

# Textteil

## I Präambel

### 1. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

**Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Entscheidung des BayVerfGH - Vf. 14-VII-14; Vf. 3-VIII-15; Vf. 4-VIII-15 vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89).

**Gemeindeordnung** für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335).

Gesetz über Naturschutz und Landespflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258).

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (**Bayerisches Naturschutzgesetz** - BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 372).

## 2. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Ingenried, Landkreis Weilheim-Schongau, beschließt mit Sitzung vom 19.01.2017 aufgrund von §§ 2, 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Entscheidung des BayVerfGH - Vf. 14-VII-14; Vf. 3-VIII-15; Vf. 4-VIII-15 vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335) die vorliegende

## 3. Änderung des Bebauungsplans „Ingenried Ost II b“,

bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 19.01.2017 als Satzung.

Der Satzungsbeschluss wurde am 27. JAN. 2017 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Gleichzeitig werden damit sowohl die in der Planzeichnung gekennzeichneten, überlagerten Teilbereiche der Festsetzungen durch Planzeichen als auch die Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ingenried Ost II b“, in der Fassung vom 29.05.2008 sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.05.2012 und der 2. Änderung in der Fassung vom 02.12.2015, durch die geänderten Festsetzungen ergänzt bzw. fortgeschrieben.

### Hinweise:

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann.

Zudem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 - 42 BauGB hinzuweisen.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 13a BauGB im "beschleunigten Verfahren" aufgestellt. Gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wurde weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Weiterhin wurde auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

## GEMEINDE INGENRIED

Ingenried, den 30. JAN. 2017

  
.....

1. Bürgermeister X. Fichtl



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

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

- 1.1 Die Bebauungsplanänderung als Satzung bildet die beigelegte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (innerhalb der mit schwarzen Balken markierten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches mit Kennzeichnung der fortgeschriebenen bzw. geänderten Teilbereiche durch rote, durchgezogene Umgrenzungslinien) in Verbindung mit den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, jeweils in der Fassung vom 19.01.2017. Den Planunterlagen ist eine Begründung beigelegt.
- 1.2 Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 410/4 (TF = Teilfläche), 410/7 (TF), 416, 416/12 (TF), 416/23, 416/24, 416/25, 416/26, 416/27, 416/28, 416/29, 416/30, 416/31, 416/32, 416/33, 416/35, 416/36, 416/37, 416/38, 416/39, 416/40, 416/41, 416/42, 417/11, 417/29 (TF), 417/39 (TF), 417/40, 417/41, 417/42, 417/44, 417/45, 417/46, 417/47, 417/48, 417/49, 417/50, 417/51, 417/52, 417/53, 417/54, 417/55, 417/56, 417/58 und 417/59, jeweils der Gemarkung Ingenried.  
Werden innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung 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 rechtskräftigen Bebauungsplans im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans**

- 2.1 Die Festsetzungen durch Text des rechtsgültigen Bebauungsplans in der Fassung vom 29.05.2008 sowie der 2. Änderung in der Fassung vom 02.12.2015 werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Inkrafttreten dieser Satzung durch die 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 des Bebauungsplans die Planzeichnung mit Festsetzung durch Planzeichen des rechtsgültigen Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.05.2008 sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.05.2012 innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten, überlagerten Teilbereiche (rote durchgezogene Umgrenzungslinien).  
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 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ingenried Ost II b“ in der Fassung vom 29.05.2008 sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.05.2012 und der 2. Änderung in der Fassung vom 02.12.2015 unverändert.

### § 3 Änderung bzw. Ergänzung und Fortschreibung der Festsetzungen durch Text

- 3.1 Ziffer 5. „Bauweise / Stellung der Gebäude / Grundstücksgröße“ wird unter Absatz 4. wie folgt geändert bzw. fortgeschrieben:

„Mindestgröße der Baugrundstücke:

Einzelhausbebauung mindestens ~~600 m<sup>2</sup>~~ 500 m<sup>2</sup>; Doppelhausbebauung pro Doppelhaushälfte mindestens ~~300 m<sup>2</sup>~~ 250 m<sup>2</sup>.“

- 3.2 Ziffer 6. „Garagen und Nebengebäude“ wird in den Absätzen 1., 2. und 3. wie folgt abgeändert:

#### 3.2.1 Absatz 1.:

~~Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; Carports und Stellplätze auch außerhalb.~~ „Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze sowie Nebengebäude bzw. Nebenanlagen / -einrichtungen i. S. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Errichtung von Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätzen innerhalb der Ortsrandeingrünung ist nicht zulässig; pro Baugrundstück ist die Errichtung eines einzigen Nebengebäudes bzw. einer Nebenanlage / -einrichtung i. S. § 14 BauNVO auch innerhalb der Ortsrandeingrünung mit einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Carports haben von der Hinterkante Straße mindestens einen Abstand von 1,00 m einzuhalten.

Hinweis: Bezüglich grenznaher Garagen siehe auch § 8 Abs. 4 dieser Satzung.“

#### 3.2.2 Absatz 2:

~~Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein.~~ „Die Zahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ingenried in der bei Bauantragsstellung jeweils gültigen Fassung. Die Eingangs- und Zufahrtbereiche sind 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.

#### 3.2.3 Absatz 3:

„Bis zu zwei Nebengebäude ohne Feuerungsanlagen mit einem umbauten Raum bis 75 cbm sind auch außerhalb der Baugrenzen sowie auf den privaten Grünflächen zulässig.“ ~~Im Übrigen gilt die Abstandsflächenregelung der BayBO.~~

- 3.3 Ziffer 7. „Grünordnung“ wird im Absatz 2. wie folgt ergänzt:

„Die als private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung (OREG) festgesetzte Fläche entlang des östlichen Randes des Plangebietes ist als naturnaher Ortsrand mit Bäumen und Sträuchern zu entwickeln. Die Errichtung von Nebengebäuden bzw. Nebenanlagen / -einrichtungen i. S. § 14 BauNVO gemäß Ziffer 3.2.1 dieser Änderungssatzung sowie von sockellosen Einfriedungen ist zulässig. Diese Fläche ist je 5 m<sup>2</sup> Fläche mit mindestens einem Strauch zu bepflanzen und mit mindestens einem Laub- oder Obstbaum je Bauplatz zu überstellen, siehe auch Eintragung in der Planzeichnung. Die nach § 7 Nr. 1 zu ermittelnde Anzahl der Bäume sollte im Bereich der OREG – Fläche konzentriert werden, siehe auch Eintragung in der Planzeichnung.“

3.3.1 Weiterhin wird unter Ziffer 7. „Grünordnung“ ein Absatz 5. mit folgendem Wortlaut neu eingefügt:

„Auf den als private Grünfläche zur Baugebietsdurchgrünung festgesetzten Flächen ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Ausgenommen davon ist eine Errichtung von sockellosen Einfriedungen zulässig.

Die Flächen sind als Grünfläche anzulegen oder gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten. Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen, Stellplatzflächen, o.ä. genutzt werden.“

3.4 Ziffer 8. „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)“ wird unter den Absätzen 1., 3., 4. und 5. wie folgt geändert bzw. ergänzt und fortgeschrieben:

3.4.1 Absatz 1.:

„Für die einzelnen Gebietsteile WA-1 bis WA-3 werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebiets- teil	GR max. Hauptgebäude	Wandhöhe max. in m	Dach- neigung	Bauweise	Giebel- breite max.	Anzahl der Vollgeschoße
WA-1	HG 180 m <sup>2</sup> bei E; HG 90 m <sup>2</sup> bei DHH	4,80 m	HG 28°- 35°	E oder DH, O	11,50 m; 12,50 m bei DH	II
WA-2	HG 180 m <sup>2</sup>	4,80 m	HG 28°- 35°	E, O	11,50 m	II
WA-3	HG 180 m <sup>2</sup>	4,50 m; talseitig 5,50 m	HG 28°- 35°	E, O	11,50 m	II
WA-1, WA-2 & WA-3	Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6; Dachneigung 20°-35° für Garagen und Nebengebäude					
WA-1, WA-2 & WA-3		alternativ HG bei 5,50 m	alternativ HG 20°- 23°			

#### Erklärungen:

E = Einzelhausbebauung,

DH = Doppelhausbebauung, DHH = Doppelhaushälfte, O = Offene Bauweise, HG = Hauptgebäude.

II = maximal zwei Vollgeschoße zulässig, wobei das 1. Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Es kann als Vollgeschoss ausgebildet werden. Alternativ ist eine bauliche Nutzung / Bebauung mit 2 Vollgeschossen unter dem Dachraum zulässig.

Die Wandhöhe (WH) max. in m wird definiert: senkrechte Entfernung von Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss (EG) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Sie gilt nicht für Quergiebel.

Alternativ ist bei einer baulichen Nutzung / Bebauung mit 2 Vollgeschossen unter dem Dachraum eine Wandhöhe von 5,50 m bei einer Dachneigung von 20° - 23° zulässig.

Bei WA-3 wird bei einer baulichen Nutzung / Bebauung mit „I + D“ bzw. mit 2 Vollgeschossen, wobei das 1. Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist, die talseitige Wandhöhe gemessen von OK natürlichem Gelände bis Oberkante Dachhaut, siehe auch Querschnittspläne, die bei der Gemeinde ausliegen.

GRZ = Grundflächenzahl für Hauptanlagen und Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO.

**Hinweis:**

Die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses wird nach der Straßenplanung für jedes einzelne Baugrundstück in Meter über NN festgelegt, siehe Anlage 1 zu dieser Satzung.

Zusätzlich steht ein Lageplan mit Höhenlinien und Schnittführung, Angabe der maximalen Höhe über NN für OK RFB EG Wohnhaus und für die Garage sowie die zugehörigen Querschnitte für jedes einzelne Haus bei der Gemeinde Ingenried zur Verfügung.“

3.4.2 Absatz 3.:

~~„Die Dacheindeckung hat mit Dachplatten bzw. Ziegeln in naturroter Farbe zu erfolgen.“~~ „Die Dacheindeckung hat mit Dachplatten bzw. Ziegeln in roter bis rotbrauner Farbe zu erfolgen. Ausgenommen hiervon sind Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an der Dachfläche.“

3.4.3 Absatz 4.:

Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO). ~~Bei Garagen entlang der Nachbargrenze kann die Garage auch mit einem Abstand von 1,50 m errichtet werden. Sie gilt als Grenzgarage.~~

3.4.4 Absatz 5.:

„Für die Dachaufbauten gilt:

Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 28° zulässig. Maximal ein Quergiebel pro Dachseite, alternativ maximal zwei Dachgauben pro Dachseite. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand beträgt mindestens 2,00 m.

Dachterrassen sind grundsätzlich unzulässig.“

3.5 Ziffer 9. „Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser“ wird unter Absatz 1. wie folgt geändert:

„Die Höhe der Einfriedungen wird auf 1,00 m Höhe beschränkt.“ ~~Sie sind ohne Sockel auszuführen.~~

## § 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 werden der rechtsgültige Bebauungsplan „Ingenried Ost II b“ in der Fassung vom 29.05.2008 sowie die 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.05.2012 und die 2. Änderung in der Fassung vom 02.12.2015 durch die geänderten Festsetzungen ergänzt bzw. fortgeschrieben.

## HINWEISE DURCH TEXT

Die „Hinweise und Empfehlungen“ des rechtsgültigen Bebauungsplans „Ingenried Ost II b“ in der Fassung vom 29.05.2008 sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.05.2012 und der 2. Änderung in der Fassung vom 02.12.2015 werden wie folgt geändert bzw. fortgeschrieben:

1. Es wird eine Ziffer 7. „Photovoltaikanlagen“ mit nachfolgendem 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 25.01.2017

Ingenried, den 25. JAN. 2017

  
.....  
Peter Kern, Architekt



**kern.**  
architekten



Maximilianstraße 41  
87719 Mindelheim  
Tel.: 08261/73189-0  
Fax: 08261/73189-20  
E-Mail: info@architekt-kern.de

.....  
  
.....  
1. Bürgermeister X. Fichtl





Kirchenstraße 3  
86980 Ingenried  
Tel.: 08868/757