

Gemeinde Ingenried

Landkreis Weilheim-Schongau

Satzung der Gemeinde Ingenried für den Bebauungsplan „Ingenried Ost II b“

Aufgrund

- des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90),
- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG),
- Bayer. Denkmalschutzgesetz
- Bundesimmissionsschutzgesetz

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Ingenried folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes „Ingenried Ost II b“ liegt am östlichen Ortsrand von Ingenried. Das Gebiet grenzt unmittelbar südlich an den bestehenden Bebauungsplan „Ingenried Ost I“ bzw. „Ingenried Ost II a“ mit einer 1. Änderung vom 27.10.2004 an, der durch seine Bekanntmachung am 02.02.2005 in Kraft getreten ist. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke und Teilflächen der Grundstücke mit der Fl.-Nr.: 417/11, 416 und eine Teilfläche der Flur Nr. 410/7 der „Birkenstraße“ bzw. der „Erbenschwanger Straße“ der Gemarkung Ingenried. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2 ha auf.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften, dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 29.05.2008. Der Satzung ist eine Begründung i. d. F. vom 29.05.2008 beigelegt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO). Zur Unterteilung in einzelne Quartiere wird auf die Tabelle in § 8 Abs. 1 verwiesen.
2. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
Ziffer 3 Anlagen für Verwaltungen,
Ziffer 4 Gartenbaubetriebe und
Ziffer 5 Tankstellen BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundfläche und die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe auch Angaben in § 8 Abs. 1 dieser Satzung. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO findet keine Anwendung. Mit wasserdurchlässigen Materialien befestigte Flächen (z. B. Kieswege, Garagenzufahrten aus Rasenfugensteinen) werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.

§ 5 Bauweise / Stellung der Gebäude / Grundstücksgröße

1. Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Es sind nur Einzelhäuser, teilweise auch Doppelhäuser, zulässig.
2. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Für Garagen gilt auch die Abgrenzung durch Planzeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZVO).

Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB):

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann ein Überschreiten der Baugrenze um bis zu 1,50 m auf einer Länge von insgesamt bis zu einem Drittel der jeweiligen Baukörperdimension für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Erker, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Die Stellung der Gebäude ist durch die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung vorgeschlagen; für untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Wiederkehr, Dachgauben, Garagen und dgl. kann von der dargestellten Hauptfirstrichtung abgewichen werden. Bei den Häusern mit der Nr. 4, 17 und 20 ist die eingetragene Hauptfirstrichtung verbindlich.
Hinweis: Die vorgeschlagene Stellung der Gebäude nimmt weitgehend Rücksicht auf die Nutzung der Solarenergie.
4. Mindestgröße der Baugrundstücke:
Einzelhausbebauung mindestens 600 m², Doppelhausbebauung pro Doppelhaushälfte mindestens 300 m².

§ 6 Garagen und Nebengebäude

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen oder der durch eine Linie gemäß Ziffer 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZVO) bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; Carports und Stellplätze auch außerhalb. Carports haben von der Hinterkante Straße mindestens einen Abstand von 1,00 m einzuhalten.

Hinweis: Bezüglich grenznaher Garagen siehe auch § 8 Abs. 4 dieser Satzung.

2. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Eingangs- und Zufahrtbereiche sind deshalb als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten. Für weitere Nutzungen gelten die Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze gemäss Bekanntmachung des BStMI vom 12. Februar 1978 (MABl. S. 181), siehe Anhang 86 der BayBO.
3. Bis zu zwei Nebengebäude ohne Feuerungsanlagen mit einem umbauten Raum bis 75 cbm sind auch außerhalb der Baugrenzen und auch außerhalb der Flächen für Garagen und Nebengebäude sowie auf den privaten Grünflächen zulässig. Im übrigen gilt die Abstandsflächenregelung der BayBO.

§ 7 Grünordnung

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Dabei sind bei den Bauplätzen 1 bis 5 pro 250 m² Grundstücksfläche und bei den übrigen Bauplätzen pro 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum als Hochstamm oder zwei Obstbäume als Halbstamm zu pflanzen und zwar mindestens in den Qualitäten:

Pflanzgüte für Bäume:

Halbstamm zweiter Wuchsordnung, 2 x verpflanzt, mit Ballen. Der Stammumfang, gemessen in einem Meter über dem Wurzelhals soll min. 8-10 cm betragen.

Pflanzgüte für Obstbäume:

Halbstamm, Kronenansatz 1,60 m oder

Pflanzgüte für Sträucher: 2 x verpflanzt, 60–100 cm.

Hinweis: Für die zu verwendenden Bäume und Sträucher steht eine Artenliste am Ende der Satzung unter Hinweise und Empfehlungen, Ziffer 6, zur Verfügung; hier sind auch die gesetzlich zu beachtenden Pflanzabstände, insbesondere zur Landwirtschaft, zu beachten.

2. Die als private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung (OREG) festgesetzte Fläche entlang des östlichen Randes des Plangebietes ist als naturnaher Ortsrand mit Bäumen und Sträuchern zu entwickeln. Diese Fläche ist je 5 qm Fläche mit mindestens einem Strauch zu pflanzen. Die nach § 7 Nr. 1 zu ermittelnde Anzahl Bäume sollte im Bereich der OREG –Fläche konzentriert werden, siehe auch Eintragung in der Planzeichnung.
3. Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.
4. Es wird eine Ausgleichsfläche mit 0,36 ha festgesetzt und in das gemeindliche Ökokonto auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1705 abgebucht.

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

1. Für die einzelnen Gebietsteile mit der Bezeichnung WA-1 bis WA-3 werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebietsteil	GR max.	Wandhöhe max. in m	Dachneigung	Bauweise	Giebelbreite max.	Anzahl der Vollgeschosse
WA-1	250 m ² bei E, 150 m ² bei DHH	4,80 m	28° - 35°	E oder DH O	11,50 m, 12,50 m bei DH	II II
WA-2	250 m ²	4,80 m	28° - 35°	E, O	11,50 m	II
WA-3	250 m ²	4,50 m talseitig 5,50 m	28° - 35°	E, O	11,50 m	II

Erklärungen:

E = Einzelhausbebauung,

DH = Doppelhausbebauung, DHH = Doppelhaushälfte, O = Offene Bauweise,

II = Zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das 1. Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Es kann als Vollgeschoss ausgebildet werden.

Die Wandhöhe (WH) wird definiert: senkrechte Entfernung von Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss (EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Sie gilt auch für Quergiebel.

Bei WA-3 wird die talseitige Wandhöhe gemessen von OK natürlichem Gelände bis Oberkante Dachhaut, siehe auch Querschnittspläne, die bei der Gemeinde ausliegen.

Hinweis:

Die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses wird nach der Straßenplanung für jedes einzelne Baugrundstück in Meter über NN festgelegt, siehe Anlage 1 zu dieser Satzung. Zusätzlich steht ein Lageplan mit Höhenlinien und Schnittführung, Angabe der maximalen Höhe über NN für die OK RFB im EG Wohnhaus und für die Garage sowie die zugehörigen Querschnitte für jedes einzelne Haus bei der Gemeinde Ingenried zur Verfügung.

2. Für sämtliche Gebäude sind nur Satteldächer zulässig; die Dachflächen sind rechteckig auszubilden.
3. Die Dacheindeckung hat mit Dachplatten bzw. Dachziegeln in naturroter Farbe zu erfolgen.
4. Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO. Bei Garagen entlang der Nachbargrenze kann die Garage auch mit einem Abstand von 1,50 m errichtet werden. Sie gilt als Grenzgarage.

5. Für die Dachaufbauten gilt:
Dachaufbauten erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Maximal ein Quergiebel pro Dachseite, alternativ maximal zwei Dachgauben pro Dachseite. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand beträgt mindestens 2,00 m.
6. Der Dachüberstand darf betragen:
am Giebel bis 1,50 m und an der Traufe bis 1,30 m.
Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkonen, auch als angesetzte Pulldächer, sind erlaubt.
7. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit hellem Anstrich zugelassen; desgleichen Bauteile aus Holz. Zulässig sind außerdem Gebäude in Holzbauweise und mit Holzverschalung verkleidete Massivbauten.
8. Oberirdische Versorgungsleitung für Strom und Telekom u. dgl. sind nicht zulässig.
9. Unter Hinweis auf § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO wird für die Stellung der Garagen bestimmt, dass sie einen Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten haben. Carports sind mindestens 1,00 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zu setzen.

§ 9 Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser

1. Die Höhe der Einfriedungen wird auf 1,00 m Höhe beschränkt. Sie sind ohne Sockel auszuführen.
2. Garageneinfahrten sollen in wassergebundener Decke mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden, z. B. Schotterrassen, Rasenfugenpflaster.
3. Veränderungen der Geländeoberfläche sind nur mit natürlichen Böschungen (1 : 3) auszugleichen. Entlang der Nachbargrenze dürfen keine Veränderungen des Geländes vorgenommen werden. Die Nutzung von Erdwärme ist zulässig; dabei sind die Flächen der notwendigen Ortsrandeingrünung, wie sie in der Bebauungsplanzeichnung als „OREG“ dargestellt sind, auszusparen.
4. Zur Belichtung der Kellergeschosse sind Abgrabungen von höchstens 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeteile zulässig, dabei darf bis max. 1,50 m über Oberkante Fertigfußboden Kellergeschoss abgegraben werden. Sonstige Abgrabungen auf den Grundstücken sind unzulässig.
5. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Falls dies nicht möglich ist, kann der Versickerungsschacht mit Überlauf an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.
6. Freiflächengestaltung
Die nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.
Hinweis: Auf die Beratung durch die Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege des Landratsamtes Weilheim-Schongau wird ausdrücklich hingewiesen.

§ 10 Sichtdreiecke

Die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,80 m über Straßenoberkante freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen, Garagenvorplätzen sowie Zu- und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig.

§ 11 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören; auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden. Nachtbeleuchtung ist nicht zulässig.
2. Werbeanlagen auf dem Dach und solche, die ausschließlich auf die freie Landschaft hin ausgerichtet sind, sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen in Form von Firmennamen und logos sind max. 0,80 m x 1,00 m zulässig. Soweit sie nicht an der Hauswand montiert sind, ist ihre Höhenlage auf 3,00 m über dem Gelände zu beschränken.

§ 12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung der Satzung in Kraft.

Es folgen nach der Unterschrift weitere Hinweise und Empfehlungen sowie Anlage 1:
Liste über Höhenfestsetzungen der Gebäude in Meter üNN zum Bebauungsplan „Ingenried Ost II b“ vom 2008.

Ingenried, 29.05.2008



Fichtl, Erster Bürgermeister



Hinweise und Empfehlungen

1. Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen müssen hingenommen werden. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden. Insbesondere Gülleausbringung, Pflanzenschutz, Düngung, Errichtung u. Betreiben eines Fahrtilos in näherer Umgebung des Baugebietes und den damit entstehenden Emissionen muss weiterhin möglich sein.

Die gesetzlichen Grenzabstände der Ortsrandeingrünung sind zwingend einzuhalten, besonders die Höhe der Bäume und Sträucher.

2. Denkmalpflege / archäologische Bodenfunde

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, München oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Weilheim-Schongau unverzüglich zu verständigen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Artikel 8 Abs. 1 bis 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) an die oben genannten Stellen unterliegen.

3. Oberboden

Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen.

4. Bodenschutz

Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendige begrenzt werden. die nicht überbauten Flächen sollen begrünt werden. Der Oberboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden, siehe auch DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“, DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“. Die Geländeoberfläche ist weitestgehend zu erhalten.

5. Baugrund / Grund- und Hangschichtwasser

Die Erkundung des Baugrundes sowie die Sicherung gegen evtl. auftretendes Grund- oder Hangschichtwasser obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn. Es wird empfohlen, das Kellergeschoss als wasserdichte Wanne auszubilden.

6. Artenliste zur Auswahl

Für die Begrünung des Ortsrandes sollen gegenüber der Landwirtschaftsfläche bevorzugt **Obstbäume** verwendet werden. Die Straucharten können aus nachfolgender Liste ausgewählt werden:

Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avelana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhüttchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelblaubige bzw. blauanadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes einen Anteil von 25 % nicht überschreiten.

Neben den vorgenannten Obstgehölzen können für die Grünflächen auch folgende Arten ausgewählt werden, wobei auf Bäume der 1. Wuchsklasse verzichtet wurde:

(1) Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm

Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Prunus avium	- Vogelkirsche
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche

Die Grenzabstände von Bäumen (über 2m Höhe) zu landwirtschaftlichen Nutzflächen betragen laut Art. 48 AGBGB mindestens 4 m und von Büschen bis 2,00 m Wuchshöhe mindestens 2 m.