

1.3 Textteil

Erstellt am 18.02.2010

A Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl I S. 3316) und zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl I S. 58)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. S. 385).

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020 –1-1-I), geändert durch Gesetz vom 10.04.2007 (GVBl S. 271) und zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400).

Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Ingenried, Landkreis Weilheim-Schongau, beschließt aufgrund von § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 BauGB, des Art. 81 BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern den vorliegenden Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und einem Textteil jeweils in der Fassung vom 18.08.2010 als Satzung.

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde amgemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle der Plan eingesehen werden kann.

Bestandteile der Satzung:

Der Textteil des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ erstellt am 18.02.2010 geändert am 03.03.2010, am 26.05.2010 und zuletzt am 18.08.2010 besteht aus insgesamt 32 Seiten und bildet zusammen mit dem zeichnerischen Teil erstellt am 12.01.2010 geändert am 03.03.2010, am 26.05.2010 und zuletzt am 18.08.2010 eine Einheit.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ gelten zusätzlich die Örtlichen Bauvorschriften, welche Bestandteil der Satzung sind.

in Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO

MD - Dorfgebiet

- (1) Die in der Planzeichnung mit MD 1, MD 2, MD 3, MD 4, MD 5 und MD 6 gekennzeichneten Bereiche werden gemäß § 5 BauNVO als Dorfgebiet festgesetzt.

für die Dorfgebiete mit der Bezeichnung MD 1, MD 2, MD 3, MD 5 und MD 6 gilt:

- (2) Allgemein zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
- Sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

- (3) Allgemein unzulässig sind:

- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Für das Dorfgebiet mit der Bezeichnung MD 4 gilt:

- (4) Allgemein zulässig sind:

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

(5) Allgemein unzulässig sind:

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
- Sonstige Wohngebäude
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

2.0 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 16 – 21a BauNVO

(1) Das Maß der baulichen Nutzung wird, in den Bereichen mit der Bezeichnung MD 1, MD 2, MD 3, MD 4 und MD 5 und MD 6 bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl und der Wandhöhe.

Innerhalb des Dorfgebietes dürfen folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:

MD 1

Grundflächenzahl: 0,6
Wandhöhe: max. 6,0 m

MD 2

Grundflächenzahl: 0,6
Wandhöhe: max. 6,0 m

MD 3

Grundflächenzahl: 0,6
Wandhöhe: max. 6,0 m

MD 4

Grundflächenzahl: 0,6
Wandhöhe: max. 6,0 m

MD 5

Grundflächenzahl: 0,6
Wandhöhe: max. 6,0 m

MD 6

Grundflächenzahl: 0,6
Wandhöhe: max. 6,0 m

(2) Unter Anwendung von § 18 Abs. 1 BauNVO wird als Bezugspunkt festgelegt: Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen (Wandhöhe) wird die Oberkante der Straßenmitte, senkrecht zum Hauptzugang des Gebäudes festgesetzt. Die Wandhöhe wird definiert als das Maß zwischen Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

(3) Technisch erforderliche Dachaufbauten wie Kamine, Lüfter u.ä. sind von der in der Planzeichnung angegebenen Höhenbeschränkung ausgenommen.

(4) Die Berechnung der Grundfläche erfolgt nach § 19 BauNVO.

(5) Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist nicht zulässig. Dabei werden mit wasserdurchlässigen Materialien befestigte Flächen mit einem Abflussbeiwert bis 0,5 (z.B. Kieswege, Garagenzufahrten aus Rasengittersteinen) nicht auf die Grundfläche angerechnet.

3.0 BAUWEISE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

- (1) Für die in der Planzeichnung mit MD 1, MD 2, MD 3, MD 4, MD 5 und MD 6 gekennzeichneten Bereiche wird die abweichende Bauweise (mit der Bezeichnung) a gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
- (2) Es gelten folgende Bindungen:
Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.
- (3) Es wird festgesetzt, dass Gebäude über 50 m Gesamtlänge durch Versatz der Außenwände im Grundriss oder durch Versatz in der Traufhöhe gegliedert werden um dem Orts- Straßen- und Landschaftsbild zu dienen. Bei einer ausreichenden Eingrünung der Gebäude kann auf eine Gebäudegliederung verzichtet werden.

4.0 ÜBERBAUBARE- UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

siehe Planeintrag

5.0 STELLPLÄTZE UND GARAGEN

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

- (1) Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Vom öffentlichen Straßenraum haben Garagen einen Abstand von mindestens 5 m einzuhalten. Dies gilt nicht für offene Carports.
- (2) Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.
- (3) Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen, mindestens mit Pflasterungen mit wasserdurchlässiger Fuge auszuführen.
- (4) Garagen und Nebengebäude an gemeinsamer Grenze müssen in gleicher Höhe, Dachform und Dacheindeckung zusammengebaut werden. Soweit sie eine 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
- (5) Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Ingenried ist zu beachten.

6.0 NEBENANLAGEN

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7.0 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEINHEITEN

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

- (1) Im Dorfgebiet mit der Bezeichnung MD 1 sind maximal drei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.
- (2) Im Dorfgebiet mit der Bezeichnung MD 2, MD 3 und MD 5 sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

8.0 VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

siehe Planeintrag

9.0 FESTSETZUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

§ 9 (1) Nr. 14 BauGB

- (1) Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zur Verringerung des Wasserabflusses und zur Anreicherung des Grundwassers möglichst direkt auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Sollte eine Versickerung über die bewachsene Oberbodenschicht nicht möglich sein, wird das anfallende Oberflächenwasser dem Regenwasserkanal zugeführt.
- (2) Die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser müssen den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.
- (3) Einer Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.
- (4) Eine Wiederverwendung des Niederschlagswassers ist zulässig.

10.0 FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

- (1) Die nicht überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht als Wege- und Stellplatzflächen sowie Lagerflächen benötigt werden, zu begrünen. Der Anteil der Bodenversiegelung ist dabei auf das Notwendige zu begrenzen. Stellplätze für Personenkraftwagen sind so auszubilden, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort möglich ist.

11.0 PFLANZBINDUNGEN

§ 9 (1) Nr. 25b BauGB

- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Gehölze gemäß Pflanzvorschlag zu verwenden. Unästhetische und unzweckmäßige Flächenpflanzungen mit Cotoneaster spec. dgl. sind nicht zulässig. Es ist ein autochthones Pflanzgut zu verwenden.

- (2) Die Gehölze sind in der auf die Bezugfertigkeit bzw. Benutzbarkeit der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode zu pflanzen.

Pflanzliste

Bäume:

Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Eberesche	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Grauerle	Alnus incana
Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Zitterpappel	Populus tremula
Salweide	Salix caprea
Obstgehölze	

Sträucher:

Hasel	Corylus avellana
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Kornelkirsche	Cornus mas
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsbeere	Ligustrum vulgare
Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeine Hecken-Rose	Rosa canina
Alpenrose	Rosa pendulina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Rubus idaeus	Himbeere
Brombeere	Rubus fruticosus

Kletterpflanzen:

Efeu	Hedera helix
Hopfen	Humulus lupulus

12.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Sichtflächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 5 BayBO)

- (1) Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,8 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

- (1) In der ersten Bauzeile entlang der WM 23 sind im MD 1 und MD 6 Kinder- und Schlafzimmer bei Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen so zu errichten, dass sie nicht ausschließlich Fenster auf einer straßenzugewandten Gebäudeseite, sondern (zusätzlich) mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster auf einer anderen Gebäudeseite besitzen.
- (2) Im MD 2, MD 3, MD 4 und MD 5 ist die Betriebszeit von Gewerbebetrieben auf die Tagzeit zu begrenzen. Für gewerbliche Betriebe, die im Genehmigungsverfahren errichtet werden, ist ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen, in dem nachgewiesen wird, dass die in einem Dorfgebiet zulässigen Immissionsrichtwerte in der Summe aller Anlagen an keinem Immissionsort überschritten wird.
- (3) Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 28.08.1998 einzuhalten.

13.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

Wasserschutzgebiet

Für Maßnahmen innerhalb des Wasserschutzgebietes ist die Zustimmung des Landratsamtes Weilheim-Schongau einzuholen.

Beschränkungen im Bereich der Kreisstraße WM 23

- (1) Außerhalb der zur Erschließung der Kreisstraße bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG, dürfen bauliche Anlagen in einer Entfernung von 15 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke nicht errichtet werden.
- (2) Gemäß Art. 23 Abs. 2 BayStrWG, kann die Anbauverbotszone von 15 m, gemessen vom Fahrbahnrand, bei der Festlegung der Baugrenzen auf 7 m reduziert werden.
- (3) Bestehende Sondervereinbarungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

C Hinweise

1.0 ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

- (1) Bei der Auffindung von frühgeschichtlichen Funden sind die 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.

2.0 BODENSCHUTZ

- (1) Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendige begrenzt werden. Die nicht überbauten Flächen sollen, soweit nicht Wege und Stellplätze angelegt werden, begrünt werden.
- (2) Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- (3) Bei Oberbodenarbeiten sollen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.

3.0 ALTLASTEN

- (1) Es sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.
- (2) Gegebenfalls belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelasteten Böden zu separieren und einer Sanierung bzw. einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- (3) Hinsichtlich der Vermeidung von Bodenbelastungen durch Lagerung von Bauabfällen und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen.
- (4) Auf die für das Land Bayern seit dem 11.07.2000 gültige Verwaltungsvorschrift zum Vollzug des Bodenschutz- und Altlastenrechts in Bayern (BayBodSchVwV) wird hingewiesen.

4.0 BEWEHRUNGSVORSCHRIFTEN

- (1) Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu 500.000 € belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

1.4 Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss	§ 2 Abs.1 BauGB	27.01.2010
2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss		03.03.2010
3. Ortsübliche Bekanntmachung	§ 2 Abs.1 BauGB	05.03.2010
4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauBG gemeinsam gemäß § 4a Abs. 2 BauGB	10.03.2010 bis 06.04.2010
5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden	§ 4 Abs. 1 BauGB	10.03.2010 bis 06.04.2010
6. Ortsübliche Bekanntmachung	§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB	25.06.2010
7. Förmliches Auslegungsverfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach	§ 3 Abs.2 BauGB	05.07.2010 bis 06.08.2010
8. Stellungnahmeneinholverfahren zur Behördenbeteiligung nach	§ 4 Abs.2 BauGB § 3 Abs.2 BauGB gemeinsam gemäß § 4a Abs.2 BauGB	25.06.2010 bis 06.08.2010
9. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs.1 BauGB	18.08.2010
10. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung	§ 10 Abs.3 BauGB	08. OKT. 2010


Fichtl
Bürgermeister

