
GEMEINDE IGLING



Landkreis Landsberg am Lech

BEBAUUNGSPLAN

„Alpenweg“

(Gmkg. Holzhausen b. Buchloe, Fl.Nrn. 133 (Tf.), 133/1 und 133/3 (Tf.))

Satzung mit:

A) PLANZEICHNUNG

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

C) VERFAHRENSVERMERKE

Verfahren gem. § 13b BauGB

Auftraggeber: Gemeinde Igling

Fassung vom 17.01.2023

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

Projektnummer: 21088

Bearbeitung: SK/SSch

INHALTSVERZEICHNIS

A) PLANZEICHNUNG	4
B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	6
§ 1 Art der baulichen Nutzung	6
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	6
§ 3 Bauweise, Grenzabstände	7
§ 4 Größe der Grundstücke	8
§ 5 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze	8
§ 6 Anforderungen an Wohngebäude	8
§ 7 Grünordnung	8
§ 8 Ver- und Entsorgung	9
§ 9 Boden- und Grundwasserschutz	10
§ 10 Gestaltungsfestsetzungen	10
§ 11 Immissionsschutz	11
§ 12 Inkrafttreten	12
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	13
1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten	13
2. Niederschlagswasser	14
3. Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes	15
4. Immissionsschutz	16
5. Wärmepumpen-Systeme	17
6. Denkmalschutz	17
7. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	18
8. Überwachung	18
9. Bußgeldvorschrift	18
C) VERFAHRENSVERMERKE	19
AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN	20

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Igling erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgenden

Bebauungsplan

„Alpenweg“

als Satzung.

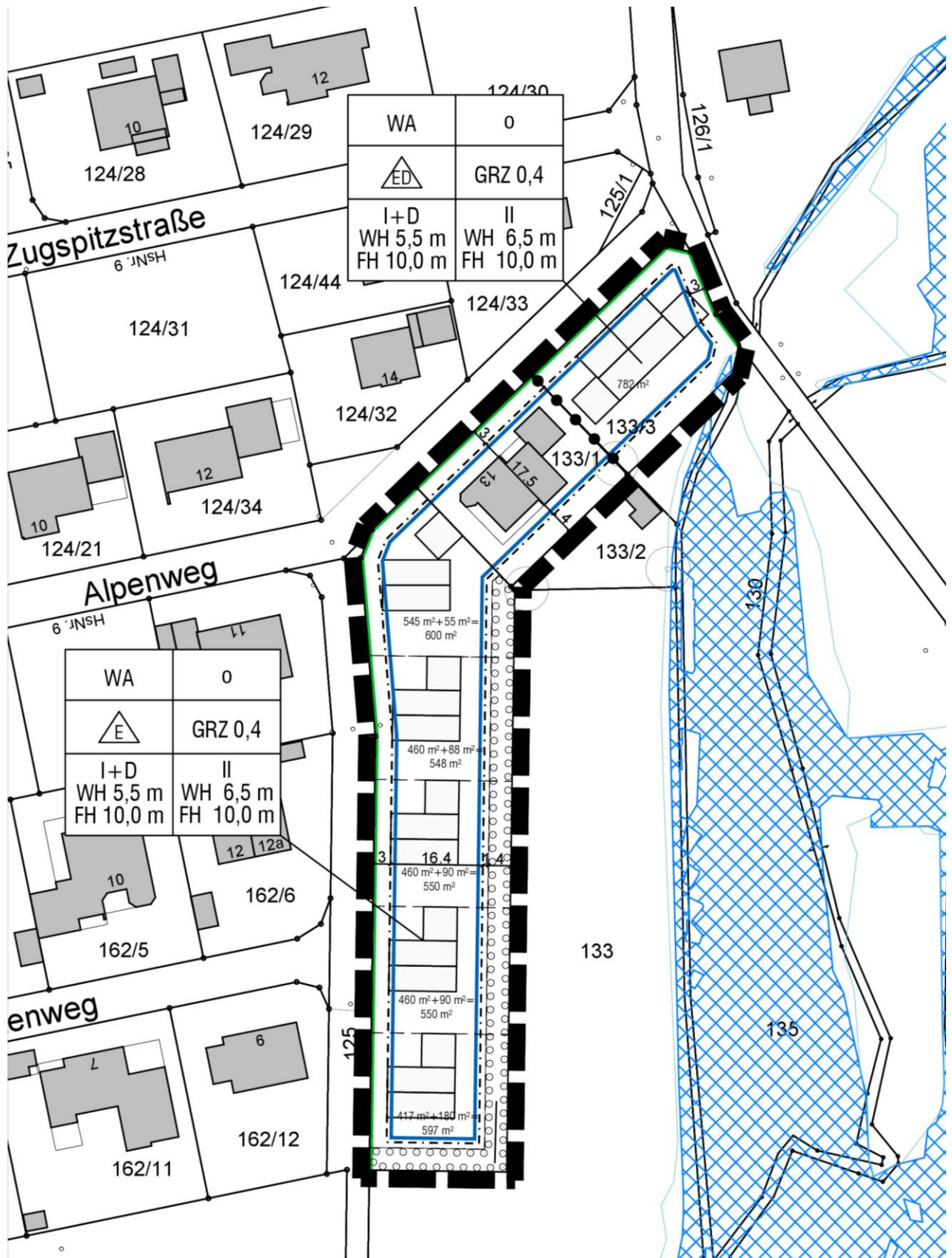
Bestandteile des Bebauungsplanes:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 17.01.2023 mit:
- Planzeichnung, M 1 : 1.000
 - Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise durch Planzeichen
 - Verfahrensvermerken
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 17.01.2023 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- C) Verfahrensvermerke

Beigefügt ist:

- D) Begründung in der Fassung vom 17.01.2023

A) PLANZEICHNUNG



Maßstab 1:1.000;

Kartengrundlage: Auszug aus der digitalen Flurkarte, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
----	------------------------

Maß der baulichen Nutzung

0,4	Höchstzulässige Grundflächenzahl
I+D / II	Höchstzulässige Anzahl an Vollgeschossen
5,5 m / 6,5 m	Höchstzulässige Wandhöhe
10,0 m	Höchstzulässige Firsthöhe


Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

0	offene Bauweise
	Einzelhäuser (E) / Einzel- und Doppelhäuser (ED)
	Baugrenze

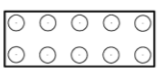
Verkehrsflächen

	Straßenbegrenzungslinie
---	-------------------------


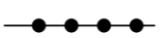
Grünflächen

	private Grünflächen
---	---------------------

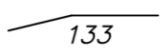
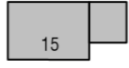
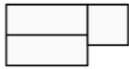
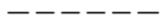
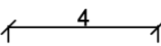



Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
---	--

Sonstige Planzeichen

	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
	Bestehende Haupt- und Nebengebäude
	Mögliche Lage der geplanten Haupt-/Nebengebäude
	Mögliche Grundstücksgrenze
	Bemaßung in Meter
	Bestehender Baum
	Festgesetztes Überschwemmungsgebiet / Hochwassergefahrenfläche HQ100
	Hochwassergefahrenfläche HQextrem

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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 sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
3. Nicht zugelassen werden:
 - a) Schank- und Speisewirtschaften
 - b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - c) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - d) Anlagen für Verwaltungen
 - e) Gartenbaubetriebe
 - f) Tankstellen

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- (1) Grundflächenzahl
gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO
Hinweis: Die 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.
 1. Es ist eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 zulässig.
- (2) Höhe baulicher Anlagen und Vollgeschosse
gem. § 18 und 20 BauNVO
 1. Es sind zwei Vollgeschosse (II) mit einer maximalen Wandhöhe von 6,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 10,0 m zulässig.

2. Alternativ sind zwei Vollgeschosse (I+D), wobei das erste Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist, mit einer maximalen Wandhöhe von 5,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 10,0 m zulässig.
- (3) Höhenbezugspunkte
gem. § 18 BauNVO
1. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses. Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses. Der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
 2. Die Bezugshöhe für die Oberkante RFB EG ist lotrecht von der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße zur Gebäudemitte zu ermitteln. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses (EG), gemessen in der Gebäudemitte. Diese darf maximal +0,30 m über dem höchsten Punkt der Straßenoberkante Fahrbahndecke der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße liegen. Die zugeordnete Erschließungsstraße ist jeweils die Straße, zu welcher die Hausnummer des jeweiligen Grundstückes zugeordnet ist.

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- (1) Bauweise
gem. § 22 BauNVO
Innerhalb des Geltungsbereiches gilt die offene Bauweise.
- (2) Überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 23 BauNVO
 1. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Diese dürfen durch Balkone und Terrassen um bis zu 1,50 m überschritten werden. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO darf die Baugrenze zudem um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände überschritten werden.
 2. Gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht in der privaten Grünfläche, zulässig.
- (3) Abstandsflächen, Abstandsregelung
Es gilt die Satzung der Gemeinde Igling über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der jeweils gültigen Fassung.

§ 4 GRÖÖE DER GRUNDSTÜCKE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

(1) Mindestmaß der Grundstücke

1. Die Mindestgröße der Grundstücke bei Einzelhäusern darf 500 m² nicht unterschreiten.
2. Die Mindestgröße der Grundstücke bei Doppelhäusern darf 300 m² nicht unterschreiten.

§ 5 NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

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

1. *Hinweis: Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Igling in der jeweils gültigen Fassung.*
2. Für Nebengebäude sind Sattel- oder Pultdächer mit mindestens 7° Dachneigung zulässig. Die Dachneigung muss dabei kleiner oder gleich der des Hauptgebäudes sein.
3. Für Garagen und Carports sind Sattel- oder Pultdächer mit mindestens 18° Dachneigung zulässig. Die Dachneigung muss dabei kleiner oder gleich der des Hauptgebäudes sein. Bei Grenzgaragen sind maximal 30 ° Dachneigung zulässig.

§ 6 ANFORDERUNGEN AN WOHNGEBÄUDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

1. Bei Einzelhäusern sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Die zweite Wohneinheit muss im Verhältnis 70: 30 der anderen Wohneinheit in ihrer Wohnbaufläche untergeordnet sein.
2. Bei Doppelhäusern ist max. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

§ 7 GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB

(1) Private Grundstücksflächen

1. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen.

2. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum in folgender Pflanzqualität zu pflanzen: Hochstämme 3 x verpflanzt, mind. Stammumfang (StU) 12-14 cm

Hinweis: Es wird empfohlen, Arten gemäß der Artenlisten unter Ziffer 1 der „Textlichen Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ zu verwenden.

- (2) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25

1. In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Heckenpflanzung aus heimischen Laubsträuchern mit einzelnen Obstbäumen herzustellen. Dabei sind 60% der Länge zu bepflanzen.

2. Die Pflanzung ist wie folgt auszuführen:

- a) Pflanzung von drei bis fünf Strauchgruppen mit jeweils drei heimischen Sträuchern (s. Artenliste Ziffer 1).
- b) Pflanzung von mindestens zwei Obstbäumen als Hoch- oder Halbstamm pro Grundstück.

3. Mindestpflanzqualitäten:

- a) Sträucher, h= 60 – 100 cm
- b) Obstbäume und Laubbäume, Hoch- oder Halbstamm, StU mind. 12 bis 14 cm

Hinweis: Die Eingrünung entlang der überplanten Flächen muss ordnungsgemäß gepflegt ggf. zurückgeschnitten werden, um eine ordentliche Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu ermöglichen. Bei der Anpflanzung von Bäumen ist auf ausreichend Abstand zu achten, um eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke zu vermeiden.

- (3) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
2. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

§ 8 VER- UND ENTSORGUNG

- (1) Abfall- und Abwasserbeseitigung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

1. Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt

auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

2. Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.
3. Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind grundsätzlich unzulässig. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.
4. In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metaldächer zum Einsatz kommen sollen – nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.
5. Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ggf. gepuffert direkt in ein Gewässer oder nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal einzuleiten.

§ 9 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Wasenschotter, wassergebundene Decke.

§ 10 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

- (1) Dachformen, Dachneigungen
 1. Für Hauptbaukörper sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Bei II Vollgeschossen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° bis 30° zulässig. Bei I+D Vollgeschossen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 31° bis 45° zulässig.
 2. Die Dachseiten sind symmetrisch, also gleichschenkelig mit mittigem First und ohne Versprung auszubilden

3. Doppelhäuser sind mit derselben Dachform, -neigung und -eindeckung zu versehen.
- (2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung
 1. Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.
 2. Die Dacheindeckung hat bei Haupt-, Garagen- und Nebengebäuden mit Dachplatten (z.B. Dachziegel, Betondachsteine, Dachpfannen) in roter bis brauner Farbe oder anthrazitfarben zu erfolgen.
 - (3) Dachaufbauten
 1. Es sind ausschließlich folgende Dachaufbauten zulässig: Wiederkehr, Zwerchgiebel, Giebelgaube, SchlepPGAube. Als Dacheinbauten sind Dachflächenfenster zulässig.
 2. Die Summe der Dachaufbauten darf 1/3 der gesamten Gebäudelänge pro Dachseite nicht überschreiten.
 3. Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur auf Dächern mit mindestens 31° Dachneigung zulässig.
 4. Es ist nur eine Art und Größe für die Dachaufbauten einer kompletten Gebäudeeinheit (Dächer) zulässig.
 - (4) Einfriedungen
 1. Die Höhe der Einfriedungen und Hecken zu öffentlichen Verkehrsflächen wird auf maximal 1,25 m begrenzt.
 2. Sockel sind nur zu öffentlichen Verkehrsflächen bis maximal 0,30 m Höhe und nicht durchlaufend zulässig.
 3. Stacheldraht, Kunststoffzäune und Steingabionen sind unzulässig. Alle Einfriedungen müssen für Kleintiere durchgängig sein (mindestens abschnittsweise 0,15 m Bodenfreiheit).

§ 11 IMMISSIONSSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

1. Bei allen fünf Neubauten in Nord-Süd-Richtung bis zum Alpenweg sind sämtliche Schlaf- und Kinderzimmer so zu planen, dass die notwendigen Fenster für Belüftungszwecke zur lärmabgewandten Nordfassade orientiert sind.

2. Sind dennoch nach Abwägung aller Möglichkeiten Fenster für Belüftungszwecke von Schlaf- und Kinderzimmern in der Ost-, West- und Südfassade notwendig, so sind diese Fenster mit integrierten Lüftungseinrichtungen zu versehen oder es sind schallgedämmte Lüftungsanlagen einzubauen. Alternativ dazu können Wintergärten bzw. verglaste Loggien vorgesehen werden. Beide Möglichkeiten müssen ausreichende Belüftung bei gleichzeitig ausreichendem Schallschutz gewährleisten.
3. Eine ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Außenwände, Fenster, Dachhaut, Türen und Rollladenkästen des Wohngebäudes) ist zu gewährleisten. Hierfür ist ein Nachweis gemäß der DIN 4109 – Teil 1 und Teil 2 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe 2018-01) erforderlich. Dabei ist von einem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ für die Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ nach 7.1 der DIN 4109 – Teil 1 von 63 dB(A) auszugehen.“

§ 12 INKRAFTTRETEN

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

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

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

Folgende Arten werden empfohlen:

Bäume II. Wuchsklasse

Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm

- | | |
|-------------------------------------|------------------------|
| – <i>Acer platanoides</i> | Spitz-Ahorn |
| – <i>Acer campestre</i> | Feld-Ahorn |
| – <i>Betula pendula</i> | Birke |
| – <i>Carpinus Betulus</i> | Hainbuche |
| – <i>Sorbus aucuparia</i> | Vogelbeere / Eberesche |
| – <i>Tilia cordata</i> „Greenspire“ | Winter-Linde |

Obstbäume

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm

- Äpfel (Berner Rosenapfel, Klarapfel, James Grieve, Glockenapfel),
- Birnen (Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne),
- Kirsche: Hedelfinger
- Zwetschge: Wangenheims Früh

Sträucher

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm

- | | |
|-----------------------------|---------------------|
| – <i>Cornus mas</i> | Kornelkirsche |
| – <i>Cornus sanguinea</i> | Roter Hartriegel |
| – <i>Corylus avellana</i> | Haselnuss |
| – <i>Ligustrum vulgare</i> | Liguster |
| – <i>Lonicera xylosteum</i> | Heckenkirsche |
| – <i>Rosa spec.</i> | Wildrosen |
| – <i>Sambucus nigra</i> | Holunder |
| – <i>Viburnum opulus</i> | Gemeiner Schneeball |
| – <i>Viburnum lantana</i> | Wolliger Schneeball |

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 DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) 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 Niederschlagswasserentsorgung

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.“ (Rückstausicherung)

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegen Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

3. HINWEISE DES WASSERWIRTSCHAFTSAMTES

3.1 Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet

Im Umgriff des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Singold gelten die baulichen und sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete nach §§ 78, 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie der Überschwemmungsgebietsverordnung, die Regelung des §78c WHG für Heizölverbraucheranlagen sowie die Regelung der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV).

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

3.2 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

3.3 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sicher muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser-/ Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erd-aufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespannten Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwassersenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen

oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen weniger als 3 m unter Gelände. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen (dazu zählen auch Kleinkläranlagen) sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.

In Bereichen von Schwankungen des Grundwasserspiegels besteht die Gefahr von Setzungen des Bodens unter Auflast.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

4.1 Landwirtschaft

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen und Betriebe unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbeeinträchtigung während der Erntezeit, der Bewirtschaftung der Flächen oder weiterem landwirtschaftlichem Fahrverkehr auch vor 6 Uhr morgens und nach 22 Uhr zu rechnen ist. Die klimatischen Entwicklungen zeigen, dass die Bewirtschaftungs-, Ernte- und Rüstarbeiten nicht mehr den bisherigen Gegebenheiten unterliegen, weshalb auch hier mit nicht mehr im Vorfeld planbaren zeitlichen Verschiebungen zu rechnen ist.

4.2 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 eingehalten werden:

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

45 dB(A): 4 m

50 dB(A): 7 m

55 dB(A): 13 m

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schalleistungspegel 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.

5. 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.

6. DENKMALSCHUTZ

6.1 Bodeneingriffe

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. 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. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7. **ATLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ**

7.1 **Erdarbeiten**

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

7.2 **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.

7.3 **Bodenschutz**

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wasserverhalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädliche verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.

Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen.

8. **ÜBERWACHUNG**

Die Gemeinde Igling überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

9. **BUßGELDVORSCHRIFT**

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

C) VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Igling hat in der Sitzung vom 09.11.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Alpenweg“ beschlossen und den Entwurf am 09.11.2021 gebilligt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.02.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Alpenweg“ in der Fassung vom 09.11.2021 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.2022 bis einschließlich 02.12.2022 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 20.10.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes „Alpenweg“ in der Fassung vom 09.11.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.2022 bis einschließlich 02.12.2022 beteiligt.

4. Die Gemeinde Igling hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.01.2023 den Bebauungsplan „Alpenweg“ gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 17.01.2023 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Igling, den ____.

.....
Günter Först, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt am ____.

.....
Günter Först, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Alpenweg“ wurde am ____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan „Alpenweg“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Igling, den ____.

.....
Günter Först, 1. Bürgermeister

AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN

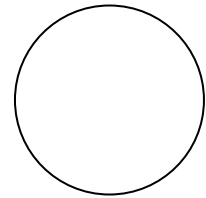
Ausgefertigt

Gemeinde Igling

Igling, den

.....

Günter Först, 1. Bürgermeister



(Siegel)

Inkrafttreten

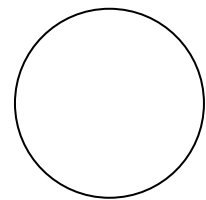
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Alpenweg“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Igling

Igling, den

.....

Günter Först, 1. Bürgermeister



(Siegel)