

MARKT INCHENHOFEN

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Gewerbegebiet Inchenhofen Nord“



INHALT:

- A. Satzung Planzeichnung mit A.1 Planzeichnung Bestand, A.2 Planzeichnung 3. Änderung, A.3 Festsetzungen durch Planzeichen und A.4 Hinweise zur Planzeichnung
- B. textliche Festsetzungen
- C. Hinweise
- D. Verfahrensvermerke (1 Seite)
- E. Begründung (2 Seiten)
- F. Umweltbericht (8 Seiten)

Satzungsfassung vom 05.12.2017

**Katrin Mohrenweis - Landschaftsarchitektin
Dipl.-Ing. Landespflege (univ.)**

Bergstraße 11
86875 Emmenhausen
Tel.: 08246/ 960 758
Fax.: 08246/ 960 780
e-mail: Mohrenweis.LA@t-online.de



Inchenhofen, den 19.12.2017

Metzger
.....
Karl Metzger, Erster Bürgermeister

B. textliche Festsetzungen

1. Für die Geltungsbereiche der Änderung gilt die Planzeichnung der 3. Änderung.
2. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.02.2009.
3. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Inchenhofen, den 19.12.2017


.....
Karl Metzger, Erster Bürgermeister



C Hinweise

C.1 Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder Altlast (z.B. künstliche Auffüllung mit Abfällen) unterliegen der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz. Sie sind dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 43, Tel. 08251/ 92- 368 unverzüglich anzuzeigen.

C.2 Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayr. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG. Die bauausführenden Firmen werden in geeigneter Weise darauf hingewiesen. Denkmalpflege Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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 die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Denkmalpflege 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 Forstsetzung der Arbeiten gestattet.

C.3 Zu verständigen ist das BLfD, Dienststelle Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Email: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalbehörde. Der Bestand an Bodendenkmälern ist nicht statisch und kann sich daher auch im Planungsgebiet ändern. Die aktuelle Denkmalausweisung bietet der Bayerische Denkmatalas auf www.blfd.bayern.de

C.4 Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Marktgemeinde Inchenhofen, Zisterzienserplatz 2, 86570 Inchenhofen, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt bei Deutschen Patentamt.

D. Verfahrensvermerke

Der Marktgemeinderat Inchenhofen hat die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Gewerbegebiet Inchenhofen-Nord“ in seiner Sitzung vom 30.05.2017 beschlossen.

Der Beschluss wurde am 26.07.2017 ortsüblich bekanntgemacht

Der Vorentwurf mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 18.07.2017 wurde am 18.07.2017 im Gemeinderat beraten und beschlossen.

Der Beschluss wurde mit der Öffentlichkeitsbeteiligung am 26.07.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 7.8.2017 bis 8.9.2017 und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ebenfalls vom 7.8.2017 bis 8.9.2017.

Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich Begründung und Umweltbericht wurde in der Fassung vom 13.09.2017 mit den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.10.2017 bis 10.11.2017 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 29.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom 13.09.2017 erfolgte im Zeitraum vom 09.10.2017 bis 10.11.2017.

Nach Kenntnisnahme und Abwägung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen hat der Gemeinderat Inchenhofen mit Beschluss vom 05.12.2017 den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 05.12.2017 als Satzung beschlossen.

Die Satzungsfassung des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.12.2017 wurde ausgefertigt am *19.12.2017*

Inchenhofen, den *22.12.2017*



Karl Metzger

Karl Metzger, Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Gewerbegebiet Inchenhofen-Nord – 3. Änderung“ tritt durch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom *21.12.17* in Kraft.

Inchenhofen, den *22.12.2017*



Karl Metzger

Karl Metzger, Erster Bürgermeister

E. BEGRÜNDUNG

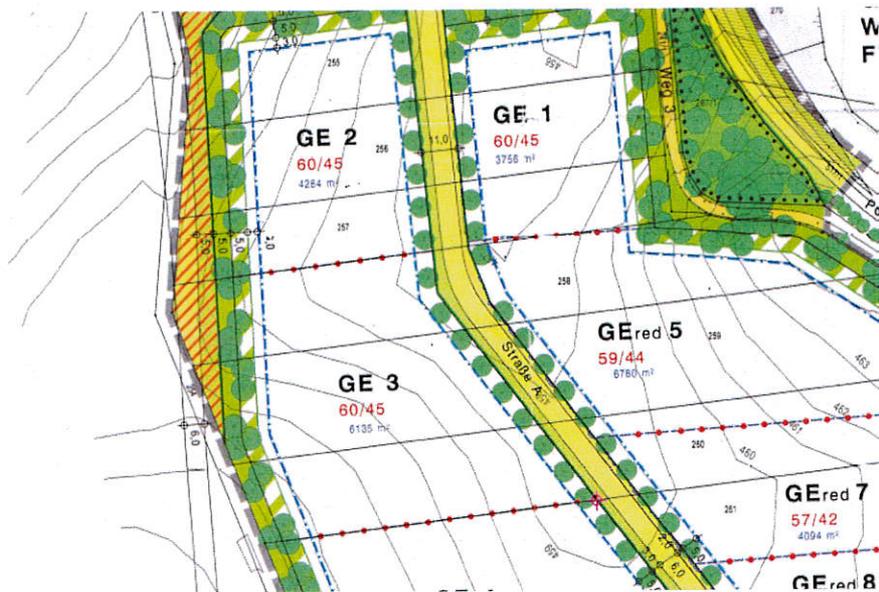
E.1 Anlass zur 3. Änderung

Änderungsbereich Süd:

Für die Flurnummer 255/11 liegt vom Eigentümer ein Bauantrag vor, im Süd-Ost-Eck eine Lagerhalle zu errichten. Bei der Überprüfung des Bauvorhabens mit dem gültigen Bebauungsplan stellte sich heraus, dass 5m des privaten Gewerbegrundstückes als „öffentliche Grünfläche“ gewidmet waren.

Offensichtlich ist diese Widmung als öffentliche Grünfläche nicht absichtlich im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans auch über das Grundstück 255/11 gezogen worden.

Im Rahmen der 2. Änderung wurde eine öffentliche Grünfläche gewidmet, um ein inzwischen errichteten Oberflächenabfluss (Muldenrinne) auch rechtlich zu sichern. Dieser war nötig geworden, da von den westlich angrenzenden Feldern wild abfließendes Hangwasser in Privatgrundstücke eindrang. In der 1. Änderung des Bebauungsplans war hier noch keine Grünfläche vorgesehen:



Auszug aus der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 6 vom 4.12.2002 (Verfasser: Arch Wurtz)

Gleichzeitig beantragte der Grundstückseigentümer, das Baufenster bis zur Grundstücksgrenze ausweiten zu können, um die Halle möglichst nah an die Grundstücksgrenze platzieren zu können. Die Marktgemeinde stimmte diesem Ansinnen im Süden zu, im Osten wollte der Marktgemeinderat allerdings das Baufenster beibehalten, um eine einheitliche Linie entlang der Straße aufrechtzuhalten.

Änderungsbereich Nord:

Bei einer Überplanung der Wasserversorgung des Marktes durch das Ingenieurbüro Mayr in Jahr 2017 stellte sich heraus, dass Die Errichtung eines Pumpenhauses nördlich des Gewerbegebietes sinnvoll wäre. Dies ist nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan an dem fachtechnisch sinnvollen Standort nicht möglich. Daher soll auch dieser Bereich im Verfahren geändert werden.

E.2 Inhalt

Im Änderungsbereich Süd soll das Privatgrundstück wieder Gewerbegebietsfläche werden wie im Plan zur 1. Änderung. Die öffentliche Grünfläche wird um dieses Bereich verschmälert. Das Baufenster wird vergrößert bis zur südlichen Grundstücksgrenze.

Im Änderungsbereich Nord wird ein weiteres Baufenster gewidmet, um das Pumpenhaus in diesem Bereich errichten zu können. Hier war noch die „Fläche für künftige Umgehungsstraße“ dargestellt. Hier war ursprünglich eine Anbindung an eine mögliche Umgehungsstraße geplant gewesen. Der Verlauf der Umgehungsstraße im Westen soll im Bebauungsplan beibehalten werden. Aber der Marktgemeinderat ist einstimmig der Meinung gewesen, dass hier keine Anbindung erfolgen wird. Dieser Bereich wird daher nicht mehr als „Verkehrsfläche mit Randbereichen“ und „Fläche für künftige Umgehungsstraße“ gewidmet, sondern als öffentliche Grünfläche.

E.3 Verfahren

Durch die o.a. Änderungen werden die Grundzüge der Planung, berührt. Daher ist der Bebauungsplan zu ändern, Befreiungen können hier nicht erteilt werden.

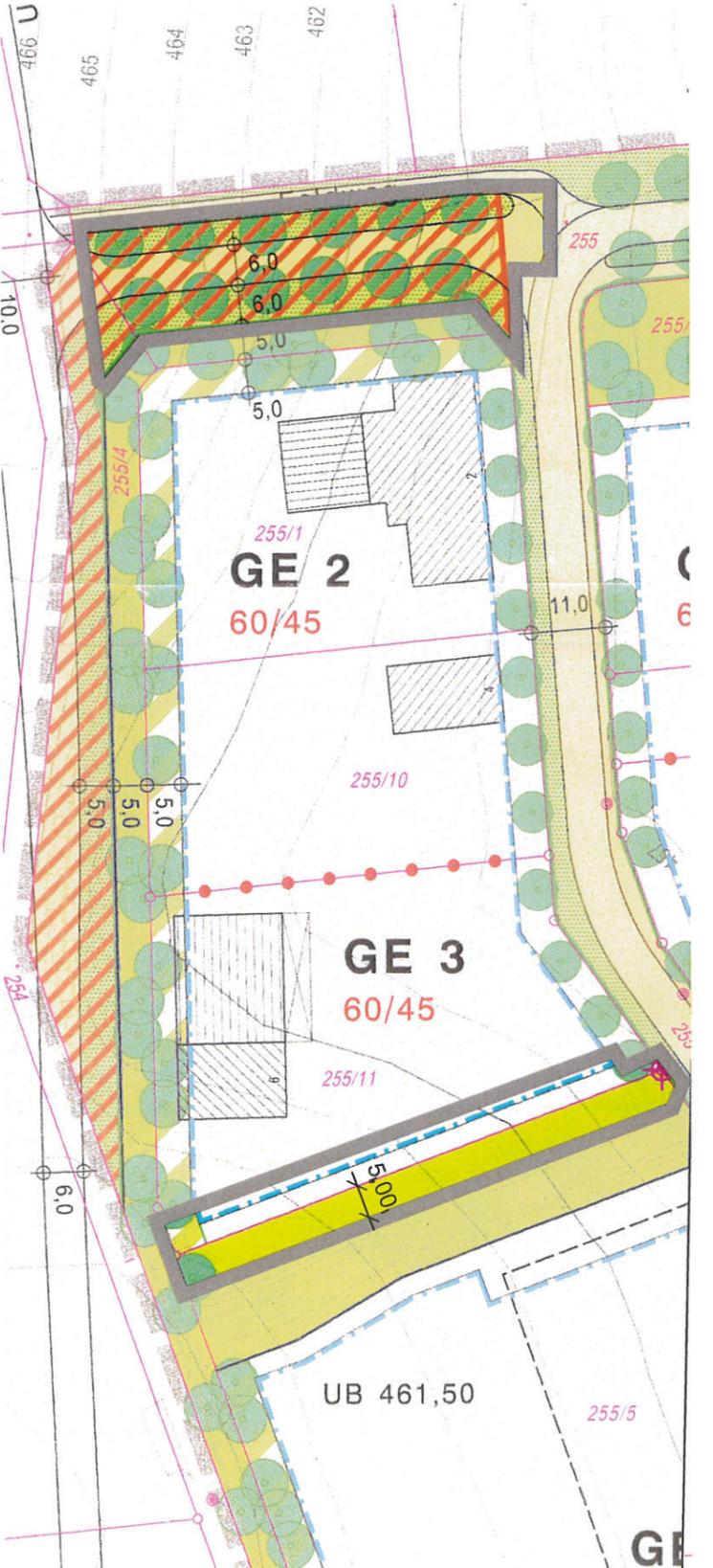
E. 4 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die Umwelt

Da die Grundzüge der Planung berührt werden, ist auch die Durchführung einer Umweltprüfung nötig. Dies geschieht in dem als eigenen Textteil beigefügten Umweltbericht.

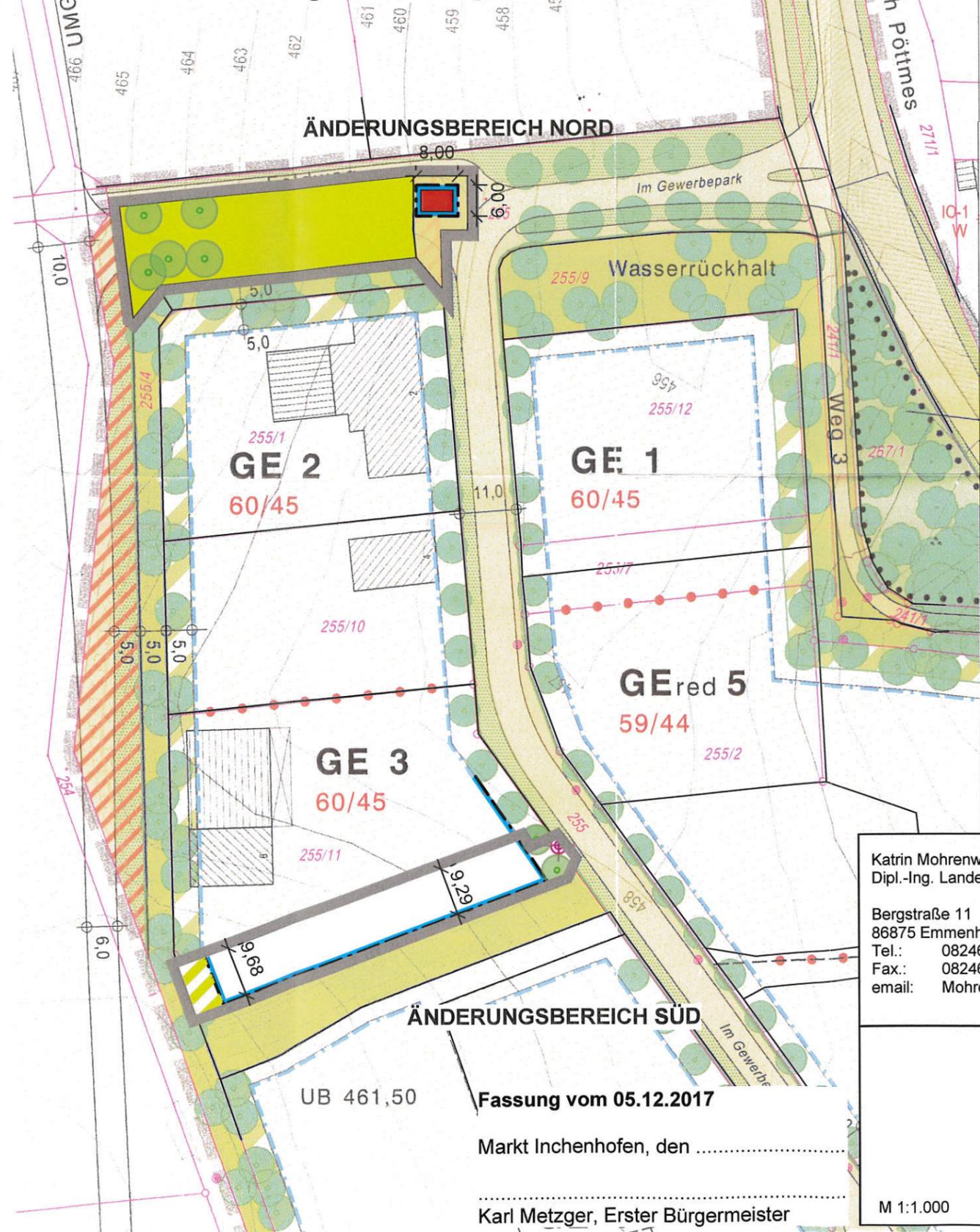
Die Marktgemeinde Inchenhofen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung BayBO- zuletzt geändert am 18.04.2013 (BayRS 2132-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung GO- für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 3 des Bayer. Naturschutzgesetzes BayNatSchG- (GVBl. 2011, S. 82) folgenden Bebauungsplan Nr. 6 "Gewerbegebiet Inchenhofen-Nord" 3. Änderung als Satzung.

A. Satzung Planzeichnung

A.1 Planzeichnung Bestand mit Änderungsbereichen



A.2 Planzeichnung 3. Änderung



A.4: HINWEISE

1		Geltungsbereich B-Plan Bestand
2		Baugrenze Bestand
3		Fläche für künftige Umgehungsstraße
4		öffentliche Verkehrsfläche mit Verkehrsgrünflächen
5		Geplantes Gebäude (Pumpenhaus)
6		Bemaßung
7		Grundstücksgrenzen Bestand

Verfasser B-Plan: Architekturbüro Wurtz, Am Scheuringer Berg 5
86453 Dasing, Fassung vom 26.2.2009

A.3 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

	Geltungsbereich der 3. Änderung
	Baugrenze der 3. Änderung
	Verkehrsfläche
	öffentliche Grünfläche
	private Grünfläche
	Bäume zu pflanzen
	Höhenfestpunkt

Katrin Mohrenweis - Landschaftsarchitektin
Dipl.-Ing. Landespflege (univ.)
Bergstraße 11
86875 Emmenhausen
Tel.: 08246 - 960758
Fax: 08246 - 960780
email: Mohrenweis.LA@t-online.de



Markt Inchenhofen
Bebauungsplan Nr. 6
"Gewerbegebiet Inchenhofen-Nord"
3. Änderung

Fassung vom 05.12.2017
Markt Inchenhofen, den
Karl Metzger, Erster Bürgermeister

M 1:1.000

-Satzungsfassung-

05.12.2017