebäude, Spielhäuschen und Gartengeräthäuschen sind bis zu 75 cm umbauter Raum und bis zu 3,50 m Firsthöhe sind auch außerhalb der Baugrenzen in der Gemeindefläche zulässig, außer in den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung: Gestaltung Orts- und Landschaftsbild (Planzeichen Nr. 15).
 - Garagen, Stellplätze und Nebengebäude sind grundsätzlich 1,50 m von der Grundstücksgrenze abzurücken; die dazwischen liegende Fläche ist zu begrünen.
 - Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung sind ansonsten einzuhalten.
 - Gestaltung der Gebäude** (Hauptgebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude)
 - Die Gebäude sind mit geneigten Dächern und einer Dachneigung von 5° - 15° zu bauen.
 - Höheneinstellung der Gebäude**
 - Bezugspunkt für die Ermittlung der Wand- und Firsthöhen ist die festgesetzte Höhe gem. Ziff. B.21 (= Oberkante Erdgeschossfußboden). Hinweis: Als Wandhöhe gilt das Maß von dem Bezugspunkt (s. Ziff. 5.1) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand gemessen an der Wandaußenseite.
 - Geländeveränderungen**
 - Das natürliche Gelände ist möglichst zu erhalten; darüber hinaus sind Geländemodellierungen für die Anlage des Spielplatzes bis zu 1,50 m zulässig, ansonsten sind Geländeänderungen auf Auffüllungen sind zulässig mit Anpassung des Geländes zur Erreichung der festgelegten Höhenkoten des Gebäudes; darüber hinaus sind bei Teilflächen Geländemodellierungen bis zu 1,50m Höhe zulässig.
 - Einfriedlungen und Versorgungsleitungen**
 - Einfriedlungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind als Holz- oder Metallzäune zu errichten.
 - Die Oberkante des Zaunes darf eine Höhe von 2,0 m über Gelände nicht überschreiten.
 - Zaunsockel zur Straßenseite sind nur zulässig, wenn sie entweder bodeneben oder nicht sichtbar sind. Zwischen dem Zaun und der Straßenseite sind keine Einfriedlungen zulässig, wobei Einfriedlungen analog zu Ziff. 7.1 zur freien Landschaft hin max. 2 m hoch sein dürfen und innerhalb der Ortsrandeinfriedlung (Planzeichen Nr. 15) zu errichten sind.
 - Kabelverteilerschrank sind so auf den Grundstücken aufzustellen, dass ihre Vorderseite bündig mit der Einfriedlung abschließt.
 - Alle Ver- und Versorgungsleitungen (auch: Telekommunikationsleitungen) sind unterirdisch zu verlegen.
 - Stellplätze für Pkw, Zufahrten, befestigte Grundstücksflächen**
 - Betreffend Stellplätze ist die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30. November 1993 (GaStellV 1993; GVBl S. 433, BayRS 2132-1) anzuwenden. Die erforderliche Zahl der Stellplätze bemisst sich nach der Anlage zur Garagen und Stellplatzverordnung. Die ausgewiesenen Parkplätze können angerechnet werden. Parkplätze, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der dafür festgelegten Flächen zulässig. Stellplätze dürfen nur gepflastert, als Rasensteine und als Schotterrassen hergestellt werden; Zufahrten können auch asphaltiert werden.
 - Grünordnung**
 - Die Gehölzstrukturen am Südrand von Fl.Nr. 82 sowie die im Plan entsprechend dargestellten Einzelgehölze sind als solche zu erhalten. Bei Baumaßnahmen sind Schutzvorkehrungen gemäß DIN 18920 im jeweils erforderlichen Umfang zu treffen.
 - Zur Einbindung der Gebäude und Verkehrsflächen sind Bäume gemäß den Pflanzenlisten, die der Begründung beigefügt sind, im planlich dargestellten Umfang zu pflanzen. Die demnach zu pflanzenden sowie die gemäß 9.1 zu erhaltenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Beschädigte oder ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Durch bedarfsgerechte Pflege sind Beeinträchtigungen angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen zu verhindern.
 - Hecken: Geometrisch wirkende Hecken (sogenannte Formhecken) sowie jede Art schematischer Bepflanzung sind unzulässig.
 - Ausgleichsflächen:**
 - Für die vorgesehenen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind unter Anwendung des Leitfadens zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums 1.811 qm Ausgleichsfläche erforderlich, die auf den Grundstücken Fl.Nr. 107/4, Gmkg. Gachenbach, auf Fl.Nr. 82/9, Gmkg. Peutenhausen und Fl.Nr. 303, Gmkg. Sattelberg nachgewiesen ist. Die Ausgleichsflächen sind spätestens im Jahr nach Realisierung der Erschließungsanlagen anzulegen und zu bepflanzen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung in den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.01.2017 hat in der Zeit vom 16.02.2017 bis 17.03.2017 stattgefunden. Darüber hinaus erfolgte eine öffentliche Plandiskussion am 21.02.2017. Die Unterrichtung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 16.02.2017 mit Fristsetzung bis 17.03.2017 durchgeführt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.04.2017 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.05.2017 bis 12.06.2017 öffentlich ausgestellt. Die Unterrichtung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 04.05.2017 durchgeführt.
- Die Gemeinde Gachenbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 04.07.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.04.2017, als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt am: _____ den _____

Gemeinde Gachenbach _____

(Siegel) _____ A. Lengler, Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ 2017 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Schrobenhausen / Gemeinde Gachenbach zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt Auskunft erteilt.

_____ den _____

Gemeinde Gachenbach _____

(Siegel) _____ A. Lengler, Erster Bürgermeister

GEMEINDE GACHENBACH - BEBAUUNGSPLAN "SONDERGEBIET KINDERTAGESSTÄTTE" M. 1 : 500

Katastergrundlage: Digitale Flurkarte Gemarkung Weilach

Stand: 17.01.2017
 geändert: 12.04.2017

Dipl.-Ing. Rudolf Reiser, Architekt
 Regierungsbaumeister
 Altmühlstraße 29 • 81541 München
 Tel. 089/692590 • Fax. 089/6925141
 E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de

Dipl.-Ing. Karl Ecker • Landschaftsarchitekt
 Bearbeitung: Dipl.-Ing. Bertram Bortzki
 Altmühlstraße 29 • 81541 München
 Tel. 089/692590 • Fax. 089/6925141
 E-Mail: karl.ecker@ecker-la.de