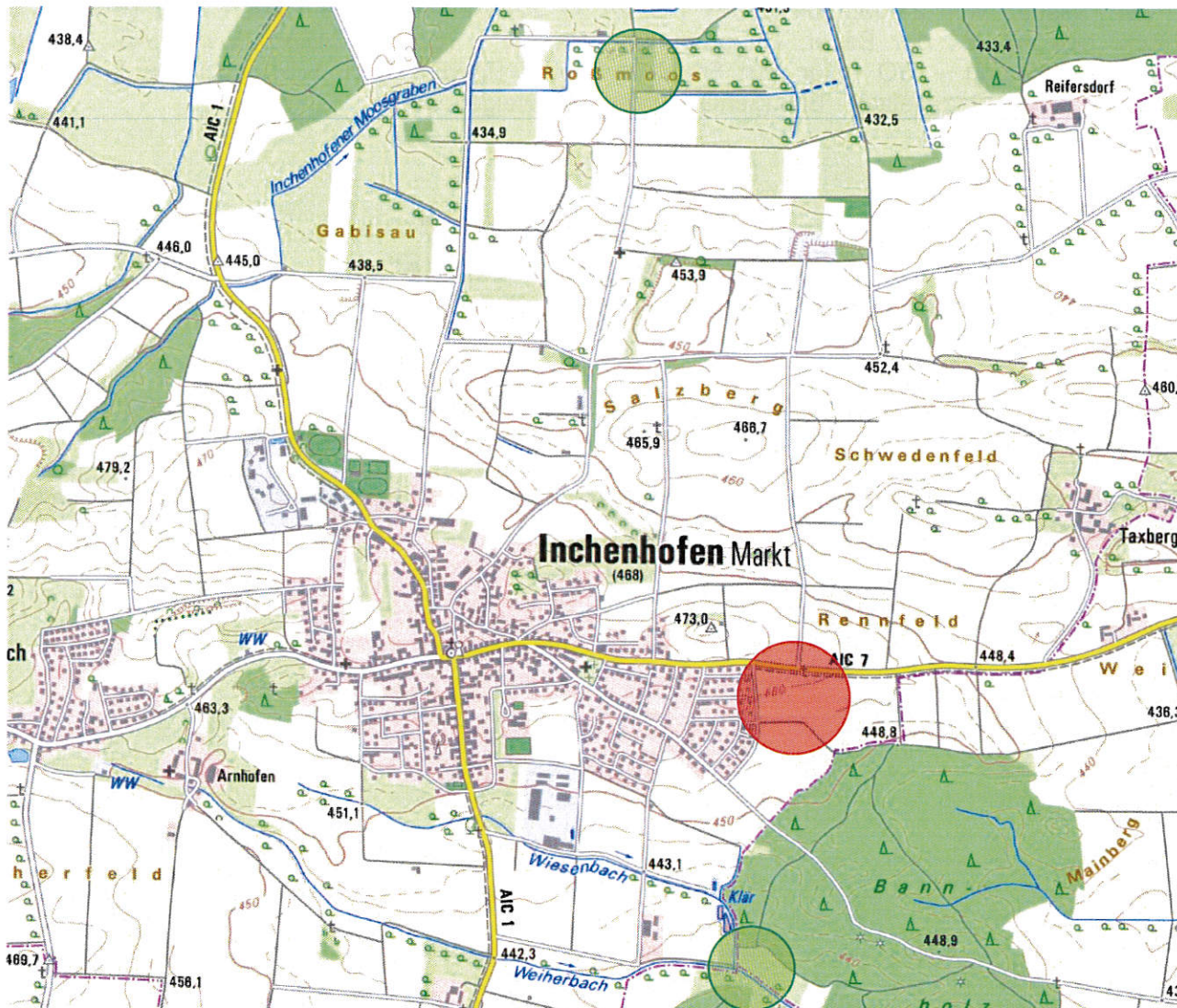


MARKT INCHENHOFEN



BEBAUUNGSPLAN NR. 17 „ÖSTLICH DER MOZARTSTRABE“
IN INCHENHOFEN

1. ÄNDERUNG



Übersicht maßstabslos

PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 07.11.2017

brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

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

Inchenhofen, den 08.11.2017

Karl Metzger,
Erster Bürgermeister





TEIL B SATZUNGSTEXT

Der Markt Inchenhofen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz, des § 10 Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2123-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) und des § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes - BNatSchG - folgenden zweigeteilten

Bebauungsplan Nr. 17 "Östlich der Mozartstraße", 1. Änderung

Teilbereich 1 des Bebauungsplanes umfasst die Bauflächen einschl. Erschließung auf den Flurstücken 1320 TF, 1321, 1321/1, 1322, 1323TF, 1327 TF, 1325/33 Gmkg. Inchenhofen.

Der Teilbereich 2 des Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Ausgleichsfläche FI-Nr. 621 Gmkg. Inchenhofen.



1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Gebiet Fl.-Nrn. 1386, 1320 TF, 1321, 1321/1, 1322, 1323TF, 1327 TF, 1325/33 Gmkg. und Marktes Inchenhofen gilt der von

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Dipl. Ing. Hans Brugger
Deuringerstr. 5 a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768-0, Fax 08251 8768-88
E-mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de

überarbeitete nachfolgender Satzungstext in der Fassung vom 07.11.2017, der zusammen mit der Planzeichnung in der Fassung vom 06.10.2015 und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

Die 1. Änderung ersetzt die textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 06.10.2015.

2 FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung (*unverändert*)

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:

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

2.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Fläche (*unverändert*)

Die Baugrenze und die Umgrenzung für Garagen in der Planzeichnung setzt die Lage der Gebäude fest.

Garagen sind außerhalb der Baugrenzen bzw. der Umgrenzung für Garagen nicht erlaubt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können auch außerhalb der Baugrenzen oder Umgrenzungen von Garagen - allerdings nicht innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - errichtet werden.

Der Stauraum zwischen Garagen und Erschließungsstraße muss mindestens 5,5 m betragen.



Die max. Grundflächenzahl **GRZ** beträgt für die jeweiligen Gebiete:

WA 1/1a 0,3

WA 2 0,35

Die GRZ kann im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.

2.3 **Bauweise, Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden, Grenzabstände** (*unverändert*)

Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser entsprechend den Kennzeichnungen in der Planzeichnung zulässig.

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

Es gilt die offene Bauweise.

Hinsichtlich der Abstandsflächen ist die Bay. Bauordnung anzuwenden.

2.4 **Gestaltung der Gebäude**

Die maximal zulässige **Wandhöhe** der Hauptgebäude beträgt **6,50 m**, die maximal zulässige **Firsthöhe** der Hauptgebäude **9,50 m**. Im nördlichen Bereich des WA 1a gelten **8,5 m** als zulässige Firsthöhe.

Als Dachformen sind für die Hauptgebäude Satteldächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer, Walm- oder Zeldächer (ausgenommen Krüppelwalmdächer) festgesetzt. Bei der Errichtung von Pultdächern gelten **8,5 m** als Obergrenze für die hohe Wandseite.

Bei Garagen beträgt die maximal zulässige Wandhöhe **3,0 m** und die zulässige Firsthöhe **6,0 m**. Dächer der Garagen sind entweder als Flachdach oder als geneigte Dächer zu errichten. Pultdächer sind zulässig, wenn die hohe Wandseite an das Hauptgebäude anschließt.

Die Wandhöhe der Hauptgebäude wird gemessen von der tatsächlichen Oberkante Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand-Dachhaut, die Firsthöhe von Oberkante Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Daches.

Als max. Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung abgebildeten ERFH-Höhen.

Als Bezugspunkt für die Garagenwand gilt der tatsächliche Fertigboden der Garage. Der zulässige Fertigboden darf max. 0,3 m unter der zulässigen ERFH-Höhe der Hauptgebäude liegen. Liegt diese Höhe unter der höchsten Stelle der Erschließungsstraße – maßgeblich ist der tatsächliche Bereich der Garagenzufahrt - gilt als Bezugspunkt die ERFH-Höhe der Hauptgebäude.

Entstehen dadurch Wandhöhen von Grenzgaragen von mehr als 3,0 m, sind diese abweichend von Art. 6 Abs. 9 der BayBO auch an der Grundstücksgrenze zulässig.

Zwerchgiebel sind bis zu einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Dachgauben bis zu einer max. Breite von 1,60 m dürfen errichtet werden. Zwerchgiebel und Dachgauben sind nur auf den Hauptgebäuden zulässig.

2.5 **Geländegestaltung**

Stützmauern können bis zu einer sichtbaren Höhe von 0,50 m errichtet werden. Ausgenommen davon sind die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie ein 1,5 m breiter Streifen parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen.

Grundstückszufahrten können grundsätzlich an die Erschließungsstraße angepasst werden.

Innerhalb der Fläche für den Lärmschutzwall sind Mauern bis zu 2,50 m zulässig.



Baugrundstücke, deren Ursprungsgelände unter der hergestellten Erschließungsstraße liegen, können grundsätzlich an deren Höhen angeglichen werden.

2.6 Einfriedungen

Einfriedungen von privaten Grundstücksflächen sind mit durchsichtigen Zäunen bis zu einer Höhe von 1,25 m – einschl. zulässiger Stützmauern - erlaubt.

2.7 Rückhaltung von Niederschlagswasser (*unverändert*)

Abfließendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern bzw. in Regenwasserzisternen mit Überlauf zu speichern und gedrosselt in die Regenwasserkanalisation abzuleiten. Das Speichervolumen beträgt pro Baugrundstück mind. 6 m³. Die Drosselung in den Regenwasserkanal ist auf 1l/s auszulegen.

2.8 Stellplätze und private Zufahrten (*unverändert*)

Stellplätze sowie private Grundstückszufahrten sind dauerhaft in wasserdurchlässiger Form zu errichten.

Je Wohneinheit müssen auf dem Baugrundstück 2 Stellplätze nachgewiesen werden.

2.9 Verkehrsfläche (*unverändert*)

Die Mozartstraße, der am südlichen Geltungsbereich verlaufende Wirtschaftsweg sowie die innere Erschließung des Baugebietes werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die nicht für den Verkehr, Stellplätze und die Erschließung benötigten Flächen sind als Rasen-, Stauden oder Gehölzflächen anzulegen.

Innerhalb der Verkehrsgrünflächen sind Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser zulässig.

2.10 Immissionsschutz *unverändert*)

2.10.1 Lärmschutzwall

Vor der Bebauung des Planbereiches ist der in der Planzeichnung in der Fassung vom 06.10.2015 dargestellte und mit dem Planzeichen "Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" gekennzeichnete Lärmschutzwall vollständig zu errichten. Die Wallkrone des Lärmschutzwalles muss durchgehend mind. 2,5 m über der jeweiligen Höhe der Straßenmittelachse der Kreisstraße AIC 7 liegen.

2.10.2 Grundrissorientierung

Im Bereich des WA 1a ist bei sämtlichen Wohnnutzungen durch eine entsprechende Grundrissorientierung sicherzustellen, dass vor den für Lüftungszwecke vorgesehenen Fenstern von Wohn-, Schlaf- und Ruheräumen sowie Kinderzimmern die Beurteilungspegel der Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr auf der Radersdorfer Straße (AIC 7) den im Beiblatt 1 der DIN 18005 angegebene Orientierungswert für den Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten wird. Zu den Wohnräumen zählen neben Aufenthaltsräumen auch Wohnküchen. Die entsprechenden für Lüftungszwecke geeigneten Fassadenseiten sind der Anlage 2.1 der schalltechnischen Untersuchung der Fa. Andreas Kottermair beratender Ingenieur vom 06.07.2015 - Auftragsnummer 5146.5/2015_AS Abbildung ORW, Beiblatt 1 DIN 18005 eingetragen und in grüner Farbe gekennzeichnet. zu entnehmen.

2.10.3 Passive Schallschutzmaßnahmen durch Vorbauten

Verfügen die entsprechenden Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer über keine nach den Vorgaben in Ziffer 2.10.2 orientierten und für Lüftungszwecke geeigneten Fensterflächen, so sind an den entsprechenden Fassadenseiten vor den Fenstern und Außentüren dieser Räume Schallschutzvorbauten, insbesondere Wintergärten oder



vollständig verglaste Balkone vorzusehen. Die Schallschutzvorbauten dürfen nicht als Schlaf- oder Aufenthaltsräume genutzt werden.

2.10.4 Passive Schallschutzmaßnahmen durch Schallschutzfenster

Kann nach Ausschöpfung aller planerischen Maßnahmen nicht bei allen Wohn-, Schlaf- und Ruheräumen sichergestellt werden, dass die Anforderungen an Grundrissorientierung (Ziffer 2.10.2) eingehalten werden und sind passive Schallschutzmaßnahmen durch Vorbauten (Ziffer 2.10.3) nachweislich nicht möglich, so können ausnahmsweise bei den betreffenden Nutzungen Schallschutzfenster eingebaut werden. Dabei ist sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern dieser Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten sind. Diese ist durch Vorlage eines Lüftungskonzeptes nach DIN 1946-6 "Raumluftechnik: Lüftung von Wohnungen" zu belegen. In dem Lüftungskonzept ist zu berücksichtigen, dass Fenster, vor denen der in Ziffer 2.10.2 angegeben Orientierungswert für den Beurteilungspegel überschritten wird, auch bei einer "Nennlüftung" nicht für Lüftungszwecke geöffnet werden dürfen.

2.10.5 Nachweis nach DIN 4109 zum baulichen Schallschutz

Im Bereich des WA 1a ist für sämtliche Wohnnutzungen, bei denen passive Schallschutzmaßnahmen durch den Einbau von Schallschutzfenstern (Ziffer 10.2.4) getroffen werden, ein Schallschnachweis nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau zu erstellen. Dieser muss rechnerisch nachweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der außenbauteile zum Schutz vor Außenlärm bei allen geplanten Wohnnutzungen eingehalten sind.

Hierzu wird auf die für den Bebauungsplan angefertigte Schalltechnische Untersuchung (5146.5/2015-AS) verwiesen. Fassaden mit Überschreitungen sind dort der Anlage 2.1 zu entnehmen.

Hinweis

Die im Gutachten genannten Vorschriften und Normen sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Während der Öffnungszeiten können sie auch bei der Verwaltung eingesehen werden.

3 GRÜNORDNUNG (unverändert)

3.1 Öffentliche Grünflächen

Die Flächen am nördlichen und östlichen Geltungsbereich werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Flächen sind als Rasen-, Wiesen- oder Gehölzflächen zu entwickeln. Innerhalb dieser Flächen sind fußläufige Wegesysteme in wassergebundener Form zulässig.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

3.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Baugrundstücken sind zu 25 % mit Heistern und Sträuchern der nachfolgenden Liste sowie mit den in der Planzeichnung dargestellten Bäumen zu bepflanzen. Fachgerechte Pflege- und Schnitarbeiten mit der Entnahme einzelner Gehölze sind möglich. Ziergehölze sind auf dieser Fläche unzulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf dieser Fläche nicht zulässig.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.



3.3 Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für den Bebauungsplan sind 7.598 m² an Ausgleichsflächen erforderlich. Auf dem Flurstück 621 Gmkg. Inchenhofen im Roßmoos werden hierzu 9.837 m² (effektiv 7.378 m²) als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Das Flurstück unterliegt bereits einer Grünlandnutzung, so dass mit den Ausgleichsmaßnahmen (Extensivierung, Wiedervernässung und Schaffung von Kleingewässern) ein anrechenbarer Faktor von 0,75 entsteht. Das Flurstück wird komplett als Teilbereich 2 für Ausgleichszwecke festgesetzt.

Um den errechneten Ausgleich abzudecken, stellt der Markt Inchenhofen weitere 220 m² Fläche auf dem gemeindeeigenen Flurstück 132 Gmkg. Haslangkreit, Markt Kühbach zur Verfügung.

3.4 Private Grundstücke

Die nicht überbaute Fläche ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Innerhalb dieser Flächen sind pro angefangener 350 m² Fläche ein Baum der 1. Pflanzklasse aus nachfolgender Liste zu pflanzen.

3.5 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.
Die in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume können in ihrer Lage geringfügig verschoben werden.
- b) Bäume im öffentlichen Straßenraum
Für Baumstandorte innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen können auch abweichend von nachfolgender Liste geeignete Arten und Sorten verwendet werden.
- c) Standraum von Gehölzen
Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m² umfassen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von 1,0 m aufweisen.
- d) Pflanzdichte und Zusammensetzung in geschlossenen Gehölzpflanzungen:
Der Anteil von Sträuchern liegt in zusammenhängenden Gehölzflächen bei max. 90 %, der Anteil der Heister bei mind. 10 %. Der Pflanzabstand in geschlossenen Pflanzungen beträgt max. 1,5 m.
- e) 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 aufgrund der 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 (soweit beziehbar autochthones Pflanzmaterial)

(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
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche



Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Obstbäume als Hochstämme	

(2)Heister

Mindestqualität: Heister, 2 x v., 150 - 200 cm	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Obstbäume als Hochstämme	

(3)Sträucher

Mindestqualität: Str., verpflanzt, H 60 - 100 cm	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cydonia oblonga	Quitte
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Mespilus germanica	Echte Mispel
Rosa glauca	Hecht-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Gemeiner Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball
Beerensträucher	

4 HINWEISE (unverändert)**4.1 Ver- und Entsorgung**

Die Gebäude sind an die öffentliche Wasserver- und -entsorgung anzuschließen. Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser sowie die Entsorgung von Abwasser erfolgt durch die entsprechenden Einrichtungen des Marktes Inchenhofen bzw. des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Magnusgruppe.

Die Kläranlage des Markts Inchenhofen ist bereits grenzwertig belastet.

Der Anschluss zur Stromversorgung wird mit Erdkabeln erstellt. Soweit notwendig, werden Kabel- und Verteilerschränke in den Grundstücken aufgestellt. Die Kabelverlegung erfolgt im Rahmen der Erschließung in Abstimmung mit den weiteren Sparten.



4.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes wird im Trennsystem geplant. Niederschlagswasser ist soweit möglich vor Ort zurückzuhalten und zu versickern.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Bezüglich der Rückhaltung und Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) zu beachten. Auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA ist zu verweisen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

4.3 Regenwassernutzung

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

Sollte das Wasser aus Zisternen für Brauchwasserzwecke (Toilettenspülung, Gartenbewässerung, usw.) verwendet werden, ist Folgendes zu beachten:

- Alle Zapfstellen, die mit Regenwasser gespeist werden, sind gem. DIN 1988 mit einem Schild – kein Trinkwasser – zu kennzeichnen.
- Gem. Trinkwasserverordnung § 17 Abs. 2 sind Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme, farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.
- Sollte für niederschlagsarme Zeiten eine zusätzliche Nachspeisung mit Trinkwasser in die Zisternen (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 anschließen!“

4.4 Kommunale Abfallwirtschaft

Müllbehälter und ggf. Sperrmüll sind zur Entleerung an der Erschließungsstraße bereitzustellen.

4.5 Landwirtschaftliche Immissionen

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, Hofstellen und dem Spargelhof Lohner, 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@bldf.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.

4.9 Versorgungsleitungen

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft die Gashochdruckleitung Augsburg - Ingolstadt (IA11/1100) DN400/PN67,5 mit Begleitkabel. Die Leitung kommt innerhalb der öffentlichen Grünflächen zu legen. Der Abstand zu den künftigen privaten Baugrundstücken beträgt 2 m.

Eine Gefährdung der Leitung ist auszuschließen. Folgende Anforderungen sind u.a. zu beachten:

Der Schutzstreifen der der Gasleitung beträgt 8 m, je 4 m beiderseits der Rohrachse

- Im Schutzstreifen der Gasleitung dürfen keine Bauwerke, jeglicher Art, / keine Schachtbauwerke errichtet werden.
- Niveauveränderungen sind nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung zulässig, die Mindestdeckung der Gasleitung von 1m darf nicht unterschritten werden.
- Ein 4 m breiter Streifen – je 2m beiderseits der Rohrachse - ist von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern frei zu halten.
- Bei einer Kreuzung mit Ver- und Versorgungsleitungen, Kabeln etc. ist ein lichter Mindestabstand von 0,4 m zur Gasleitung unbedingt einzuhalten. Kreuzungen sind möglichst rechtwinklig durchzuführen.
- Bei Parallelführungen sind die neuen Leitungen oder Kabel grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens der Gasleitung zu verlegen, es ist anzustreben, dass es zu keiner Überlappung der Schutzstreifen kommt.



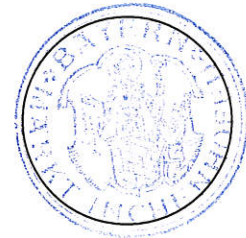
VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Marktgemeinderat Inchenhofen am 13.09.2017 gefasst und am 21.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB haben in der Zeit vom 29.09.2017 bis 03.11.2017 stattgefunden.
3. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 07.11.2017 wurde vom Marktgemeinderat Inchenhofen am 07.11.2017 gefasst.

Der Beschluss des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.11.2017 wurde am 13.11.2017 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Inchenhofen, den 15.11.2017


.....
Karl Metzger
Erster Bürgermeister



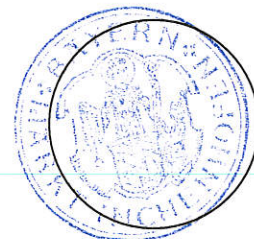
4. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

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 15.11.2017


.....
Karl Metzger
Erster Bürgermeister





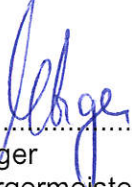
- Stromkabel müssen in den Schutzstreifen der Leitungen in Schutzrohren verlegt werden.
- Beim Bau von kreuzenden Straßen und Wegen darf es bei Bodenaushub, Verdichtung etc. zu keiner Gefährdung der Leitung kommen.
- Sollte eine Umlegung unserer Leitung erforderlich werden, ist diese immer nur in den Sommermonaten möglich. Für Planung, Materialbeschaffung etc. ist eine Vorlaufzeit von mind. 9 Monaten erforderlich.
- Für jegliche Arbeiten in Leitungsbereich ist eine örtliche Einweisung unbedingt erforderlich.

5 INKRAFTTRETEN

Die vorstehende Satzung in der Fassung vom 07.11.2017 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Inchenhofen

Inchenhofen, den 08.11.2017


.....
Karl Metzger
Erster Bürgermeister





Begründung

Der Veranlassung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes liegen folgende Anpassungen zugrunde:

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 05.10.2015 setzt fest, dass bestehende Höhen an der Grundstücksgrenze und am Geltungsbereich einzuhalten sind und nicht verändert werden dürfen. Für die Garagen werden Wandhöhen von 3,0 m definiert.

In Bezug auf die Umsetzung der Baumaßnahmen hält das Landratsamt Aichach-Friedberg Anpassungen der Festsetzungen für erforderlich. Mit der Errichtung von Zufahrten bei Grenzgaragen sind oft Höhenanpassungen des Geländes notwendig. Mit der bisherigen Höhendefinition der Garagenwand können sich demnach Widersprüche mit den Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 9 BayBO ergeben.

Der Markt Inchenhofen reagiert auf die am Landratsamt erkannte Problemstellung und präzisiert mit der 1. Änderung die Maßvorgaben zu den Garagenwänden einschl. Geländeanpassungen an Grundstücksgrenzen im Bereich der Zufahrten und lässt für Garagenwände Abweichungen bzgl. des Abstandrechtes der BayBO zu.

Abweichend vom Ursprungsbebauungsplan können mit der 1. Änderung auch Stützmauern an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Höhe von solchen Stützbauwerken ist auf eine sichtbare Höhe von 0,50 m begrenzt. Im Bereich des Lärmschutzwalles kann die Höhe auch bis zu 2,50 m betragen.

In Zusammenhang mit Stützmauern wird auch das Verbot von Zaunsockeln aufgehoben, um ggf. Unklarheiten zwischen Sockeln und Stützmauern zu vermeiden. Alle weiteren Festsetzungen bleiben mit der 1. Änderung unverändert bestehen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Auf eine Umweltprüfung wird verzichtet.

