

1. Präambel

1.1. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Ingenried, Landkreis Weilheim-Schongau, beschließt aufgrund von § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 Baugesetzbuch – BauGB – vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ff, ber. 1998 S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108), des Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 und des Art. 91 der Bayer. Bauordnung – BayBO – vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433 ff, ber. 1998 S. 270, BayRS 2132 – 1 – I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.1998 (GVBl. S. 439) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020 –1-1-I) den vorliegenden Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit Teil A und Teil B und einem Textteil mit Begründung jeweils in der Fassung vom 05.07.2001, ergänzt am 21.09.2001 und am 07.11.2001 als Satzung.

1.2. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan wurde auf Rechtsgrundlage der §§ 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 91 der Bayerischen Bauordnung, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Art. 23 der Gemeindeordnung aufgestellt.

1.3 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet „Ingenried Ost III“ gilt innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches die Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 05.07.2001, ergänzt am 21.09.2001 und am 07.11.2001, die zusammen mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

2. Festsetzungen durch Planzeichen





















Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

250 m² maximale Grundfläche, GR

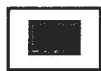
max. II zulässig max. zwei Vollgeschosse



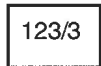
maximale Wandhöhe 5,80 m

	offene Bauweise
	nur Satteldach zulässig
	zulässige Dachneigungen
	zulässige Firstrichtungen
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsflächen
	private Grünfläche mit Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
	Ausgleichsfläche A 1, offen halten, Gehölze alle 4 Jahre entfernen
	Ausgleichsfläche A 2, offen halten, Gehölze alle 8 Jahre entfernen
	Ausgleichsfläche A 3, Koniferen entfernen, danach Sukzession
	Anpflanzen von Laubbäumen
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen
	freizuhaltendes Sichtdreieck
	Maßangaben in Metern
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

3. Hinweise zur Planzeichnung



vorhandene Haupt- und Nebengebäude



Flurstücksnummer



bestehende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksteilung



Straßenbegleitgrün

4. Festsetzungen durch Text

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Ausnahmen ausgeschlossen:

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

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Geschoßzahl

zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

4.2.2 maximale Grundfläche

WA: maximale Grundfläche 250 m²

Die Berechnung der Grundfläche erfolgt nach § 19 BauNVO.

Die höchstzulässige Grundfläche, wie sie gemäß § 19 Abs. 3 in Verbindung mit Abs. 4 Satz 1 BauNVO zu ermitteln ist, beträgt 250 m².
§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO findet keine Anwendung.

4.2.3 Maximale Wandhöhe

Es wird eine maximale Wandhöhe von 5,80 m festgesetzt.
Als Wandhöhe wird definiert das Maß zwischen Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

4.2.4 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses muß nach dem gültigen Höhenplan für das Baugebiet „Ingenried Ost III“ festgelegt werden. Der Höhenplan, in dem die Oberkanten Fertigfußboden über NN für die einzelnen Bauplätze festgesetzt sind, ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

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

4.5.3 Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit der gleichen Dacheindeckung wie bei den Hauptgebäuden und einer Dachneigung zwischen 28° und 40° vorgeschrieben.

4.5.4 Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden.

4.5.5 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.

4.6 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 mit einer Dachneigung zwischen 28° bis 40° zulässig.

Bei einem Kniestock bis 0,75 m wird die zulässige Dachneigung auf 35° bis 40° beschränkt.

Bei einem Kniestock ab 0,75 m wird die zulässige Dachneigung auf 28° bis 35° beschränkt.

Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in ziegelroter Farbe einzudecken oder mit einer Dachbegrünung zu versehen. 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.
- Negative Dachausschnitte 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 Kniestock

Ein Kniestock ist bei Hauptgebäuden und bei angebauten Garagen zulässig. Bei freistehenden Garagen und Nebengebäuden sind Kniestöcke unzulässig.

Als Maß für den Kniestock gilt der Abstand von der Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette gemessen in der Verlängerung der Außenkante der Umfassungsmauer.

4.6.4 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 aus senkrechten Latten und ohne Sockel mit einer Höhe bis zu 1,00 m 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, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen. Eine Veränderung der Geländeoberfläche im Bereich der am Ortsrand festgesetzten privaten Grünflächen ist unzulässig.

Abgrabungen sind unzulässig.

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. Ausgefallene 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.

Nadelgehölze und Schmitthecken sind auf den privaten Grünflächen unzulässig.

4.9.3 Fertigstellung der Pflanzungen auf Privatgrundstücken

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

4.10 **Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen**

Auf den in der Planzeichnung, Teil B festgesetzten Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) sind folgende Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der durch die Bebauung verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durchzuführen:

Ausgleichsfläche A 1:

Erhalt und Entwicklung eines Trockenbiotopes;
Fläche auf dem Bahndamm und beidseitig des Bahndamms langfristig offen halten, Bäume und Sträucher alle 4 Jahre im Herbst entfernen, Schnittgut abtransportieren

Ausgleichsfläche A 2:

Erhalt und Entwicklung eines Trockenbiotopes;
Fläche auf dem Bahndamm und am oberen Bahndammrand offen halten, Bäume und Sträucher alle 8 Jahre im Herbst entfernen, Schnittgut abtransportieren

Ausgleichsfläche A 3:

Vorhandene Koniferen entfernen und abtransportieren; danach Fläche der Sukzession überlassen; nur bei zu stark aufkommender Dominanz der Fichte angeflogene Koniferen entfernen

4.11 Regenwasserversickerung

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.

4.12 Sichtdreiecke

Das in der Planzeichnung dargestellten Sichtfeld ist von jeder Art Sichthindernis wie Bepflanzung, Lagergut und Sonstigem, das sich über 0,90 m (gemessen ab Fahrbahnachse) erhebt, freizuhalten.

4.13 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 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.

5.3 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 Landschaftsbaues“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetations-technische 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 weitmöglichst erhalten bleiben.

5.4 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 sollten aus folgenden Arten ausgewählt werden:

Bäume

Obstgehölze

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

Sträucher

Corylus avellana	(Hasel)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Ribes nigrum	(Schwarze Johannisbeere)
Rubus idaeus	(Himbeere)
Rubus fruticosus	(Brombeere)
Syringa vulgaris in Sorten	(Flieder)
Viburnum lantana	(Gemeiner Schneeball)

5.5 Einfriedungen

Als Einfriedungen sollten Mauern/Stützmauern, Sockel und blickdichte Schnitthecken nicht verwendet werden.

5.6 Grundwasserstand

Der Grundwasserstand im Planungsgebiet liegt nach Angaben der Gemeinde bei ca. 3,0 m bis 3,5 m unter Gelände.