

## **II Satzung (Festsetzungen durch Text)**

### **§ 1 Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplans**

- 1.1 Die Bebauungsplanänderung als Satzung bildet die beigelegte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (innerhalb der mit roten Balken markierten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches) in Verbindung mit den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, jeweils in der Fassung vom 27.06.2018. Den Planunterlagen ist eine Begründung beigelegt.
- 1.2 Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 466 (TF = Teilfläche), 468/4, 468/6 (TF), 468/7 (TF) und 468/14, jeweils der Gemarkung Ingenried.  
Werden innerhalb des Geltungsbereichs der Satzungen Flurstücke aufgelöst, neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die entsprechend zugehörigen Festsetzungen durch Planzeichen und Festsetzungen durch Text bezogen auf den entsprechenden räumlich-flächenhaften Bereich des Plangebietes anzuwenden.

### **§ 2 Gültigkeit des bestandskräftigen Bebauungsplans und der bestandskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans**

- 2.1 Die Festsetzungen durch Text des bestandskräftigen Bebauungsplanes "Ehemalige Gärtnerei" in der Fassung vom 18.08.2010 (und der bestandskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans, in der Fassung vom 26.10.2016) werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 2. Änderung des Bebauungsplans mit Inkrafttreten dieser Satzung durch die unter der nachfolgenden Ziffer 3 festgesetzten Änderungen bzw. Neufestsetzungen ergänzt und fortgeschrieben.  
Alle nicht geänderten bzw. ergänzten und fortgeschriebenen Festsetzungen durch Text behalten weiterhin ihre uneingeschränkte und vollumfängliche Gültigkeit.
- 2.2 Die beigelegte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen ändert mit Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung die Planzeichnung mit Festsetzung durch Planzeichen des bestandskräftigen Bebauungsplanes „Ehemalige Gärtnerei“ in der Fassung vom 18.08.2010 und der 1. Änderung des Bebauungsplans, in der Fassung vom 26.10.2016, innerhalb der mit roten Balken markierten Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.  
Alle nicht geänderten bzw. ergänzten und fortgeschriebenen Festsetzungen durch Planzeichen behalten weiterhin ihre uneingeschränkte und vollumfängliche Gültigkeit.
- 2.3 Im Übrigen gelten die Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplanes „Ehemalige Gärtnerei“ in der Fassung vom 18.08.2010 und der bestandskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans, in der Fassung vom 26.10.2016, unverändert.

### **§ 3 Änderung bzw. Ergänzung und Fortschreibung der Festsetzungen durch Text des bestandskräftigen Bebauungsplans "Ehemalige Gärtnerei" in der Fassung vom 18.08.2010 und der bestandskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans, in der Fassung vom 26.10.2016**

- 3.1 Ziffer 1.0 „ART DER BAULICHEN NUTZUNG“ wird in der Unterziffer „(1)“ wie folgt ergänzt bzw. fortgeschrieben:

„Die in der Planzeichnung mit MD 1, MD 2, MD 3, MD 4, MD 5, MD 6 und MD 7 gekennzeichneten Bereiche werden gemäß § 5 BauNVO als Dorfgebiete festgesetzt.“

Für die Dorfgebiete mit der Bezeichnung MD 1, MD 2, MD 3, MD 5, MD 6 und MD 7 gilt:

3.2 Ziffer 2.0 „MAß DER BAULICHEN NUTZUNG“ wird wie folgt geändert bzw. fortgeschrieben:

3.2.1 Die Unterziffer „(1)“ wird wie folgt ergänzt:

„Das Maß der baulichen Nutzung wird, in den Bereichen mit der Bezeichnung MD 1, MD 2, MD 3, MD 4 und MD 5, MD 6 und MD 7 bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl und der Wandhöhe.

Innerhalb des Dorfgebietes dürfen folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:

MD 1

Grundflächenzahl: 0,6  
Wandhöhe: max. 6,0 m

MD 2

Grundflächenzahl: 0,6  
Wandhöhe: max. 6,0 m

MD 3

Grundflächenzahl: 0,6  
Wandhöhe: max. 6,0 m

MD 4

Grundflächenzahl: 0,6  
Wandhöhe: max. 6,0 m

MD 5

Grundflächenzahl: 0,6  
Wandhöhe: max. 6,0 m

MD 6

Grundflächenzahl: 0,6  
Wandhöhe: max. 6,0 m

MD 7

Grundflächenzahl: 0,6  
Wandhöhe: max. 7,0 m“

3.2.2 Die Unterziffer „(2)“ wird unter Absatz 1 in Satz 2 wie folgt ergänzt:

„Die Wandhöhe wird definiert als das Maß zwischen der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.“

3.2.3 Die Unterziffer „(2)“ wird um einen Absatz 2 mit folgendem Wortlaut fortgeschrieben:

„Im Baugebiet MD 3 gilt:

Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OK RFB EG) darf die OK RFB EG des nördlich angrenzenden Bestands-Gebäudes auf Grundstück Fl.-Nr. 468/7 (Ausbau-Zustand zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bebauungsplanänderung) um max. 0,30 m überschreiten. Als Bezugspunkt / -höhe wird die OK RFB EG des (höher gelegenen) südlichen Gebäudeteils des Bestandsgebäudes definiert.

Im Baugebiet MD 7 gilt:

Die OK RFB EG darf eine Höhenlage von 796,01 m ü. NN nicht überschreiten.

Im Südteil des Baugebietes (Bereich der Grundstücks(teil)flächen Fl.-Nrn. 468/14 und 468/4) darf die Firsthöhe (FH; Bezugspunkt: Oberkante der Dachhaut) die max. Höhe des Firstes des (höchsten) Gebäudes im Nordteil des Baugebietes (Grundstücksteilfläche Fl.-Nr. 468/6) nicht überschreiten.“

3.3 Ziffer 3.0 „BAUWEISE“ wird in der Unterziffer „(1)“ wie folgt ergänzt bzw. fortgeschrieben:

„Für die in der Planzeichnung mit MD 1, MD 2, MD 3, MD 4, MD 5, MD 6 und MD 7 gekennzeichneten Bereiche wird die abweichende Bauweise (mit der Bezeichnung) „a“ gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.“

3.4 Ziffer 7.0 „HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN“ wird in der Unterziffer „(2)“ wie folgt ergänzt:

„Im Dorfgebiet mit der Bezeichnung MD 2, MD 3, MD 5 und MD 7 sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.“

3.5 Ziffer 10.0 „FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT“ wird wie folgt ergänzt bzw. fortgeschrieben:

3.5.1 Es wird eine Unterziffer „(2)“ mit folgendem Wortlaut ergänzt bzw. neu eingefügt:

„Als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind insgesamt 4.173 m<sup>2</sup> auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 468/4 der Gemarkung Ingenried im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt.

„Naturschutzrechtlicher Kompensationsflächenbedarf / Ausgleichsflächenzuordnung:

Zur Kompensation der mit Realisierung des Planungsvorhabens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von 670 m<sup>2</sup> (= Flächenneuinanspruchnahme von 1.487 m<sup>2</sup> x Kompensationsfaktor von 0,45) festgesetzt.

1. Der naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf von 670 m<sup>2</sup> wird vollumfänglich gebietsintern auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 468/4, der Gemarkung Ingenried zugeordnet bzw. festgesetzt. (Hinweis: Die Ausgleichsfläche mit Zuordnungsfestsetzung ist in der Planzeichnung als Ausgleichsteilfläche „A1“ bezeichnet).
2. Der im bestandskräftigen Bebauungsplan „Ehemalige Gärtnerei“ in der Fassung vom 18.08.2010 festgesetzte naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf von 1.803 m<sup>2</sup> wird als Ausgleichsteilfläche „A2“ ausgewiesen.  
Die Restfläche von 1.700 m<sup>2</sup> (= anrechenbare Gesamtausgleichsfläche 4.173 m<sup>2</sup> - 670 m<sup>2</sup> Teilfläche „A1“ - 1.803 m<sup>2</sup> Teilfläche „A2“) wird als Ausgleichsfläche ohne Zuordnungsfestsetzung ausgewiesen (Bezeichnung als Rest-Ausgleichsfläche „A3“ in der Planzeichnung).

Hinweis: Auf die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im entsprechenden Abschnitt der Begründung wird verwiesen.“

3.5.2 Es wird eine Unterziffer „(3)“ mit folgendem Wortlaut neu eingefügt:

„Auf der festgesetzten „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig.

Die Flächen dürfen nicht versiegelt oder eingezäunt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen, etc. genutzt werden.

Auf der gesamten Fläche hat der Abtransport des Mähgutes zwingend zu erfolgen; der Einsatz von Dünge- & Pflanzenschutzmitteln ist generell unzulässig.

Als übergeordnete naturschutzfachliche Zielsetzung wird zum einen die Verhinderung von Nähr- und Schadstoffeintrag sowie eine flächenhafte Extensivierung mit dem Ziel der Entwicklung einer artenreichen Streuobstwiese festgesetzt. Zum anderen hat am südlichen und südwestlichen Randbereich abschnittsweise der Aufbau von arten- und blütenreichen Gehölzstrukturen mit vorgelagerten Säumen zu erfolgen. Ziel ist eine deutliche strukturelle Anreicherung / Optimierung des Lebensraumangebotes in den Ortsrand- / Übergangsbereichen zur freien Landschaft.

Folgende Optimierungs- / Pflege- sowie Entwicklungsmaßnahmen werden für die Flächen festgesetzt:

1. Grünflächen:

- Ziel ist eine flächenhafte Extensivierung mit einer maximal 2-schürigen Mahd pro Jahr (keine Mulchmahd) nach rund 5 Jahren bzw. nach Aushagerung der Fläche. Die erste Mahd darf dann nicht mehr vor dem 01.07. und die zweite Mahd nur noch im Herbst bzw. nicht mehr vor dem 15.09. erfolgen.

- Zur Anreicherung / Erhöhung der Artenvielfalt der Gras- und Krautschicht ist bereichsweise (mind. auf  $\frac{1}{3}$  der Grünflächen) eine arten- bzw. kräuterreiche Saatgutmischung auszubringen (standortgerechte, autochthone Saatgutmischung; alternativ: Heudrusch aus nahegelegenen, standortähnlichen bzw. Spenderflächen). Flächenvorbereitung: grobes Aufrauen des Untergrundes mit einer Wiesenegge.
2. Schaffung von Hochstaudenfluren / Saumstrukturen:
- Ziel ist die Entwicklung von mind. 2 bis 5 m breiten (bzw. der Gehölzstruktur bis zu ca. 3 m vorgelagerten) artenreichen Hochstaudensäumen / Strukturen entlang der Süd und Südwestgrenze der Ausgleichsfläche.
  - Flächenhafte Artenanreicherung der gesamten Flächenstreifen mit autochthonem Saatgut (unter Verwendung von standortähnlichem / -geeigneten Saatgut-Material; Flächenvorbereitung: Flächen fräsen).
  - Pflege: jährliche sog. „Räummaid“ der gesamten Fläche oder abwechselnde Herbstmaid (jeweils nicht vor Ende September) von ca. 50 % der Flächen im jährlichen Wechsel (sog. Rotationsmaid); ggf. nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zusätzliche Maid im Bedarfsfall.
3. Standort zur Schaffung lose aufgeschichteter Lesesteinhaufen:
- Zur Anreicherung von Lebensraumstrukturen Anlage von mind. 1 Lesesteinhaufen (mind. ca. 10 bis 15 m<sup>2</sup> Grundfläche).
  - Zu verwendendes Material: Korngröße von 20 bis 40 cm für mind. 80 % des Materials; das restliche Material kann eine kleinere oder größere Korngröße aufweisen.
4. Anpflanzung von standortheimischen Wildobstgehölzen:
- Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Wildobstgehölze. Es ist ausschließlich die Verwendung standortheimischer / -geeigneter, autochthoner Gehölze zulässig.
  - Mindestpflanzqualitäten, Artenauswahl:  
Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 10 – 12 cm; *Malus sylvestris* (Wild-Apfel), *Pyrus communis* (Wild-Birne) sowie weitere heimische Obstbäume / -gehölze.
  - Die Zahl der Gehölze ist bindend, die im Plan gekennzeichnete Lage ist in geringem Umfang (bis zu ca. 3 m) veränderlich. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen.
5. Anpflanzung und Erhalt von Gehölzen mind. 2. Wuchsordnung:
- Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze mind. 2. Wuchsordnung. Es ist ausschließlich die Verwendung standortheimischer / -geeigneter, autochthoner Gehölze zulässig.
  - Die in der Planzeichnung eingetragenen 3 Einzelgehölze / Gehölzstandorte sind zu erhalten. Bei Erfordernis einer Ersatzpflanzung ist ein Gehölz mind. 2. Wuchsordnung anzupflanzen.
  - Mindestpflanzqualitäten, Artenauswahl:  
Bäume I. Ordnung: Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm bzw. Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 2,5 – 3,0 m;  
*Acer platanoides* (Spitz-Ahorn), *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn), *Fagus sylvatica* (Rot-Buche), *Quercus petraea* (Trauben-Eiche), *Quercus robur* (Stiel-Eiche), *Tilia cordata* (Winter-Linde) und *Tilia platyphyllos* (Sommer-Linde).  
Bäume II. Ordnung: Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm bzw. Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 2,5 – 3,0 m;  
*Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Betula pendula* (Sand-Birke), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Juglans regia* (Walnuss), *Prunus avium* (Vogel-Kirsche), *Prunus padus* (Trauben-Kirsche), *Salix alba* (Silber-Weide), *Sorbus aria* (Mehlbeere) und *Sorbus aucuparia* (Eberesche).

- Die Zahl der Gehölze ist bindend, die im Plan gekennzeichnete Lage ist in geringem Umfang (bis zu ca. 3 m) veränderlich. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen.

6. Aufbau einer mind. zwei- bis dreireihigen Gehölzstruktur aus Sträuchern / Gehölzen 3. Wuchsordnung:

- Aufbau einer durchgehend-geschlossenen, 4 bis 6 m breiten, artenreichen Gehölzstruktur aus standortheimischen Sträuchern. Es ist ausschließlich die Verwendung standortheimischer / -geeigneter, autochthoner Gehölze zulässig.
- Die Pflanzungen sind mit einem Pflanzabstand von max. 1,50 m x 1,50 m auszuführen. Die Sträucher sind in Gruppen/ Trupps von 3 – 5 Stück je Art zu pflanzen.
- Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen.
- Mindestpflanzqualitäten, Artenauswahl:  
vStr. 60-100 (ohne Ballen); Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn), Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster), Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus cartharticus (Echter Kreuzdorn), Salix caprea (Sal-Weide), Salix purpurea (Purpur-Weide), Salix spec. (heimische Weiden-Arten), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa (Trauben-Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) und Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball).
- Maßnahme gegen Überalterung: nach vorhergehender Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes ist ca. alle 15 Jahre (sowie ggf. im Bedarfsfall auch in anderen Zeiträumen und Umfang) rund 1/3 des Strauchgehölzbestandes „auf-Stock-zusetzen“.

Hinweis: Sämtliche Pflege- und Rückschnitt- bzw. Rodungsarbeiten an Gehölzen haben ausschließlich bzw. zwingend in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zu erfolgen. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

3.5.3 Es wird eine Unterziffer „(4)“ mit folgendem Wortlaut neu eingefügt:

Ausgleichsflächen mit einer Zuordnungsfestsetzung in Privateigentum sind dinglich (per Grundbucheintrag) zu sichern.

Die Herstellung der Ausgleichsteilfläche „A1“ hat innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung (definiert als Zeitpunkt der Inbetriebnahme / des Erstbezuges) der ersten baulichen Anlage zu erfolgen, die auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans innerhalb des südlichen Erweiterungsbereiches (Bereich Grundstücke Fl.-Nrn. 468/4 und 468/14) errichtet wird.“

3.6 Ziffer 12.0 „SONSTIGE FESTSETZUNGEN“ wird um einen Unterpunkt „Gestaltung baulicher Anlagen“ mit folgendem Wortlaut ergänzt bzw. fortgeschrieben:

„Gestaltung baulicher Anlagen

Dachüberstände an Hauptgebäuden müssen an First- und Traufseite (ohne Dachrinne) mindestens 0,50 m betragen und dürfen einen Wert von max. 1,60 m nicht überschreiten. Bezugs- bzw. Messpunkt stellen der Abstand des äußersten, durchgehenden Bauteiles der Dachhaut und die in der Horizontalen dazu gelegene Außenkante der Gebäudeaußenwand dar.“

## § 4 Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung

- 4.1 Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt die als Satzung beschlossene Bebauungsplanänderung mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
- 4.2 Gleichzeitig wird der bestandskräftige Bebauungsplan „Ehemalige Gärtnerei“ in der Fassung vom 18.08.2010 und die bestandskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans, in der Fassung vom 26.10.2016, durch die geänderten Festsetzungen geändert bzw. fortgeschrieben.

## HINWEISE DURCH TEXT

Ziffer „C Hinweise“ des bestandskräftigen Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ in der Fassung vom 18.08.2010 sowie dessen bestandskräftiger 1. Änderung in der Fassung vom 26.10.2016 wird wie folgt geändert bzw. fortgeschrieben:

1. *Es wird eine Ziffer 6.0 „Photovoltaikanlagen“ mit folgendem Wortlaut neu eingefügt:*  
 „Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen wird angeregt, einen Feuerwehr-Schutzschalter (z.B. Feuerwehrscharter SOL30-Safety) gut sichtbar und zugänglich einzubauen. Dieser kann im Brandfall oder bei Beschädigung der Verkabelung die Solarzellen passiv schalten, damit kein Strom mehr produziert werden kann.“

**Planverfasser:**



**Gemeinde Ingenried:**

Gefertigt im Auftrag der  
Gemeinde Ingenried

Mindelheim, den ~~18.07.2018~~...

Ingenried, den **20. JULI 2018**.....

  
 Peter Kern, Architekt  
  
**kern.**  
architekten

  
 1. Bürgermeister X. Fichtl  




Bürgermeister-Krach-Straße 6  
87719 Mindelheim  
Tel.: 08261/73189-0  
Fax: 08261/73189-20  
E-Mail: info@architekt-kern.de

Kirchenstraße 3  
86980 Ingenried  
Tel.: 08868/757  
Fax: 08868/180748  
E-Mail: gemeinde@ingenried.bayern.de