

3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 2 „ANTONIUSWEG“



Übersicht unmaßstäblich

PLANZEICHNUNG, SATZUNG, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 14.05.2019

brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Alchach
Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de
www.bugger-landschaftsarchitekten.de

Inchenhofen, den 21.05.2019


.....
Karl Metzger
Erster Bürgermeister





Teil B Satzungstext

Der Markt Inchenhofen erlässt aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S 3634), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 10.07.2018 (BayRS 2132-1-B; GVBl. S. 523), Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert am 15.05.2018 (BayRS 2020-1-1-I; GVBl. S.260), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 4.05.2017 (BGBl. I S. 1057), die

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Antoniusweg“



1. Bestandteile der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Antoniusweg“ gilt die von

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Dipl. Ing. Hans Brugger
Deuringerstr. 5 a, 86551 Aichach
Tel. (0 82 51) 87 68-0, Fax (0 82 51) 87 68-88
E-mail info@brugger-landschaftsarchitekten.de

ausgearbeitete Planzeichnung in der Fassung vom 14.05.2019, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Antoniusweg“ ersetzt die Inhalte des ursprünglichen Bebauungsplanes (rechtsverbindlich mit Bekanntmachung der Genehmigung am 06.04.1977) sowie deren 1. und 2. Änderung bzw. Erweiterung vollständig.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1. Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe

Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 und 5 BauNVO (Anlagen für die Verwaltung, Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2.2. Mischgebiet (MI)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,



- Gartenbaubetriebe

Die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO (Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind nicht zulässig.

2.3. Baugrenze

Gebäude und Gebäudeteile dürfen die festgesetzte Baugrenze nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; s. Planzeichnung)

2.4. Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl von 0,35 in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) bzw. 0,60 im Mischgebiet (MI) ist als Höchstmaß zu verstehen. Sie gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche maximal zulässig sind.

Die Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 1 BauNVO, s. Planzeichnung)

2.5. Einzel-/Doppelhäuser

Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; s. Planzeichnung)

2.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den Baugebieten wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen folgendermaßen festgesetzt:

	WA 1, WA 2 und MI	WA 3
Einzelhäuser (E):	2	4
Doppelhaushälfte:	1	2

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; s. Planzeichnung)

2.7. Offene Bauweise o

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1-2 BauNVO; s. Planzeichnung)

2.8. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit zwei Vollgeschossen festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 20 Abs. 1 BauNVO, s. Planzeichnung).

2.9. Firsthöhe in m

Die Firsthöhe, gemessen zwischen der Oberkante der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe und der höchsten Stelle des Daches, darf 9,0 m nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 18 BauNVO, s. Planzeichnung)

2.10. Erdgeschoss-Fußboden-Höhe

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf maximal 0,50 m über dem höchsten Punkt der Straße liegen. Dabei gilt als Bezug, der höchste Punkte der Straße, der an das jeweilige Baugrundstück angrenzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO, s. Planzeichnung)



2.11. Abstandsflächen

Für den gesamten Geltungsbereich gelten die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Für Garagenwände an der Grundstücksgrenze ist mit einer mittleren Wandhöhe von 3,5 m in Bezug zum anstehenden Gelände eine abweichende Bebauung zulässig.

(§ 6 BayBO)

2.12. Fläche für Garagen

Garagen sind nur in der Fläche für Garagen sowie innerhalb der Baugrenze zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; s. Planzeichnung)

2.13. Fläche, von Bebauung freizuhalten

Innerhalb der Fläche sind keine baulichen Anlagen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.14. Mindest-Grundstücksgröße Grundstück Fl.-Nr. 200

In dem Baugebiet auf der Fl.-Nr. 200 ist eine Grundstücksgröße von mindestens 600 m² notwendig.

3. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 5 BauGB; § 81 BayBO)

3.1. Dachform

Für Hauptgebäude sind Sattel-, Pult- und Walmdächer zulässig. Bei der Errichtung von Pultdächern gelten 8,0 m als Obergrenze für die hohe Wandseite.

Dächer der Garagen sind entweder als Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 10° oder als geneigte Dächer (Sattel-, Pult-, und Walmdächer) zu errichten. Pultdächer sind bei Garagen dann zulässig, wenn die hohe Wandseite an das Hauptgebäude anschließt.

(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO, s. Planzeichnung)

3.2. Dachneigung

Die Dachneigung aller Gebäude kann 15° bis max. 48° betragen.

Die Dachneigung von Garagen und untergeordneten Nebengebäuden ist dem jeweiligen Hauptgebäude anzupassen.

(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO, s. Planzeichnung)

3.3. Dachgauben, Zwerchgiebel

Dachaufbauten sind nur als Gauben zulässig und dürfen in der Breite höchstens 1/3 der Dachbreite je Dachseite einnehmen.

Zwerchgiebel sind bis zu einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

Zwerchgiebel und Dachgauben sind nur auf den Hauptgebäuden zulässig.

(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)



3.4. Dachmaterial und -farbe

Als Dachmaterial von geneigten Dächern von Hauptgebäuden sind Dachziegel oder Dachsteine in roter, rotbrauner sowie grauer und anthrazitgrauer Farbe zulässig. Unbeschichtete Metall-Oberflächen aus Kupfer-, Zink- oder Bleiblech sind nicht zulässig.

Das Dachmaterial von Garagen und untergeordneten Nebengebäuden ist dem jeweiligen Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer von Garagen sind vollständig zu begrünen.

(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.5. Stellplätze

Für den gesamten Geltungsbereich gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Inchenhofen (zuletzt geändert am 09.07.2018).

3.6. Einfriedungen und Stützmauern

Als Grundstückseinfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Draht, Metall oder Holz sowie Hecken mit einer Maximalhöhe von 1,5 m zulässig. Mauern und Drahtschotterkörbe sind nicht zulässig.

Stützmauern sind nur zulässig, wenn sie aufgrund der Topographie notwendig sind und eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Geplante Stützmauern müssen mindestens 1,5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Erschließungsweg entfernt sein.

Bei Stützmauern in Kombination mit Einfriedungen beträgt die Maximalhöhe 2,0 m.

(§ 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

4. Festsetzungen zur Grünordnung

4.1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme

Die gekennzeichnete Ausgleichsfläche für die 2. Erweiterung auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 202/2 (TF) ist als Obstwiese herzustellen. Je ca. 70 Quadratmeter Ausgleichsfläche ist ein heimischer standortgerechter Obstbaum (Hochstamm), mindestens Stammumfang 8-10 cm, 2 x verpflanzt, zu verwenden.

Pflanzliste für bevorzugte Bäume der Streuobstwiesen:

Gehölzart:	Pflanzqualität:
Juglans regia	H. 2 x v. StU 8-10 cm
Prunus avium	H. 2 x v. StU 8-10 cm
Kaiser Wilhelm	Hochstamm
Jakob Fischer	Hochstamm
Stuttgarter Geißhirtle	Hochstamm
Hauswetschge	Hochstamm
Österreichische Weinbirne	Hochstamm
Gute Graue	Hochstamm
Knorpelkirsche	Hochstamm

Die Herstellung der Wiese als Ausgleichsfläche hat als extensiv genutzte Kräuterwiese zu erfolgen. Für die Einsaat ist ausschließlich zertifiziertes Regiosaatgut zu verwenden. Für die



Pflege der Wiese ist jährlich maximal eine zweimalige Mahd mit frühestem Mähzeitpunkt Mitte Juni durchzuführen.

Die festgesetzte Ausgleichsfläche ist innerhalb von 2 Jahren nach Hausbezug herzustellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.2. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Ortsrandeingrünung ist auf halber Länge der Fläche eine zweireihige Hecke mit Sträuchern (v. Sträucher, 3-4 Triebe) zu pflanzen und zu unterhalten. Dabei ist nur autochthones Pflanzgut (mit Herkunftsnachweis) und Arten der Pflanzliste zu verwenden.

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern darf nicht versiegelt werden und ist gärtnerisch zu gestalten. Hier dürfen keine Stellplätze angelegt werden.

4.3. Private Grundstücke Fl.-Nr. 200

Auf den privaten Grundstücken im Bereich des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 200 ist pro 400 m² Grundstücksfläche ein Baum 1. Wuchsklasse oder 2 Heister aus nachfolgender Pflanzliste oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Die Pflanzungen sind bis zum Ende der Rohbaumaßnahmen, spätestens im nächsten Frühjahr fertigzustellen.

Die offen oder mit einem dauerhaften luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von mindestens 80 cm haben, Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch bei Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.4. Pflanzliste

Bäume 1. Wuchsklasse

Mindestqualität: 3 x v., STU 16-18 cm, bzw. Sol. H. 250-300 cm, B. 60-150 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Heister

Mindestqualität: Heister, 2 x v., 150 - 200 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Sorbus aucuparia	Eberesche
Salix caprea	Sal-Weide

Sträucher

Mindestqualität: Str., verpflanzt, H 60 - 100 cm

Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Hartriegel
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Crataegus laevigata	zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	eingriffliger Weißdorn



Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball
Viburnum lantana	Woll. Schneeball
Rhamnus carthartica	Echter Kreuzdorn
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rosa

5. Hinweise

5.1. Ver- und Entsorgung

Es ist davon auszugehen, dass der gesamte Planbereich bereits erschlossen ist und die Versorgung mit Löschwasser gesichert ist.

5.2. Umgang mit Niederschlagswasser

Abfließendes, unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist, wenn möglich, auf dem Grundstück zu versickern.

Für erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann beim Landratsamt Aichach-Friedberg einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA).

Auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

5.3. Grundwasser / Hangschiehtwasser

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass bei der Hanglage mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Das Hangwasser (interflow) ist, falls vorhanden durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten und schadlos wieder zu versickern. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

5.4. Landwirtschaftliche Immissionen

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.



5.5. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Oberbayern, Unterer Graben 37, 85047 Ingolstadt, Tel. 0841/1638) anzuzeigen.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimm der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271 8157-38, Fax 08271 8157-0 oder die Untere Denkmalschutzbehörde.


5.6. Altlasten

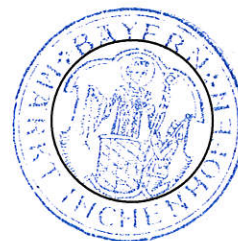
Bestehen konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer schädlichen Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder einer Altlast (z.B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) sind diese dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 60, Tel. 08251/92-368 unverzüglich anzuzeigen.

6. Inkrafttreten

Die vorstehende Satzung in der Fassung vom 14.05.2019 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Inchenhofen, den 21.05.2019


.....
Karl Metzger



Erster Bürgermeister



Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Antoniusweg“ wurde vom Marktgemeinderat am 31.07.2018 bzw. 04.12.2018 gefasst und am 21.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 i. V mit §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB des vom Marktgemeinderat gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.03.2019 hat in der Zeit vom 01.04.2019 bis 02.05.2019 stattgefunden.
3. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 14.05.2019 wurde vom Marktgemeinderat am 14.05.2019 gefasst.

Markt Inchenhofen, den 24.05.2019


.....
Karl Metzger

Erster Bürgermeister



4. Der Satzungsbeschluss wurde am 23.05.2019 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.

Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

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

Markt Inchenhofen, den 24.05.2019


.....
Karl Metzger

Erster Bürgermeister

