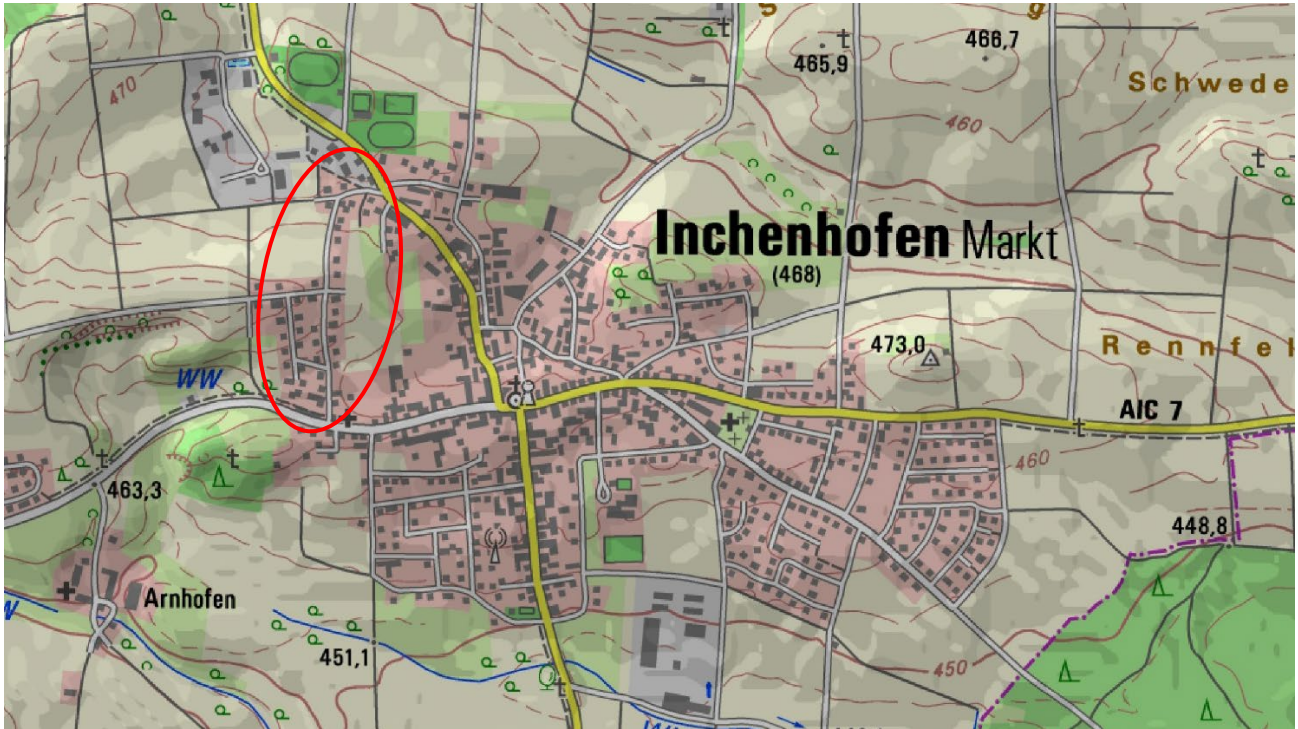




3. UND 4. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 2 „ANTONIUSWEG“



Übersicht unmaßstäblich

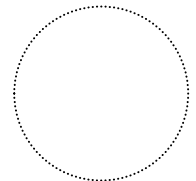
PLANZEICHNUNG, SATZUNG, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 12.03.2019

brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

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

Inchenhofen, den.....



.....
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

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Antoniusweg“

1. Bestandteile der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der 4. 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 12.03.2019, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

Die 3. und 4. 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.

Bei dem Bereich der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 200 und 200/2 handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Die Nutzungen richten sich nach den in diesem Bereich getroffenen Festsetzungen und im Übrigen nach § 34 BauGB. Der übrige Geltungsbereich wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 entwickelt.



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).

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

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.

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

2.3. 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.

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

2.4. Firsthöhe in m

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

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



2.5. 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).

2.6. 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)

2.7. Einzel-/Doppelhäuser

Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; s. Planzeichnung)

2.8. Abstandsflächen

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

2.9. Baugrenze

Gebäude und Gebäudeteile dürfen die festgesetzte Baugrenze nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; s. Planzeichnung)

2.10. 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)

2.11. Fläche, von Bebauung freizuhalten

Innerhalb der Fläche sind keine baulichen Anlagen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

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

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

2.13. 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)

2.14. Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, s. Planzeichnung)



2.15. Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, s. Planzeichnung)

Private Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, s. Planzeichnung)

2.16. Nutzungskordel

Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB, s. Planzeichnung)

2.17. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

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

2.18. Erdgeschoss-Fußboden-Höhe

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf maximal 0,50 m über dem höchsten Punkt der Straße liegen.

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

2.19. Festsetzungen zur Grünordnung

2.19.1. 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 aviaum	H. 2 x v. StU 8-10 cm
Kaiser Wilhelm	Hochstamm
Jakob Fischer	Hochstamm
Stuttgarter Geißhirtle	Hochstamm
Hauszetschge	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)

2.19.2. 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.

2.19.3. 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)

2.19.4. 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	zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	eingriffeliger 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

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

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

(§ 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 3,0 m von den Grundstücksgrenzen entfernt sein.

Bei Stützmauern in Kombination mit Einfriedungen beträgt die Maximalhöhe 2,0 m.
(§ 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

4. Hinweise

4.1. Grenze einfacher Bebauungsplan

Im Bereich der Grundstücke mit den Fl.-Nr. 200/2 (2. Erweiterung) und 200 (3. Erweiterung) handelt es sich gemäß § 30 Abs. 3 BauGB um einen einfachen Bebauungsplan.

4.2. Ver- und Entsorgung

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

4.3. Umgang mit Niederschlagswasser

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

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) i. d. F. v. 11.09.2008 und die entsprechenden Technischen Regeln (TRENGW) vom 17.12.2008 zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Die Unterlagen sind beim Landratsamt Aichach-Friedberg einzureichen.

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

4.4. 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.

4.5. 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 8157-50, E-Mail: hanns.dietrich@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

4.6. 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. 08251/92-160 unverzüglich anzuzeigen.



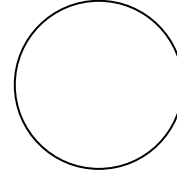
5. Inkrafttreten

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

Markt Inchenhofen, den

.....
Karl Metzger

Erster Bürgermeister





6. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Beschluss zur 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 „Antoniusweg“ wurde vom Marktgemeinderat Inchenhofen am gefasst und amortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung (gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 hat in der Zeit vombisstattgefunden.

Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Markt Inchenhofen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom die 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 „Antoniusweg“ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bekanntmachung / Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Beschluss der Änderung des Bebauungsplanes 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 die 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 „Antoniusweg“ eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung tritt die 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 „Antoniusweg“ 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 in aktueller Fassung hingewiesen.

Markt Inchenhofen, den

.....
Karl Metzger

Erster Bürgermeister

