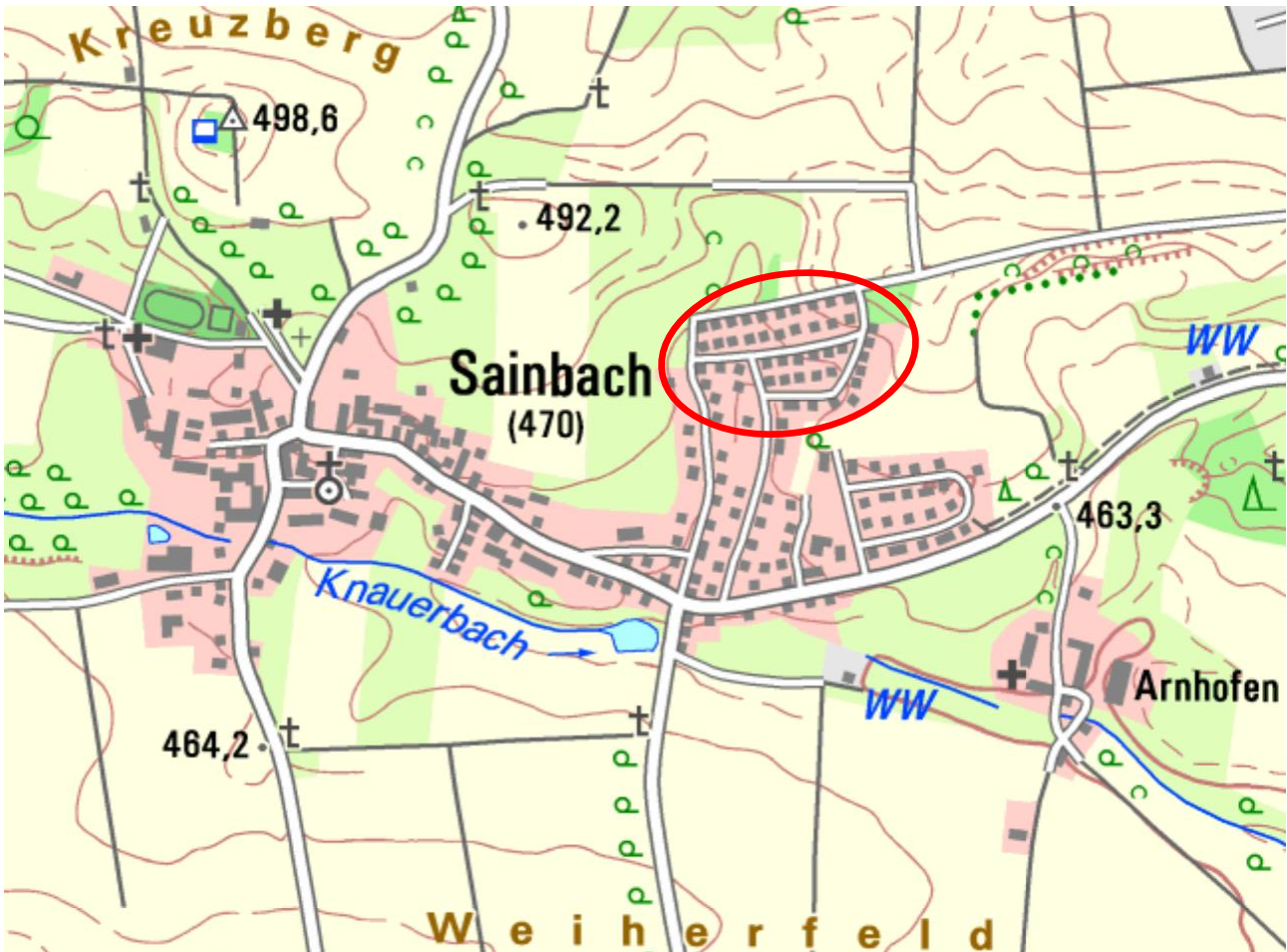




## **BEBAUUNGSPLAN SAINBACH NR. 7 „SÜDLICH DER TAFELBREITE“**



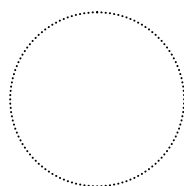
Übersicht maßstabslos (Quelle: Bay. Vermessungsverwaltung)

## **PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG**

FASSUNG VOM 24.11.2021

**brugger** landschaftsarchitekten  
stadtplaner\_ökologen

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



Markt Inchenhofen, den .....

.....

Anton Schoder, 1. Bürgermeister



## **TEIL B SATZUNGSTEXT**

Der Markt Inchenhofen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, des § 10 und § 13a Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert, des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 25.05.2021 (BayRS 2132-1-B; GVBl. S. 286), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert am 09.03.2021 (BayRS 2020-1-1-I; GVBl. S. 74), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (BayRS 791-1-U) folgenden

### **Bebauungsplan Sainbach Nr. 7 "Südlich der Tafelbreite"**



## 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Gebiet der ehemaligen Wochenendsiedlung im Nordosten von Sainbach gilt die von

brugger\_landschaftsarchitekten\_stadtplaner\_ökologen  
Deuringerstr. 5 a, 86551 Aichach  
Tel. 08251 8768-0, Fax 08251 8768-88  
E-mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de

ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 03.08.2021, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

Der Bebauungsplan Sainbach Nr. 7 „Südlich der Tafelbreite“ ersetzt den Bebauungsplan Sainbach Nr. 4 „Wochenendsiedlung“ in der Fassung vom 12.06.1990.

Der Bauleitplan wird im Sinne des § 13a BauGB als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung definiert. Auf einen Umweltbericht wird verzichtet.

## 2 FESTSETZUNGEN

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Bauflächen werden nach § 9 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO – in der geltenden Fassung - als **allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören

Nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Fläche

Die Baugrenze in der Planzeichnung setzt die Lage der Gebäude fest. Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen bzw. der Umgrenzung für Garagen und überdachte Stellplätze nicht erlaubt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können auch außerhalb der Baugrenzen oder Umgrenzungen von Garagen errichtet werden.



Die max. Grundfläche **GR** beträgt 240 m<sup>2</sup> für die Summe aller baulichen Anlagen pro Baugrundstück. Diese teilt sich auf in

- max. **110 m<sup>2</sup>** für Hauptgebäude
- max. **20 m<sup>2</sup>** für Terrasse
- max. **110 m<sup>2</sup>** für Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (z. B. gebietstypische Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze, Garagen)

Durch die genannten Flächenangaben für die GR von Hauptgebäude, Terrasse, Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze und Garagen ist die maximal zulässige Bebauung der Grundstücke festgesetzt. Weitere Überschreitungen (§19 Abs. 4 BauNVO) sind nicht zulässig.

Die Gebäude können ganz unterkellert werden.

### 2.3 Bauweise, Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden, Grenzabstände

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden wird pro Einzelhaus auf eine begrenzt.

Es gilt die offene Bauweise.

Hinsichtlich der Abstandsflächen ist die Bay. Bauordnung bzw. die Abstandsflächensatzung des Marktes Inchenhofen anzuwenden.

### 2.4 Gestaltung der Gebäude

Die maximal zulässige **Firsthöhe** der Hauptgebäude beträgt **6,0 m**.

Bei Garagen und überdachten Stellplätzen beträgt die maximal zulässige Traufhöhe **2,5 m**.

Die Firsthöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Daches, die Traufhöhe von Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe bis zur Oberkante Dachrinne.

Als max. Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe gelten die in der Vermessung vom 18.11.2019 (Mayr Ingenieure) aufgenommenen Höhen der bestehenden Erdgeschoss-Fertigfußböden der vorhandenen Gebäude:

Fl.-Nr.	EFFH in m ü. NN
441/1	465,7
441/3	460,4
441/4	467,0
441/5	467,3
441/6	463,9
441/7	462,3
441/8	461,5
441/9	463,5
441/10	465,2
441/11	466,7
441/12	468,7
441/13	463,9
441/15	466,4
441/16	469,0
441/17	471,5
441/18	473,2
441/19	475,0
441/21	467,8

Fl.-Nr.	EFFH in m ü. NN
441/22	465,5
441/23	465,3
441/24	466,1
441/25	468,0
441/26	471,2
441/27	474,0
441/28	476,9
441/29	479,1
441/30	481,0
441/31	470,1
441/32	468,6
441/33	468,5
441/34	468,7
441/35	470,7
441/36	474,4
441/37	477,0
441/38	480,3
441/39	482,8



Fl.-Nr.	EFFH in m ü. NN
441/40	484,9
454/4	471,1
454/5	469,9
454/6	471,1

Fl.-Nr.	EFFH in m ü. NN
454/7	471,8
454/8	474,7
454/9	478,0
454/10	480,6

### Dächer

Als Dachformen bei Hauptgebäuden werden geneigte Dächer als Satteldach mit einer Dachneigung von 15°- 30° festgesetzt.

Für die überdachten Stellplätze und die Garagen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15 ° bis 30 ° oder Flachdächer zulässig.

Für die Dacheindeckung sind dunkel getönte oder rote Dachziegel oder Dachsteine zu verwenden.

### Überdachte Stellplätze

Für die überdachten Stellplätze gelten folgende Festsetzungen:

- Größe: max. 3,5 m x 6,0 m
- Traufhöhe: max. 2,5 m
- Form: allseitig offen; Satteldach mit Dachneigung 15° - 30° oder Flachdach
- Material: Holz
- Eindeckung: farblich abgestimmt mit Eindeckung des Wohnhauses
- Grenzanbau: Überdachte Stellplätze können an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

## **2.5 Verkehrsfläche**

Die im Geltungsbereich liegenden Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

## **2.6 Stellplätze und private Zufahrten**

Zur Berechnung des Stellplatzbedarfs gilt die Stellplatzsatzung des Markts Inchenhofen in der gültigen Fassung.

Stellplätze sowie private Grundstückszufahrten sind in wasserdurchlässiger Form zu errichten.

## **2.7 Geländegestaltung und Einfriedungen**

Stützmauern sind nur zulässig, wenn sie aufgrund der Topographie notwendig sind.

Innerhalb der Bauflächen können – abhängig von der Topographie – Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,0 m errichtet werden.

Bei Stützmauern in Kombination mit Einfriedungen beträgt die Maximalhöhe ebenfalls 2,0 m über dem bestehenden Gelände, gemessen von der unteren bzw. tiefer liegenden Seite der Stützmauer.

Bei der Neuanlage von Einfriedungen ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten, wenn das Geländeniveau innerhalb und außerhalb des Grundstücks gleich ist.

## **2.8 Wasserversorgung**

Die Kosten einer evtl. erforderlichen Druckerhöhungsanlage sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer selbst zu tragen.



## 2.9 Oberflächenwasser / wild abfließendes Wasser

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

# 3 GRÜNORDNUNG

## 3.1 Private Grundstücke

Die nicht überbaute Fläche ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Innerhalb dieser Flächen sind pro angefangener 300 m<sup>2</sup> Fläche ein heimischer Laubbaum der 1. Pflanzklasse oder zwei Heister oder ein Obstbaum (Hochstamm) aus nachfolgender Liste zu pflanzen. Vorhandene Gehölze können angerechnet werden.

„Kies- oder Schotterflächen“ stellen keine gärtnerische Nutzung dar.

Kies- oder Schotterflächen sind nur im Traufbereich (Breite max. 50 cm) erlaubt. Außerhalb des Traufbereichs sind Kiesflächen nicht zulässig.

## 3.2 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

### Allgemeines

- a) Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Errichtung der Hauptgebäude durchzuführen. Sie sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.
- b) Standraum von Gehölzen  
Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m<sup>2</sup> umfassen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m<sup>2</sup> betragen und eine Tiefe von 1,0 m betragen.
- c) Abstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen  
Bei der Neupflanzung von Gehölzen, mit einer Endwuchshöhe von mehr als 2 m, ist zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten, wenn durch die Pflanzung die wirtschaftliche Bestimmung des Nachbargrundstücks durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt wird.  
Bei Obstgehölzen ist ein Abstand von 2 m ausreichend.

### Gehölzarten und Qualitäten

#### (1) Bäume 1. Pflanzklasse

Mindestqualität: 3 x v., STU 16-18 cm, bzw. Sol. H. 250-300 cm, B. 100-150 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde







### 4.3 Regenwassernutzung

Die Nutzung von Regenwasseranlagen ist dem Markt Inchenhofen und dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

Dabei ist Folgendes zu beachten:

- Bau- und Betrieb einer Regenwassernutzanlage sollten nach den entsprechenden technischen Standards erfolgen (u.a. DIN 1989, Teil 1 bis Teil 4).
- Alle Zapfstellen, die mit dem Regenwasser gespeist werden, sind gem. DIN 1988 mit einem Schild - kein Trinkwasser - zu kennzeichnen.
- Gemäß Trinkwasserverordnung § 17 Abs. 2 sind Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.
- Sollte für niederschlagsarme Zeiten eine zusätzliche Nachspeisung mit Trinkwasser in die Regenwasserbehälter erforderlich sein, so ist dies nur über einen freien Auslauf möglich.
- Eine Verbindung zwischen der zentralen Trinkwasserleitung und einer Regenwassernutzungsanlage ist nicht zulässig.
- Am Trinkwasser-Hausanschluss sollte für zukünftige Installationsarbeiten ein Hinweisschild mit folgender Aufschrift angebracht werden: **Achtung! In diesem Gebäude ist eine Regenwassernutzungsanlage installiert. Querverbindungen ausschließen!**

### 4.4 Kommunale Abfallwirtschaft

Müllbehälter und ggf. Sperrmüll sind zur Entleerung an den Erschließungsstraßen bereitzustellen.

### 4.5 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.

### 4.6 Regenerative Energien / Klimaschutz

Beim Bau der Wohngebäude sind Energieeinsparmaßnahmen zu ergreifen. Auch sollen verstärkt regenerative Energien zum Einsatz kommen. Dachformen sollten so angelegt und ausgerichtet werden, dass die Nutzung von solarer Strahlungsenergie möglich ist.

Maßnahmen zum Klimaschutz können hiermit getroffen werden. Handlungen zur Anpassung an den Klimawandel sind aufgrund des Standortes nicht zu veranlassen.

### 4.7 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz).

#### 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. Nimmt 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 8157-37, Fax 08271 8157-50, E-Mail: Fabian.Gall@bfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde, Landratsamt Aichach-Friedberg, Münchener Straße 9, 86551 Aichach, Tel. 08251 92-0.

**4.8 Schädliche Bodenverunreinigungen und 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 92-160 unverzüglich anzuzeigen.

(Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG)

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Aushubarbeiten Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Daher wird empfohlen vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

**4.9 Arten- und Biotopschutz**

Bei Fällung von Bäumen und Änderungen an der Bestandsbebauung ist Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde aufzunehmen.

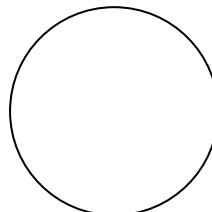
Im Übrigen gelten die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. Bayerischen Naturschutzgesetzes.

**5 INKRAFTTRETEN**

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

Inchenhofen, den .....

.....  
Anton Schoder,  
1. Bürgermeister

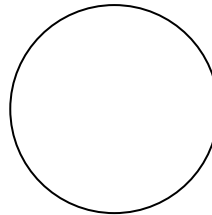




**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Sainbach Nr. 4 „Wochenendsiedlung“ wurde vom Marktgemeinderat Inchenhofen am 14.01.2020 gefasst und am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
  
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 13 Abs. 2 und 13a BauGB zum vom Marktgemeinderat am 03.08.2021 gebilligten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.08.2021 hat in der Zeit vom 08.09.2021 bis 11.10.2021 stattgefunden.
  
3. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB zum vom Marktgemeinderat am ..... gebilligten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  
4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom ..... wurde vom Marktgemeinderat Inchenhofen am ..... gefasst.

Inchenhofen, den .....  
 .....  
 Anton Schoder,  
 1. Bürgermeister



5. Der Beschluss des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde am ..... 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 der Bebauungsplan 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.

Inchenhofen, den .....  
 .....  
 Anton Schoder,  
 1. Bürgermeister

