



MI		MI	
II	o	II	o
0,3	0,6	0,3	0,6
Kaltenbach TH 6,0 m DN 22°-27°		TH 6,0 m DN 22°-27°	
A, B 2 WE / WG		2 WE / WG	

GE	
II	o
0,7	1,2
FH 10,0 m flachgeneigtes Satteldach	

MI	
II	o
0,3	0,6
TH 6,0 m DN 22°-27°	
2 WE / WG	

MI	
I	o
0,3	0,6
TH 4,8 m DN 22°-27°	
2 WE / WG	

3. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet ehem. Bahnhof“


Gemeinde Ingenried
Landkreis Weilheim-Schongau

Planung:
Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Altstadt
Marienplatz 2
86972 Altstadt






ENDFASSUNG vom 03.12.2014

Festsetzungen durch Planzeichen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

	Mischgebiet gem. § 6 BauNVO A nur gewerbliche Nutzung zulässig B Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung zulässig
---	---

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

	Grundflächenzahl GRZ (MI = 0,3)
	Geschoßflächenzahl GFZ (MI = 0,6)
	max. zulässige Zahl der Vollgeschoße im MI
	zulässige Dachneigung im MI
	max. zulässige Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude (WG)



BAUWEISE, BAUGRENZEN

	offene Bauweise
	Baugrenze





GRÜNFLÄCHEN

	Ortsrandeingrünung auf Privatgrund
---	------------------------------------

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Nutzungsgrenze
	Räumliche Umgrenzung Änderungsbereich

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	Verlauf Kaltenbach, offener Graben mit Böschungsoberkante
	Verrohrung
	Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
	bestehende Haupt- und Nebengebäude

Festsetzungen durch Text

1. Inhalt der Bebauungsplanänderung

- 1.1 Die vorliegende zeichnerische Darstellung mit Festsetzungen durch Planzeichen (innerhalb des mit roten Balken markierten Geltungsbereiches) in Verbindung mit nachfolgenden textlichen Festsetzungen und der anschließenden Begründung in der Fassung vom 03.12.2014 bildet die 3. Bebauungsplanänderung als Satzung.
- 1.2 Die rechtsgültige 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof“ in der Fassung vom 16.06.2010 wird in diesem Geltungsbereich durch diese Fassung ersetzt.

2. Art der Nutzung im MI

- 2.1 Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO wie abgegrenzt festgesetzt.

3. Maß der Nutzung im MI

- 3.1 Die zulässigen Höchstwerte für das Mischgebiet betragen: Grundflächenzahl GRZ = 0,3; Geschossflächenzahl GFZ = 0,6,
3.2 max. Traufhöhe H = 6 m (Abstand gemessen zwischen Fertigfußboden Erdgeschoß und dem Schnittpunkt von Außenwand mit Dachhaut) und
3.3 überbaute Grundfläche eines Wohngebäudes max. 180 m².

4. Wohngebäude im MI

- 4.1 Für die im Mischgebiet noch zu errichtenden Wohngebäude wird die Mindestgrundstücksgröße auf 600 m² bei 1 Wohneinheit (WE) und 800 m² bei 2 WE festgelegt.
4.2 Je Wohngebäude sind max. 2 WE zulässig.
4.3 Als Grundform für die Wohngebäude ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Traufseite mindestens 1/5 länger ist als die Giebelseite.
4.4 Beim Hauptgebäude sind Dachaufbauten (Gauben) zulässig. Die Gesamtlänge der Aufbauten darf zwei Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte (negative Gauben) sind bei Wohnhausneubauten unzulässig.
4.5 Wohngebäude und zugehörige Nebengebäude und Garagen sind mit Satteldach (22° - 27°) und rotbrauner Pfannendeckung mit Dachüberständen (Vordächern) zu errichten. Kastengesimse sind unzulässig.
4.6 Fassaden sind als Putzfassaden in hellen Farbtönen auszuführen. Die Verwendung von Holzverkleidungen ist zulässig.

5. Höhenlage der Wohngebäude

- 5.1 Für die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe der Wohngebäude wird eine Höhenlage von 0,5 bis 0,6 m über dem Straßenniveau festgesetzt. Mess- bzw. Fixpunkte stellen dabei die Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenmauer und die senkrecht dazu gelegene Oberkante der Fahrbahndecke der Erschließungsstraße dar.
5.2 Den Bauantragsunterlagen sind Geländeschnitte mit Angaben der N.N.-Höhen beizufügen; dabei sind das bestehende Gelände und die Geländeprofilierung darzustellen.

6. Ver- und Entsorgung

- 6.1 Das Baugebiet ist an die gemeindliche Wasserversorgung sowie an die Müllbeseitigung anzuschließen. Die Abwässer sind über den gemeindlichen Schmutzwasserkanal zu entsorgen.
6.2 Die zum Zeitpunkt der Rechtsgültigkeit des vorliegenden Bebauungsplanes vorhandenen Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung bzw. die bestehende Niederschlagswasserbeseitigung i.V.m. dem Gebäudebestand genießt uneingeschränkter Bestandsschutz.
6.3 Bei Neubauvorhaben und wesentlichen Änderungen am Gebäudebestand (grundlegende Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen) ist das Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 18a WHG auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und mittels gedrosselter Ableitung in den Vorfluter (gemeindlichen Regenwasserkanal bzw. Kaltenbach) einzuleiten. Der Retentionsraum mit gedrosseltem Abfluss ist mittels Teichen, Zisternen oder Schächten in folgendem Größenverhältnis zur befestigten Fläche zu schaffen. Darunter fallen alle Dach- und Hofflächen, Nebengebäude, Garagen und Zufahrten.

Als Drosselabfluss werden 1,5 l/s festgesetzt.

Fläche befestigt (m²)	Fläche undurchlässig (m²)	erforderliches Mindestrückhaltevolumen (m³)
120	100	0,9
235	200	2,9
350	300	5,7
470	400	9,2
590	500	13,0
710	600	16,9
830	700	20,9
950	800	25,0
1060	900	29,3
1180	1000	33,8
1250	1100	38,5
1420	1200	43,4
1530	1300	48,3
1650	1400	53,5

Maßgebend für die Festlegung des jeweils erforderlichen Mindestrückhaltevolumens sind die Werte in der ersten Spalte (die 2. Spalte beinhaltet die entsprechenden Vergleichswerte für eine Vollversiegelung; Faktor 0,85 des Wertes der 1. Spalte).

Im Einzelfall kann auf speziellen Nachweis bzw. bei genauerer Flächenüberprüfung in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim auch ein davon abweichendes erforderliches Mindestrückhaltevolumen festgelegt werden.

Auf die Zusammenstellung der Ergebnisse der Berechnungen des Ingenieurbüros Ammann & Bäumler vom 26.10.2009 - mit Vorschlägen zur Art und Dimensionierung von Bauwerken für die Rückhaltevolumina - im Anhang der Begründung wird verwiesen.

- 6.4 Im Einzelfall kann bei Nachweis der Funktionsfähigkeit einer (flächenhaften) Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in den Untergrund in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim von Bauwerken zur Regenwasserrückhaltung gemäß Ziffer 6.3 abgesehen werden.

7. Erschließung sowie Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- 7.1 Die Erschließung der Grundstücke hat ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz zu erfolgen. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Kreisstraße WM 23 sind nicht zulässig.
- 7.2 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen für die betriebseigenen Personen- und Lastkraftwagen, sowie für Bedienstete und Besucher sind auf dem Betriebsgelände unterzubringen. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen wird durch die Stellplatzsatzung der Gemeinde Ingenried bestimmt.
- 7.3 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzung von Flächen für Garagen zulässig. Sonstige Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die gesetzlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

8. Einfriedung und Bepflanzung im MI

- 8.1 Die Höhe der Einfriedung wird auf 1 m beschränkt. Heckenhinterpflanzungen entlang der Straße sind auf Zaunhöhe zu halten.
- 8.2 Zur Ortsrandeingrünung sind pro 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laub- oder Obstbaum und drei heimische Sträucher auf den in der Planzeichnung dargestellten privaten Grünflächen zu pflanzen.

9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die im Rahmen der Umsetzung der Bebauungsplanänderung zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild werden vollständig auf Privatgrund innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches ausgeglichen. Auf die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Begründung der 2. Änderung und Erweiterung wird verwiesen.

10. Immissionsschutz

- 10.1 Zum Schutz der nahen Wohnbebauung wird im MI-A der max. zulässige Beurteilungspegel nach TA-Lärm und DIN 18005 - Teil 1 für Mischgebiete festgesetzt. Das sind für den Tag 60 dB(A) und für die Nacht 45 dB(A).
- 10.2 Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen sind von den Anwohnern hinzunehmen.

11. Schutz von Gewässern

- 11.1 Zur Sicherung der hydraulischen Funktion des Kaltenbaches ist im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 901/9 das Gelände entlang des gesamten offen verlaufenden Kaltenbach-Grabens mindestens 3 m beidseits der Grabenachse (Überschwemmungsbereich) unverändert zu belassen.
- 11.2 Im Überschwemmungsbereich gemäß Ziffer 11.1 sind weiterhin Ablagerungen (Lagerung von Brennholz, etc.) und Geländeaufschüttungen sowie die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Ausgenommen davon sind für die Nutzung des Grundstücks (bzw. der Teilgrundstücke) unvermeidliche Querungsbauwerke, sofern diese die hydraulische Funktion des Kaltenbaches nicht wesentlich beeinträchtigen.

Hinweise durch Text

1. Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Herstellung der in Verbindung mit der Bebauungsplanänderung festgesetzten Ausgleichsflächen / -maßnahmen hat innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahme zu erfolgen.

2. Emissionen / Immissionen in Verbindung mit dem Pumpwerk auf Fl.Nr. 904

Eventuelle von Seiten des Pumpwerkes auf Fl.Nr. 904 ausgehende temporäre Emissionen (z.B. temporäre Geräusche, Gerüche, etc.) sind unvermeidlich und von den Anwohnern hinzunehmen.

3. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet ehem. Bahnhof“

**Gemeinde Ingenried
Landkreis Weilheim-Schongau**

In der Fassung vom 03.12.2014

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ALTENSTADT

GEMEINDE INGENRIED


Seidl
Bauamtsleiter




Fichtl
Bürgermeister

