

**SATZUNG zur 2. Änderung  
des Bebauungsplanes der Gemeinde Igling  
für das Gebiet Holzhausen "Alter Sportplatz"**



**Planverfasser:**

Manfred Kratz  
Dipl.-Ing. (FH)  
Hessenstraße 2  
86916 Kaufering  
Tel. 08191/70666  
Fax 08191/65440

**Gemeinde Igling:**

vertreten durch  
Herrn Bgm. Günter Först  
Unterglinger Straße 37  
86859 Igling  
Tel. 08248/9697-0

Kaufering, den 12.11.2013

Igling, den .....

.....  
M. Kratz, Dipl.-Ing. (FH)

.....  
G. Först, 1. Bürgermeister

## **2. Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Igling für das Gebiet Holzhausen „Alter Sportplatz“**

Die Gemeinde Igling erlässt aufgrund

- §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- Art. 91 der Bayerischen Bauordnung
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese von der Kratz Planungs- und Baubetreuungs GmbH in Kaufering gefertigte 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Holzhausen – Alter Sportplatz“ als

### **SATZUNG**

#### **§ 1**

##### **Inhalt des Bebauungsplanes**

Für das o.g. Gebiet gilt die von der Kratz Planungs- und Baubetreuungs GmbH, Hessenstraße 2, 86916 Kaufering ausgearbeitete Satzung.

Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom Oktober 1995 sowie der 1. Änderung in der Fassung vom 08.07.2008.

#### **§ 2**

##### **Art der baulichen Nutzung**

Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß §9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die gemäß §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind unzulässig.

### **§ 3 Maß der baulichen Nutzung**

Folgende maximale Grundflächen werden für die einzelnen Bauweisen festgesetzt:  
Die Garagen bleiben dabei unberücksichtigt.

- a.) höchstzulässige Grundfläche  
in Quadratmetern  
z.B. 150m<sup>2</sup>
  
- b.) höchstzulässig zwei Vollgeschosse,  
wobei das 2. Vollgeschoss nur als  
Dachgeschoss zulässig ist.

Die max. überbaubare Grundfläche aller Nebengebäude einschließlich Garagen darf 50 qm pro Grundstücksparzelle nicht überschreiten.

### **§ 4 Zahl der Wohnungen**

Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

### **§ 5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Mindestgrundstücksgröße**

1. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise.
2. Zulässig sind nur Einzelhäuser
3. Die nach Art. 6 BayBO erforderliche Abstandsflächen sind einzuhalten.
4. Bei Gebäuden mit max. 95 qm überbaubarer Fläche beträgt die Mindestgrundstücksgröße 300 qm.  
Bei Gebäuden mit 120 qm und mehr überbaubarer Fläche beträgt die Mindestgrundstücksgröße 550 qm.

### **§ 6 Gestaltung der Gebäude**

Für sämtliche Wohngebäude werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
- Dachneigung 28-36 Grad
- Traufseitige Wandhöhe max. 4,00m  
gemessen ab OK Erdgeschossrohfußboden bis zum Schnitt Gebäudeaußenwandflucht und Unterkante Dachsparren

1. Die in der Bebauungsplanzeichnung festgelegte **Firstrichtung** ist einzuhalten.
2. Die **Dacheindeckung** hat mit Dachziegeln oder Dachsteinen (z.B. Frankfurter Pfannen) in ziegelroter bis rotbrauner Farbe zu erfolgen.  
Wintergärten und sonstige untergeordnete Anlehnbauten können auch mit Blech oder Glas eingedeckt werden.
3. Die **Traufseite des Hauptgebäudes** muss mind. 15% länger als die Giebelseite geplant werden.
4. Die **Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens** darf nicht mehr als 0,30m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.
5. Der **Dachüberstand** muss beim Hauptgebäude an der Giebel- und Traufseite  
bei **ID** 0,30 bis 0,80 m  
bei **Garagen und Nebengebäuden** 0,30 bis 0,50 m betragen.  
Schräge Dachanschnitte sind unzulässig.
6. Als sichtbares Wandmaterial der Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude sind verputzte, in hellen erdfarbenen Tönen gestrichene Mauerflächen, waagerechte Stulpschalung und/oder senkrechte Holzverschalung zulässig. Die Verwendung von auffallenden Zierputzen, Sichtmauerwerk, Keramikverkleidungen, metallene oder zementgebundene Fassadenbauteile, Kunststoffplatten und Glasbausteine sind unzulässig.
7. Es wird empfohlen die Gebäude mit einer eindeutigen Ausrichtung (Firstrichtung), unterschiedliche Behandlung von Schauseite/Putz, und Rückseite / Holzschild) zu versehen.
8. Fensterflächen über 1,00 qm Rohbaumaß sind mit Sprossen in entsprechender Stärke, senkrecht oder als Kreuzsprosse zu gliedern.
9. Die **Verwendung von Glasbausteinen**, farbigen Gläsern und Profilgläsern ist nicht erlaubt.
10. **Dachaufbauten**, ausgebildet als:
  - Dachgauben (allseitig von der Dachfläche umgeben) bis zu einer Breite von 1,50 m.
  - Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) bis zu einer Breite von 3,00 m und
  - Wiederkehren (aus der Traufwand hervortretend)sind zulässig.  
Dachform, -neigung und -eindeckung sind wie am Hauptdach auszubilden. Der seitliche Abstand zwischen den Dachaufbauten und zum Giebel muss min 1,50 m betragen und die Summe aller Dachaufbauten darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Firste von Dachaufbauten müssen mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.  
In jeder Dachfläche sind max. 2 Dachaufbauten zulässig.

## § 7 Garagen und Nebengebäude, Stellplätze

1. Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.  
Nebengebäude dürfen bis max. 25 m<sup>2</sup> auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.  
  
Die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.
2. Bei der Anzahl und Gestaltung der Stellplätze ist die jeweils gültige Fassung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Igling einzuhalten.
3. Für Garagen und Nebengebäude sind **Sattel- , Pult- und Flachdächer** möglich.  
Die Dachneigung ist unabhängig vom Hauptgebäude frei wählbar.
4. Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden, die eine vollständige Oberflächenwasserversickerung gewährleisten.
5. Bauwerke an einer **gemeinsamen Grundstücksgrenze** müssen einheitlich gestaltet sein (durchlaufender First, gleiche Materialien und Farben, gleiche Dachneigung usw.).

## § 8 Einfriedungen / Straßenraumgestaltung

1. Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig:  
Holzzäune aus senkrechten Latten oder waagerechten Brettern oder Stangen mit Rundholzpfosten, nicht höher als 0,90 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung.  
Bei Verwendung von Beton- oder Metallpfosten müssen diese 0,15 m niedriger als der Zaun sein, der Zaun muss vor den Pfosten durchlaufen. Sockel sind nicht erlaubt.
2. Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind außer der in Abs. 1 beschriebenen Ausführung auch dicht hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfosten zugelassen. Sie dürfen ebenfalls höchstens 0,90 m über fertigem Gelände hoch sein. Stützmauern oder Sockel sind unzulässig.
3. Pfeiler für Gartentüren und Tore können nur als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,00 m und in gleicher Höhe wie die Einfriedung ausgebildet werden.
4. Garagenzu- und ausfahrten sowie Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden.
5. Garagenzufahrten dürfen erst in einem Abstand von 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche eingefriedet werden.  
In diesen Bereichen sind die Garagenzufahrten mit der Bodenoberkante höhengleich an die Straßenfläche anzuschließen.  
Der Bereich zwischen der Flucht der Hauptgebäude und der Straße ist von Abfallanlagen und ähnl. Einrichtungen freizuhalten.  
Diese Anlagen sind in den Haupt- oder Nebengebäuden unterzubringen.

## **§ 9 Aufschüttungen und Abgrabungen**

1. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden.  
Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestmöglich zu erhalten.
2. Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.
3. Abgrabungen zum Zweck der Belichtung von einem Kellerraum sind bis 3,0 m Breite zulässig.

## **§ 10 Festsetzungen der Grünordnung**

Im öffentlichen wie privaten Bereich sind nur einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, zu begrünen; der Anteil der Bodenversiegelung ist dabei auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen.

Befestigte Flächen müssen so wasserdurchlässig sein, dass eine Versickerung der Oberflächenwasser an Ort und Stelle möglich ist.

Der Nadelholzanteil wird auf 10 % der anzupflanzenden Gehölze festgelegt.

Nicht zulässig sind standortfremde, nicht heimische Gehölze, wie z.B. Scheinzypresse, Thuja u.a. .

Die in der Planzeichnung vorgesehenen Bäume und Gehölze müssen bis spätestens zum 01. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden.

Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

Ausgefallene Gehölze sind artengleich zu ersetzen.

Die Pflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind so zu pflegen, dass durch Bäume oder Sträucher keine Sichthindernisse entstehen.

### **1.) Bindung an die Bepflanzung im öffentlichen Bereich**

#### **1.1 Pflanzung zur Ergänzung der Parkfläche a.d.Ortsverbindungsstraße**

Im öffentlichen Bereich wird analog wie im privaten Bereich eine Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die Gemeinde übernimmt die Pflege im öffentlichen Bereich. Generell sind Rasterpflanzungen vorzunehmen, wobei Pflanzenarten zu kleinen Gruppen zusammengesetzt werden sollten.

## 1.2 Pflanzung zur Ortsrandeingrünung im Norden

Entlang des Wirtschaftsweges für landwirtschaftliche Fahrzeuge, angrenzend an das neue Baugebiet pflanzt die Gemeinde auf einer noch auszumessenden öffentlichen Kleinfläche (quadratisch 3 x 3m) im Ganzen 5 Stck., jeweilig an den Grundstücksgrenzpunkten.

- 5 Stck. Winterlinden (alternativ Steileichen) –  
Hochstamm: Stammumfang 20 – 25 cm

Die Lage der Bäume ist im Bebauungsplan genau fixiert.

## 2. Bindung an die Bepflanzung im privaten Bereich

### 2.1 Pflanzung zur Ortseingrünung nach Norden

Im privaten Bereich wird in einem 5 m breiten Streifen eine Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Der Bauherr führt die festgelegte Bepflanzung in diesem Bereich wie nachstehend nach den Vorschlägen des Kreisfachberaters für Gartenbau und Landschaftspflege beim Landratsamt Landsberg durch.

Die Rasterpflanzungen sind gegen Windanfall mit widerstandsfähigen Baum- und Strauchgruppen auszuführen. Der Grundstücksbesitzer hat für die Pflege Sorgepflicht.

### 3-reihige Pflanzung

Reihenabstand 1,0 m  
Pflanzenabstand 2,0 m

#### Bäume

|                                    |                             |
|------------------------------------|-----------------------------|
| Hainbuche<br>Bacheibe<br>Feldahorn | } 2 x v. Größe 125 - 150 cm |
|------------------------------------|-----------------------------|

#### Sträucher

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Haselnuss<br>Hartriegel<br>Kornelkirsche<br>Wolliger Schneeball<br>Zaunrose<br>Heckenkirsche<br>Liguster | } 2 x v. Größe 60 - 100 cm |
|--|----------------------------|

**Folgende Pflanzen sind innerhalb der öffentlichen und privaten Grünfläche zu pflanzen:**

**Auf 100 qm sind:**

|                     |                    |       |
|---------------------|--------------------|-------|
| Hasel               | Corylus avellana   | 10 %  |
| Heckenkirsche       | Lonicera Xylosteum | 10 %  |
| Liguster            | Ligustrum Vulgaris | 10 %  |
| Kornelkirsche       | Cornus mas         | 10 %  |
| Schlehe             | Prunus spinosa     | 5 %   |
| Holunder            | Sambucus nigra     | 10 %  |
| Feldahorn           | Acer campestre     | 10 %  |
| Hainbuche           | Carpinus betulus   | 5 %   |
| Sal-Weide           | Salix caprea mas   | 10 %  |
| Zaunrose            | Rosa rubiginosa    | 5 %   |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana   | 5 %   |
| Hartriegel          | Cornus sanguinea   | 10 %  |
|                     | -----              |       |
|                     |                    | 100 % |

zu setzen.

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzen gelten folgende Mindestanforderungen:

**Bäume**

Hochstamm oder Solitär: 2 v. Stammumfang 14 - 16 cm

**Sträucher**

Strauch 2 x v. Größe 60 - 100 cm

Im Privatgartenbereich sind keine Pflanzgebote festgesetzt worden, es wird jedoch empfohlen, in jedem Garten min. einen Baum aus der unten aufgeführten Liste zu pflanzen.

Diese Listen führt eine Auswahl der Baumarten auf, die auch natürlicherweise in der Umgebung des Baugebietes vorkommen. Die Liste wird ergänzt durch eine Reihe von Sträuchern, die bevorzugt verwendet werden sollten, weil sie zur selben Lebensgemeinschaft gehören wie die aufgeführten Bäume.



## Liste empfohlener Gehölze:

### Bäume

|              |   |                     |
|--------------|---|---------------------|
| Spitzahorn   | - | Acer platanoides    |
| Bergahorn    | - | Acer pseudoplatanus |
| Birke        | - | Betula pendula      |
| Hainbuche    | - | Carpinus betulus    |
| Buche        | - | Fagus sylvatica     |
| Esche        | - | Fraxinus ex.        |
| Vogelkirsche | - | Prunus AVIUM        |
| Eiche        | - | Quercus robur       |
| Winterlinde  | - | Tilia cordata       |
| Hochstämme   | - | Obst                |

### Sträucher

|                      |   |                    |
|----------------------|---|--------------------|
| Weißdorn             | - | Crataegus morogyna |
| Haselnuss            | - | Corylus avellana   |
| Heckenkirsche        | - | Lonicera xylosteum |
| Gemeiner Hartriegel  | - | Cornus sanguinea   |
| Wolliger Schnellball | - | Viburnum lantana   |
| Liguster             | - | Ligustrum vulg.    |
| Vogelkirsche         | - | Prunus avium       |
| Zaunrose             | - | Rose rubiginosa    |

## 3.0 Bodenschutzmaßnahmen ( § 1 Abs. 5 letzter Absatz BauGB)

### Oberboden

Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Oberboden fachgerecht zur Wiederverwendung zu sichern.

Die DIN 189920 ist einzuhalten.

## **§ 11 Sichtdreiecke**

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,90m über Straßenoberkante freizuhalten.  
Die Anlage von Stellplätzen, Garagenvorplätze sowie Zu- und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig.

## **§ 12 Immissionsschutz**

### **Verkehrslärm**

Entlang der Ortsverbindungsstraße Holzhausen-Großkitzighofen-Igling sind keine Verkehrsimmissionen zu erwarten.

Die Straße dient ausschließlich dem örtlichen Zubringerverkehr. Überschreitungen der höchstzulässigen Schallpegel von tagsüber 55 dB und nachts 40/45 dB werden nicht erreicht.

### **Landwirtschaft**

Die Erwerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke haben die Landbewirtschaftung auf umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ohne Einschränkung zu dulden.

## **§ 13 Wasserwirtschaft**

### **Siedlungswasserwirtschaft**

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Dabei sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

In die Regenwasserkanalisation dürfen keine häuslichen und gewerblichen Abwasser, sowie allgemein wassergefährdende Stoffe und Flüssigkeiten eingeleitet werden.

Die Einleitung des Regenwassers in die Sickerschächte darf nur so erfolgen, dass Schäden durch Ausspülung oder Unterhöhungen nicht eintreten.

Die Sickerschächte sind gemäß DIN 4261 Teil I bzw. ATV-Arbeitsblatt A 138 auszubilden, zu betreiben und zu unterhalten. Zwischen dem höchsten Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ist ein Abstand von 1,5 m einzuhalten.

## **Grundwasser, Dränageleitung**

Die Bauherren haben eigenverantwortlich die Untergrundverhältnisse zu erkunden und ggf. Maßnahmen zu treffen, die ein Eindringen von Grundwasser in die Gebäude verhindern.

Es wird deshalb bei Bedarf empfohlen, die Kellergeschosse, Kellerlichtschächte und sonstigen tiefliegenden Bauteile wasserundurchlässig auszubilden.

## **§ 14 Baudenkmäler**

Ein Gedenkstein im südöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zu erhalten und in die Grünfläche einzubinden.

## **§ 15 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

**Igling, den** \_\_\_\_\_

**Verfahrensvermerke:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.07.2013 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Alter Sportplatz" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Igling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_ die 2. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Der Beschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei der Gemeinde Igling zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist damit rechtsverbindlich.

Igling,

(Siegel)

.....  
G. Först, 1. Bürgermeister

**Bekanntmachungsvermerk:**

Die ortsübliche Bekanntmachung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Alter Sportplatz" erfolgte am ..... Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der § 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplan-Änderung hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Alter Sportplatz" mit Begründung in der Fassung vom ..... wirksam (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Igling,

(Siegel)

.....  
G. Först, 1. Bürgermeister