

**Gemeinde Ingenried**

**Landkreis Weilheim-Schongau**

## **Satzung der Gemeinde Ingenried für den Bebauungsplan „Am Kalkofen“ mit integriertem Grünordnungsplan**

Aufgrund

- des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90),
- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG),
- Bayer. Denkmalschutzgesetz
- Bundesimmissionsschutzgesetz

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Ingenried folgende Satzung:

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Plangebietes „Am Kalkofen“ liegt am nördlichen Ortsrand von Ingenried und östlich der „Birkenstraße“. Das Gebiet grenzt im Norden an den bestehenden Bebauungsplan „Lindenstraße“ und im Süden an den Bebauungsplan „Ingenried Ost III“ mit einer 1. Änderung vom 27.10.2004 an, der durch seine Bekanntmachung am 12.01.2005 in Kraft getreten ist.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke und Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Fl.-Nr.: 188, 677 Weg TF, 410/4 „Birkenstraße“ TF und 49/8 „Lindenstraße“ TF der Gemarkung Ingenried. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,8 ha auf.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften, dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom .2007. Der Satzung ist eine Begründung i. d. F. vom .2007 beigelegt.

### **§ 3 Art der baulichen Nutzung**

1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO). Zur Unterteilung in einzelne Quartiere wird auf die Tabelle in § 8 Abs. 1 verwiesen.
2. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:  
Ziffer 3 Anlagen für Verwaltungen,  
Ziffer 4 Gartenbaubetriebe und  
Ziffer 5 Tankstellen BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **§ 4 Maß der baulichen Nutzung**

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundfläche und die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe auch Angaben in § 8 Abs. 1 dieser Satzung. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO findet keine Anwendung. Mit wasserdurchlässigen Materialien befestigte Flächen (z. B. Kieswege, Garagenzufahrten aus Rasenfugensteinen) werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.

## § 5 Bauweise / Stellung der Gebäude / Grundstücksgröße

1. Offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO). Es sind nur Einzelhäuser, teilweise auch Doppelhäuser, zulässig.
2. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Für Garagen gilt auch die Abgrenzung durch Planzeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZVO)  
**Ausnahme** (§ 31 Abs. 1 BauGB):  
Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann ein Überschreiten der Baugrenze um bis zu 1,50 m auf einer Länge von insgesamt bis zu einem Drittel der jeweiligen Baukörperdimension für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Erker, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. ausnahmsweise zugelassen werden. Ein Rechtsanspruch besteht nicht.
3. Die Stellung der Gebäude ist durch die in der Planzeichnung eingetragene Ausrichtung des Hauptgebäudes (Firstausrichtung) vorgeschlagen; für untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Wiederkehr, Dachgauben, Garagen und dgl. kann von der dargestellten Hauptfirstrichtung abgewichen werden. Bei Haus Nr. 3 ist die eingetragene Hauptgebäudeausrichtung verbindlich mit der Giebelseite zur Planstraße A.  
Hinweis: Die vorgeschlagene Stellung der Gebäude nimmt weitgehend Rücksicht auf die Nutzung der Solarenergie.
4. Mindestgröße der Baugrundstücke:  
Einzelhausbebauung mindestens 600 m<sup>2</sup>, Doppelhausbebauung pro Doppelhaushälfte mindestens 300 m<sup>2</sup>.

## § 6 Garagen und Nebengebäude

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; Carports und Stellplätze auch außerhalb. 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.
2. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Eingangs- und Zufahrtsbereiche sind deshalb 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. 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.

## § 7 Grünordnung

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der in der Begründung unter Ziffer 6 genannten Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Dabei sind pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Wuchsklasse II oder zwei Obstbäume zu pflanzen und zwar mindestens in den Qualitäten:  
Pflanzgüte für Bäume:  
Halbstamm zweiter Wuchsordnung, 2 x verpflanzt, mit Ballen. Der Stammumfang, gemessen in einem Meter über dem Wurzelhals soll min. 8-10 cm betragen.  
Pflanzgüte für Obstbäume:  
Halbstamm, Kronenansatz 1,60 m,  
Pflanzgüte für Sträucher: 2 x verpflanzt, 60–100 cm.

**Hinweis:** Für die zu verwendenden Bäume und Sträucher steht eine Artenliste am Ende der Satzung unter Hinweise und Empfehlungen, Ziffer 6, zur Verfügung.

2. 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. Diese Fläche ist je 5 qm Fläche mit mindestens einem Strauch zu pflanzen und mit mindestens einem Laub- oder Obstbaum je Bauplatz zu überstellen, siehe auch Eintragung in der Planzeichnung. Die aus Ziffer 1. zu ermittelnde Anzahl Bäume sollte im Bereich der OREG - Fläche konzentriert werden.
3. Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.
4. Es wird eine Ausgleichsfläche mit 2.907 m<sup>2</sup> festgesetzt und in das gemeindliche Öko-konto auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1705 abgebucht.

**§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

1. Für die einzelnen Gebietsteile WA-1 bis WA-2 werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebietsteil	GR max.	Wandhöhe max. in m	Dachneigung	Bauweise	Giebelbreite max.	Anzahl der Vollgeschosse
WA-1	250 m <sup>2</sup>	4,80 m	28° - 35°	E, O	11,50 m	II
WA-2	250 m <sup>2</sup> bei E, 150 m <sup>2</sup> bei DHH	4,80 m bei E,	28° - 35°	E oder DH, O	11,50 m,	II

**Erklärungen:**

E = Einzelhausbebauung,

DH = Doppelhausbebauung, DHH = Doppelhaushälfte, O = Offene Bauweise

II = maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das 1. Obergeschoss aus Dachgeschoss auszubilden ist. Es kann als Vollgeschoss ausgebildet werden.

WH = maximale Wandhöhe; die Wandhöhe wird definiert als senkrechte Entfernung von Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Sie gilt auch für Quergiebel.

**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.

2. Für sämtliche Gebäude sind nur Satteldächer zulässig; die Dachflächen sind rechteckig auszubilden.
3. Die Dacheindeckung hat mit Dachplatten bzw. Ziegeln in naturroter Farbe zu erfolgen.
4. Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO. Bei Garagen entlang der Nachbargrenze kann die Garage auch mit einem Abstand von 1,50 m errichtet werden. Sie gilt als Grenzgarage.

5. Für die Dachaufbauten gilt:  
Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Maximal ein Quergiebel pro Dachseite, alternativ maximal zwei Dachgauben pro Dachseite. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand beträgt mindestens 2,00 m.
6. Der Dachüberstand darf betragen:  
am Giebel bis 1,50 m und an der Traufe bis 1,30 m.  
Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkonen, auch als angesetzte Pultdächer, sind erlaubt.
7. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit hellem Anstrich zugelassen; desgleichen Bauteile aus Holz. Zulässig sind außerdem Gebäude in Holzbauweise und mit Holzverschalung verkleidete Massivbauten.
8. Oberirdische Versorgungsleitung für Strom und Telekom u. dgl. sind nicht zulässig.
9. Unter Hinweis auf § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO wird für die Stellung der Garagen bestimmt, dass sie einen Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten haben. Carports sind mindestens 1,00 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zu setzen.

#### § 9 Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser

1. Die Höhe der Einfriedungen wird auf 1,00 m Höhe beschränkt. Sie sind ohne Sockel auszuführen.
2. Garageneinfahrten sollen in wassergebundene Decke mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden, z. B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster.
3. Veränderungen der Geländeoberfläche sind nur mit natürlichen, flachen Böschungen (1 : 3) auszugleichen. Entlang der Nachbargrenze dürfen keine Veränderungen des Geländes vorgenommen werden. Die Nutzung von Erdwärme ist zulässig; dabei sind die Flächen der notwendigen Ortsrandeingrünung, wie sie in der Bebauungsplanzeichnung als „OREG“ dargestellt sind, auszusparen.
4. Zur Belichtung der Kellergeschosse sind Abgrabungen von höchstens 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeteile zulässig, dabei darf bis max. 1,50 m über Oberkante Fertigfußboden Kellergeschoss abgegraben werden. Sonstige Abgrabungen auf den Grundstücken sind unzulässig.
5. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Falls dies auch nicht möglich ist, kann der Versickerungsschacht mit Überlauf an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.
6. Freiflächengestaltung  
Die nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.  
Hinweis: Auf die Beratung durch die Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege des Landratsamtes Weilheim-Schongau wird ausdrücklich hingewiesen.

#### § 10 Sichtdreiecke

Die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,80 m über Straßenoberkante freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen, Garagenvorplätzen sowie Zu- und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig.

## § 11 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören; auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden. Nachtbeleuchtung ist nicht zulässig.
2. Werbeanlagen auf dem Dach und solche, die ausschließlich auf die freie Landschaft hin ausgerichtet sind, sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen in Form von Firmennamen und -logos sind max. 0,80 m x 1,00 m zulässig. Soweit sie nicht an der Hauswand montiert sind, ist ihre Höhenlage auf 3,00 m über dem Gelände zu beschränken.

## § 12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung der Satzung in Kraft.

Es folgen nach der Unterschrift weitere Hinweise und Empfehlungen sowie Anlage 1: Liste über Höhenfestsetzungen der Gebäude in Meter üNN zum Bebauungsplan „Am Kalkofen“ vom 29.05.2008.

Ingenried, 29.05.2008

gez.

Fichtl, Erster Bürgermeister



## Hinweise und Empfehlungen

### 1. Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen müssen hingenommen werden. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb, Gülleausbringung, Pflanzenschutz, Düngung, Errichtung und Betreiben eines Fahrsilos in näherer Umgebung des Baugebietes und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum Planungsgebiet liegen, dürfen nicht eingeschränkt werden.

### 2. Denkmalpflege / archäologische Bodenfunde

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, München oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Weilheim-Schongau unverzüglich zu verständigen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Artikel 8 Abs. 1 bis 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) an die oben genannten Stellen unterliegen.

### 3. Oberboden

Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.



#### 4. Bodenschutz

Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendige begrenzt werden, die nicht überbauten Flächen sollen begrünt werden. Der Oberboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden, siehe auch DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationsstechnische Zwecke“, DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“. Die Geländeoberfläche ist weitestgehend zu erhalten.

#### 5. Baugrund / Grund- und Hangschichtwasser

Die Erkundung des Baugrundes sowie die Sicherung gegen evtl. auftretendes Grund- oder Hangschichtwasser obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn. Es wird empfohlen, das Kellergeschoss als wasserdichte Wanne auszubilden.

#### 6. Gehölzauswahl für die Durchgrünung der Baugrundstücke

Die Straucharten können aus nachfolgender Liste ausgewählt werden:

Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 – 100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avelana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhüttchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen bleiben.

Neben den vorgenannten Obstgehölzen können für die Grünflächen auch folgende Arten ausgewählt werden, wobei auf Bäume der 1. Wuchsklasse verzichtet wurde:

(1) Bäume 2. Wuchsklasse  
Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm

Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Prunus avium	- Vogelkirsche
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche

## Anlage 1

Liste über die Höhenfestlegung der Gebäude zum Bebauungsplan „Am Kalkofen“. Es gelten die nachfolgend aufgeführten Werte für den einzelnen Bauplatz jeweils als maximale Höhe über NN und zwar für die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) Erdgeschoss Wohnhaus und Garage.

Bei der Gemeinde liegt darüber hinaus ein vom Ingenieurbüro Köpf GmbH, Ingenieurgesellschaft für Siedlungswasserwirtschaft, Vermessung, Straßenbau, Fraunhoferstr. 10/4, 82152 Planegg, erstellten Lageplan im Maßstab 1 : 250 mit Höhenlinien und Schnittführung, Angaben der EG Höhen für das jeweilige Wohnhaus und die Garage sowie die Querschnitte aus. Die Höhenlinien sind in 0,25 m Schritten dargestellt.

<b>Baugebiet "Am Kalkofen"</b>
--------------------------------

Bauplatz	RFB EG m ü.NN	RFB Garage m ü. NN
1	799.60	799.60
2	800.60	800.60
3	801.35	801.35
4	802.55	802.55
5	803.05	802.85
6	802.10	802.60
7	801.70	801.50
8	802.20	801.90
9	802.80	802.70
10	803.40	802.90
11	803.70	803.10
12	802.10	802.10
13	802.00	802.30
14	803.55	802.70
15	801.00	800.80
16	799.10	799.55
17	798.30	798.30
18	801.00	800.75

<b>Verfahrensverlauf:</b> siehe Anlage der VG Altenstadt
--

Es folgt die Bebauungsplanzeichnung
-------------------------------------