

ANLAGE ZUM

# **BEBAUUNGSPLAN NR. 13**

„AM MARKT – 3. ÄNDERUNG“

## **GEMEINDE ERNSGADEN**

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

## **BEGRÜNDUNG**

Verfahren gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB  
„Entwurf“

Schwarz Architekten Stadtplaner  
Holzstraße 47  
80469 München

Tel. 089 / 4900 1946  
Fax 089 / 4900 1836  
e-mail [info@schwarzplan-muc.de](mailto:info@schwarzplan-muc.de)

FASSUNG VOM 19.03.2019

## 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein Einzelhaus mit zwei Wohneinheiten in offener Bauweise errichten. Die Erdgeschosswohnung soll als barrierefreie, seniorengerechte 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 m<sup>2</sup>) 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 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](mailto:info@schwarzplan-muc.de)

.....  
Karl Huber

1. Bürgermeister  
Gemeinde Ernsgaden