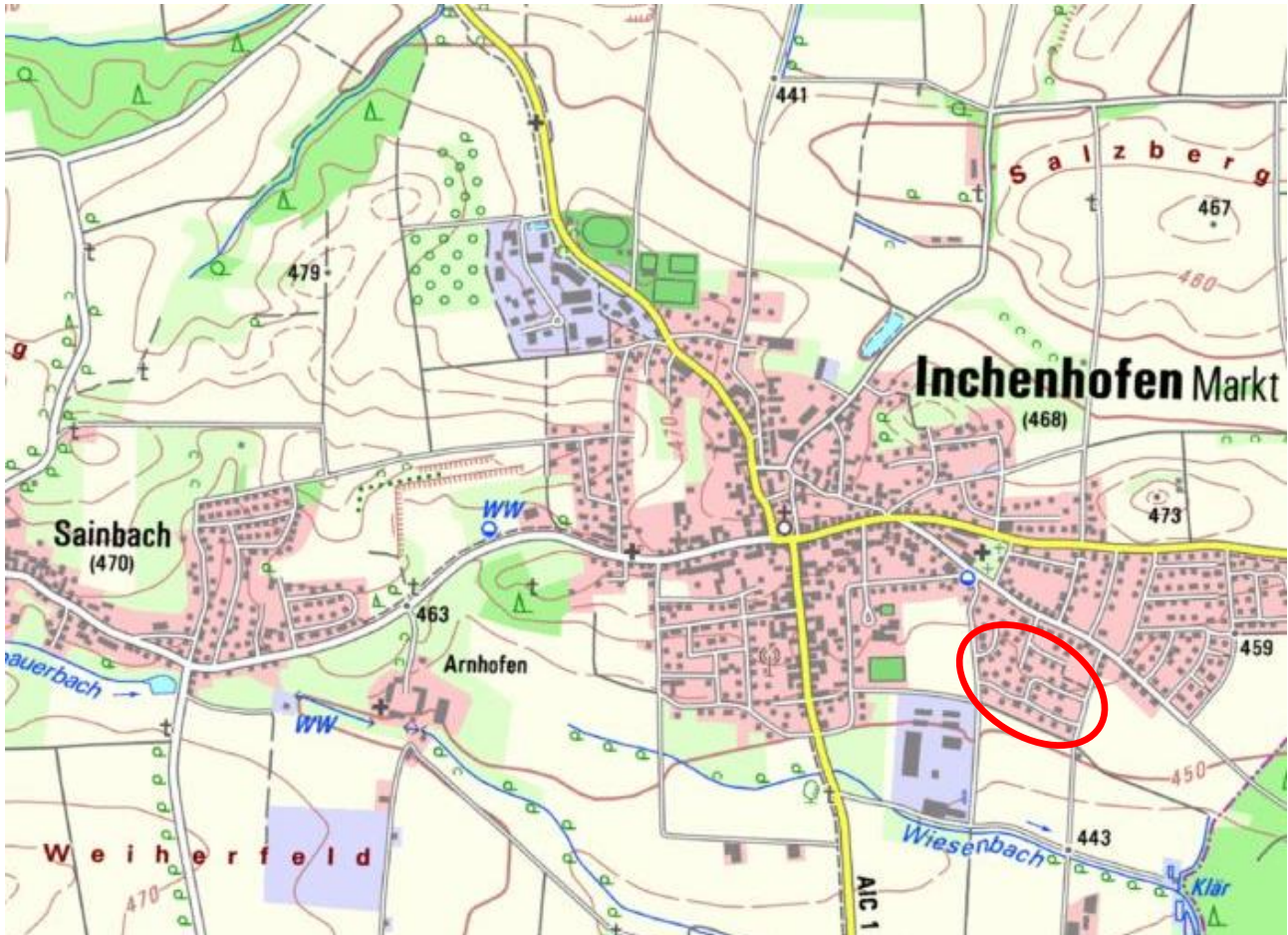




BEBAUUNGSPLAN NR. 10 „INCHENHOFEN SÜD - OST“

4. ÄNDERUNG



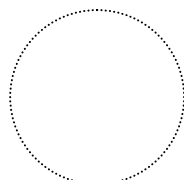
Übersicht maßstabslos (Quelle: Bay. Vermessungsverwaltung)

PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 21.03.2024

brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

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



Markt Inchenhofen, den 26.03.2024

gez. Toni Schoder

Anton Schoder, 1. Bürgermeister



TEIL B SATZUNGSTEXT

Der Markt Inchenhofen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert, des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert, des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert und der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert folgenden

**Bebauungsplan Nr. 10
"Inchenhofen Süd - Ost", 4. Änderung**

als Satzung.



1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Inchenhofen Süd-Ost“, 4. Änderung gilt der von

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

überarbeitete nachfolgende Satzungstext in der Fassung vom 21.03.2024, der zusammen mit der Planzeichnung und der Begründung die 4. Änderung des Bebauungsplans bildet.

Die 4. Änderung ersetzt den Bebauungsplan in der Fassung vom 01.03.2011.

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.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Es sind maximal 2 Geschosse und 1 Kellergeschoss zulässig.
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.

2.3 Bauweise, Grenzabstände

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

Hauptgebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen und Nebengebäude können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

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.



2.4 Gestaltung der Gebäude

Dächer

Bei Hauptgebäuden sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 48° zulässig.

Dacheindeckungen sind in den Farben rot-rotbraun oder in Grautönen auszuführen. Glänzende und/oder reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 38° zulässig.

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.

Außenwände

Zulässig sind:

Hellgestrichene verputzte Mauerflächen.

Holzflächen in hellen bis mittleren Farbtönen.

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

2.5 Höhen der Gebäude

Erdgeschossrohfußboden:

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

Traufhöhen und Firsthöhen:

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

Traufhöhen (TH)

Hauptdach:

Die Traufe des Hauptdaches darf an keiner Stelle mehr als 6,7 m über dem Erdgeschossrohfußboden liegen.

Nebendächer:

(z. B. Gegengiebel) 5,0 m

Hinweis: Die Traufhöhe entspricht der Oberkante der Dachrinne.

Firsthöhen (FH) 8,5 m



2.6 Geländeveränderungen

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

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

2.7 Einfriedungen

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

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

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

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

2.8 Stellplätze für Pkw, Zufahrten, befestigte Grundstücksflächen, Niederschlagswasser

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück vorzusehen.

Der Mindestabstand von Garagentoren zur Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche muss 4,5 m betragen.

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

Asphaltierte Flächen auf den Grundstücken sind nicht zulässig. Flächen von mehr als 30 m² sind naturnah zu gestalten (Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen, Rasensteine).

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) und die entsprechenden Technischen Regeln (TRENGW) 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.



2.9 Grünordnung

Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern:

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

Bäume:

Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Trauben-Eiche (Quercus petraea)
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
Vogel-Kirsche (Prunus avium)
Winter-Linde (Tilia cordata)
Obstbäume als Hochstämme

Sträucher:

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

sowie geeignete klimatolerante Arten und Sorten

Pflanzgebot

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

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

3 HINWEISE

3.1 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.

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.

3.2 Kommunale Abfallwirtschaft

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



3.3 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.

3.4 Denkmalschutz

Im Gebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Bodendenkmäler, die dennoch 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@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde, Landratsamt Aichach-Friedberg, Münchener Straße 9, 86551 Aichach, Tel. 08251 92-0.

3.5 Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten

Anhaltspunkte für Altlasten liegen bisher nicht vor.

Bestehen dennoch 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 43, Tel. 08251 92-368 unverzüglich anzuzeigen.

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

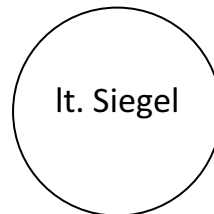


4 INKRAFTTRETEN

Die vorstehende Satzung in der Fassung vom 21.03.2024 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Inchenhofen, den 26.03.2024

gez. Toni Schoder
.....
Anton Schoder,
1. Bürgermeister



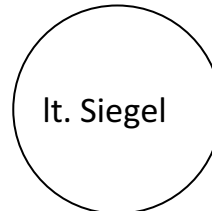


VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur erneuten Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Marktgemeinderat Inchenhofen am 25.05.2023 gefasst und am 29.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und § 13a BauGB des vom Marktgemeinderat Inchenhofen am 05.12.2023. gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.12.2023 hat in der Zeit vom 24.01.2024 bis 26.02.2024 stattgefunden.
3. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 21.03.2024 wurde vom Marktgemeinderat Inchenhofen am 21.03.2024 gefasst.

Inchenhofen, den 26.03.2024
.....
gez. Toni Schoder
.....

Anton Schoder,
1. Bürgermeister



4. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.03.2024 wurde am ~~...~~03.04.2024~~...~~ 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 04.04.2024
.....
gez. Toni Schoder
.....

Anton Schoder,
1. Bürgermeister

