

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "INGENRIED OST I" - 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 „Ingenried-Ost I“ in der Fassung vom 20.10.1997 entnommen werden.

An dieser Stelle sollen in erster Linie die in der 1. Änderung des Bebauungsplans Ingenried Ost I enthaltenen Abweichungen zur Planfassung vom 20.10.1997 erläutert werden.

1. Anlaß,

Anlaß für die 1. Änderung des Bebauungsplans ist der Wunsch vieler Bauherren eine größere Freiheit bei der Wahl der Gebäudehöhe und der –ausrichtung zu haben.

Für zwei Grundstücke liegen bereits konkrete Anträge auf Änderung vor.

In der Gemeinde Ingenried gibt es ein starkes Interesse an der Ausnutzung der Sonnenenergie mittels Solarzellen und Sonnenkollektoren. Dem soll mittels einer größeren Flexibilität bei der Wahl der Firstrichtung Rechnung getragen werden.

2. Lage, Größe

Das Planungsgebiet befindet sich im Osten der Ortslage von Ingenried östlich des Birkenweges.

Die Fläche des Bebauungsplanes umfaßt ca. 2 ha.

3. Planungsrechtliche Situation

Die Inhalte der übergeordneten Planungsvorgaben (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan) können der Begründung zum bisherigen Bebauungsplan „Ingenried Ost I“ entnommen werden.

Mit dem Schreiben des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 04.12.2000 wurde der neue Flächennutzungsplan der Gemeinde Ingenried genehmigt.

Die bisherigen und jetzigen Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Darstellungen dieses neuen Flächennutzungsplans.

Mit dem Schreiben des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 13.10.1997 wurde der Bebauungsplan „Ingenried Ost I“ genehmigt. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 20.10.1997 in Kraft. Dieser Bebauungsplan ist Gegenstand des 1. Änderungsverfahrens.

4. Bestand, derzeitige Nutzung

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans sind einige Grundstücke bereits bebaut. Die Erschließung wurde teilweise hergestellt bzw. mit Unterbau für weitere Baumaßnahmen vorbereitet. Die übrigen Grundstücke werden bis zu ihrer Bebauung noch landwirtschaftlich genutzt.

5. Planung

Durch die Bebauungsplanänderung sind folgende Festsetzungen betroffen:

- für das gesamte Gebiet wird die Obergrenze der Geschößzahl auf II festgesetzt, d.h. es sind I+D oder II möglich
- die maximale Wandhöhe wird auf 5,50 m begrenzt. Als Wandhöhe wird definiert das Maß zwischen OK Rohfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut
- Kniestock ist zulässig
- bei einem Kniestock bis 75 cm wird die zulässige Dachneigung auf 35° - 40° festgesetzt
- bei einem Kniestock ab 75 cm wird die zulässige Dachneigung auf 28°-35° festgesetzt
- Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig
- die Firstrichtung wird in zwei Richtungen freigegeben

Diese Änderungen wurden deshalb notwendig, weil erstens eine größere Freiheit bei der Höhenentwicklung der Gebäude gewünscht wurde und die bisher unterschiedlichen Festsetzungen für die einzelnen Grundstücke zwecks Gleichbehandlung vereinheitlicht werden sollten. Auch die bisher in einem Teilgebiet von M₁₂ zwingend vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse von II konnte in der Realität nicht durchgehalten werden und wird deshalb aufgegeben.

Zweitens sollte die Stellung der Gebäude variabler gehandhabt werden, um bei Bedarf eine bessere Ausnutzung der Sonnenenergie zu ermöglichen.

Um die Gesamthöhe der Hauptgebäude zu begrenzen, wurde die maximale Wandhöhe auf 5,50 m begrenzt und die zulässige Dachneigung mit der Höhe des Kniestockes gekoppelt, d.h. bei einem hohen Kniestock sind nur geringere Dachneigungen zulässig.

Der Schwellenwert von 35° wurde so gewählt, daß in beiden Fällen eine Dachgaube möglich ist (Dachgauben zulässig ab einer Dachneigung von 35°).

Zusammenfassend kann gesagt werden, daß die bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen städtebaulich in Bezug auf die Raumbildung und auf das Ortsbild zwar wünschenswert waren, in der Realität aber nicht durchsetzbar und den Bauherren schwer vermittelbar waren, so daß hier eine Planungsvereinfachung notwendig wurde, die sich mehr an den örtlichen Bauvorstellungen orientiert.

Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den Gemeinbedarfsflächen, zu den Flächen für die Abfallentsorgung, zur Freiflächengestaltung und Grünordnung und zum Immissionsschutz bleiben durch die Bebauungsplanänderung unberührt.

Erschließung

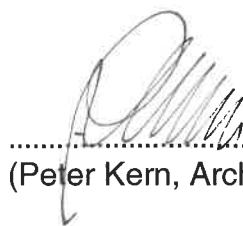
Die bisherige Erschließung wird beibehalten und wird dem Bedarf nach sukzessiv ausgebaut.

6. Erschließungskosten

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen keine weiteren Erschließungsmehrkosten.

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Ingenried

Babenhausen, den 02.05.2001



(Peter Kern, Architekt)



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