

1. Präambel

1.1. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Ingenried, Landkreis Weilheim-Schongau, beschließt aufgrund von § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 Baugesetzbuch – BauGB – vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141, 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl I S. 3762), des Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 und des Art. 91 der Bayer. Bauordnung – BayBO – vom 04.08.1997 (GVBl S. 433, ber. 1998 S. 270, BayRS 2132 – 1 – I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.12.1999 (GVBl S. 532) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020 –1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.04.2001 (GVBl S. 140) den vorliegenden Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit Teil A und Teil B und einem Textteil mit Begründung jeweils in der Fassung vom 11.09.2002, geändert am 03.12.2002 als Satzung.

1.2. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan wurde auf Rechtsgrundlage der §§ 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 91 der Bayerischen Bauordnung, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und Art. 23 der Gemeindeordnung aufgestellt.

1.3 Inhalt des Bebauungsplans

Für das Gebiet „Ingenried-Ost IIa“ gilt innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereichs die Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 11.09.2002, geändert am 03.12.2002, die zusammen mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

2. Festsetzungen durch Planzeichen



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

GR 250 qm maximale Grundfläche



zulässig max. zwei Vollgeschosse

















maximale Wandhöhe








offene Bauweise



nur Satteldach zulässig

	zulässige Dachneigungen
	zulässige Firstrichtungen
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsflächen
	private Grünfläche mit Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung
	private Grünfläche mit Zweckbestimmung Baugebietsdurchgrünung
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
	Ausgleichsfläche, offen halten, Gehölze alle 8 Jahre entfernen
	Anpflanzen von Laubbäumen mit Lagefestsetzung
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen
	Maßangaben in Metern
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

3. Hinweise zur Planzeichnung

	vorhandene Haupt- und Nebengebäude
	Flurstücksnummer
	bestehende Grundstücksgrenzen
	vorgeschlagene Grundstücksteilung
	Straßenbegleitgrün

4. Festsetzungen durch Text

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird in den Gebieten WA 1 und WA 2 ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind folgende Ausnahmen ausgeschlossen:

- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Geschosszahl

WA 1 und WA 2: zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

4.2.2 maximale Grundfläche

Die Berechnung der Grundfläche erfolgt nach § 19 BauNVO.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2) beträgt die höchstzulässige Grundfläche, wie sie gemäß § 19 Abs. 3 in Verbindung mit Abs. 4 Satz 1 BauNVO zu ermitteln ist, 250 qm.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO findet im Allgemeinen Wohngebiet (WA) keine Anwendung.

4.2.3 Maximale Wandhöhe

Für das Gebiet WA 1 wird eine maximale Wandhöhe von 5,80 m festgesetzt.
Für das Gebiet WA 2 wird eine maximale Wandhöhe von 4,70 m festgesetzt.
Als Wandhöhe wird definiert das Maß zwischen Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

4.2.4 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses liegt 40 cm über der fertigen Straße. Das Höhenmaß wird in der Mitte des Hauptgebäudes genommen.

4.3 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise.

4.4 Stellung der baulichen Anlagen / Firstrichtung

Die Längsachse der Gebäude ist parallel zu den in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen anzuordnen.

Abweichungen von bis zu 5° von den festgesetzten Firstrichtungen sind zulässig.

4.5 Garagen und Nebengebäude / Stellplätze

4.5.1 Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der Flächen für Garagen und Nebenanlagen errichtet werden.

4.5.2 Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit der gleichen Dacheindeckung wie bei den Hauptgebäuden und einer Dachneigung zwischen 28° und 35° vorgeschrieben.

4.5.3 Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden.

4.5.4 Garagen und Nebengebäude an gemeinsamer Grenze müssen in gleicher Höhe, Dachform und Dacheindeckung zusammengebaut werden. Soweit sie die Gesamtlänge von 10 m nicht überschreiten, müssen sie im Bereich der dem Straßenraum zugewandten Fassade ohne Versatz errichtet werden. Dem Straßenraum zugewandte Fassaden müssen einheitlich gestaltet werden.

4.6 Gestaltung der Gebäude

4.6.1 Gebäudeproportionen

Die Hauslänge der Hauptgebäude muss mindestens 1/5 länger als die Giebelseite ausgebildet sein.

4.6.2 Dachgestaltung

Für die Dachgestaltung sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 28° und 35° zulässig.

Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in ziegelroter Farbe einzudecken oder mit einer Dachbegrünung zu versehen. Andere Materialien für die Dacheindeckung sind zulässig, soweit sie der Energiegewinnung dienen.

Bei der Gestaltung von Gauben sind folgende Festsetzungen einzuhalten:

- Gauben sind erst bei einer Dachneigung von 35° zulässig.
- Der Firstpunkt der Gaube ist mindestens 1,50 m unter dem Hauptfirst anzuordnen.
- Pro Dachfläche darf nur eine Gaube errichtet werden. Ausnahmsweise kann auch eine zweite Gaube zugelassen werden, sofern die Hauslänge 9,00 m überschreitet.
- Die Gauben müssen vom Ortgang einen Abstand von mindestens 1/4 der Längsseite des Daches einhalten.
- Negative Dachausschnitte sind unzulässig.

Der Dachüberstand darf bei Hauptgebäuden mit einer Dachneigung bis 30° maximal 1,50 m betragen.

Der Dachüberstand darf bei Hauptgebäuden mit einer Dachneigung zwischen 31° und 35° maximal 1,20 m betragen.

Bei Nebengebäuden ist ein Dachüberstand von maximal 1,00 m zulässig.

4.6.3 Kniestock

Ein Kniestock ist bei Hauptgebäuden und bei angebauten Garagen zulässig. Bei freistehenden Garagen und Nebengebäuden sind Kniestöcke unzulässig.

Als Maß für den Kniestock gilt der Abstand von der Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußfette gemessen in der Verlängerung der Außenkante der Umfassungsmauer.

4.6.4 Außenwandgestaltung

Bei der Außenwandgestaltung sind nur verputzte Fassaden zulässig. Als Ausnahme können Gebäude in Holzbauweise zugelassen werden.

4.7 **Straßenraumgestaltung, Einfriedungen**

Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Holzzäune aus senkrechten Latten und ohne Sockel mit einer Höhe bis zu 1,00 m über der Verkehrsfläche zulässig.

Garagenzu- und ausfahrten sowie Stellplätze und Garagenvorplätze dürfen zur Straßenseite nicht eingefriedet werden.

4.8 **Aufschüttungen und Abgrabungen**

Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen. Eine Veränderung der Geländeoberfläche im Bereich der am Ortsrand festgesetzten privaten Grünflächen ist unzulässig.

An den Lichtschächten der Kellergeschosse sind Abgrabungen von höchstens 1/3 Länge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig, dabei darf bis max. 1,20 m über Oberkante Fertigfußboden Kellergeschoss abgegraben werden. Sonstige Abgrabungen auf den Grundstücken sind unzulässig.

4.9 Grünordnung, Freiflächen

4.9.1 Pflanzgebot

Es bestehen Pflanzgebote und Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen und Baumstandorten.

Dabei sind geringfügige Abweichungen bis zu 2 m von den festgesetzten Baumstandorten zulässig.

Die zu pflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Vegetationsflächen müssen fachgerecht gepflegt und dauerhaft erhalten werden.

Ausgefallene Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

4.9.2 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung

Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung ist pro 5 qm privater Grünfläche mindestens ein einheimischer, standorttypischer Strauch zu pflanzen.

Die festgesetzten Baumstandorte der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung sind mit Obstgehölzen zu bepflanzen.

Die gesetzlichen Grenzabstände sind zwingend einzuhalten.

4.9.3 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Baugebietsdurchgrünung

Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Baugebietsdurchgrünung ist pro 6 qm privater Grünfläche mindestens ein Gehölz aus folgender Artenliste zu pflanzen:

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Gemeine Hecken-Rose
Rosa pendulina	Alpenrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Viburnum lantana	Gemeiner Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Die gesetzlichen Grenzabstände sind zwingend einzuhalten.

4.9.4 Fertigstellung der Pflanzungen auf Privatgrundstücken

Die Anpflanzung der geforderten zu bepflanzenden Flächen hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen, spätestens jedoch nach zwei Pflanzperioden.

4.10 **Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen**

Auf der in der Planzeichnung Teil B festgesetzten Fläche für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) sind durch die Gemeinde Ingenried folgende Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der durch die Bebauung verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durchzuführen:

Ausgleichsfläche A:

Erhalt und Entwicklung eines Trockenbiotops;

Fläche auf dem Bahndamm und am oberen Bahndammrand offen halten, Bäume und Sträucher alle 8 Jahre im Herbst entfernen, Schnittgut abtransportieren

4.11 **Regenwasserversickerung**

Das auf den Grundstücken von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken vor Ort flächig zu versickern oder bei ungeeigneten Untergrundverhältnissen in ausreichend großen privaten Sickerschächten zu sammeln.

4.12 **Abstandsflächen**

Die gesetzlichen Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten.

5. Hinweise

5.1 Archäologische Bodenfunde

Bei der Auffindung von frühgeschichtlichen Funden sind Erdarbeiten einzustellen und das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.
Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 DSchG der Meldepflicht bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

5.2 Regenwassernutzung

Eine Wiederverwendung des Niederschlagswassers ist zulässig.
Die Sammlung des Regenwassers in Zisternen und die Nutzung des Regenwassers für die Toilettenspülung, die Waschmaschine und die Gartenbewässerung wird empfohlen.

5.3 Bodenschutz / Veränderungen der Geländeoberfläche

Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendige begrenzt werden. Die nicht überbauten Flächen sollen, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, begrünt werden.

Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.

Bei Oberbodenarbeiten sollen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbau“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.

Veränderungen der Geländeoberfläche sollen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden.

Die natürliche Geländeoberfläche sollte weitmöglichst erhalten bleiben.

5.4 Anpflanzung von Bäumen / Gartengestaltung

Die Pflanzung von mindestens einem einheimischen Großgehölz je Grundstück wird empfohlen.

Bei der Gartengestaltung sollten neben Obstbäumen einheimische oder den einheimischen ähnliche Bäume und Sträucher verwendet werden.

Die für die Gartengestaltung vorgesehenen Gehölze sollten aus folgenden Arten ausgewählt werden:

Bäume

Obstgehölze

Fraxinus excelsior

(Esche)

Prunus avium

(Vogelkirsche)

Quercus robur

(Eiche)

Tilia cordata

(Winterlinde)

Tilia platyphyllos

(Sommerlinde)

Sorbus aucuparia

(Eberesche)

Juglans regia

(Walnuss)

Sträucher

Corylus avellana	(Hasel)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Ribes nigrum	(Schwarze Johannisbeere)
Rubus idaeus	(Himbeere)
Rubus fruticosus	(Brombeere)
Syringa vulgaris in Sorten	(Flieder)
Viburnum lantana	(Gemeiner Schneeball)

5.5 Einfriedungen

Als Einfriedungen sollten Mauern/Stützmauern, Sockel und blickdichte Schnitthecken nicht verwendet werden.

5.6 Grundwasserstand

Der Grundwasserstand im Planungsgebiet liegt nach Angaben der Gemeinde bei ca. 3,0 m bis 3,5 m unter Gelände.

Planverfasser:

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Ingenried

Babenhausen, den 03.12.2002


.....
(Peter Kern, Architekt)



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