

ANLAGE ZUM

# **BEBAUUNGSPLAN NR. 15**

„DORFÄCKER II – 1. ÄNDERUNG“

## **GEMEINDE ERNSGADEN**

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

## **BEGRÜNDUNG**

Verfahren gem. § 13 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 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 In-  
golstadt – Regensburg, im Baugebiet „Dorfäcker II“ und beinhaltet das Flur-  
stück Nr. 356/4.

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 658 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> großen  
Grundstück ein Einzelhaus in erdgeschossiger Bauweise ohne Dachausbau  
errichten. Die Erdgeschosswohnung soll als barrierefreie, seniorengerechte  
Wohnung ausgebaut werden.

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

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

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 Bau-  
weise,
3. Überarbeitung der textlichen Festsetzungen bezüglich Stellplätze, Neben-  
anlagen sowie Geländeänderungen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Dorfäcker II“ gelten weiterhin soweit  
sie durch diese Änderung für ihren räumlichen Geltungsbereich nicht aus-  
drücklich 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 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