

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 Baunutzungsverordnung – BauNVO – und in den Gebieten MD 1, MD 2 und MD 3 ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen:

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

Im Dorfgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen:

- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO).

Im Dorfgebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (§ 5 Abs. 3 BauNVO).

In den Gebieten WA 1, WA 2, MD 1 und MD 2 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 3 Wohnungen begrenzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

WA 1 und WA 2:	zwei Vollgeschosse
MD 1 und MD 2:	zwei Vollgeschosse
MD 3:	drei Vollgeschosse

4.2.2 Grundflächenzahl

WA 1 und WA 2:	GRZ 0,3
MD 1 und MD 2:	GRZ 0,3
MD 3:	GRZ 0,6

Die Berechnung der Grundfläche erfolgt nach § 19 BauNVO.

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 unter-

halb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist nicht zulässig.

Mit wasserdurchlässigen Materialien befestigte Flächen (z.B. Kieswege, Garagenzufahrten aus Rasenfugensteinen) werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.

4.2.3 Maximale Wandhöhe

Für die Gebiete WA 1, WA 2 und MD 1 wird eine maximale Wandhöhe von 4,80 m festgesetzt.

Für das Gebiet MD 2 wird eine maximale Wandhöhe von 3,30 m festgesetzt.

Für das Gebiet MD 3 wird keine maximale Wandhöhe festgesetzt.

Als Wandhöhe wird definiert das Maß zwischen Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

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.

Bei zwei eingezeichneten Firstrichtungen muss die Längsachse der Gebäude parallel zu einer der Firstrichtungen angeordnet werden.

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 und der gleichen Dachneigung wie bei den Hauptgebäuden vorgeschrieben.

4.5.3 Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden. Wasserdurchlässige Pflasterbeläge sind zulässig.

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.

4.5.5 Für freistehende Garagen und Nebengebäude wird eine maximale Wandhöhe von 3,50 m festgesetzt.
Als Wandhöhe wird definiert das Maß zwischen Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

4.5.6 Sonstige Nebengebäude ohne Feuerungsanlagen mit einem umbauten Raum bis zu 75 m³ sind auch außerhalb der Baugrenzen, der Grenzen für Garagen und Nebenanlagen sowie auf den privaten Grünflächen zulässig

4.6 Gestaltung der Gebäude

4.6.1 Gebäudeproportionen

Die Hauslänge der Hauptgebäude muss mindestens ein Fünftel länger als die Giebelseite ausgebildet sein.

4.6.2 Dachgestaltung

Für die Dachgestaltung sind nur Satteldächer zulässig.
In den Gebieten WA 1 und WA 2 ist eine Dachneigung von 28°-40° zulässig.

In den Gebieten MD 1 und MD 2 ist eine Dachneigung von 25°-28° zulässig.

Für das Gebiet MD 3 wird die Dachneigung nicht festgesetzt.

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

Bei der Gestaltung von Gauben sind folgende Festsetzungen einzuhalten:

- Gauben sind erst ab 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.
- Dachausschnitte (negative Gauben) 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° bis 40° maximal 1,20 m betragen.
Bei Nebengebäuden ist ein Dachüberstand von maximal 1,00 m zulässig.

4.6.3 Außenwandgestaltung

Bei der Außenwandgestaltung sind nur verputzte Fassaden zulässig. Als Ausnahme sind Gebäude in Holzbauweise und mit Holzschalung verkleidete Massivbauten zulässig.

4.7 **Straßenraumgestaltung, Einfriedungen**

Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Holzzäune ohne Sockel mit einer Höhe bis zu 1,00m 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 oder Stützmauer anschließen. Eine Veränderung der Geländeoberfläche im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen ist unzulässig.

An den Lichtschächten der Kellergeschosse im WA und MD 1 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.

Im Gebiet MD 2 darf talseitig an max. 2 Gebäudeseiten bis zur Oberkante Fertigfußboden des Kellergeschosses abgegraben werden.

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. Ausgefällene 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 m² privater Grünfläche mindestens ein einheimischer, standorttypischer Strauch zu pflanzen.

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

Pflanzgüte:

Hochstämme, Halbstämme oder Stammbüsche, mindestens 2 x verpflanzt. Der Mindeststammumfang (StU) bei Bäumen, gemessen in einem Meter über dem Wurzelhals, muss 0,14 m betragen.

Unter Punkt 5.7 sind die zu verwendenden, einheimischen Gehölze aufgelistet.

4.9.3 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung innerörtliche Durchgrünung

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung innerörtliche Durchgrünung sind möglichst flächig zu begrünen und dürfen nicht als Stellplatzflächen genutzt werden.

Unter Punkt 5.7 sind die zu verwendenden, einheimischen Gehölze aufgelistet.

4.9.4 Fertigstellung der Pflanzungen auf Privatgrundstücken

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

4.10 **Regenwasser**

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 und mit einem Überlauf an die gemeindliche Kanalisation anzuschließen. Eine Wiederverwendung des Niederschlagswassers ist zulässig.

4.11 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Auf der in der Bebauungsplanzeichnung gekennzeichneten Fläche werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

4.12 Immissionsschutz / Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

4.12.1 Lärmschutzwall

Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein Lärmschutzwall zu errichten. Die Oberkante des Lärmschutzwalls muss eine Höhe von mindestens 3,00 m über Straßenoberfläche aufweisen.

Der Lärmschutzwall ist flächig zu begrünen, dabei müssen 30 % der Walloberfläche mit einheimischen Gehölzen bepflanzt werden. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Unter Punkt 5.7 sind die zu verwendenden, einheimischen Gehölze aufgelistet.

4.12.2 Grundrissorientierung

Im Gebiet WA 2 sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen Kinder- und Schlafzimmer so zu errichten, dass sie mindestens ein zum Lüften geeignetes Fenster nach Norden, Osten oder Westen besitzen. Ist im Einzelfall eine dahingehende Grundrissgestaltung nicht möglich, so können die Fenster an der südlichen Gebäudeseite angeordnet werden, wenn sie hinter einer festen, schallabsorbierend ausgekleideten und mit einer Lüftungsmöglichkeit versehenen Verglasung (Wintergarten, Loggia) liegen oder die betreffenden Räume mit einer schallgedämpften Lüftungseinrichtung ausgestattet werden.

4.13 von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzfläche ist jede Art von Bebauung unzulässig, ausgenommen sind freistehende Gebäude ohne Feuerungsanlagen, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, nur eingeschossig und nicht unterkellert sind, höchstens 100qm Grundfläche und höchstens 140 qm überdachte Fläche haben und zur Unterbringung von Sachen oder zum vorübergehenden Schutz von Tieren bestimmt sind. Auf den Dachflächen dieser Gebäude können Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen errichtet werden.

4.14 Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage der Gebäude wird nach dem gültigen Höhenplan der Gemeinde für das Baugebiet „Erbenschwang West“ festgelegt.

4.15 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 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadloße Versickern von Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung –NWFreiV – und den dazugehörigen technischen Regeln – TRENGW – zu entnehmen.

Es wird insbesondere darauf hingewiesen, dass die Errichtung von tiefen Sickerschächten (tiefer als 5 m unter Geländeoberkante) nicht erlaubnisfrei ist und nur in begründeten Ausnahmefällen genehmigt werden kann. Ein Notüberlauf in vorhandene Tagwasserkanäle ist möglich.

5.3 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.

5.4 Schmutzwasser

Bis zum Anschluss der Grundstücke an die örtliche Kanalisation muss das häusliche Schmutzwasser auf den Privatgrundstücken ordnungsgemäß geklärt und entsorgt werden.

5.5 Baugrund / Grund- und Hangschichtwasser

Die Erkundung des Baugrundes sowie die Sicherung gegen evtl. auftretendes Grund- oder Hangschichtwasser obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn.

5.6 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 weitestgehend erhalten bleiben.

5.7 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 sollen aus folgenden Arten ausgewählt werden:

Bäume

Obstgehölze

Acer campestre	(Feldahorn)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Quercus robur	(Eiche)
Tilia cordata	(Winterlinde)
Tilia platyphyllos	(Sommerlinde)
Sorbus aria	(Mehlbeere)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Walnuß	

Sträucher

Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Corylus avellana	(Hasel)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Euonymus europaea	(Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)

Prunus spinosa	(Schlehe)
Ribes nigrum	(Schwarze Johannisbeere)
Rosa canina	(Gemeine Hecken-Rose)
Rosa pendulina	(Alpenrose)
Rosa rubiginosa	(Wein-Rose)
Rubus idaeus	(Himbeere)
Rubus fruticosus	(Brombeere)
Syringa vulgaris in Sorten	(Flieder)
Viburnum lantana	(Gemeiner Schneeball)
Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)

5.8 Stauraum

Vom öffentlichen Straßenraum sollen Garagen einen Abstand von mindestens 5,00 m einhalten. Dies gilt nicht für offene Carports.

5.9 Sichtdreieck

Das in der Planzeichnung dargestellte Sichtfeld ist von jeder Art Sichtbehinderung wie Bepflanzung, Lagergut und Sonstigem, das sich über 0,80 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes) erhebt, freizuhalten.

5.10 Immissionsschutz

Infolge der Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße 472 kommt es im Planungsgebiet zum Teil zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005, Teil 1, Schallschutz im Städtebau. Auf die Anforderung der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, wird hingewiesen.

5.11 Landwirtschaft

Aufgrund der Nähe zur bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung haben die Grundstücksbesitzer, -erwerber und -bewohner die ortsüblichen landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) zu dulden.

5.12 bestehende 20-kV-Freileitung mit Transformatorstation

Über den Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft eine mit Dienstbarkeiten gesicherte 20-kV-Freileitung der LEW. In der Planzeichnung ist die Leitungssachse mit dem zugehörigen Schutzbereich von jeweils 6,50 m

beiderseits der Leitungsachse eingetragen. Maßgebend ist jedoch immer die tatsächliche Lage der Leitung in der Natur.

Des Weiteren befindet sich die Transformatorstation Nr. 623 N „Erbenschwang West“ (Betonmaststation) der LEW – die ebenfalls durch eine Dienstbarkeit gesichert ist – innerhalb des Geltungsbereiches.

Die 20-kV-Freileitung entspricht baulich den derzeit gültigen DIN VDE-Bestimmungen und weist somit auch die erforderlichen Bodenabstände unter Berücksichtigung des größten Leiterseildurchhangs zum bestehenden Geländeniveau auf.

Beschränkungen und Hinweise im Leitungsschutzbereich:

Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe der 20-kV-Leitung sowie der Transformatorstation müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel BGV A 2 der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik sowie der einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften erfolgen. Es wird auf die Gefahr hingewiesen, die bei Arbeiten in der Nähe elektrischer Freileitungen gegeben ist.

Der vorgeschriebene Mindestabstand von 3,00 m zu den Leiterseilen ist bei allen Arbeiten – unter Berücksichtigung des Ausschlagens bei Wind und der Durchhangsvergrößerung bei höheren Temperaturen – einzuhalten.

Bei Verwendung eines Baukranes außerhalb des Schutzbereiches der 20-kV-Leitung muss durch geeignete, von der Baufirma zu treffende Maßnahmen sichergestellt werden, dass ein Einschlagen des Krans in den Schutzbereich der Leitung unter allen Umständen unterbleibt.

Bei hochwüchsigen Büschen und Bäumen beträgt der laut DIN VDE geforderte Sicherheitsabstand mind. 2,50 m. Von einer Baumpflanzung im Bereich der Leitungsschutzzone wird somit abgeraten.

Änderungen am Geländeniveau sind zu unterlassen, falls unumgänglich, der LEW zur Stellungnahme zuzuleiten.

Bauanträge auf den betroffenen Grundstücken im Bereich der Leitungsschutzzone

Die max. mögliche Unterbauungshöhe innerhalb des Schutzbereiches der 20-kV-Leitung hängt entscheidend von der Lage des Gebäudes zur Leitungsmittelachse und zu den Maststützpunkten ab und kann erst nach Vorlage entsprechender Unterlagen exakt ermittelt werden.

Die zu erwartenden Bauanträge der betroffenen Grundstücke im Bereich der Leitungsschutzzone sind an das LEW-Kundencenter Buchloe zu schicken. Erst nach Überprüfung und Stellungnahme darf mit dem Bauvorhaben begonnen werden.

Vorhandene 1-kV-Kabelleitungen

Vor der Aufnahme von Grabarbeiten sind die genauen Kabel-Einmesspläne im LEW-Kundencenter Schongau, Burggener Str. 15, 86956 Schongau, Tel.: 08861/2342-46 zu beschaffen.

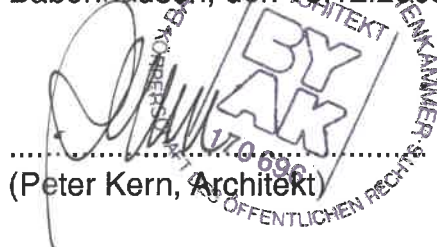
Eventuell vorhandene Erdleitungen

Sollte es bei Aufgrabungen zur Freilegung von Erdleitungen (meist verzinkte Bandeisen oder Kupferseile) kommen, dürfen diese, da sie zum Schutz gegen zu hohe Berührungsspannung dienen, nicht unterbrochen werden. Bei Beschädigung oder Zweifelsfällen ist mit dem LEW-Kundencenter Schongau Verbindung aufzunehmen.

Verfasser

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Ingenried

Babenhause, den 18.12.2003



(Peter Kern, Architekt)

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