

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Markt Inchenhofen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung vom 04.08.1997 (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (BayRS 791-1-U) folgenden

BEBAUUNGSPLAN NR. 12 "WESTLICH DES WALCHSHOFENER WEGES"

als Satzung.

1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 "Westlich des Walchshofener Weges" gilt die von Planungsbüro Dipl.-Ing. Benedikt Wurtz, Dasing, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 01.07.2005 in der Fassung vom 09.07.2007, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bilden.

2. Art der baulichen Nutzung

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Es sind 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig (II).

3.2 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt max. 0,3.

4. Bauweise, Wohneinheiten, Grenzabstände

4.1 Es sind zulässig:

- Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten (WE) auf allen Grundstücken
- Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten oder Doppelhäuser mit max. 1 Wohnung je Hälfte auf den Grundstücken 1 - 11.

4.2 Grenzanbauten sind zulässig, wenn

- a) ihre Länge an der Grundstücksgrenze nicht mehr als 8,0 m beträgt
- b) ihre maximale Firsthöhe 6,0 m über Oberkante Erdgeschossrohfußboden nicht überschreitet.

Dies gilt nicht für Doppelhaushälften an der gemeinsamen Grundstücksgrenze.

4.3 Aufenthaltsräume in Grenzanbauten sind zulässig, wenn der Brandschutz gesichert ist.

4.4 *Hinweis:* Die Festsetzungen unter den Ziffern 4.2 und 6.2 lassen eine abweichende Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO zu.

4.5 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausnahmsweise können Carports außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

5. Gestaltung der Gebäude

5.1 Dächer

5.1.1 Die Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern und einer Dachneigung von 20° - 46° zu bauen; zulässig sind: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach und versetztes Pultdach.

5.1.2 Dachneigungen von 0° - 20° sind bei Dachflächen bis 50 m² (Dachdraufsicht) zulässig.

5.1.3 Die Eindeckung geneigter Dächer (Neigung > 20°) wird mit Dachziegeln oder Dachsteinen festgesetzt; zulässig sind matte Farben in den Tönen naturrot bis rotbraun bzw. dunkelgrau bis schwarz.

5.1.4 Dachgauben sind bei Dachneigungen ab 35° zulässig. Die Gesamtbreite aller Gauben auf einer Dachseite darf ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten.

5.1.5 Sonnenkollektoren sind zulässig.

5.2 Außenwände

Für Außenwände sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen oder holzverschaltete Flächen vorzusehen; für kleinere Flächen ist die Verwendung von Sichtbeton, Sichtmauerwerk oder Naturstein möglich. Auffallend unruhige Putzstrukturen und grelle Farben sind unzulässig.

5.3 Bei Doppelhäusern sind die einzelnen Haushälften mit gleicher Dachneigung und Eindeckung sowie mit ähnlicher Fassadengestaltung zu errichten.

6. Höhen der Gebäude

6.1 Erdgeschossrohfußboden:

Die Oberkante des Erdgeschossrohfußboden darf max. 50 cm über dem jeweils höchsten Punkt der Grundstücksgrenze an der Erschließungsstraße liegen.

6.2 Wand- und Firsthöhen:

Als maximale Höhen über der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens werden festgesetzt:

	Wandhöhen	Firsthöhen
bei Gebäuden mit II	6,25 m	8,5 m
bei Grenzanbauten (s. a. Ziffern 4.2 und 4.3)	4,00 m	6,0 m

Hinweis: Die Wandhöhe ist das Maß zwischen der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens und der Oberkante der Dachhaut (am Schnittpunkt mit der verlängerten Linie der Außenwand) an der Traufseite.

7. Geländeänderungen

Geländeänderungen sind zulässig; dabei ist der Geländeverlauf großflächig dem natürlichen Gelände anzupassen. Stützmauern sind nur in einem Mindestabstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

8. Einfriedungen

8.1 Einfriedungen an den Verkehrsflächen sind als Holz- oder Metallzäune zu errichten.

8.2 Für die Grenzen zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

8.3 Die Oberkante des Zaunes darf eine Höhe von 1,10 m über Gelände nicht überschreiten.

8.4 Kabelverteilerschränke sind so auf den Grundstücken aufzustellen, dass ihre Vorderseite bündig mit der Einfriedung abschließt.

9. Stellplätze für Pkw, befestigte Grundstücksflächen, Niederschlagswasser

9.1 Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück vorzusehen.

9.2 Der Mindestabstand von Garagentoren zur Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche muss 5,0 m betragen.

9.3 Asphaltierte Flächen auf den Grundstücken sind nicht zulässig. Flächen von mehr als 30 m² sind naturnah zu gestalten (Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen, Rasensteine).

9.4 Das Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen ist bei geeigneter Bodenbeschaffenheit zu versickern.

10. Grünordnung

10.1 Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern:

Es sind vorwiegend Laubgehölze zu verwenden. Neben Obstgehölzen sind insbesondere die folgenden heimischen Bäume und Sträucher zu bevorzugen:

Bäume:

Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Bergulme (*Ulmus glabra*)

Sträucher:

Hartriegel (*Cornus mas*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Woll. Schneeball (*Viburnum lantana*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Mispel (*Mespilus germanicus*)

10.2 Pflanzgebot

Für die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Baumpflanzungen sind Laubbäume der Artenliste 10.1 zu verwenden. Die Anzahl der dargestellten Einzelbäume ist mindestens einzuhalten; dabei werden vorhandene Bäume mitgerechnet. Die Standorte können, falls erforderlich, verändert werden.

10.3 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Für den durch die Bebauung verursachten Eingriff in Natur und Landschaft ist eine Ausgleichsfläche von 5 163 m² herzustellen. Diese Fläche wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 612, Gemarkung Inchenhofen (insgesamt 19 439 m²), nachgewiesen.

Die Fläche von 7 373 m² wird mit einem Aufwertungsfaktor von 0,7 angerechnet. Dies entspricht einer Fläche von 5 161 m².

Die Fläche stammt aus dem Ökokonto der Gemeinde.

Als zusätzliche Aufwertungsmaßnahme, die den Aufwertungsfaktor rechtfertigt, wird die Erweiterung der Feuchtmulde im südwestlichen Bereich des Grundstücks festgesetzt.

11. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Inchenhofen
Inchenhofen, den 14.09.2007

.....
1. Bürgermeister



D. VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.05.2007 bis 02.07.2007 und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 10.08.2007 bis 24.08.2007 öffentlich ausgelegt.

Der Markt Inchenhofen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 10.09.2007 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde am 17.09.2007 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Markt Inchenhofen








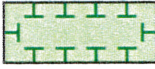
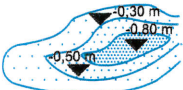

Inchenhofen, den 18.09.2007

.....
1. Bürgermeister


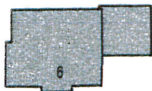
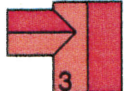

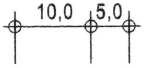


B. ZEICHENERKLÄRUNG

a) für die Festsetzungen

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2. **WA** Allgemeines Wohngebiet
3. GRZ 0,3 Grundflächenzahl
4. II Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
5. WH Wandhöhen
6. FH Firsthöhen
7.  nur Einzelhäuser zulässig
8.  Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
9. 20°-46° Dachneigung bei Hauptgebäuden (Ziffer C. 5.1.1)
10. 0°-46° Dachneigung bei kleineren Gebäuden (Ziffer C. 5.1.2)
11.  Baugrenze
12.  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung von Verkehrsflächen
13.  öffentliche Verkehrsflächen mit Verkehrsgrünflächen (Rasen, Rasenpflaster o.ä.)
14.  Stellplätze
15.  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)
16.  Mulden mit Tiefenangaben unter Geländeoberkante
17.  Bäume zu pflanzen

b) für die Hinweise

18. 1423 Bestehende Flurstücksnummern (Gemarkung Inchenhofen)
19.  Bestehende Flurstücksgrenzen
20.  Bestehende Haupt- und Nebengebäude
21.  Vorschlag für die Anordnung von Gebäuden
22.  Vorschlag für die Aufteilung von Verkehrsflächen
1. Fahrbahn
2. Parkstreifen, Verkehrsgrünfläche
23.  Maßzahlen (Meter)
24. 461 Bestehende Geländehöhen (m ü. NN)