

ANLAGE ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 15

„DORFÄCKER II – 1. 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 1. 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 „Dorfäcker II“ und beinhaltet das Flurstück Nr. 356/4.

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 658 m².

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

Im Süden: Nordgrenze Fl.Nr. 356/3,

Im Westen: Archweg,

Im Osten: Westgrenze Fl.Nr. 357/1,

Im Norden: Archweg.

2. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG DER 1. ÄNDERUNG

Der Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 356/4 möchte auf dem 658 m² großen Grundstück ein Einzelhaus in erdgeschossiger Bauweise ohne Dachausbau errichten. Die Erdgeschosswohnung soll als barrierefreie, seniorenrechtliche Wohnung ausgebaut werden.

Der derzeit gültige Bebauungsplan lässt nur eine eingeschossige Bauweise mit ausgebautem Dach bzw. eine zweigeschossige Bauweise zu. Um die eingeschossige Bauweise realisieren zu können müssen die Dachneigung und die Wandhöhe geändert werden. Hierfür ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Der Gemeinderat der Gemeinde Ernsgraden beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans "Dorfäcker II – 1. Änderung" in der Gemarkung Ernsgraden.

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

Die erste Änderung des Bebauungsplans „Dorfäcker II“ betrifft nur die Fl.Nr. 356/4 und verfolgt folgende Ziele:

1. Änderung des Maßes der baulichen Nutzung,
2. Änderung der Wandhöhe und der Dachneigung für erdgeschossige Bauweise,
3. Überarbeitung der textlichen Festsetzungen bezüglich Stellplätze, Nebenanlagen sowie Geländeänderungen.

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

3. VEREINFACHTES VERFAHREN

Da bei diesem Baugebiet die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden.

Im vereinfachten Verfahren 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 vereinfachten 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. 15 „Dorfäcker II“.

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 Änderung der Bauweise 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