

# GEMEINDE IGLING

Landkreis Landsberg am Lech

---



## 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

„Am Hofanger“

Verfahren gemäß § 13 a BauGB

## SATZUNG & BEGRÜNDUNG

Fassung vom 13.10.2015

---

### OPLA

**Bürogemeinschaft für  
Ortsplanung & Stadtentwicklung**

Architekten und Stadtplaner  
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

 Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Patricia Goj

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Igling erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgende

### 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hofanger“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Am Hofanger“ der Gemeinde Igling gilt der vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, ausgearbeitete Bebauungsplan vom 13.10.2015, der aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung einschließlich Planzeichenerklärung besteht.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Bebauungsplanzeichnung M 1:1.000 (A1 Planzeichnung – Bestand; A2 Planzeichnung – Planung) mit den Festsetzungen durch Planzeichen (B) und den Verfahrensvermerken (C) in der Fassung vom 13.10.2015
- Satzung (Textliche Festsetzungen (D)) in der Fassung vom 13.10.2015

Beigefügt ist die

- Begründung in der Fassung vom 13.10.2015

#### **A PLANZEICHNUNG**

- Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

#### **B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

#### **C VERFAHRENSVERMERKE**

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

## D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

---

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hofanger“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Hofanger“, einschließlich seiner 1. bis 3. Änderung.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung ersetzen die geänderten Festsetzungen (Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen, der Wandhöhe, der Dachneigung und der Abstandsflächen von Garagen zu den Grundstücksgrenzen) die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Hofanger“, einschließlich seiner 1. bis 3. Änderung, voll inhaltlich.

Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Hofanger“, einschließlich seiner 1. bis 3. Änderung, bleiben von der 4. Änderung unberührt und gelten damit unverändert fort.

### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

---

**Die bisherige Festsetzung Pkt. 1.2 wird wie folgt geändert:**

~~Die Gebäudehöhe (Schnittpunkt Unterkante Sparren mit Außenwand bis zum natürlichen Gelände) darf max. 4,00 m betragen.~~

**Die Gebäudehöhe (Schnittpunkt Unterkante Sparren mit Außenwand bis zum natürlichen Gelände) darf max. 6,00 m betragen.**

### 3 BAUWEISE

---

**Die bisherige Festsetzung Pkt. 2.2 wird ersatzlos gestrichen.**

~~Soweit sich bei der Ausnutzung der für Garagen gekennzeichneten Flächen eine geringere Abstandsfläche als 3 m zur Grundstücksgrenze ergibt, ist diese zulässig, Mindestabstand jedoch 2,00 m.~~

~~Zwischen Garagentor und öffentl. Verkehrsfläche ist ein Stauraum von 5,00 m einzuhalten.~~

**Hinweis:**

**Die Satzung über die Herstellung, Bereithaltung und Gestaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Igling ist in ihrer jeweils aktuelle Fassung anzuwenden.**

---

## 4 BAULICHE GESTALTUNG

---

**Die bisherige Festsetzung Pkt. 3.1 wird wie folgt geändert:**

~~Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von 30 - 40 Grad zugelassen.  
Garagen sind in der gleichen Dachform wie das Hauptgeb. auszuführen.~~

Die Dächer sind als Satteldächer zugelassen.

Bei einer Wandhöhe bis zu 4,00 m ist eine Dachneigung von 30° - 40° zugelassen.  
Bei einer Wandhöhe von über 4,00 m bis zu 6,00 m ist eine Dachneigung von ausschließlich 30° zugelassen.

Garagen sind in der gleichen Dachform wie das Hauptgebäude auszuführen.

---

## 5 INKRAFTTRETEN

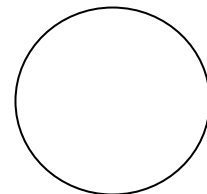
---

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

---

Igling, den .....

.....  
Günter Först  
Erster Bürgermeister



Siegel

## BEGRÜNDUNG

### 1 ANLASS DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

---

Anlass für die 4. Änderung ist das Bauvorhaben – Bau eines neuen Wohngebäudes – auf der Fl.Nr.51/12 (Dorfanger 12).

Aufgrund der sich in der Vergangenheit geänderten Grenzverläufe einiger Grundstücke im Bebauungsplanumgriff (darunter auch der Fl.Nr. 51/12) ist eine Bebauung, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Hofanger“ festgesetzt, z.T. nicht mehr möglich. Um aber insb. auch das Bauvorhaben auf der Fl.Nr. 51/12 realisieren zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes – u.a. hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) und der Umgrenzung von Flächen für Garagen – erforderlich.

Im Zuge dieser 4. Änderung möchte die Gemeinde Igling zudem für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Hofanger“ u.a. auch die Festsetzungen bzgl. Wandhöhe und Dachneigung geringfügig liberalisieren, um die Attraktivität der noch unbebauten Grundstücke (Fl.Nr. 51/10, 51/11 und 51/24) zu erhöhen.

Die Änderungen, die im Zuge der 4. Änderung vorgenommen werden, weisen keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild auf, da sie sich nur geringfügig von den rechtskräftigen Festsetzungen unterscheiden. Die künftigen Neubauten lassen sich damit trotz einer Flexibilisierung gut in die Bestandsbebauung integrieren.

Die 4. Änderung wird von der Gemeinde Igling aufgestellt, um das Bauvorhaben zu ermöglichen aber dennoch eine städtebauliche Ordnung gem. § 1 Abs. 3 BauGB zu gewährleisten.

### 2 VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB

---

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes wird gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 2,0 ha.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes umfasst ca. 8.553 m<sup>2</sup> (ca. 0,85 ha). Bei einer GRZ von 0,6 umfassen die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Dorf- und Wohngebietsflächen eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 5.105 m<sup>2</sup> (ca. 0,51 ha). Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt deutlich weniger als 2,0 ha.

Im beschleunigten Verfahren kann von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

### **3 BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN**

---

#### **3.1 Änderungen durch Planzeichen**

Im Rahmen der 4. Änderung werden die Grundstücksgrenzen innerhalb des Bebauungsplanes „Am Hofanger“ entsprechend der tatsächlichen Grenzverläufe angepasst. Dies erfolgt durch Hinterlegung der aktuellen Digitalen Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

Aufgrund der sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan geänderten Grenzverläufe der Grundstücke ist z.T. eine Anpassung der Baugrenzen erforderlich. Unter Beachtung der tatsächlichen Grundstücksgrenzen ist bspw. auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 52/12 die Ausbuchtung der Baugrenze nach Westen – wie im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt – so nicht mehr möglich, da die Abstandsflächenvorschriften gem. BayBO nicht eingehalten werden würden; im Rahmen der Anpassung der Baugrenze entfällt diese Ausbuchtung.

Die Baugrenzen sowie die Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze werden entsprechend der bestehenden und geplanten Baukörper angepasst.

#### **3.2 Änderungen durch Text**

Der rechtskräftige Bebauungsplan – einschließlich seiner drei Änderungen – lässt ausschließlich Hauptgebäude mit einer Wandhöhe (Schnittpunkt Unterkante Sparren mit Außenwand bis zum natürlichen Gelände) bis zu 4,0 m zu, die mit einem mind. 30° und max. 40° geneigtem Satteldach auszuführen sind.

Um das Bauvorhaben auf der Fl.Nr. 52/12 realisieren zu können sowie den Bauherren auf den noch unbebauten Grundstücken (Fl.Nrn. 51/10, 51/11 und 51/24) etwas Größere Gestaltungsspielräume zu gewähren, wird mit der 4. Änderung im gesamten Baugebiet „Am Hofanger“ die zulässige Wandhöhe (Schnittpunkt Unterkante Sparren mit Außenwand bis zum natürlichen Gelände) auf insg. 6,0 m erhöht und die Dachneigung wandhöhenbezogen festgesetzt. Während bei Gebäuden mit einer Wandhöhe bis zu 4,0 m weiterhin einen Dachneigung von 30° bis 40° zulässig bleibt, wird aus Gründen des Nachbarschutzes bei Gebäuden mit einer Wandhöhe von über 4,0 m bis zu 6,0 m eine geringere Dachneigung (ausschließlich 30°) festgesetzt. Mit der Festsetzung einer geringeren Dachneigung bei einer höheren Wandhöhe wird gewährleistet, dass die Gesamthöhe des Gebäudes mit einer Wandhöhe von mehr als 4,0 m die Gesamthöhe der Gebäude mit einer Wandhöhen von unter 4,0 m nicht übermäßig übersteigt. Die Dachform wird nicht verändert, es sind nachwievor ausschließlich Satteldächer zulässig.

Darüber hinaus wird die Festsetzung hinsichtlich der Abstandsflächen von Garagen zu den Grundstücksgrenzen ersatzlos gestrichen. Stattdessen wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Igling in ihrer jeweils aktuellen Fassung verwiesen.

### 3.3 Zusammenfassung

Die 4. Änderung wird Seitens der Gemeinde Igling durchgeführt, um zum einen das Bauvorhaben auf der Fl.Nr. 52/12 realisieren zu können und zum anderen etwas mehr Gestaltungsspielräume bei der Bebauung der noch unbebauten Grundstücke zu gewähren. Infolge der Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und der Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze (entsprechend der tatsächlichen Grenzverläufe sowie der tatsächlichen Bebauung), der Wandhöhen, der Dachneigungen und der Abstandsflächen von Garagen zu den Grundstücksgrenzen sind keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten. Die Neubauvorhaben ist damit städtebaulich verträglich.

Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des innerörtlichen Bereiches im Südwesten des Ortsteils Oberigling, die gem. § 1 Abs. 3 BauGB bei Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ausschlaggebend war, wird auch mit der 4. Änderung aufrecht erhalten. Die Struktur des bereits bebauten Gebietes läuft damit auch trotz der geringfügigen Änderungen nicht mehr Gefahr sich völlig zu verändern.

## 4 FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	8.553 m <sup>2</sup>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Allgemeines Wohngebiet</li> </ul>	<b>1.097 m<sup>2</sup></b>
<i>davon: überbaubare Grundstücksfläche (Hauptgebäude)</i>	<i>340 m<sup>2</sup></i>
<i>davon: überbaubare Grundstücksfläche (Garagen u. Stellplätze)</i>	<i>185 m<sup>2</sup></i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dorfgebiet</li> </ul>	<b>6.156 m<sup>2</sup></b>
<i>davon: überbaubare Grundstücksfläche (Hauptgebäude)</i>	<i>1.506 m<sup>2</sup></i>
<i>davon: überbaubare Grundstücksfläche (Garagen u. Stellplätze)</i>	<i>575 m<sup>2</sup></i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Öffentliche Grünfläche</li> </ul>	<b>151 m<sup>2</sup></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Öffentliche Verkehrsfläche</li> </ul>	<b>1.149 m<sup>2</sup></b>