

1.3 Textteil

Erstellt am 10.02.2010, geändert am 14.04.2010.

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-), 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 die vorliegende Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung und einem Textteil jeweils in der Fassung vom 14.04.2010 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 der 6. Bebauungsplanänderung „Ingenried Ost I“ erstellt am 10.02.2010 und geändert am 14.04.2010 besteht aus insgesamt 20 Seiten und bildet zusammen mit dem zeichnerischen Teil erstellt am 10.02.2010, geändert am 14.04.2010 eine Einheit.

Für den Geltungsbereich der 6. Bebauungsplanänderung „Ingenried Ost I“ gelten zusätzlich die Örtlichen Bauvorschriften, welche Bestandteil der Satzung sind.

Für die an den Geltungsbereich angrenzenden Gebiete gilt der Bebauungsplan „Ingenried Ost I“. Dieser schuf die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung von Wohn- und Gewerbebebauung und eine städtebaulich geordnete Entwicklung. Der Bebauungsplan gilt unverändert fort, sofern die 6. Änderung des Bebauungsplanes nichts anderes bestimmt.

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 und Nr. 6 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO

MI - Mischgebiet

(1) Die in der Planzeichnung mit MI 4 und MI 5 gekennzeichneten Bereiche werden gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt.

(2) MI 4

Allgemein zulässig sind:

- Wohnnutzung (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO)

Unzulässig sind:

- Sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

MI 5

Allgemein zulässig sind:

- Sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Unzulässig sind:

- Wohnnutzung (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

2.0 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

(1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl und der Wandhöhe.

Innerhalb des Mischgebietes dürfen folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:

MI 4

Grundflächenzahl: 0,28

Wandhöhe: max. 4,80 m

MI 5

Grundflächenzahl: 0,5

Wandhöhe: max. 4,80 m

- (2) Die Wandhöhe wird definiert als das Maß zwischen Oberkante Rohfußboden 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, wird auf max. 25 % beschränkt. Dabei werden mit wasserdurchlässigen Materialien befestigte Flächen mit einem Abflussbeiwert bis 0,5 (z.B. Kieswege, Garagenzufahrten aus Rasengittersteinen) und mit einer Dachbegrünung versehene Garagen nicht auf die Grundfläche angerechnet.

3.0 BAUWEISE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

- (1) Für die in der Planzeichnung mit MI 4 und MI 5 gekennzeichneten Bereiche wird die offene Bauweise (mit der Bezeichnung) o gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- (2) Es gelten folgende Bindungen:
Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Gebäude mit einer Länge von über 50 m sind unzulässig.

4.0 ÜBERBAUBARE- UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

siehe Planeintrag

5.0 NEBENANLAGEN

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

- (1) Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- (2) Stellplätze und 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.
- (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 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

- (1) Im Mischgebiet mit der Bezeichnung MI 4 sind maximal drei Wohneinheiten zulässig.

7.0 VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

siehe Planeintrag

8.0 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 oder bei ungeeigneten Untergrundverhältnissen in ausreichend großen privaten Sickerschächten zu sammeln.
- (2) Der Überlauf ist der Kanalisation zuzuführen.
- (3) Eine Wiederverwendung des Niederschlagswassers ist zulässig.

9.0 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.

10.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

- (1) Die Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder Art Sichtbehinderung wie Einfriedungen, Bepflanzungen und Aufschüttungen freizuhalten, die sich über 1,0 m - gemessen ab Fahrbahnnachse - erhebt.

Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

- (1) Im Mischgebiet MI 4 hat die Grundrissorientierung von Wohnräumen sowie von Schlaf- und Kinderzimmern zu der von der Mehrzweckhalle abgewandten Fassaden zu erfolgen.
- (2) In MI 4 müssen übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer) mind. Ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster in Richtung Norden bzw. Osten oder einen vorgelagerten, vom Raum abtrennbaren Wintergarten o.ä., der von Norden oder Osten belüftet werden kann, besitzen.
- (3) Werden Schallschutzvorbauten (Wintergärten, verglaste Balkone) vorgesehen, so ist sicherzustellen, dass diese nicht als Aufenthalts- bzw. Schlafräume genutzt werden können. Eine Nutzung dieser Vorbauten als Aufenthaltsräume im Sinne von Art. 45 BayBO ist jedoch an solchen Fassaden möglich, an denen nur der Orientierungswert für den Nachtzeitraum überschritten ist.
- (4) Im MI 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 Mischgebiet zulässigen Immissionsrichtwerte in der Summe aller Anlagen an keinem Immissionsort überschritten wird.
- (5) Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 28.08.1998 einzuhalten.

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 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.

4.0 GELTENDES PLANUNGSRECHT

Für die an den Geltungsbereich angrenzenden Gebiete gilt der Bebauungsplan „Ingenried Ost I“. Dieser gilt unverändert fort, sofern die 6. Änderung des Bebauungsplanes nichts anderes bestimmt.

1.4 Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss	§ 2 Abs.1 BauGB	27.01.2010
2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss		10.02.2010
3. Ortsübliche Bekanntmachung	§ 2 Abs.1 BauGB	18.02.2010
4. Vereinf. Auslegungsverfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach §13 BauGB	§ 3 Abs.2 BauGB	26.02.2010 bis 29.03.2010
5. Stellungnahmeneinholverfahren zur Behördenbeteiligung nach §13 BauGB	§ 4 Abs.2 BauGB § 3 Abs.2 BauGB gemeinsam gemäß § 4a Abs.2 BauGB	18.02.2010 bis 29.03.2010
6. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs.1 BauGB	14.04.2010
7. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung	§ 10 Abs.3 BauGB