

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „AN DER ERBENSCHWANGER STRASSE“

GEMEINDE INGENRIED

GEMÄß § 9 ABS. 8 BAUGB

1. Anlass, Bedarf

Planungsanlass ist der Bedarf nach verfügbaren Wohnbauflächen, die derzeit an anderer Stelle im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung stehen.

2. Lage, Größe

Das Planungsgebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Ingenried und grenzt im Westen an die Wohnbebauung an der Zugspitzstraße. Von Norden stößt die Birkenstraße auf das Planungsgebiet. Im Osten und Süden schließen sich landwirtschaftliche Flächen mit Grünlandnutzung an.

Der Geltungsbereich umfasst die Teilflächen der Flur-Nummern 410/4, 410/7, 1791 und 1791/1 der Gemarkung Ingenried und weist rund 0,34 ha auf.

3. Planungsrechtliche Situation

Die übergeordneten Planungsvorgaben u.a. aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern und dem Regionalplan Oberland (Region 17) sind dem aktuellen Flächennutzungsplan Ingenried in der Fassung vom 16.02.2000, ergänzt am 07.06.2000 und 14.08.2000 zu entnehmen.

Parallel zu diesem Aufstellungsverfahren läuft das Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ingenried. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans entsprechen den Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung.

Der Flächennutzungsplan Ingenried in seiner Gesamtheit, der mit dem Bescheid vom 04.12.2000 des Landratsamtes Weilheim/Schongau genehmigt wurde, hat weiterhin Gültigkeit. Auf folgende Planungsvorgaben ist zu achten:

- Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung im Osten von Ingenried
- Ortsrandeingrünung
- Schaffung einer räumlichen Vielfalt
- Beachtung von kosten- und energiesparenden Bauweisen
- flächensparendes Bauen

Durch die gewählten Festsetzungen entspricht der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Ingenried.

4. Bestand, derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet wird derzeit als Intensivgrünland genutzt.

Durch die Baulanderschließung werden landwirtschaftliche Flächen ihrer Nutzung entzogen. Die davon betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe werden in ihrer Ausübung nicht gefährdet.

Planungsrelevante Gehölze befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Im Westen des Planungsgebietes verläuft die Zugspitzstraße, die im Rahmen dieser Baulanderschließung ausgebaut werden soll.

5. Planung

Flächenbilanz

Planungsgebiet:	3428 qm	100,0 %
Verkehrsflächen:	1183 qm	34,5 %
davon:		
Straßen	916 qm	26,7 %
Straßenbegleitgrün	267 qm	7,8 %
Baugrundstücke:	2244 qm	65,5 %
davon:		
Wohnbauflächen	1906 qm	55,6 %
Private Grünflächen	338 qm	9,9 %

Art der Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet wurden Anlagen der Verwaltung, Gartenbau-betriebe und Tankstellen ausgeschlossen, um die Wohnnutzung nicht zu stören und um nicht unnötigen Verkehr in das Gebiet zu ziehen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei als Höchstgrenze beschränkt. Dies soll dem Bauherrn bei der Wahl der Anzahl der Geschosse die Freiheit ermöglichen, zwischen ein oder zwei Vollgeschossen zu wählen. Um die Höhenentwicklung im Ortsrandbereich in einem verträglichen Maß zu halten, wurde die maximale Wandhöhe auf 4,80 m begrenzt. Um die Flächenversiegelung gering zu halten, wird die maximale Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt und eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zugelassen.

Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der Gebäude mittels der Festsetzung der Firstrichtung orientiert sich am westlich anschließenden Bestand und am Verlauf der Birkenstraße. Die Ost-West Ausrichtung ermöglicht auch die Nutzung der Solar-energie.

Ein gefälliges Siedlungsgesamtbild am Ortsrand ergibt sich bei einer weiteren Abrundung dieser Wohnbauflächen nach Osten (siehe städtebauliches Konzept, Anlage 1 zur Begründung).

Garagen und Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu Garagen und Nebenanlagen zielen darauf ab:

- ein Mindestmaß an ortsbildverträglicher Gestaltung der Garagen festzuschreiben,
- einen Stellplatz vor den Garagen sicherzustellen,
- die Versiegelung zu begrenzen.

Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Pflaster mit Rasenfugen verlegt (Rasenfugensteine) und ähnliche versickerungsoffene Beläge sind im Bereich der Stellplätze gefordert.

Gestaltung der Gebäude

Durch die Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude soll dem Gedanken des landschaftsgebundenen und ortstypischen Bauens Rechnung getragen werden und eine möglichst ruhige Dachlandschaft entstehen.

Straßenraumgestaltung, Einfriedungen

Als Einfriedungen zur Straßenseite werden ortstypische Holzlattenzäune festgesetzt, um eine einheitlichere Gestaltung des Straßenraumes zu erzielen.

Festsetzungen zu den rückwärtigen Einfriedungen werden nicht getroffen, da hier der tatsächliche Vollzug der Satzung kaum zu kontrollieren und durchzusetzen ist. Es wird jedoch den Bauherren dringend empfohlen, auf Mauern, Stützmauern, Einfriedungen mit Sockel und auf blickdichte Schnitthecken (z.B. Formhecken aus Nadelgehölzen) zu verzichten.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen über die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, die darauf hinzielen, das bestehende Gelände weitestgehend zu erhalten. Insbesondere in den Randbereichen darf das natürliche Gelände nicht verändert werden.

Abgrabungen im Bereich der Kellerlichtschächte werden nur in einem festgesetzten Maß zugelassen, somit wird den Bauherrn eine bessere Nutzung des Kellergeschosses ermöglicht, ohne zu stark in das vorhandene Gelände einzugreifen. Die Nutzung des Kellergeschosses als Vollgeschoss wird dadurch nicht ermöglicht.

Die Auswirkungen auf den Boden / Bodenhaushalt sollen durch diese Festsetzungen minimiert werden.

Grünordnung, Gestaltung der Freiflächen

Die festgesetzten Baumstandorte auf den Privatgrundstücken zur Seite der Erschließungsstraßen dienen als raumwirksame Bepflanzung und Gestaltung des Straßenraumes und sind dem dorftypischen Haus- und Hofbaum nachempfunden.

Die Ortsrandeingrünung soll einen orts- und landschaftsbildverträglichen Übergang von der Siedlung zur freien Feldflur gewährleisten und dem Baugebiet einen „grünen Rahmen“ geben. Bei einer späteren Fortführung des Gesamtkonzeptes (siehe Anlage 1) dient die jetzige Ortsrandeingrünung zur Durchgrünung Siedlung.

Von einer Ausweisung der Ortsrandeingrünung als öffentliche Grünfläche wurde abgesehen, da ein auf die Gemeinde zukommender, unverhältnismäßig hoher Pflegeaufwand vermieden werden soll. Gleichzeitig soll eine Nutzung dieser Flächen durch die angrenzenden Bewohner ermöglicht werden.

Die in der Planzeichnung enthaltenen Pflanzgebote werden unter den Hinweisen durch eine Artenliste ergänzt, um eine standort- und landschaftsbezogene Begrünung des Baugebietes herbeizuführen.

Am Ortsrand wurden bewusst für die Baumstandorte nur Obstbäume und Sträucher gewählt, um Konflikte aufgrund zu hoher Gehölze mit der angrenzenden Landwirtschaft zu vermeiden.

Bei der Auswahl der standorttypischen und einheimischen Gehölze für die festgesetzten Anpflanzungen wird die Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial empfohlen.

Um eine wandartige und ortsuntypische Baugebieteingrünung zu verhindern, sind Schnitthecken (Formhecken) und Nadelgehölzen auf den privaten Grünflächen nicht gewünscht.

Regenwasserversickerung

Das anfallende Oberflächenwasser ist zur Verringerung des Wasserabflusses und zur Anreicherung des Grundwassers auf den Grundstücken zu versickern. Bei ungeeigneten Bodenverhältnissen ist ein Sickerschacht mit einem Überlauf an die gemeindliche Kanalisation zu bauen.

Eine Sammlung des Niederschlagswassers zur häuslichen Weiterverwendung ist ebenfalls möglich.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild

Durch die Bebauung des Gebietes werden vorher intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen versiegelt. Es ist daher der Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu überprüfen.

Es wird die vereinfachte Vorgehensweise gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen angewendet:

- Es wird Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt.
- Es handelt sich beim Vorhaben um ein allgemeines Wohngebiet.
- Die GRZ wird auf max. 0,3 beschränkt.

- Im Baugebiet liegen nur Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft.
- Es werden durch die grünordnerischen Festsetzungen geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und Ortsrandeingrünung vorgesehen.
- Der Versiegelungsgrad wird durch die getroffenen Festsetzungen begrenzt.
- Das Schutzgut Wasser wird nicht beeinträchtigt, eine Versickerung des Regenwassers ist vorgeschrieben.
- Das Schutzgut Luft und Klima wird nicht beeinträchtigt.
- Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. Die vorbereitende Bauleitplanung der Gemeinde sieht in diesem Ortsrandbereich den Schwerpunkt ihrer Siedlungsentwicklung.
- Die Einbindung in die Landschaft wird durch die grünordnerischen Festsetzungen gewährleistet.

Die Festsetzungen für die Wohnbebauung und die Grünordnung sind bereits im Hinblick auf eine wirksame Vermeidung getroffen worden, so dass davon ausgegangen wird, dass kein weiterer Ausgleichsbedarf entsteht.

Erschließung

Das Baugebiet ist durch die Birkenstraße an das örtliche bzw. überörtliche Straßennetz angebunden.

Der nördliche Bauplatz wird über die Birkenstraße, die zwei südlichen Bauparzellen werden über die auszubauende Zugspitzstraße erschlossen.

Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird so an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Ingenried angeschlossen, dass jederzeit eine druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser gesichert ist. Die richtige Dimensionierung der Wasserleitungen wird in eigener Zuständigkeit vorgenommen

Die anfallenden Abwasser werden der Abwasseranlage der Gesamtgemeinde zugeführt.

Die Niederschlagswasser sollen bei geeigneter Bodenbeschaffenheit versickert werden, um eine weitere Belastung der Vorflut soweit als möglich zu vermeiden. Straßenabwässer und Regenwasser-Sickerschacht-Überläufe werden dem Regenwasserkanal zugeführt (Trennsystem).

Die Stromversorgung erfolgt durch die LEW mittels Erdkabel.

Die Abfallbeseitigung ist sichergestellt.

6. Erschließungskosten

Die Erschließungskosten werden wie folgt abgeschätzt:

Straßenbau inkl. Beleuchtung, Schotterrasenflächen, Baumpflanzung	20.000 €
Trinkwasseranschluss (Hausanschluss):	3.000 €
Schmutzwasserkanal (Hausanschluss):	1.500 €
Regenwasserkanal (Hausanschluss):	1.500 €
gesamt netto	26.000 €
+ 16 % MwSt.	4.160 €
gesamt brutto	30.160 €

Soweit diese Erschließungskosten nicht durch Erschließungsbeiträge bzw. Entwässerungssatzungen gedeckt werden, sind die Kosten im Haushalt der Gemeinde Ingenried gesichert.

7. Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen:

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und

zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.


8. Verwirklichung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne der §§ 45 bis 84 BauGB sind nicht erforderlich. Die ersten Baumaßnahmen sind für das Frühjahr 2004 vorgesehen.

Verfasser

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Ingenried

Babenhhausen, den 07.10.2003


.....
(Peter Kern, Architekt)

Architekturbüro Kern
Fürst-Fugger-Straße 3
87727 Babenhhausen
Tel.: 08333/9217-0
Fax: 08333/9217-20

