



5. Änderung des „Innerörtlichen Bebauungsplanes Oberigling“

Verfahren gemäß § 13a BauGB

SATZUNG & BEGRÜNDUNG

Fassung vom 20.04.2016

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
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Sabrina Kaeschner, M. Sc.

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 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), 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

5. Änderung des „Innerörtlichen Bebauungsplanes Oberigling“

als Satzung.

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

Für den Geltungsbereich der 5. Änderung des „Innerörtlichen Bebauungsplanes Oberigling“ der Gemeinde Igling gilt die vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, ausgearbeitete Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.04.2016, die aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung einschließlich Planzeichenerklärung besteht.

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

- Planzeichnung M 1:1.000 (A1 Planzeichnung – Bestand; A2 Planzeichnung – Planung) mit den Festsetzungen durch Planzeichen (B) und den Verfahrensvermerken (C) in der Fassung vom 20.04.2016
- Satzung (Textliche Festsetzungen (D)) in der Fassung vom 20.04.2016

Beigefügt ist die

- Begründung in der Fassung vom 20.04.2016

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

Innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung des „Innerörtlichen Bebauungsplanes Oberigling“ ersetzen die geänderten Festsetzungen (zu folgenden Punkten: überbaubare Grundstücksflächen, Firstrichtung, Wandhöhe, Dachneigung, Mindestabstand zur Gebäudekante (Wiederkehr) und Dachziegelfarbe) die Festsetzungen des rechtskräftigen „Innerörtlichen Bebauungsplanes Oberigling“, einschließlich seiner 1. bis 4. Änderung, voll inhaltlich.

Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen „Innerörtlichen Bebauungsplanes Oberigling“, einschließlich seiner 1. bis 4. Änderung, bleiben von der 5. Änderung des „Innerörtlichen Bebauungsplanes Oberigling“ unberührt und gelten damit unverändert fort.

2 DACH

2.1 Dachneigung

Die bisherige Festsetzung Pkt. 3.2.2 wird wie folgt geändert:

~~$DN = 40^\circ - 48^\circ$~~

~~Dachneigung (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) des Hauptgebäudes als Mindest- und Höchstmaß, gemessen in Grad.~~

Zulässig bei Hauptgebäuden ist eine Dachneigung von 30° - 48°.

2.2 Dachmaterialien u. Farbe

Die bisherige Festsetzung Pkt. 3.2.3 wird wie folgt geändert:

~~Als Dachdeckung für geeignete Dächer sind nur Dachplatten in ziegelroten Tönen (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine, etc.) zulässig. (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)~~

Als Dachdeckung sind Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung insbesondere Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine) in ziegelroten Tönen und in dunklen Rottönen (z.B. Rubinrot/Rotgrau) zulässig.

2.3 Wiederkehre

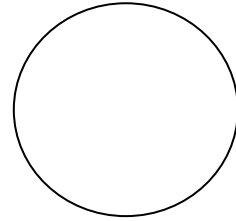
Die bisherige Festsetzung unter Pkt. 3.2.4 wird ersatzlos gestrichen:

- ~~• Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 3,00 m.~~

AUSGEFERTIGEN

Ausgefertigt am

.....
Günter Först
Erster Bürgermeister



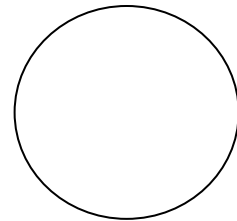
SIEGEL

INKRAFTTRETEN

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Igling, den

.....
Günter Först
Erster Bürgermeister



SIEGEL

BEGRÜNDUNG

1 ANLASS DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Der Anlass für die 5. Änderung des „Innerörtlicher Bebauungsplan Oberigling“ ist das Bauvorhaben – Bau eines neuen Wohngebäudes – auf der Fl.Nr. 1033 (TF) der Gemarkung Oberigling.

Der geplante Neubau eines Einfamilienhauses weicht mit den folgenden Festsetzungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ab, sodass eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig ist: Überbaubare Grundstücksflächen, Firstrichtung, Wandhöhe, Dachneigung, Mindestabstand zur Gebäudekante (Wiederkehr), und Dachziegelfarbe. Um die Erschließung des geplanten Vorhabens zu gewährleisten wird zudem eine private Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Änderungen, die im Zuge der 5. Änderung des „Innerörtlichen Bebauungsplanes Oberigling“ vorgenommen werden, weisen keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild auf, da sie sich nur geringfügig von den rechtskräftigen Festsetzungen unterscheiden und in die umgebende Bestandsbebauung integrieren. Das Bauvorhaben wird nicht im Bereich des Altortes errichtet.

Der Antrag wurde am 03.03.2016 im Bauausschuss des Gemeinderates Igling behandelt; dieser hat den aufgeführten Änderungen zugestimmt.

Die 5. Änderung des „Innerörtlichen Bebauungsplanes Oberigling“ 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 5. Änderung des „Innerörtlichen Bebauungsplanes Oberigling“ wird gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Bei der 5. Änderung des „Innerörtlichen Bebauungsplanes Oberigling“ handelt es sich um eine Nachverdichtung im Innenortbereich der Gemeinde Igling.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² oder von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung, unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien, die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Der Geltungsbereich der 5. Änderung des „Innerörtlichen Bebauungsplanes Oberigling“ umfasst ca. 633 m² (0,06 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 **Überbaubare Grundstücksfläche**

Um das Bauvorhaben auf der Fl.Nr. 1033 (TF) der Gemarkung Oberigling realisieren zu können, ist es notwendig, die überbaubare Grundstücksfläche anzupassen. Da die bestehende überbaubare Grundstücksfläche im rechtskräftigen „Innerörtlichen Bebauungsplan Oberigling“ für das geplante Vorhaben für Haupt- und Nebengebäude zu eng gefasst ist und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden dürfen, ist die Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche notwendig.

Firstrichtung

Im bestehenden „Innerörtlichen Bebauungsplan Oberigling“ ist für betreffende überbaubare Grundstücksfläche eine Firstrichtung mit Süd-Nord Ausrichtung festgesetzt. Um eine bessere Belichtung der Wohnräume zu erzielen wurde für das geplante Vorhaben eine Ausrichtung in Ost-West Richtung vorgenommen, sodass eine Anpassung der Firstrichtung (Ost-West Ausrichtung) notwendig ist. Da sich das Vorhaben außerhalb des Altortbereiches befindet sind keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten.

Wandhöhe

Für den Bereich des geplanten Vorhabens ist im rechtskräftigen Bebauungsplan ein Mindest- und Höchstmaß der Wandhöhe von 5,5 – 6,0 m festgesetzt. Das Vorhaben auf der Fl.Nr. 1033 (TF) sieht jedoch ein Mindest- und Höchstmaß der Wandhöhe von 4,5 – 5,0 m vor. Um für das Bauvorhaben eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen, wird diese Festsetzung auf eine Wandhöhe von 4,5 – 6,0 m geändert. Da sich das Vorhaben außerhalb des Altortbereiches befindet sind keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten.

3.2 Änderungen durch Text **Dachneigung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für Satteldächer eine Dachneigung von 40° bis 48° vor. Um für das Bauvorhaben eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen, wird für die 5. Änderung des „Innerörtlichen Bebauungsplanes Oberigling“ eine Dachneigung von 30° – 48° festgesetzt. Da sich in der näheren Umgebung Bestandsgebäude mit flachen und mit steilen Satteldächern befinden, fügt sich das geplante Vorhaben in die Umgebung ein und verursacht keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild.

Mindestabstand zur Gebäudekante (Wiederkehr)

Die Festsetzungen zur Wiederkehr sehen einen Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite von 3,0 m vor. Aus gestalterischen Gründen wird

bei dem Bauvorhaben von einem Mindestabstand der Wiederkehr abgesehen. Um das Vorhaben zu realisieren wird für die 5. Änderung des „Innerörtlichen Bebauungsplanes Oberigling“ diese Festsetzung gestrichen; die weiteren Festsetzungen zur Wiederkehr und zu Zwerchgiebeln (siehe Festsetzungen 3.2.4 „Innerörtlichen Bebauungsplanes Oberigling“) bleiben bestehen. Da Bestandsgebäude in der Umgebung bereits Wiederkehren ohne Mindestabstand zur Gebäudekante ausweisen, fügt sich das geplante Vorhaben in die Umgebung ein.

Dachziegelfarbe

Die Festsetzung des rechtskräftigen „Innerörtlichen Bebauungsplanes Oberigling“ zu Dachmaterialien und Farben sieht die Errichtung von Dachplatten in ziegelroter Farbe vor. Für das Vorhaben ist ein dunkler Rotton (z.B. Rubinrot/Rotgrau) geplant. Um für den Eigentümer eine für das Ortsbild verträgliche Bandbreite des Farbspektrums zu ermöglichen, sind neben einer ziegelroten Farbe auch dunklere Töne für die Dachdeckung zulässig sind.

3.3 Zusammenfassung

Die 5. Änderung des „Innerörtlichen Bebauungsplanes Oberigling“ wird Seitens der Gemeinde Igling durchgeführt, um das Bauvorhaben auf der Fl.Nr. 1033 (TF) realisieren zu können. Infolge der Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen), der Firstrichtung, der Wandhöhe, der Dachneigung, dem Mindestabstand zur Gebäudekante (Wiederkehr), der Dachziegelfarbe und der Wandmaterialien u. Farbe sind keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten. Das Neubauvorhaben ist damit städtebaulich verträglich.

Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des innerörtlichen Bereiches von Oberigling, die gem. § 1 Abs. 3 BauGB bei Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ausschlaggebend war, wird mit der 5. Änderung aufrecht erhalten.

4 FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	663 m²
▪ Dorfgebiet	394 m ²
▪ private Verkehrsfläche	269 m ²