
GEMEINDE IGLING



Landkreis Landsberg am Lech

NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES Innerörtlicher Bebauungsplan „Oberigling Nord“

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF

Fassung vom 10.08.2022

Projektnummer: 15003

Bearbeitung: SK

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

INHALTSVERZEICHNIS

B.1) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ALTORT

§ 1	Art der baulichen Nutzung	4
§ 2	Maß der baulichen Nutzung	5
§ 3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen	6
§ 4	Abstandsflächen, Abstandsregelung	7
§ 5	Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze	7
§ 6	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden	8
§ 7	Vorgartenzone und private Grünflächen	8
§ 8	Abgrabungen und Aufschüttungen	10
§ 9	Gestaltungsfestsetzungen	10

B.2) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN AUSSERHALB VOM ALTORT

§ 10	Art der baulichen Nutzung	13
§ 11	Maß der baulichen Nutzung	14
§ 12	Bauweise	16
§ 13	Abstandsflächen, Abstandsregelung	16
§ 14	Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze	16
§ 15	Private Grünflächen	17
§ 16	Abgrabungen und Aufschüttungen	17
§ 17	Gestaltungsfestsetzungen	18

B.3) GEMEINSAME FESTSETZUNGEN FÜR DIE BEREICHE „ALTORT“ UND „AUSSERHALB VOM ALTORT“

§ 18	Immissionsschutz	19
§ 19	InKraftTreten	19

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN FÜR DIE BEREICHE „ALTORT“ UND „AUSSERHALB ALTORT“

1.	Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten	20
2.	Niederschlagswasser	20
3.	Immissionsschutz	22
4.	Wärmepumpen-Systeme	23
5.	Denkmalschutz	23
6.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	23
7.	Hinweise zu Technischen Anlagen	24

PRÄAMBEL

Die Igling erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgenden

Innerörtlichen Bebauungsplan „Oberigling Nord“

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 10.08.2022 mit:

- Planzeichnung Bebauungsplan, M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 10.08.2022 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 10.08.2022

B.1) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ALTORT

Hinweis:

Das Dorfgebiet ist in der Bebauungsplanzeichnung in Anlehnung an den historischen Altort mit der Planzeichenfestsetzung „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ definiert.

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1. Der in der Planzeichnung mit MD gekennzeichnete Bereich wird als Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
 - a) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
 - b) Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
 - c) sonstige Wohngebäude
 - d) Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
 - e) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - f) sonstige Gewerbebetriebe
 - g) Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
3. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - a) Tankstellen
 - b) Gartenbaubetriebe
4. Nicht zulässig sind:
 - a) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Bautypologie 1

TYP 1	Altort	MD	Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
MD	II+D (III)	II+D (III)	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
E, D, H	o	E, D, H	Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen
		o	offene Bauweise
GRZ 0,6	SD 38-48°	GRZ	Grundflächenzahl
WH 5,5 - 6,5 m	GH 13,0 m	SD, DN	Dachform: Satteldach und Dachneigung
		WH	Wandhöhe als Mindest- u. Höchstmaß
		GH	Gesamthöhe als Höchstmaß

(2) Grundflächenzahl

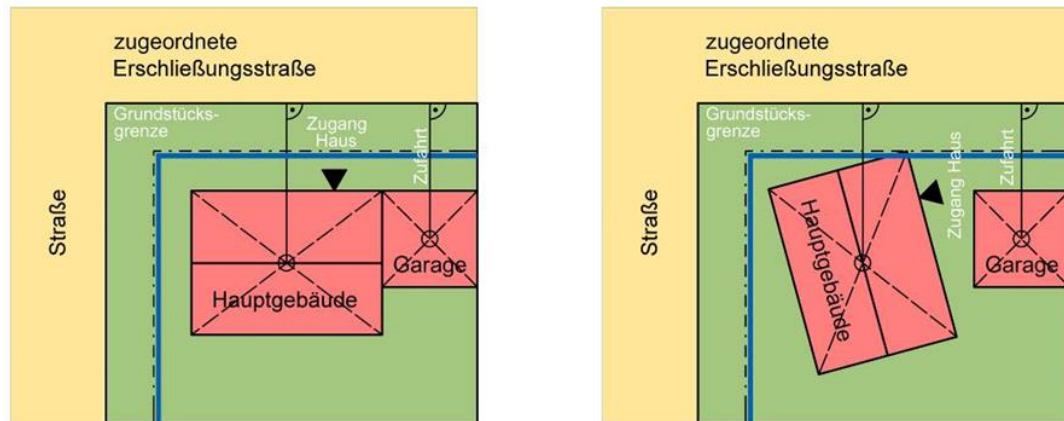
gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

- Die gemäß Festsetzung in der Planzeichnung maximal zulässige GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden, jedoch nur bis zu einer GRZ von 0,8. Tiefgaragen sind davon ausgenommen. Hier gilt eine maximale GRZ von 0,8.

(3) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 18 BauNVO

- Wandhöhe (WH) als Mindest- und Höchstmaß: 5,50 – 6,50 m
- Gesamthöhe (GH) als Höchstmaß: 13,00 m
- Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses. Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
- Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
- Die OK RFB EG darf maximal + 0,30 m über der Straßenoberkante Fahrbahndecke der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße liegen (Senkrechte von der Gebäudemitte zur Straße) (siehe Abbildung). Die zugeordnete Erschließungsstraße ist jeweils die Straße, zu welcher die Hausnummer des jeweiligen Grundstückes zugeordnet ist. Bei Gebäuden, die an der Stelle bestehender Bebauung errichtet werden, kann ausnahmsweise für die OK RFB EG auf die OK RFB EG in der Gebäudemitte des abzureißenden Bestandsgebäudes abgestellt werden.



Verdeutlichende Abbildungen zur Gebäudemitte (senkrecht zur Erschließungsstraße)

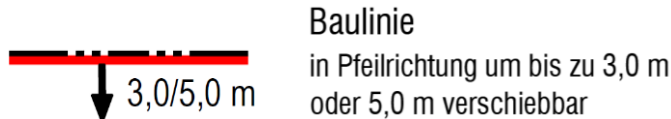
6. Wenn das zu bebauende Flurstück nicht direkt an einer zugeordneten Erschließungsstraße liegt, ist der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Die OK FFB darf maximal 0,3 m über dem höchsten Punkt des natürlichen Geländes an einer der Gebäudeecken liegen.
 7. Von den Festsetzungen in § 2 (3) Nr. 1 und 2 zur Wand- und Gesamthöhe kann einmalig ausnahmsweise abgewichen werden, wenn ein bestehendes Gebäude unter Aufgreifen der vorhandenen Wandhöhe und Firsthöhe untergeordnet (Definition: maximal 1/3 der Grundfläche der bestehenden baulichen Anlagen) erweitert oder geändert wird, ohne dass sich hierdurch die Geschossigkeit der baulichen Anlage ändert.
- (4) Vollgeschosse
gem. § 20 BauNVO
1. Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig, wobei sich das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss. (II+D (III))

§ 3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- (1) Bauweise
gem. § 22 BauNVO
 1. Für TYP 1 gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
 2. Für TYP 1 sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.
- (2) Überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 23 BauNVO
 1. Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien und Baugrenzen.

2. Ein Zurücktreten des Gebäudes von den festgesetzten Baulinien in Pfeilrichtung um bis zum jeweils angegebenen Abstand in Metern (3,0 m / 5,0 m, vgl. Planzeichnung und nachfolgendes beispielhaftes Planzeichen) ist ausnahmsweise zulässig.



§ 4 ABSTANDSFLÄCHEN, ABSTANDSREGELUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, Art. 6 Abs. 5 BayBO

- (1) Es gilt die Satzung der Gemeinde Igling über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in Verbindung mit Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung.
- (2) Ausgenommen sind im Rahmen des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB die Abstandsflächen der Außenwände von Gebäuden, welche im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 bzw. gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 der textlichen Festsetzungen an einer Baulinie errichtet werden.

§ 5 NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, 14 BauNVO

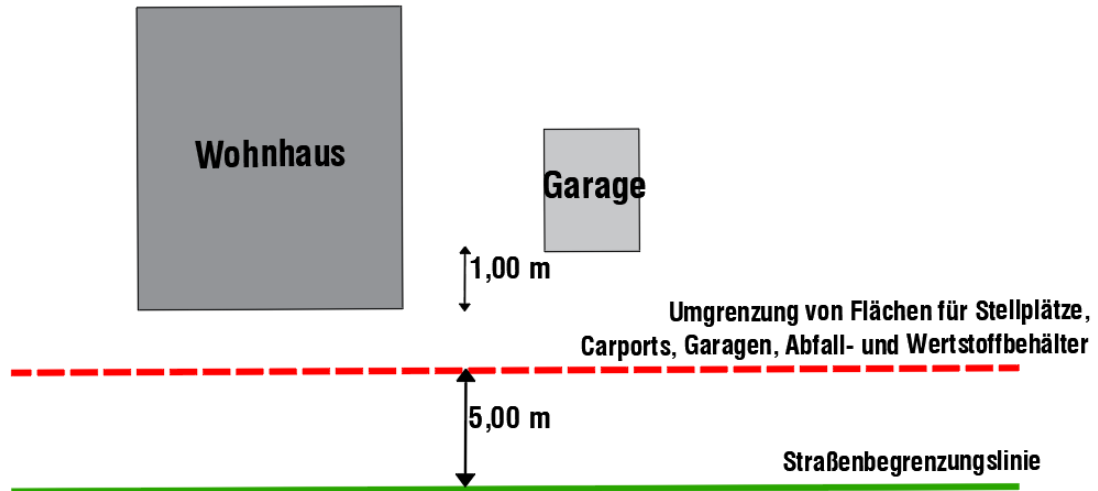
- (1) Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO einschließlich Abfall- und Wertstoffbehälter, Tiefgaragenzufahrtsrampen und Schiebe- und Flügeltoranlagen dürfen nur in dem mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen, Abfall- und Wertstoffbehälter“ gekennzeichneten Bereich errichtet werden. Die Umgrenzungslinie verläuft in 5,0 m Abstand parallel zur Straßenbegrenzungslinie.



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports,
Garagen, Abfall- und Wertstoffbehälter
im Abstand von 5,0 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie

- (2) Von dieser Festsetzung kann eine Ausnahme unter folgenden Voraussetzungen zugelassen
- für bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze von Gewerbebetrieben, welche ein Aufkommen von Kundschaft mit motorisiertem Individualverkehr generieren (Fahrkundschaft).
- (3) Ausnahmsweise dürfen Stellplätze innerhalb des Korridors der Straßenbegrenzungslinie und der „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen, Abfall- und Wertstoffbehälter“ errichtet werden, wenn nachweisbar aufgrund der Grundstücksverhältnisse keine Unterbringung von Stellplätzen auf dem restlichen Grundstück möglich ist. Ausgenommen hiervon ist der Bereich der Vorgartenzone

- (siehe § 7(2)).
- (4) Garagen und Carports müssen, bezogen auf die Straßenbegrenzungslinien angrenzend an das Baugrundstück, gegenüber der dieser zugewandten Gebäudeflucht des Hauptgebäudes mindestens 1 m zurückgesetzt errichtet werden.



- (5) Die Satzung über die Herstellung, Bereithaltung und Gestaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Igling ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.
- (6) Bei Neubauten von Wohngebäuden mit mehr als 12 notwendigen Stellplätzen ist auf dem Baugrundstück eine Tiefgarage für sämtliche mit dem Bauvorhaben verbundenen Stellplätze zu errichten; alternativ dazu ist ein Garagengeschoss oder -teilgeschoss zulässig.

§ 6 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6-8 BauGB

Es sind maximal 10 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
Ausnahmsweise kann hiervon für Sonderformen des Wohnens abgewichen werden.

§ 7 VORGARTENZONE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

- (1) Oberflächengestaltung und Versiegelung
1. Auf den privaten Grundstücken sind Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen.
 2. Ausgenommen davon sind notwendige Stellplätze und Hofflächen aktiver landwirtschaftliche Hofstellen und Gewerbebetriebe mit verschmutztem Niederschlagswasser.

(2) Vorgartenzone

1. Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Hauptbaukörper, auf der gesamten Breite der zugeordneten Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite ist eine Vorgartenzone anzulegen.
2. Bei Gebäuden, die mit zwei oder mehr Gebäudeseiten an einer öffentlichen Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie liegen, kann der Vorgarten wahlweise an nur einer dieser Seiten angelegt werden.
3. Nicht zulässig in der Vorgartenzone sind:
 - a) Steingärten
 - b) Nadelgehölze (z.B. Fichten, Thuja), auch nicht als Einzelbaum oder Einfriedung
 - c) Hecken mit einer Höhe mit mehr als 1,25 Höhe m zu öffentlichen Verkehrsflächen

(3) Erhalt von ortsbildprägenden Bäumen

1. Die mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind ortsbildprägend und zu erhalten.
2. Im Einzelfall kann hiervon eine Ausnahme erteilt werden, wenn
 - a) der Erhalt der ortsbildprägenden Bäume nachweislich durch ein Baumschutzgutachten bestätigt nicht möglich ist,
 - b) für jeden entfallenden Baum eine Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:2 erfolgt, und
 - c) zumindest eine (1) Ersatzpflanzung auf dem jeweiligen Grundstück an einer Stelle erfolgt, auf welcher ein Baum ortsbildprägende Bedeutung erlangen kann.
3. Die Ersatzpflanzung muss spätestens in der auf die Fällung folgenden Pflanzperiode erfolgen. Die Mindest-Pflanzqualität hat dabei StU 20 – 25 zu betragen. Die Ersatzpflanzung hat nach Maßgabe der nachfolgenden Artenliste zu erfolgen:

Deutscher Name	Botanischer Name
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde (auch in Sorten)	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Vogel-Kirsche	Prunus avium (auch in Sorten)
Feld-Ahorn	Acer campestre (auch in Sorten)
Schwedische Mehlsbeere	Sorbus intermedia
Echt Mehlsbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum

4. Laubbäume als Formschnittbäume sind nicht als Ersatzpflanzung zugelassen.

(4) Private Grünflächen (Anpflanzen von Bäumen)

1. Bei Bauvorhaben ist auf dem Grundstück pro angefangene 100 m² neu versiegelter überbauter Grundstücksfläche ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum

- (Hoch- oder Halbstamm, regionaltypische Sorten), Artenliste (Pkt. E.1), zu pflanzen. Laubbäume mit Kugel- oder Hängeformen werden hierauf nicht angerechnet.
2. Steingärten und Schotterflächen sind unzulässig.
 3. Sämtliche Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Baufertigstellung durchzuführen.
 4. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.
- (5) Von den Festsetzungen in § 7 (2) und (4) kann einmalig ausnahmsweise abgewichen werden, wenn ein bestehendes Gebäude unter Aufgreifen der vorhandenen Wandhöhe und Firsthöhe untergeordnet (Definition: maximal 1/3 der Grundfläche der bestehenden baulichen Anlagen) erweitert oder geändert wird, ohne dass sich hierdurch die Geschossigkeit der baulichen Anlage ändert.

§ 8 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

- (1) Bei Bauvorhaben sind Veränderungen des natürlichen Geländes um maximal 0,30 m Aufschüttung oder Abgrabung zulässig.
- (2) Geländeverhältnisse zu Nachbargrundstücken und Erschließungsstraßen sind zu erhalten.
- (3) Lichtgräben sind nicht an der der Straßenseite zugewandten Gebäudeseite zulässig.

§ 9 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

- (1) Hauptbaukörper und Nebenbaukörper – Kubatur
 1. Für das Verhältnis der Gebäudelänge zur Gebäudebreite (d.h. Hauptgebäude mit zusammengebauten Nebengebäuden) gilt:

Bei allen Gebäuden mit rechteckiger Kubatur muss grundsätzlich die Traufseite mindestens 50% länger sein als die Giebelseite. Dies gilt unabhängig davon, ob es sich um einen Anbau oder einen Neubau handelt.
 2. Für die Giebelbreite gilt eine Mindest- und Höchstbreite von mind. 9,00 bis max. 14,5 m. Bestandsgebäude, deren Giebelseite größer 14,50 m ist, dürfen ausnahmsweise bis max. 30% erweitert werden.
 3. Von der Festsetzung § 9 (1) Nr. 1 und Nr. 2 darf ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Ausmaße der überbaubaren Grundstücksfläche die Regelung nicht zulassen.

(2) Dachformen, Dachneigungen

1. Im Bereich Altort sind für TYP 1 Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° – 48° zulässig. Beide Dachseiten müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.
2. Der First des Hauptgebäudes ist mittig über die Längsseite des Hauptgebäudes auszubilden. Der First und die Traufe sind durchgängig ohne höhenmäßigen Versatz auszubilden (Einfirsthaus). Ausnahmsweise kann bei Teilabbruch und Teilanbau ein Giebelversatz zugelassen werden.
3. Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind mit einer Grundfläche größer als 15 m² mit Satteldach auszubilden. Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 15° und 30°.
4. Einhausungen von Tiefgaragenrampen sind mit geneigten Dächern oder Flachdächern auszubilden.

(3) Fassadengestaltung

1. Als sichtbares Wandmaterial sind Verputz und / oder Holzverschalung zulässig.
2. Die Errichtung von Blockbohlenhäusern (Außenfassade aus Rundstämmen) ist nicht zulässig.
3. Grelle und leuchtende Farben (z.B. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Außenwände nicht zulässig.
4. Die Verwendung von farbigen oder transparenten Kunststoffplatten sowie Metallkonstruktionen sind als Fassadenverkleidung unzulässig.

(4) Dacheindeckung

1. Als Dachdeckung sind nur Dachplatten (wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine) in rotem und rotbraunem Farbspektrum zulässig.
2. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen haben die Dachneigung des Daches aufzunehmen.

(5) Wiederkehren und Zwerchgiebel

Wiederkehren und Zwerchgiebel sind zulässig, wenn diese kleiner 1/3 der Breite der Fassade des Gebäudes, an die sie anschließen sind und einen Mindestabstand von 1,50 m zu Gebäudeaußenkanten und zur Firsthöhe einhalten.

(6) Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur in Form von Giebel- und Schleppgauben zulässig, wenn diese kleiner als 1/3 der Breite der Fassade des Gebäudes, auf die sie aufsetzen, sind. Dachaufbauten sind zulässig, wenn diese mindestens 1,50 m unterhalb der Firsthöhe und mindestens 1,50 m von den Außenkanten des Gebäudes Abstand halten.

(7) Dachüberstände

Der Dachüberstand (Abstand zwischen Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden, durchgehenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht

gemessen) bei Hauptgebäuden muss first- und giebelseitig mind. 0,5 m und darf maximal 0,70 m betragen.

(8) Fassaden an den Giebel- und Traufseiten der Hauptgebäude

1. Für die Fassaden an den Giebel – und Traufseiten der Hauptgebäude wird festgesetzt:
 - a) die Aufteilung der Fenster hat orthogonal zu den Vollgeschossen zu erfolgen
 - b) An Fenstern mit über 1,0 m² Rohmaß sind links und rechts Klappläden oder Schiebeläden anzubringen. Anstelle der Klappläden oder Schiebeläden können ausnahmsweise in Putzstruktur und Farbe abgesetzte Faschen zugelassen werden, wenn dies dem historischen Fassadenbild entspricht. Die Klapp- oder Schiebläden sind nur aus Holz oder aus Metall zulässig.
 - c) Balkone sind nur mit einer Brüstungsverkleidung aus Holz oder Metall zulässig. Durchgehend flächige Verkleidungen sind nicht zulässig.
2. Terrassentüren sind mit Klappläden oder Schiebeläden zu versehen.
3. Loggien sind nicht zulässig.

(9) Einfriedungen

1. Einfriedungen sind nur als offene Holz- und/oder Metallzäune zulässig und sie dürfen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen eine Höhe von 1,25 m über Oberkante des natürlichen Geländes nicht überschreiten.
2. Sockel sind ausschließlich zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und nur bis zu einer Höhe von maximal 0,30 m zulässig.
3. Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 1,25 m können ausnahmsweise als Sicht- und Lärmschutzmaßnahmen zugelassen werden.

(10) Technische Anlagen

1. Technische Anlagen gem. Art 57 Abs. 1 Nr. 2, 3, 4 und 5 BayBO sind zulässig.
2. Sonstige technische Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie die maximal zulässige Gebäudehöhe um höchstens 3,50 m übersteigen. Bestehende Anlagen haben Bestandsschutz.

(11) Von den Festsetzungen in § 9 (4) und (8) kann einmalig ausnahmsweise abgewichen werden, wenn ein bestehendes Gebäude unter Aufgreifen der vorhandenen Wandhöhe und Firsthöhe untergeordnet (Definition: maximal 1/3 der Grundfläche der bestehenden baulichen Anlagen) erweitert oder geändert wird, ohne dass sich hierdurch die Geschossigkeit der baulichen Anlage ändert.

B.2) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN AUSSERHALB VOM ALTORT

§ 10 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Allgemeines Wohngebiet (WA)

1. Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
 - a) Wohngebäude
 - b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
3. Ausnahmsweise können zugelassen werden
 - a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - c) Anlagen für Verwaltungen
 - d) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
4. Nicht zulässig sind:
 - a) Gartenbaubetriebe
 - b) Tankstellen

(2) Dörfliches Wohngebiet (MDW)

1. Der in der Planzeichnung mit MDW gekennzeichnete Bereich wird als dörfliches Wohngebiet im Sinne des § 5a BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
 - a) Wohngebäude,
 - b) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 - c) Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
 - d) nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
 - e) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
 - f) sonstige Gewerbebetriebe
 - g) Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
3. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - b) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,

4. Nicht zulässig sind:
- a) Tankstellen
 - b) Gartenbaubetriebe
 - c) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

(3) Flächen für den Gemeinbedarf

Der in der Planzeichnung als Fläche für den Gemeinbedarf sowie Sport- und Spielanlagen gekennzeichnete Bereich wird mit Zweckbestimmung „Schule, Kindergarten und Spielplatz“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

§ 11 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Bautypologie 2

TYP 2	Innenort		
MDW	II+D (III)	MDW	Dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO
E, D, H	o	II+D (III)	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GRZ 0,4	SD 30-48°	E,D,H	Einzelhäuser,Doppelhäuser,Hausgruppen
WH 4,5 - 6,5 m	GH 13,0 m	o	offene Bauweise
		GRZ	Grundflächenzahl
		SD, DN	Dachform: Satteldach und Dachneigung
		WH	Wandhöhe als Mindest- u. Höchstmaß
		GH	Gesamthöhe als Höchstmaß

(2) Bautypologie 3

TYP 3	Innenort		
WA	II+D (III)	WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
E, D, H	o	II+D (III)	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GRZ 0,4	SD 30-48°	E,D,H	Einzelhäuser,Doppelhäuser,Hausgruppen
WH 4,5 - 6,5 m	GH 13,0 m	o	offene Bauweise
		GRZ	Grundflächenzahl
		SD, DN	Dachform: Satteldach und Dachneigung
		WH	Wandhöhe als Mindest- u. Höchstmaß
		GH	Gesamthöhe als Höchstmaß

(3) Bautypologie 4

TYP 4	Ortsrand	MDW	Dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO
MDW	I+D (II)	I+D (II)	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
E, D, H	o	E,D,H	Einzelhäuser,Doppelhäuser,Hausgruppen
GRZ 0,4	SD 30-48°	o	offene Bauweise
WH 4,0 m	GH 10,0 m	GRZ	Grundflächenzahl
		SD, DN	Dachform: Satteldach und Dachneigung
		WH	Wandhöhe als Höchstmaß
		GH	Gesamthöhe als Höchstmaß

(4) Grundflächenzahl

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

- Die gemäß Planzeichnung maximal zulässige GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Tiefgaragen sind davon ausgenommen. Hier gilt eine maximale GRZ von 0,8.

(5) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 18 BauNVO

- Wandhöhe (WH) als Mindest- u. Höchstmaß für TYP 2 und TYP 3: 4,50 – 6,50 m
- Wandhöhe (WH) als Höchstmaß für TYP 4: 4,00 m
- Firsthöhe (FH) als Höchstmaß für TYP 2 und TYP 3: max. 13,00 m
- Firsthöhe (FH) als Höchstmaß für TYP 4: max. 10,00 m
- Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses. Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
- Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
- Die OK RFB EG darf maximal + 0,30 m über der Straßenoberkante Fahrbahndecke der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße liegen (Senkrechte von der Gebäudemitte zur Straße) (siehe Abbildung). Die zugeordnete Erschließungsstraße ist jeweils die Straße, zu welcher die Hausnummer des jeweiligen Grundstückes zugeordnet ist. (Hinweis: siehe hierzu Abbildung zu § 2(3)5 der textlichen Festsetzungen zum Altort). Bei Gebäuden, die an der Stelle bestehender Bebauung errichtet werden, kann ausnahmsweise für die OK RFB EG auf die OK RFB EG in der Gebäudemitte des abzureißenden Bestandsgebäudes abgestellt werden.
- Wenn das zu bebauende Flurstück nicht direkt an einer zugeordneten Erschließungsstraße liegt, ist der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Die OK FFB darf maximal 0,3 m über dem höchsten Punkt des natürlichen Geländes an einer der Gebäudeecken liegen.

(6) **Vollgeschosse**
gem. § 20 BauNVO

1. TYP 2 und TYP 3: Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig, wobei sich das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss. (II+D (III)).
2. TYP 4: Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss. (I+D (II)).

§ 12 BAUWEISE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) **Bauweise**
gem. § 22 BauNVO

1. Für TYP 2 bis TYP 4 gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
2. Für TYP 2 bis TYP 4 sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

§ 13 ABSTANDSFLÄCHEN, ABSTANDSREGELUNG

gem. Art. 6 Abs. 5 BayBO

Es gilt die Satzung der Gemeinde Igling über abweichende Maße der Abstandsflächenentiefe in Verbindung mit Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

§ 14 NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, 14 BauNVO

- (1) Die Satzung über die Herstellung, Bereithaltung und Gestaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Igling ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.
- (2) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die örtlichen Bauvorschriften sind hierbei zu beachten.
- (3) Tiefgaragen dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, soweit sie mit ihren unterirdischen Bauteilen einen Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- (4) Bei Neubauten von Wohngebäuden mit mehr als 12 notwendigen Stellplätzen ist auf dem Baugrundstück eine Tiefgarage für sämtliche mit dem Bauvorhaben verbundenen Stellplätze zu errichten; alternativ dazu ist ein Garagengeschoss oder -teilgeschoss zulässig.

§ 15 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

gem. § 9 Abs.1 Nr. 15

- (1) Oberflächengestaltung und Versiegelung
 1. Auf den privaten Grundstücken sind Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen.
 2. Ausgenommen davon sind notwendige Stellplätze und Hofflächen aktiver landwirtschaftliche Hofstellen und Gewerbebetriebe mit verschmutztem Niederschlagswasser.
- (2) Erhalt von Gehölzen
 1. Ist der Erhalt der als zu erhalten festgesetzten Gehölze im Rahmen der Ausführungsplanung nicht möglich, ist für jeden entfallenden Baum eine Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:1 vorzunehmen. Die Ersatzpflanzung hat auf dem jeweiligen Grundstück zu erfolgen.
 2. Für alle Ersatzpflanzungen gilt:
 - a) Die Ersatzpflanzung hat auf dem jeweiligen Grundstück zu erfolgen.
 - b) Die Ersatzpflanzung hat spätestens in der auf die Fällung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.
- (3) Anpflanzen von Bäumen
 1. Auf dem Grundstück sind pro angefangene 100 m² überbauter Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm, regionaltypische Sorten), Artenliste (Pkt. E.1), zu pflanzen. Zier- und Formgehölze werden hierauf nicht angerechnet.
 2. Sämtliche Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen.
 3. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

§ 16 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

- (1) Bei Bauvorhaben sind Veränderungen des natürlichen Geländes um maximal 0,50 m Aufschüttung oder Abgrabung zulässig.
- (2) Geländebeziehungen zu Nachbargrundstücken und Erschließungsstraßen sind zu erhalten.

§ 17 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

(1) Dachformen, Dachneigungen

1. Für TYP 2, TYP 3, TYP 4 und TYP 5 sind geneigte Dächer (Satteldächer) mit einer Dachneigung von 30° – 48° zulässig.
2. Eingeschossige Anbauten bis 25 m² Grundfläche dürfen mit geneigten Dächern und Flachdächern ausgebildet werden.

(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Grelle und leuchtende Farben, insbesondere die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038, sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.
2. Als Dachdeckung sind Dachplatten (wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine) im roten, rotbraunen und anthrazitfarbenen Farbspektrum zulässig.
3. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen haben die Dachneigung des Daches aufzunehmen.

(3) Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur in Form von Giebel- und Schleppgauben zulässig, wenn diese kleiner als 1/3 der Breite der Fassade des Gebäudes, auf die sie aufsetzen, sind. Dachaufbauten sind zulässig, wenn diese mindestens 1,50 m unterhalb der Firsthöhe und mindestens 1,50 m von den Außenkanten des Gebäudes Abstand halten.

(4) Dachüberstände

Der Dachüberstand (Abstand zwischen Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden, durchgehenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei Hauptgebäuden muss first- und giebelseitig mind. 0,5 m und darf maximal 0,70 m betragen.

(5) Wiederkehre und Zwerchgiebel

Wiederkehren und Zwerchgiebel sind zulässig, wenn diese kleiner 1/3 der Breite der Fassade des Gebäudes, an die sie anschließen sind und einen Mindestabstand von 1,50 m zu Gebäudeaußenkanten und zur Firsthöhe einhalten.

(6) Einfriedungen

1. Einfriedungen sind nur als Holz- und/oder Metallzäune zulässig und sie dürfen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen eine Höhe von 1,25 m über Oberkante des natürlichen Geländes nicht überschreiten.
2. Sockel sind ausschließlich zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und nur bis zu einer Höhe von maximal 0,30 m zulässig.
3. Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 1,25 m sind ausnahmsweise als Sicht- und Lärmschutzmaßnahmen zulässig.

B.3) GEMEINSAME FESTSETZUNGEN FÜR DIE BEREICHE „ALTORT“ UND „AUSSERHALB VOM ALTORT“

§ 18 IMMISSIONSSCHUTZ

Entlang der LL 22 (Oberiglinger Straße und Kauferinger Straße) sind bei Neubau- und Umbaumaßnahmen bis zu einer Distanz von 30 m ab der Straßenmitte bauliche Schallschutzmaßnahmen für Wohnnutzungen vorzusehen.

In der folgenden Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen in Abhängigkeit vom Abstand aufgeführt:

Straßenabschnitt	Abstand von der Straßenmitte	Lärmpegelbereich nach der DIN 4109	erforderliche Maßnahmen
LL 22 - Ost (Kauferinger Str.)	< 15 m	IV	- Bemessung der erforderlichen Bauschalldämmmaße der Außenbauteile nach der DIN 4109 in der jeweils gültigen Fassung und - Orientierung der Schlaf- und Kinderzimmer an die lärmabgewandten Seiten
	15 m bis 30 m	III	
LL 22 - West (Oberiglinger Str.)	< 8 m	IV	
	8 m bis 15 m	III	

Falls eine entsprechende Orientierung der Schlaf- und Kinderzimmer nicht möglich sein sollte, sind diese Räume mit zusätzlichen fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

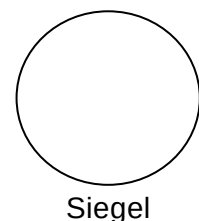
Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen dürfen das erforderliche resultierende Bauschalldämmmaß nicht verschlechtern. Alternativ sind bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (verglaste Loggien, Wintergärten etc.) möglich. Es ist sicherzustellen, dass ein Innenraumpegel von 30 dB(A) bei gleichzeitiger ausreichender Belüftung der Räume eingehalten werden kann.

§ 19 KRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt
Gemeinde Igling, den

.....
Günter Först, 1. Bürgermeister



TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN FÜR DIE BEREICHE „ALTORT“ UND „AUSSERHALB ALTORT“

1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden:

Bäume II. Ordnung

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, StU 16/18

- Acer campestre (Feldahorn)
- Alnus glutinosa (Schwarzerle)
- Alnus incana (Weißerle)
- Betula pubescens (Moorbirke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Malus sylvestris (Wildapfel)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Salix fragilis (Knackweide)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus torminalis (Elsbeere)
- Pyrus communis (Wildbirne)
- Taxus baccata (Eibe)

Obstbäume

Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- Prunus avium, in Sorten (Kirschbaum)
- Malus, in Sorten (Apfelbaum)
- Pyrus communis, in Sorten (Birnenbaum)
- Juglans regia, in Sorten (Walnuss)

2. NIEDERSCHLAGSWASSER

2.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

2.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

2.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

3. IMMISSIONSSCHUTZ

3.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (v.a. Mais-, und Getreideernte, ev. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

Bestehende landwirtschaftliche Tierhaltungen und gewerbliche Nutzungen

Im Rahmen von Baugenehmigungen für Wohnnutzungen wird vom Landratsamt Landsberg am Lech geprüft, ob die notwendigen Abstände zu bestehenden landwirtschaftlichen Tierhaltungen oder gewerblichen Nutzungen eingehalten werden, so dass keine erheblichen Belästigungen durch Gerüche oder Lärm auftreten. Falls die Vorhaben im Freistellungsverfahren durchgeführt werden, ist der Bauherr für die Einhaltung der notwendigen Abstände verantwortlich.

3.2 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten entsprechend den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“ (2018) die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet/ Dorfgebiet eingehalten werden:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB(A) / Mindestabstand in Meter (m)

45 dB(A): 4/ 2 m

50 dB(A): 7/ 4 m

55 dB(A): 13/ 7 m

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schallleistungspegel über 55 dB(A) sollen nicht verwendet werden.

Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. Bei Geräten im Freien ist oft nur der abgestrahlte Luftschall von Bedeutung, während bei Geräten im Gebäude zusätzlich auf den Körperschall geachtet werden muss.

Hinsichtlich weiterer Maßnahmen zur Lärmreduzierung wird auf die o. g. Veröffentlichung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) verwiesen.

4. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: <https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

5. DENKMALSCHUTZ

5.1 Bodeneingriffe

Gemäß Information des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) befinden sich innerhalb des Planungsgebietes mehrere Bodendenkmäler.

Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 7 Abs. 1 BayDSchG:

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

6. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

6.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

6.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen

Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

6.3 Nutzungsänderungen ehemals gewerblich genutzter Grundstücke

Es ist sicherzustellen, dass bei Nutzungsänderungen von ehemals gewerblich genutzten Grundstücken (z.B. Tankstelle, KFZ-Betrieb, Schreinerei) evtl. nutzungsbedingte Boden- und Bausubstanzkontaminationen im Rahmen von nachgeordneten Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

7. HINWEISE ZU TECHNISCHEN ANLAGEN

Technische Anlagen sollen soweit als möglich als Gemeinschaftsanlage (z.B. gemeinsame Fernsehantenne) errichtet werden. Bei Technischen Anlagen an denkmalgeschützten Gebäuden und in deren Umfeld (Ensemble) ist deren Zulässigkeit vor der Ausführung mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.