

Gemeinde Ingenried

Landkreis Weilheim-Schongau

Satzung

der Gemeinde Ingenried für den Bebauungsplan

„An der Erbenschwanger Straße Teil II“ mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund

- des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90),
- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG),
- Bayer. Denkmalschutzgesetz
- Bundesimmissionsschutzgesetz

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Ingenried folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes „An der Erbenschwanger Straße Teil II“ liegt am südöstlichen Ortsrand von Ingenried. Das Gebiet grenzt unmittelbar an den bestehenden Bebauungsplan „An der Erbenschwanger Straße“ an, der durch seine Bekanntmachung am 05.12.2003 in Kraft getreten ist. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr.: 1791/2, 1791/3 „Zugspitzstraße“ TF und eine Teilfläche der Flur Nr. 410/7 der Erbenschwanger Straße der Gemarkung Ingenried. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,4 ha auf.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften, dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 18.07.2007. Der Satzung ist eine Begründung i. d. F. vom 18.07.2007 beigelegt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO). Es wird in die Teilgebiete WA-1 und WA-2 gegliedert.
2. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
Ziffer 3 Anlagen für Verwaltungen,
Ziffer 4 Gartenbaubetriebe und
Ziffer 5 Tankstellen BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe auch Angaben in § 8 Abs. 1 dieser Satzung. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

wird angewendet, wobei die zulässige Grundfläche, der in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen nur bis zu 25 % überschritten werden darf. Mit wasserdurchlässigen Materialien befestigte Flächen (z. B. Kieswege, Garagenzufahrten aus Rasenfugensteinen) werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.

§ 5 Bauweise / Stellung der Gebäude / Grundstücksgröße

1. Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Es sind nur Einzelhäuser, in dem mit WA-1 bezeichneten Gebietsteil auch Doppelhäuser, zulässig.
2. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Für Garagen gilt auch die Abgrenzung durch Planzeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZVO).

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann ein Überschreiten der Baugrenze um bis zu 1,50 m auf einer Länge von insgesamt bis zu einem Drittel der jeweiligen Baukörperdimension für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Erker, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Die Stellung der Gebäude ist durch die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung vorgeschlagen; für untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Wiederkehr, Dachgauben, Garagen und dgl. kann von der dargestellten Hauptfirstrichtung abgewichen werden.

Hinweis: Die vorgeschlagene Stellung der Gebäude nimmt weitgehend Rücksicht auf die Nutzung der Solarenergie. Generell kann die Giebelrichtung des Hauptgebäudes auch gedreht werden.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke:
Einzelhausbebauung mindestens 600 m², Doppelhausbebauung pro Doppelhaushälfte mindestens 300 m².

§ 6 Garagen und Nebengebäude

1. Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen oder der durch eine Linie gemäß Ziffer 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZVO) bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb. Hinweis: Bezüglich grenznaher Garagen siehe auch § 8 Abs. 4 dieser Satzung.
2. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Eingangs- und Zufahrtsbereiche sind deshalb als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten. Für weitere Nutzungen gelten die Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze gemäss Bekanntmachung des BStMI vom 12. Februar 1978 (MABl. S. 181) siehe Anhang 86 der BayBO.
3. Bis zu max. zwei Nebengebäude ohne Feuerungsanlagen mit einem umbauten Raum bis 75 cbm sind auch außerhalb der Baugrenzen und auch außerhalb der für Garagen bestimmten Flächen sowie auf den privaten Grünflächen, jedoch nicht auf den Flächen der Ortsrandeingrünung, zulässig. Im übrigen gilt die Abstandsflächenregelung der BayBO.

§ 7 Grünordnung

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Dabei sind pro 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Wuchsklasse II oder zwei Obstbäume zu pflanzen und zwar mindestens in den Qualitäten:
Pflanzgüte für Bäume:
Halbstamm zweiter Wuchsordnung, 2 x verpflanzt, mit Ballen.
Pflanzgüte für Obstbäume:
Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m und Halbstamm Kronenansatz 1,60,
Pflanzgüte für Sträucher: 2 x verpflanzt, 60–100 cm.

Hinweis: Für die zu verwendenden Bäume und Sträucher steht eine Artenliste am Ende der Satzung unter Hinweise und Empfehlungen, Ziffer 6, zur Verfügung.

2. Die als private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung (OREG) festgesetzte Fläche entlang des östlichen und südlichen Randes des Plangebietes ist als naturnaher Ortsrand mit Bäumen und Sträuchern zu entwickeln. Diese Fläche ist je 5 qm Fläche mit mindestens einem Strauch zu bepflanzen und mindestens mit einem Laub- oder Obstbaum je Bauplatz zu überstellen, siehe auch Eintragung in der Planzeichnung. Die aus Ziffer 1. zu ermittelnde Anzahl Bäume sollte im Bereich der OREG konzentriert werden.
3. Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 91 BayBO)

1. Für die einzelnen Gebietsteile WA-1 bis WA-2 werden nachfolgende Bestimmungen getroffen.

Gebietsteil	GRZ max.	Wandhöhe max.	Dachneigung	Bauweise	Giebelbreite max.	Anzahl der Vollgeschosse
WA-1	0,3	4,80 m	28° - 35°	E oder DH, O	11,50 m	II
WA-2	0,3	4,80 m	28° - 35°	E, O	11,50 m	II

Erklärungen:

E = Einzelhausbebauung, DH = Doppelhausbebauung, O = Offene Bauweise, II = Zweigeschossige Bauweise, wobei das Erste Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Es kann als Vollgeschoss ausgebildet werden.

WH = maximale Wandhöhe; die Wandhöhe wird definiert als senkrechte Entfernung von Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Hinweis:

Die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses wird nach der endgültigen Straßenplanung für jedes einzelne Baugrundstück in Meter über NN festgelegt, siehe Anlage 2 der Begründung.

2. Für sämtliche Gebäude sind nur Satteldächer zulässig; die Dachflächen sind rechteckig auszubilden.
3. Die Dacheindeckung hat mit Dachplatten/Ziegel in naturroter Farbe zu erfolgen.
4. Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO. Bei Garagen entlang der Nachbargrenze kann die Garage auch mit einem Abstand von 1,50 m errichtet werden. Sie gilt als Grenzgarage.
5. Für die Dachaufbauten gilt:
Maximal ein Quergiebel pro Dachseite bei gleicher Dachneigung wie das Hauptdach oder maximal zwei Dachgauben, jedoch erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand beträgt mindestens 2,00 m.
6. Der Dachüberstand darf betragen:
am Giebel bis 1,50 m und
an der Traufe bis 1,30 m.
Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkonen, auch als angesetzte Pultdächer, sind erlaubt.

7. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit hellem Anstrich zugelassen; desgleichen Bauteile aus Holz. Zulässig sind außerdem Gebäude in Holzbauweise und mit Holzverschalung verkleidete Massivbauten.
8. Oberirdische Versorgungsleitung für Strom und Telekom u. dgl. sind nicht zulässig.
9. Unter Hinweis auf § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 91 BayBO wird für die Stellung der Garagen bestimmt, dass sie einen Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten haben. Carports sind mindestens 1,00 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zu setzen.

§ 9 Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser

1. Die Höhe der Einfriedungen wird auf 1,00 m Höhe beschränkt.
2. Garageneinfahrten sollen in wassergebundener Decke mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden, z. B. Schotterrassen, Rasenfugenpflaster.
3. Veränderungen der Geländeoberfläche sind mit natürlichen Böschungen (1 : 3) auszugleichen. Entlang der Nachbargrenze dürfen keine Veränderungen des Geländes vorgenommen werden. Die Nutzung von Erdwärme ist zulässig; dabei sind die Flächen der notwendigen Ortsrandeingrünung auszusparen.
4. Zur Belichtung der Kellergeschosse sind Abgrabungen von höchstens 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig; dabei darf bis max. 1,50 m über Oberkante Fertigfußboden Kellergeschoss abgegraben werden. Sonstige Abgrabungen auf den Grundstücken sind unzulässig.
5. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Falls dies nicht möglich ist, kann der Versickerungsschacht mit Überlauf an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.
6. Freiflächengestaltung
Die nicht bebauten Flächen des Baugrundstücks sind unter Hinweis auf Artikel 5 BayBO gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.
Hinweis: Auf die Beratung durch die Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege des Landratsamtes wird ausdrücklich hingewiesen.

§ 10 Sichtdreiecke

Die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,80 m über Straßenoberkante freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen, Garagenvorplätzen sowie Zu- und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig.

§ 11 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören; auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden. Nachtbeleuchtung ist nicht zulässig.
2. Werbeanlagen auf dem Dach und solche, die ausschließlich auf die freie Landschaft hin ausgerichtet sind, sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen in Form von Firmennamen und -logos sind max. 0,80 m x 1,00 m zulässig. Soweit sie nicht an der Hauswand montiert sind, ist ihre Höhenlage auf 3,00 m über dem Gelände zu beschränken.

§ 12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „An der Erbenschwanger Straße Teil II“, bestehend aus der Satzung, der Planzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 18.07.2007 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Ingenried,



Fichtl, 1. Bürgermeister

Bekanntmachung der Satzung am 23.11.2007

Hinweise und Empfehlungen

1. Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen müssen hingenommen werden. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden. Insbesondere Gülleausbringung, Pflanzenschutz, Düngung, Errichtung u. Betreiben eines Fahrtilos in näherer Umgebung des Baugebietes und den damit entstehenden Emissionen muss weiterhin möglich sein. Die gesetzlichen Grenzabstände der Ortsrandeingrünung sind zwingend einzuhalten, besonders die Höhe der Bäume und Sträucher.

2. Denkmalpflege / archäologische Bodenfunde

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, München oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Weilheim-Schongau unverzüglich zu verständigen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Artikel 8 Abs. 1 bis 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) an die oben genannten Stellen unterliegen.

3. Oberboden

Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

4. Bodenschutz

Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendige begrenzt werden. die nicht überbauten Flächen sollen begrünt werden. Der Oberboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden, siehe auch DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“, DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“. Die Geländeoberfläche ist weitestgehend zu erhalten.

5. Baugrund / Grund- und Hangschichtwasser

Die Erkundung des Baugrundes sowie die Sicherung gegen evtl. auftretendes Grund- oder Hangschichtwasser obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn.

6. Gehölzauswahl für die Durchgrünung der Baugrundstücke

Die Straucharten können aus nachfolgender Liste ausgewählt werden:

Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 – 100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhüttchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelblaubige bzw. blauadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes möglichst nicht verwendet werden; ihr Anteil beträgt maximal 25 % der heimischen Arten.

Neben den vorgenannten Obstgehölzen können für die Grünflächen auch folgende Arten ausgewählt werden, wobei auf Bäume der 1. Wuchsklasse verzichtet wurde:

(1) Bäume 2. Wuchsklasse	
Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm	
Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Prunus avium	- Vogelkirsche
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche

Die Grenzabstände von Bäumen (über 2m Höhe) zu landwirtschaftlichen Nutzflächen betragen laut Art. 48 AGBGB mindestens 4 m und von Büschen bis 2,00 m Wuchshöhe mindestens 2 m.

Es folgt Seite 8 a Verfahrensvermerke und
Seite 8 b die Bebauungsplanzeichnung

**Gemeinde Ingenried, Landkreis Weilheim-Schongau
Bebauungsplan „An der Erbenschwanger Straße Teil II“**

Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Erbenschwanger Straße Teil II“ am 17.01.2007.
2. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.06.2007 gleichzeitig mit dem Hinweis auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ortsüblich bekannt gemacht.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 05.06.2007 bis 06.07.2007. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 05.06.2007 und Termin 06.07.2007.
4. Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise und billigt den Vorentwurf zum Entwurf am 18.07.2007 zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.
5. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 07.09.2007. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 17.09.2007 bis zum 17.10.2007. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 4 Abs. 2 wurden mit Schreiben vom 07.09.2007 von der Auslegung benachrichtigt und nochmals mit Termin 17.10.2007 beteiligt.
6. Öffentliche Gemeinderatssitzung am 14.11.2007 mit Satzungsbeschluss.

Ingenried, den 23.11.2007

gez.

Fichtl, 1. Bürgermeister



Siegel

7. Der Bebauungsplan „An der Erbenschwanger Straße Teil II“, bestehend aus den Textfestsetzungen, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 18.07.2007 ist durch seine ortsübliche Bekanntmachung am 23.11.2007 in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 1 und 2 BauGB wurde hingewiesen. Der vorgenannte Bebauungsplan wird seit dem Tag der Bekanntmachung zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltung der Gemeinde Ingenried sowie in der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt Auskunft erteilt.

Ingenried, den 23.11.2007

Fichtl, 1. Bürgermeister



Siegel