

**Planbezeichnung:**

GEMEINDE  
**I G L I N G**

1. Änderung des  
Bebauungsplan für das Gebiet  
Igling „**Kapellenfeld**“  
umfassend die Grundstücke  
Flur-Nr. 119/2; 121/4; 121/8; 123/4; 123/8;  
124/5; 131/1; 131/2; 131/3; 130/2  
Teilfläche Flur-Nr. 120; 125; 129; 130

**Entwurfsverfasser:**

Ingenieurbüro  
Manfred Kratz  
Hessenstraße 2  
86916 Kaufering  
Tel. 08191/70666  
Fax 08191/65440

gefertigt am: 07.10.1997  
Fassung vom: 07.07.1998

---

Die Gemeinde **I G L I N G**  
erläßt gemäß

§ 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB -  
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -  
Art. 98 der Bayerischen Bauordnung - BayBO ,  
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Bau NVO  
der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung  
des Planinhaltes (Planzeichenverordnung)  
diesen Bebauungsplan als

## **S A T Z U N G**

**Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt den bisherig gültigen Bebauungsplan**

### **§ 1**

#### **Inhalt des Bebauungsplanes**

Für das o.g. Gebiet gilt die vom Ing. Büro Manfred Kratz, Hessenstr. 2, 86916 Kaufering  
ausgearbeitete Satzung.  
Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplan-  
zeichnung in der Fassung vom 07. Oktober 1997

## § 2 Art der Baulichen Nutzung

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

Die gemäß § 4 Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

## § 3 Maß der baulichen Nutzung

(1) Folgende maximal überbaubaren Grundflächen je Grundstück werden festgesetzt:

200 höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern, z. B. 200 m<sup>2</sup>

§ 19 Abs. 4 BauNVO findet darüberhinaus keine Anwendung.

(2) Die höchstzulässige Grundfläche darf durch Garagen je Grundstück bis zu 50 m<sup>2</sup> überschritten werden.

(3) Darüberhinaus kann je Grundstück eine (1) Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 80 m<sup>2</sup> überbauter Fläche ausnahmsweise zugelassen werden.

(4) I + D höchstzulässig zwei Vollgeschoße, wobei das zweite Vollgeschoß nur als Dachgeschoß zulässig ist.

## § 4 Zahl der Wohnungen

Je Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte 1 Wohnung zulässig.

## § 5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Mindestgrundstücksgröße

1. Im Bebauungsplan gilt die offenen Bauweise.
2. Zulässig sind nur Einzelhäuser, bzw. Doppelhäuser.
2. Die nach Art. 6 BayBO erforderliche Abstandsflächen sind einzuhalten.
3. Bei Gebäuden bis max. 95 qm überbaubare Fläche beträgt die **Mindestgrundstücksgröße 350 qm.**  
Bei Gebäuden über 95 qm überbaubarer Fläche beträgt die **Mindestgrundstücksgröße 700 qm.**

## § 6 Gestaltung der Gebäude

Für sämtliche Gebäudetypen werden folgende Festsetzungen getroffen:

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

Bei den in der Planzeichnung als Bestand dargestellten Wohngebäude ist eine Erweiterung mit gleicher Dachneigung und Wandhöhe zulässig.

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.  
Nebenanlagen nach § 3 Abs. 3 dieser Satzung können ausnahmsweise auch mit begrünten Flachdächern zugelassen werden.
3. Die **Traufseite des Hauptgebäudes** muß min. 15 % länger als die Giebelseite geplant werden.
4. Die **Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußbodens** darf maximal 0,20 m über dem Niveau der Erschließungsstraße-Asphaltfertigdecke liegen, gemessen dem Eingang zugeordnet.
5. Der **Dachüberstand** muß beim Hauptgebäude an der Giebel- und Traufseite bei **I+D**: 0,30 bis 0,80 m  
bei **Garagen und Nebengebäuden** 0,30 bis 0,80 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.  
Gebäude in Holzbauweise sind zulässig. Holzblockbauten sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn alle Außenwände ohne Vorholzverbindungen ausgeführt sind.
7. Es wird empfohlen die Gebäude mit einer eindeutigen Ausrichtung (Firstrichtung), unterschiedliche Behandlung von Schauseite/Putz, und Rückseite / Holzschild) zu versehen.  
Zu bevorzugen sind heimische Hölzer.
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 mind. 1,50 m betragen und die Summe aller Dachaufbauten darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Wird für zwei Doppelhaushälften ein gemeinsames Zwerchhaus errichtet, darf die Breite max. bis zur Hälfte der davorliegenden Traufänge betragen.

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 Nebengebäude sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf den Baugrundstücken ist **für jede selbständige Wohneinheit** mindestens **2 KFZ-Stellplätze erforderlich.**

Hiervon ist für die erste und zweite Wohneinheit je eine Garagenplatz oder Carport nachzuweisen.

Zusätzlich ist ein offener, wasserdurchlässiger befestigter Stellplatz oder eine Garage pro Wohneinheit auf dem Grundstück nachzuweisen.

Garagenvorplätze- und zufahrten dürfen in 2,5 m Breite nicht als Stellplatz angerechnet werden.

2. Die Außengestaltung der Garagen und Nebengebäude und der Hauptgebäude muß übereinstimmen.

3. Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung wie bei den Hauptgebäuden vorgeschrieben.

4. Bei freistehenden Garagen und Garagen mit Widerkehrdach ist eine Mindestdachneigung ab 20 Grad zulässig.

Nebengebäude (Gartenhäuschen, Holzlegen) sind mit Holz zu verschalen.

5. Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden, die eine vollständige Oberflächenwasserversickerung gewährleisten.

**§ 8**  
**Einfriedungen / Straßenraumgestaltung**

1. Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig:  
Holzzäune aus senkrechten Latten oder waagerechten Brettern oder Stangen mit Rundholzpfeilen, nicht höher als 0,90 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung.  
Bei Verwendung von Beton- oder Metallpfeilen müssen diese 0,15 m niedriger als der Zaun sein, der Zaun muß vor den Pfeilen 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 Stahlrohrpfeilen 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 privaten Bereich sind nur einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

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.

## Bindung an die Bepflanzung im privaten Bereich

### Pflanzung zur Ortseingrünung nach Osten

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 Sträuchern auszuführen. Der Grundstücksbesitzer hat für die Pflege zu sorgen.

### **3-reihige Pflanzung**

Reihenabstand 1,0 m

Pflanzenabstand 2,0 m

#### Bäume

Hainbuche	-Carpinus betulus	2 x v. Größe 125 - 150 cm
Salweide	-Salix Caprea mas	
Feldahorn	-Acer campestre	

#### Sträucher

Haselnuß	- Corylus avellana	2 x v. Größe 60 - 100 cm
Hartriegel	- Comus sanguinea	
Kornelkirsche	- Cornus mas	
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana	
Zaunrose	- Rosa rubiginosa	
Heckenkirsche	- Lonicerea xylosteum	
Liguster	- Ligustrum vulgare	

**Folgende Pflanzen sind innerhalb der 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 rubigniosa	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 Liste führt eine Auswahl der Baumarten auf, die auch natürlicherweise in der Umgebung des Baumgebietes 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

## 2. 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 Immissionsschutz**

### Landwirtschaft

„Die Erwerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke , an die landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen, haben mit gelegentlichen Geruchs-, Lärm- und Staubbelaästigungen durch ortsübliche landwirtschaftliche Nutzung zu rechnen; diese sind zu dulden.“

## § 12 Wasserwirtschaft

### Niederschlagswasserbeseitigung

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

#### **Dabei sind folgende Punkte zu berücksichtigen:**

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 .

## § 13 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage der amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Igling, den 09. März 1999.....

Szubert

  
1. Bürgermeister

Grünflächen:



zu bepflanzende Grundstücksstreifen auf privaten Flächen



vorgeschlagene Bäume, Hecken und Straucher (standortheimische Pflanzen)

B.) Planzeichen als Hinweise



bestehende Hauptgebäude



bestehende Nebengebäude



vorgeschlagene Gebäude



aufzunehmende Grundstücksgrenzen



vorhandene Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



Flurnummern



Vermaßung (Maßzahl in Metern z.B. 5 m)