

B E G R Ü N D U N G

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

zum Bebauungsplan Ingenried-Süd

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Gemeinde Ingenried besitzt einen von der Regierung von Oberbayern am 30.07.1981 genehmigten, zweimal geänderten Flächennutzungsplan. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als WA, GE und MI - wie abgegrenzt - ausgewiesen. Für die nord-östliche WA-Zeile (Erweiterung) ist eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren durchzuführen. Ebenso beabsichtigt die Gemeinde die westliche Zeile, bisher Allgemeines Wohngebiet (WA) in Dorfgebiet (MD) umzuwandeln. Diese Flächennutzungsplanänderung ist auch im Parallelverfahren durchzuführen.
2. Die vorhandene Bebauung stellt zweifelsohne eine städtebauliche Fehlentwicklung dar. Durch die Ausweisung des Gebiets im Flächennutzungsplan und durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die vorhandenen Siedlungssplitter zu einem abgeschlossenen Wohngebiet abgerundet werden. Durch den Bebauungsplan soll die weitere städtebauliche Entwicklung in geordnete Bahnen gelenkt werden.
3. Die zur Wohnbebauung neu ausgewiesenen Bauflächen sind durch notarielle Vereinbarungen (Weilheimer Modell) für den örtlichen Bedarf zu sichern. Parzellen für die bis zum Genehmigungszeitpunkt keine entsprechenden Verträge vorliegen, werden nicht als Bauflächen festgesetzt.
4. Ortsbesichtigungen mit Vertretern der Regierung und des Landratsamtes haben ergeben, daß die Flst. 1792/3 und 1792/4 für eine Bebauung nicht geeignet sind, da aus ortsplannerischen Gründen die kuppenartige Erhebung am Ortsrand freizuhalten ist. Auch die Erschließung dieser Teilflächen erscheint unorganisch und unwirtschaftlich.
5. Die Gemeinde hat am 26.11.1979 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Planungsstelle des Landkreises wurde beauftragt den Entwurf auszuarbeiten. Dieser Entwurf wird nun aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 27.12.1989 um eine Bauzeile im Nordosten (WA) erweitert. Da das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan nun nach ca. 7 Jahren weitergeführt wird, ist eine Überarbeitung der Textfestsetzungen und insbesondere der Verfahrensvermerke erfolgt.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

1. Das Baugebiet liegt am südlichen Ortsrand von Ingenried, östlich der Kreisstraße WM 23. Im Osten tangiert die Ortsverbindungsstraße Ingenried-Erbenschwang.
2. Das Gelände steigt von NO nach SW erst leicht, dann stärker geneigt an. Der ursprüngliche Geländeverlauf ist im Bereich des Flst. 1793 durch Kiesausbeutung verändert. Diese Fläche wird von einer Baufirma gewerblich genutzt.

3. Der Geltungsbereich beinhaltet ca. 3,13 ha. Erhaltenswerter Baubestand ist nicht vorhanden.
4. An Baubestand ist derzeit vorhanden: 12 Wohngebäude (458/1, /4, /5, /6, 456/TI, 454/TI, 417/TI, 1792, 1792/1, /2, /5, /7, 1 Betriebsgebäude (1793 + 458)

C) Geplante bauliche Nutzung

Der Bebauungsplan läßt im WA die Errichtung von 7 neuen Wohngebäuden zu. Die Flst. 458 und 458/4 sind für eine Wohnbebauung wenig attraktiv (Aussicht auf die Kiesgrube, Nordhang etc.), so daß diese in die Mischgebietsausweisung einbezogen werden. Dadurch ist auch eine gewerbliche Nutzung zulässig; ggf. können diese Flächen auch dem benachbarten Betrieb als Erweiterungsflächen nutzen. Das Betriebsgebäude ist entsprechend dem Bestand als Gewerbegebiet festgesetzt.

Durch die großzügige Festsetzung der Baugrenzen ist genügend individueller Gestaltungsspielraum vorhanden. Eine monotone "Einheitsbebauung" soll vermieden werden.

Nach Abschluß der Bebauung wird der Geltungsbereich bei der zu erwartenden gemischten Ein- und Zweifamilienhausbebauung ca. 23 Wohneinheiten (WE) beinhalten; dem entsprechen etwa 60 - 70 Einwohner.


Flächenverteilung: Netto-Baugebiet	2,27 ha (73 %)
öffentl. Verkehrsflächen	0,60 ha (19 %)
private Grünflächen mit Weg	0,26 ha (8 %)
Geltungsbereich	<u>3,13 ha (100 %)</u> =====

D) Erschließung

1. Von der Kreisstraße sollen zwei Querverbindungsstraßen in östlicher Richtung abzweigen.
Die Grundstücke werden über die geplanten neuen Querverbindungsstraßen erschlossen.
2. Die Stromversorgung obliegt den Lech-Elektrizitätswerken.
3. Die Wasserversorgung wird durch die Gemeinde sichergestellt.

4. Die Abwässer werden über Einzelkläranlagen in den Untergrund abgeleitet.
5. Das Baugebiet wird an die Müllabfuhr angeschlossen.

Ingenried, den **- 9. Juli 1990**
Gemeinde Ingenried


.....
Bürgermeister

Aufgestellt:

Weilheim i. OB, 09.06.1980
Kreisplanungsstelle


(Hirschvogel)

ergänzt:

Weilheim i. OB, 15.02.90
Kreisplanungsstelle


(Nadler)

berichtigt: Aug. 80
Feb. 82

geändert: 09.07.1990