

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „LINDENSTRASSE“ GEMEINDE INGENRIED

GEMÄß § 9 ABS. 8 BAUGB

Vorbemerkung

Die Erläuterung des zugrunde liegenden Entwurfsgedankens, der Planungsinhalte und der Auswirkungen der Planung können der Begründung zum Bebauungsplan „Lindenstraße“ in der Fassung vom 05.07.2001, zuletzt geändert am 07.11.2001 entnommen werden.

An dieser Stelle sollen in erster Linie die Änderungen des Bebauungsplans erläutert werden.

1. Anlass

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans ist der Wunsch, nordöstlich der bestehenden Bauparzellen ein weiteres Einfamilienhaus zu errichten.

2. Lage, Größe

Das Planungsgebiet befindet sich im Nordosten der Ortslage von Ingenried, nördlich der Lindenstraße.

Die Bebauungsplanänderung umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nummern 188, 261 und 677 der Gemarkung Ingenried.

Die Fläche der Bebauungsplanänderung beträgt rund 0,27 ha.

3. Planungsrechtliche Situation

- Die Inhalte der übergeordneten Planungsvorgaben (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan) können der Begründung zum bisherigen Bebauungsplan „Lindenstraße“ entnommen werden.
- Parallel zu dieser Bebauungsplanänderung läuft das Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ingenried. Die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung entsprechen den Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung.

- Der Bebauungsplan „Lindenstraße“ in der Fassung vom 05.07.2001, zuletzt geändert am 07.11.2001, ist mit der Bekanntmachung vom 20.11.2001 in Kraft getreten. Dieser Bebauungsplan ist Gegenstand des 1. Änderungsverfahrens.

4. Bestand, derzeitige Nutzung

Die Flächen sind bereits erschlossen und werden zur Zeit noch landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt, sie sind weitestgehend eben. Im Südwesten des Änderungsbereiches befindet sich eine erhaltenswerte Linde.

Im Norden, Osten und Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an das Planungsgebiet, im Süden schließt ein Wohngebiet an.

5. Planung

Von der Bebauungsplanänderung sind folgende Festsetzungen betroffen:

- Der Geltungsbereich wird um eine Bauparzelle nach Norden erweitert. Damit wird auch die Ortsrandeingrünung entsprechend der Erweiterung fortgeführt. Die gesamte Siedlungsentwicklung Ingenried-Ost erhält damit eine gefällige Abrundung.
- Für die neue Bauparzelle (WA 2) wird die maximale Wandhöhe auf 4,80 m festgesetzt. Da eine erneute Erweiterung nicht gewünscht wird, soll mit dieser Festsetzung eine Abstufung der Gebäudehöhen zum Ortsrand hin erreicht werden.
- Die Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen werden dahingehend gelockert, dass beschränkte Abgrabungen der Kellergeschossen möglich gemacht werden, um eine bessere Belichtung der Kellerräume erzielen zu können. Die Nutzung des Kellergeschosses als Vollgeschoss wird dadurch nicht ermöglicht.
- Genehmigungsfreie Nebengebäude gemäß Art. 63 Abs. 1 Nr. 1a Bay-BO sollen auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig sein. Von jeher gehören kleine Schuppen und Holzlager zum Erscheinungsbild eines ländlich geprägten Ortsrandes, dieser Bestandteil des Ortsbildes soll auch in Zukunft in der Gemeinde Ingenried erhalten werden.
- Für freistehende Garagen und Nebengebäude wird die Wandhöhe auf 3,50m beschränkt, um nicht nur bei den Hauptgebäuden sondern auch bei den Nebengebäuden hier im Ortsrandbereich die Höhenentwicklung steuern zu können.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Lindenstraße“ bleiben durch diese Bebauungsplanänderung unberührt.

Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft

- Um den Eingriff in die Natur und Landschaft zu minimieren, sind bereits im bestehenden Bebauungsplan Festsetzungen zugunsten der Schutzgüter Boden und Wasser getroffen worden. Diese Festsetzungen gelten auch für die Erweiterungsfläche der Bebauungsplanänderung.
- Ebenso wird die Ortsrandeingrünung mit Bindung der Bepflanzung in einer Breite von 5,50 m fortgeführt, so dass eine Einbindung in das Landschaftsbild gewährleistet wird und eine ökologisch wirksame Begrünung stattfindet.
- Die Versiegelung des neuen Bauplatzes (rund 1000 qm) wird auf max. 250 qm beschränkt, so dass eine Grundflächenzahl von 0,25 nicht überschritten werden kann.

Durch die getroffenen Festsetzungen zur Minimierung des Eingriffes wird den Belangen des Naturschutzes ausreichend Rechnung getragen, so dass ein weiterer Ausgleichsbedarf nicht entsteht.

Erschließung

Die bisherige Erschließung wird beibehalten und am Südostrand der neuen Bauparzelle fortgeführt. Der Ausbauaufwand des vorhandenen Feldweges soll so gering wie möglich gehalten werden.

6. Erschließungskosten

Die zusätzlichen Erschließungskosten werden wie folgt abgeschätzt:

Straßenbau incl. Randeinfassungen, Beleuchtung, Schotterrasenflächen	12.000 €
Trinkwasseranschluss	3.000 €
Schmutzwasserkanal	5.000 €
	<hr/>
	20.000 €
+ 16 % MwSt.	23.200 €

Verfasser

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Ingenried

Babenhausen, den 07.10.2003


.....
(Peter Kern, Architekt)



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