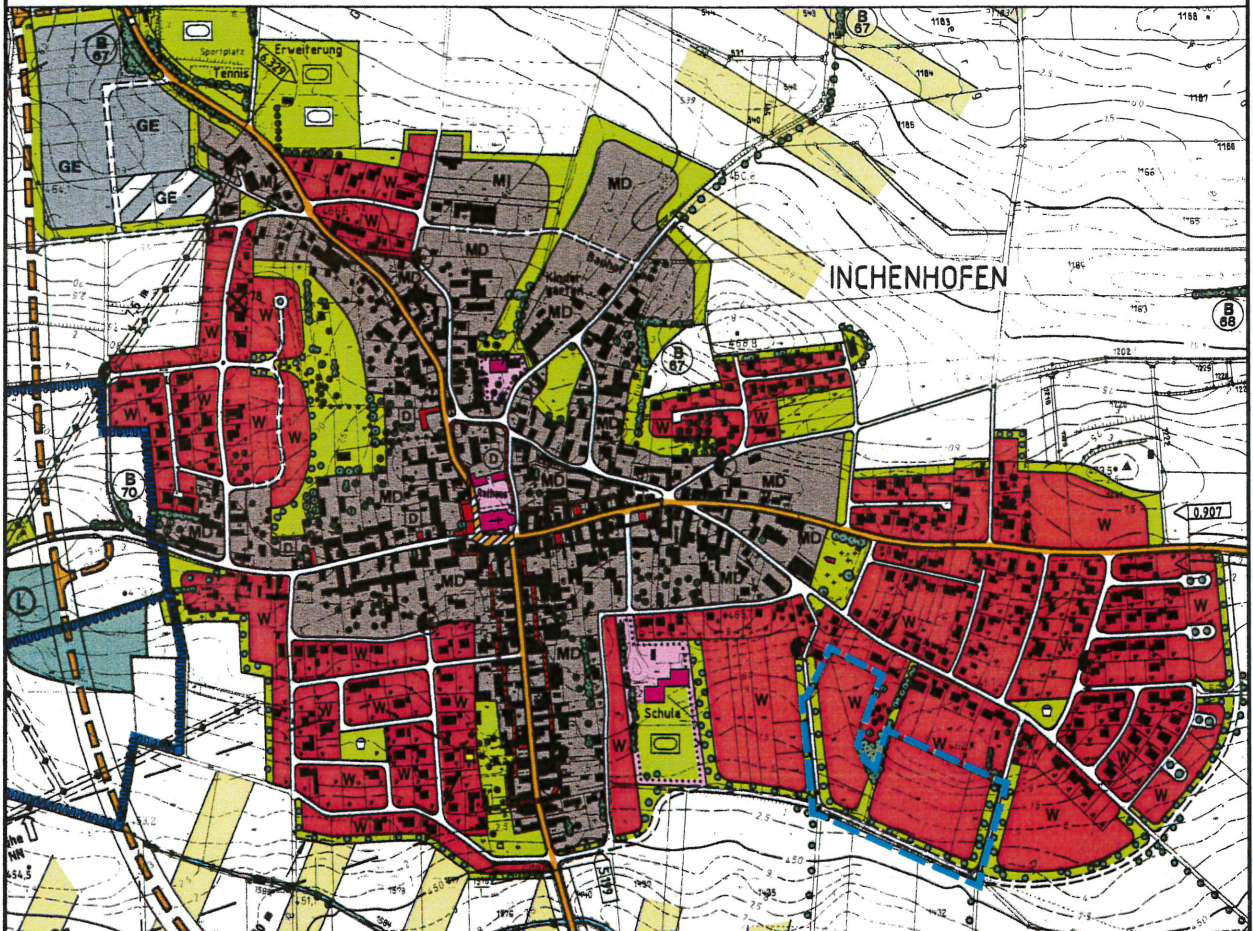


# MARKT INCHENHOFEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 10

### "INCHENHOFEN SÜD-OST", 3. ÄNDERUNG



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5 000

RECHTSKRÄFTIGE FERTIGUNG

---

PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

---

ENTWURF VOM 23.10.1995

FASSUNG VOM 01.03.2011

---

ARCHITEKTURBÜRO  
DIPL.ING. BENEDIKT WURTZ  
TAITING  
AM SCHEURINGER BERG 5  
86453 DASING  
TEL. 08205 / 557

MARKT INCHENHOFEN  
ZISTERZIENSERPLATZ 2  
86570 INCHENHOFEN  
TEL. 08257 / 9997-0  
LANDKREIS AICHACH-FRIEDBERG  
REGIERUNGSBEZIRK SCHWABEN

### 3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5.2

Der Markt Inchenhofen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 499) und des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) folgenden

5.2.

5.2.1

5.3

#### **BEBAUUNGSPLAN NR. 10**

#### **"INCHENHOFEN SÜD - OST", 3. ÄNDERUNG**

6.

als Satzung.

6.1

#### **1. Inhalt des Bebauungsplanes**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 "Inchenhofen Süd - Ost", 3. Änderung gilt die von Architekt Dipl.Ing. Benedikt Wurtz ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 23.10.1995 in der Fassung vom 01.03.2011, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bilden.

6.2

6.2.

#### **2. Art der baulichen Nutzung**

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) festgesetzt.

#### **3. Maß der baulichen Nutzung**

3.1 Es sind 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig, wobei ein Vollgeschoss im Dachgeschoss und ein Vollgeschoss im Untergeschoss liegen muss (I+D+U).

6.2.

3.2 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,25.

7.

#### **4. Bauweise, Grenzabstände**

4.1 Einzelhäuser sind allgemein zulässig, Doppelhäuser nur auf den Grundstücken wo dies als Vorschlag dargestellt ist.

4.2 Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

8.

8.1

4.3 Ein Mindestgrenzabstand von 3,0 m ist bei allen Gebäuden zulässig, auch wenn nach BayBO größere Abstände verlangt werden.  
Dies gilt nicht bei Doppelhaushälften an der gemeinsamen Grundstücksgrenze.

8.2

#### **5. Gestaltung der Gebäude**

8.3

5.1 Dächer

5.1.1 Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern und einer Dachneigung von 38° - 48° zu bauen.

8.4

5.1.2 Die Eindeckung geneigter Dächer wird mit naturroten Dachziegeln oder Dachsteinen festgesetzt.

9.

5.1.3 Dachgauben sind in Form von Schlepp- oder Satteldachgauben mit senkrechten Wänden oder als Dreiecksgauben zulässig. Ihre Länge darf insgesamt ein Drittel der Hauptdachlänge nicht überschreiten.

9.1

9.2

9.3

## 5.2 Außenwände

Zulässig sind:

5.2.1 Hellgestrichene verputzte Mauerflächen.

5.2.2 Holzflächen in hellen bis mittleren Farbtönen.

5.3 Bei Doppelhäusern sind die einzelnen Haushälften mit gleicher Dachneigung und Eindeckung sowie mit ähnlicher Fassadengestaltung zu errichten.

## 6. Höhen der Gebäude

6.1 Erdgeschossrohfußboden:

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene maximale Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf nicht überschritten werden.

6.2 Traufhöhen und Firsthöhen:

Als maximale Höhen über der zulässigen Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens werden festgesetzt:

6.2.1 Traufhöhen (TH)

Hauptdach 3,5 m

Die Traufe des Hauptdaches darf an keiner Stelle mehr als 5,5 m über dem anliegenden endgültigen Gelände liegen.

Nebendächer  
(z. B. Gegengiebel) 5,0 m

*Hinweis: Die Traufhöhe entspricht der Höhe der Oberkante der Dachrinne.*

6.2.2 Firsthöhen (FH) 8,5 m

## 7. Geländeänderungen

Geländeänderungen sind zulässig; dabei ist der Geländeverlauf großflächig dem natürlichen Gelände anzupassen.

Stützmauern sind nur in einem Mindestabstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

## 8. Einfriedungen

8.1 Einfriedungen an den Verkehrsflächen sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung zu errichten.

8.2 Für die Grenzen zwischen den Grundstücken sind Maschendrahtzäune oder Holzzäune zulässig.

8.3 Die Oberkante des Zaunes darf eine Höhe von 1,10 m über Gelände nicht überschreiten.

8.4 Kabelverteilerschränke sind so auf den Grundstücken aufzustellen, dass ihre Vorderseite bündig mit der Einfriedung abschließt.

## 9. Stellplätze für Pkw, Zufahrten befestigte Grundstücksflächen, Niederschlagswasser

9.1 Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück vorzusehen.

9.2 Der Mindestabstand von Garagentoren zur Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche muss 5,0 m betragen.

9.3 Grundstückszufahrten sind nur von den Straßen Wittelsbacher Weg, Am Weiherbach, Am Wiesenbach und Auweg her zulässig.



- 9.4 Asphaltierte Flächen auf den Grundstücken sind nicht zulässig.  
Flächen von mehr als 30 m<sup>2</sup> sind naturnah zu gestalten (Schotterterrassen, Pflaster mit Rasenfugen, Rasensteine).
- 9.5 Das Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen ist bei geeigneter Bodenbeschaffenheit zu versickern.

*Hinweis:*

Niederschlagswasserversickerung

*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.*

Verschmutztes Niederschlagswasser

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

*Insbesondere trifft dies auf Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu: Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.*

## 10. Grünordnung

### 10.1 Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern:

Es sind vorwiegend Laubgehölze zu verwenden. Neben Obstgehölzen sind insbesondere die folgenden heimischen Bäume und Sträucher zu bevorzugen:

**Bäume:**

Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Traubeneiche (*Quercus petraea*)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Bergulme (*Ulmus glabra*)

**Sträucher:**

Hartriegel (*Cornus mas*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Woll. Schneeball (*Viburnum lantana*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Holunder (*Sambucus nigra*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

### 10.2 Pflanzgebot

Die Anzahl der dargestellten Einzelbäume ist mindestens einzuhalten.  
Die Standorte können verändert werden.

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm

## 11. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

*Hinweis: Der Bebauungsplan in der Fassung der 3. Änderung vom 01.03.2011 ersetzt alle früheren Fassungen.*

Markt Inchenhofen

Inchenhofen, den 27.04.2011

.....  
1. Bürgermeister



(Siegel)

## **5. BEGRÜNDUNG**

### **1. Vorbemerkung**

Der Bebauungsplan Nr. 10 "Inchenhofen Süd-Ost" trat am 18.10.1996 in Kraft. Eine 1. Änderung in der Fassung vom 07.05.2001 ersetzte den ursprünglichen Bebauungsplan.

In der zweiten Änderung vom 30.06.2006 wurde die Festsetzung zur GRZ verändert, die übrigen Festsetzungen blieben unberührt.

Die Begründungen zu den bisherigen Bebauungsplänen behalten weiterhin Gültigkeit.

Von der dritten Änderung sind die Grundzüge der Planung betroffen, ein Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB ist daher nicht anwendbar.

### **2. Begründung zur 3. Änderung**

Die dritte Änderung des Bebauungsplans wurde veranlasst, um die bisher per Satzung generell ausgeschlossenen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulassen zu können.

Dazu wird der Punkt 2.2 der Satzung "Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig" gestrichen. Dadurch werden die in der BauNVO genannten Ausnahmen Bestandteil des Bebauungsplans.

## **6. UMWELTBERICHT**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Ziel und Zweck des Umweltberichts**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Entsprechend dem Stand des Verfahrens sind in dem Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

In der Anlage zu § 2 Abs. 4 und 2a BauGB wird Form und Inhalt des Umweltberichts näher bestimmt.

#### **1.2 Anlass der Bebauungsplanänderung und übergeordnete Planungsvorgaben**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde veranlasst, um die im allgemeinen Wohngebiet nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht mehr wie bisher generell auszuschließen.

Der im Flächennutzungsplan vorgegebene und im Bebauungsplan festgesetzte Gebietscharakter als Wohnbaufläche bzw. allgemeines Wohngebiet bleibt bestehen.

### **2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Das Plangebiet ist bis auf wenige Parzellen vollständig mit Wohngebäuden bebaut. Es befinden sich dort Einzel- und Doppelhäuser, sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich hat sich mittlerweile in weiten Teile eine starke Durchgrünung entwickelt.

Mögliche Auswirkungen der ausnahmsweisen Zulassung der in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen werden im Folgenden beschrieben:

Auswirkungen auf Boden und Wasser sind nicht zu erwarten. Die Errichtung einer ausnahmsweise theoretisch zulässigen Tankstelle scheint an diesem Standort nicht durchführbar. Von den anderen Nutzungen gehen keine erhöhten Auswirkungen auf die Schutzgüter aus.

Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen stellt die Änderung des Bebauungsplans ebenfalls keine Beeinträchtigungen dar. Die vorhandene oder zulässige Bebauung in Verbindung mit privaten Gärten und den Einfriedungen können nur Lebensraum für bestimmte Arten sein. Eine zusätzliche Störung geht von den ausnahmsweise möglichen Nutzungen nicht aus.

Erhöhter Fahrverkehr durch die gewerbliche Nutzung könnte sich in geringem Maße auf die Bewohner des Gebiets auswirken. Da der Gebietstyp allgemeines Wohngebiet unverändert bleibt, gelten aber weiterhin dieselben immissionsschutzrechtlichen Beschränkungen. Die Auswirkungen sind somit nur gering.

Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter Klima, Kultur- und Sachgüter sowie Orts- und Landschaftsbild hat die Änderung des Bebauungsplans nicht.

### **3. Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich**

Die Bebauungsplanänderung hat praktisch keinen Eingriff in Natur und Landschaft zur Folge. Eine Minimierung des Eingriffs oder Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht notwendig.

## **4. VERFAHRENSVERMERKE**

### **4.1 Aufstellung**

Der Bebauungsplan wurde am 18.10.1996 rechtskräftig.

### **4.2 1. Änderung**

Eine 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 29.06.2001 rechtskräftig.

### **4.3 2. Änderung**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 30.06.2006 rechtskräftig.

### **4.4 3. Änderung**

Die Bebauungsplanänderung wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.03.2011 bis 18.04.2011 öffentlich ausgelegt.

Der Markt Inchenhofen hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 26.04.2011 die 3. Änderung des Bebauungsplanes gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde am 04.05.2011 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.

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

Markt Inchenhofen

Inchenhofen, den 05.05.2011

.....  
1. Bürgermeister

