

ANLAGE ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 13

„AM MARKT – 3. ÄNDERUNG“

GEMEINDE ERNSGADEN

GEMEINDE: ERNSGADEN
LANDKREIS: PFAFFENHOFEN / ILM
REG.BEZIRK: OBERBAYERN

BEGRÜNDUNG

Schwarz Architekten Stadtplaner
Holzstraße 47
80469 München

Tel. 089 / 4900 1946
Fax 089 / 4900 1836
e-mail info@schwarzplan-muc.de

FASSUNG VOM 28.05.2019

INHALT:

| | | |
|----|--|---|
| 1. | GELTUNGSBEREICH | 3 |
| 2. | ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG DER 3. ÄNDERUNG | 3 |
| 3. | BESCHLEUNIGTES VERFAHREN | 4 |
| 4. | BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE | 4 |
| 5. | DENKMALSCHUTZ | 4 |
| 6. | ALTLASTEN | 4 |
| 7. | ALTERNATIVE PLANUNGEN | 4 |

1. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt südlich der Bahnlinie Ingolstadt – Regensburg, im Baugebiet „Am Markt“, am östlichen Siedlungsrand und beinhaltet das Flurstück Nr. 496/13.

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 633 m².

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

| | |
|------------|---------------------------|
| Im Süden: | Straße Am Markt, |
| Im Westen: | Ostgrenze Fl.Nr. 496/17, |
| Im Osten: | Westgrenze Fl.Nr. 496/14, |
| Im Norden: | Südgrenze Fl.Nr. 495/9. |

2. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG DER 3. ÄNDERUNG

Der Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 496/13 möchte auf dem 633 m² großen Grundstück ein Einzelhaus mit zwei Wohneinheiten in offener Bauweise errichten. Die Erdgeschosswohnung soll als barrierefreie, seniorengeeignete Wohnung errichtet werden.

Der derzeit gültige Bebauungsplan lässt jedoch nur eine Einzelhausbebauung mit einer Wohneinheit oder wahlweise ein Doppelhaus mit zwei Wohneinheiten zu. Da das Einzelhaus eine horizontale Gliederung mit zwei Wohneinheiten erhalten soll, ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Zur Schaffung von neuen Wohnbauflächen stimmt der Gemeinderat der Gemeinde Ernsgaden der Nachverdichtung zu und beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Markt – 3. Änderung" in der Gemarkung Ernsgaden.

Der Bebauungsplan verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Neuordnung zu schaffen.

Die dritte Änderung des Bebauungsplans „Am Markt“ betrifft nur die Fl.Nr. 496/13 und verfolgt folgende Ziele:

1. Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten für Einzelhäuser,
2. Überarbeitung der textlichen Festsetzungen bezüglich Stellplätze und Nebenanlagen.

Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Markt“ gelten weiterhin soweit sie durch diese Änderung für ihren räumlichen Geltungsbereich nicht ausdrücklich geändert oder ergänzt werden.

3. BESCHLEUNIGTES VERFAHREN

Da es sich bei diesem Baugebiet um eine Maßnahme der Nachverdichtung handelt, kann das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB angewandt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Grundfläche <20.000 m²) die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Demnach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt im Rahmen der Auslegung des Entwurfs nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Es entfallen im beschleunigten Verfahren die Umweltprüfung, der Umweltbericht, die Angabe der verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen und die zusammenfassende Erklärung. Von einer Überwachung nach § 4c BauGB kann ebenfalls abgesehen werden.

Ebenso sind keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Für das Planungsgebiet existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 13 „Am Markt – 2. Änderung“.

5. DENKMALSCHUTZ

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

6. ALTLASTEN

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind in diesem Gebiet nicht bekannt. Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. bekannt werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

7. ALTERNATIVE PLANUNGEN

Alternative Planungen wurden nicht untersucht, da es sich bei diesem Baugebiet ausschließlich um eine Nachverdichtung einer bestehenden Bauparzelle handelt.

aufgestellt München, den 28.05.2019
19.03.2019

.....
Guido Schwarz

Architekt, Stadtplaner SRL
Holzstr. 47
80469 München

Tel. 089 / 4900 1946
Fax 089 / 4900 1836
e-mail info@schwarzplan-muc.de

.....
Karl Huber

1. Bürgermeister
Gemeinde Ernsgaden