

**GEMEINDE IGLING  
UNTERIGLING 'LOIBACHANGER'  
BEBAUUNGSPLAN**

**INHALTSVERZEICHNIS**

- |                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| <b>1. BEBAUUNGSPLAN</b>  | <b>M 1: 1000</b> |
| <b>2. ÜBERSICHTSPLAN</b> | <b>M 1: 5000</b> |
| <b>3. BEGRÜNDUNG</b>     |                  |

**ARCHITEKT:**

**DIPL.ING.FH ROBERT SCHENK, AM FUCHSLOCH 7  
86932 STOFFEN, TEL/FAX: 08196 / 7722**



**GEMEINDE IGLING**

**BEBAUUNGSPLAN „LOIBACHANGER“**

**3. BEGRÜNDUNG IN DER FASSUNG VOM 08. 12. 1998**

**INHALTSVERZEICHNIS**

**1.0. Anlaß und Grundzüge der Planung**

**2.0. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

2.1. Lage und Größe des Baugebietes

2.2. Geltungsbereich

2.3. Art der baulichen Nutzung

2.4. Maß der baulichen Nutzung

2.5. Die Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke

2.6. Erschließung

**3.0. Städtebauliche Einordnung, Planungsziele**

**4.0. Grünordnung**

**5.0. Kostenschätzung**

**6.0 Immissionen, Hinweise, Schutzmaßnahmen**

## 1.0. Anlaß und Grundzüge der Planung

Der Gemeinderat, der Gemeinde Igling hat am ..... die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für das Gebiet „Loibachanger“ im Ortsteil Unterigling beschlossen.

Die vorgesehene Planung steht grundsätzlich im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und basiert auf der im Parallelverfahren zu genehmigenden 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Igling.

Da ein dringlicher Bedarf an der Ausweisung von Wohnbauflächen für ortsansässige Bürger vorliegt, hat die Gemeinde diese Fläche für eine Wohnbebauung vorgesehen.

Die Bebauung der Baulandfläche ist in zwei getrennten Bauabschnitten geplant. Der erste, im südlichen Teil des Plangebietes gelegene Bauabschnitt, umfaßt ca. 12 Bauplätze und wird für eine kurzfristige Deckung der Bauwünsche nach dem Einheimischenmodell ausgewiesen. Der zweite, im nördlichen Teil liegende Bauabschnitt beinhaltet ca. 8 Bauplätze und dient zur langfristigen Sicherung des Baulandbedarfes der Gemeinde Igling. Die abschnittsweise Bebauung der Flächen wird durch die Erschließungsmaßnahme gesteuert.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Planungsgebietes ergibt sich aus der am Ortsrand und in der Gemeinde Igling üblichen Bebauung und den Bedürfnissen der einzelnen Bewerber.

Um einen schonenden Übergang von den bebauten Ortsbereichen und den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen zu erzielen und um einen Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu gewährleisten werden die Ortsränder durch Pflanzbereiche eingegrünt. Diese Flächen bleiben im Besitz der Gemeinde.

Das betreffende Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

## 2.0. Festsetzung des Bebauungsplanes

### 2.1. Lage und Größe des Baugebietes

Das Plangebiet liegt am nord-östlichen Rand von Unterigling.  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ca. 1,645 ha.

Das Baugebiet wird über die Unteriglinger Straße erschlossen.  
Unterigling ist durch die vorhandene Kreisstraße LL 2 überörtlich an Landsberg und den umliegenden Ortschaften angebunden.  
Westlich des Baugebietes befindet sich der Loibach der im Plangebiet mit seinem relativ naturnahen Bachbett von Süden nach Norden fließt.

Das Gelände ist eben.

### 2.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt folgende Flurstücke der Gemeinde Igling im Ortsteil Unterigling.

**Flur Unterigling:**

**Fl.Nr. 68 und 487 / 1+**

**Die Grenze des Baugebietes ist im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.**

### 2.3. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als **allgemeines Wohngebiet (WA)** ausgewiesen. Es werden nur **Einfamilienhäuser** oder **Doppelhäuser in offener Bauweise (o)** zugelassen.

Es werden **20 Grundstücke** mit Grundflächen zwischen **600 m<sup>2</sup>** und **810 m<sup>2</sup>** ausgewiesen.

Es ist damit zu rechnen, daß der erste Bauabschnitt (ca. 12 Bauplätze) innerhalb von 2 Jahren, ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes, bebaut wird. Der zweite Bauabschnitt (ca. 8 Bauplätze) wird voraussichtlich innerhalb von 2-6 Jahren bebaut.

Nach Fertigstellung ist mit ca. 60 neuen Einwohnern mit ca. 20 volksschulpflichtigen Kindern zu rechnen.

## 2.4. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal bebaubare Grundfläche bei einer Einzelhausbebauung wird auf 150 m<sup>2</sup> je Grundstück und bei einer Doppelhausbebauung auf 180 m<sup>2</sup> (90 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte) je Grundstück festgesetzt. Die im Bebauungsplan ausgewiesene Geschoszahl gilt als Obergrenze.

Mit den Festsetzungen der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen, wird zum einen eine optimale Grundstücksausnutzung angestrebt und zum anderen eine städtebauliche Gliederung, bzw. Raumbildung erreicht.

### Baulandberechnung:

Nettobauland	1.324 ha	80.4 %
Verkehrsflächen : Straßen, Wege	0.265 ha	16.1 %
Öffentliche Grünflächen	0.056 ha	3.5 %
<hr/>		
Bruttobaufläche	1.645 ha	100.0 %
<hr/> <hr/>		

## 2.5. Bauweise und Gestaltung

Die vorgegebene offene Bauweise entspricht dem vorhandenen Gebietscharakter und läßt Einzelhaus- und vereinzelt Doppelhausbebauungen zu.

Ferner waren Kriterien, wie Reduzierung der Einblickmöglichkeiten in Nachbargrundstücke und Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse für die Gestaltung maßgebend.

## **2.6. Erschließung**

Die im Bebauungsplan vorgesehene Erschließungsstraße wird in einem Zuge, incl. der Gehwege und des Begleitgrünes hergestellt.

### **Äußere Erschließung**

Das Baugebiet wird von der Ortslage von Unterigling über die Unteriglinger Straße erschlossen

Die überörtliche Anbindung erfolgt über die Unteriglinger Straße an die Kreisstraße LL 2.

### **Innere Erschließung**

Den Kern der inneren Erschließung bilden zwei Stichstraßen mit Wendekreise, die über die Langenmantelstraße in das Plangebiet führen.

Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens (nur Anliegerverkehr) ist eine eigene Fahrradtrasse nicht notwendig.

### **Stellplatzbedarf**

Die Bedarfswerte für Stellplätze sind im Bebauungsplan festgelegt.

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluß an die vorhandene Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Igling, der Erpftinger Gruppe, sichergestellt.

### **Abwasserentsorgung**

Die anfallenden Abwässer werden in den öffentlichen Abwasserkanal der Gemeinde Igling eingeleitet, der im Zuge des Straßenbaus verlegt wird.

### **Oberflächenentwässerung**

Das anfallende Oberflächenwasser der Straßenflächen sowie das Niederschlagswasser der privaten Flächen ist an Ort und Stelle zu versickern.

## **Stromversorgung**

Die Belieferung des ausgewiesenen Gebietes mit elektrischer Energie ist aus dem Netz der Lech-Elektrizitätswerke AG, Augsburg, gesichert.

Sämtliche Neubauten, die einen Stromanschluß benötigen, werden mittels Erdkabel angeschlossen.

Um die beabsichtigte Nutzung des ausgewiesenen Gebietes sicherstellen zu können, muß die 20 kV-Freileitung, verkabelt werden. Bis zur Demontage der Freileitung gelten die einschlägigen Richtlinien und die geforderten Sicherheitsmindestabstände zur Freileitung sind einzuhalten.

Zur Schaffung von Schaltmöglichkeiten im künftigen Niederspannungs-Kabelnetz wird der Einbau von Kabelverteilerschränken notwendig. Damit eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsflächen unterbleibt, sollen die Schränke unter Berücksichtigung von Sichtdreiecken so montiert werden, daß die jeweilige Schrankvorderseite mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmt und die LEW-Anlagen ggf. auch in betroffene Privatgrundstücke hineinragen.

Die Festsetzung der genauen Standorte ergibt sich erst im Rahmen der Netzprojektierung.

### **3.0. Städtebauliche Einordnung, Planungsziele**

Die Gemeinde Igling gehört zu den Gemeinden, deren Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gefördert werden soll. Es ist Ziel der Gemeinde, Wohn- und Gewerbegebiete zu fördern, die langfristig den Bedarf und die Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung decken.

#### **Städtebaulich - Funktional**

- Schaffung von Wohnstandorten für die ortsansässige Bevölkerung.
- Räumliche Gliederung und optische Einbindung des Wohngebietes durch Pflanzmaßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich.
- Dichte Eingrünung an den Randbereichen, um einen harmonischen Übergang zur Landschaft zu erreichen.

#### **Verkehrlich**

- Geringer Erschließungsaufwand durch Nutzung der vorhandenen überörtlichen Straßen

#### **Energiesparendes Bauen**

- Wintergärten und Sonnenkollektoren sind zulässig und erwünscht, um den Energieverbrauch an fossilen Brennstoffen und den daraus resultierenden Schadstoffausstoß möglichst zu reduzieren.
- Nach Möglichkeit ist Regenwasser in Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden.

## 4.0 Grünplanung

Bei der Grünplanung sind folgende Hauptgesichtspunkte berücksichtigt:

- Starke Eingrünung der Ortsrandbereiche.
- Gestaltung der Grünzüge als extensive Wiese, sowie Anpflanzung von Obstbäumen und sonstigen standortgerechten Bäumen und Gehölzen.
- Kletter- und Rankgewächse in allen Bereichen erwünscht.
- Die Auswahl der Bäume und Gehölze sollte nach der vorgegebenen Auswahl standortgerechter Bäume und Gehölze erfolgen (Beachtung der natürlichen Vegetation).

## Landschaftsentwicklung

In den für die Gliederung des zukünftigen Baugebietes notwendigen Grünzug sollten Obstbaumbestände und standortgerechte Gehölz- und Baumgruppen geschaffen werden.

- Die an den zukünftigen Ortsrand angrenzende landwirtschaftliche Fläche ist intensiv abzugrünen.
- Einzelbäume, Baumgruppen und Baumalleen tragen innerhalb der bebauten Gebiete erheblich zur Bereicherung des Landschafts und Siedlungsbildes bei. Hinzu kommt auch in bebauten Gebieten ihre Funktion für den Naturhaushalt als Lebensraum für Vögel und Insekten.
- Eine ausreichende Oberbodenversorgung ist vor allem für die Anpflanzung entlang der Straßen, sowie intensiven Pflanzflächen im Gelände und an den Gebäuden sicherzustellen. Für die Haupteerschließungsachsen sind intensive Begrünungsmaßnahmen vorgesehen.
- Grundprinzip ist hierbei die landschafts- und standortgerechte Artenauswahl.
- Verwendung finden als Straßenbegleitgrün hochstämmige und großkronige Laubbäume. Eine Unterpflanzung mit standortgerechten Gehölzen ist erforderlich. Entlang der Geh- und Radwege sind naturnahe Strauchpflanzungen anzulegen.

## Private Grünflächen

Neben der Schaffung von öffentlichen Grünflächen soll der Durchgrünung des Wohngebietes (Vernetzung) auf privaten Grünflächen Beachtung geschenkt werden. Der Bebauungsplan sieht auf den privaten Grundstücken einen **Laubbaum je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche** vor.



## Auswahl von Bäumen und Gehölzen

---

---

### Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer plantanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula (verrucosa)	Weißbirke - Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur (Pendunculata)	Stieleiche
Sorbus aucuparia	gem. Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Malus sylvestris, Malus baccata	Wildapfel

### Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn (eingriffelig)
Ligustrum vulgare	gem. Liguster
Lonicera xylosteum	gem. Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn
Rosa arvensis	Felsrose
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Wilde Brombeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

## 5.0 Kostenschätzung

Die Kostenermittlung für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erfolgt nach derzeitigen Preisen.

### Herstellungskosten

### Kosten

#### Wasserversorgung

a) 430 lfm Hauptstrang	* DM 100.-	43.000.-
b) 100 lfm Anschlußleitung	* DM 80.-	8.000.-
c) 1 Stck Hauptanschluß	* DM 500.-	500.-

#### Abwasserentsorgung

a) 250 lfm Hauptsammler	* DM 550.-	137.500.-
b) 120 lfm Anschlußleitung	* DM 350.-	42.000.-

#### Straßen, Wege

a) 2650 m2 Fahrbahnen	* DM 80.-	212.000.-
b) 10 Stck Entwässerungseinrichtungen mit Absetz- und Sickerschächten	* DM 4.000.-	40.000.-
c) 9 Stck Beleuchtung	* DM 3.500.-	31.500.-

#### Öffentliche Grünflächen

a) 560 m2 bepflanzt	* DM 20.-	11.200.-
b) 15 Stck Bäume	* DM 1.000.-	15.000.-

---

<b>Summe Baugebiet</b>		<b>540.700.-</b>
------------------------	--	------------------

---

---

#### Jährliche Unterhaltungskosten Baugebiet:

Wasserversorgung	DM 1.500.-
Abwasserentsorgung	DM 2.000.-
Straßen	DM 1.500.-
Öffentliche Grünflächen	DM 1.000.-

---

<b>Baugebiet</b>	<b>DM 6.000.-</b>
------------------	-------------------

---

---

Der Gemeinde entstehen durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme voraussichtlich Kosten in Höhe von DM 540.700.-, dazu jährliche Unterhaltungskosten von DM 6.000.-.

Die Finanzierung der Kosten wird durch den Haushalt der Gemeinde Igling und den Erschließungsbeiträgen der Bauwerber gewährleistet.

Die genaue Kostenermittlung erfolgt mit der baureifen Planung der Erschließungsmaßnahmen. Die Kosten werden entsprechend nachgetragen.

## 6. Immissionen, Hinweise, Schutzmaßnahmen

### 6.1. Grundwasser, Dränagen

Amtliche Beobachtungen von Grundwasserständen liegen nicht vor. Diese sind eigenverantwortlich von der Gemeinde bzw. den Bauherren zu überprüfen.

Bei Hochwasser kann der Grundwasserstand im Einflußbereich des Loibaches örtlich ansteigen.

**Es wird deshalb die Ausbildung von wasserundurchlässigen Kellergeschossen und Kellerlichtschächten empfohlen.**

### 6.2. Niederschlagswasserableitung

Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, sollten- soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen- die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden.

Anfallendes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit an Ort und Stelle zu versickern. Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind auf dem Baugrundstück ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen (z.B. als unterirdische Wasserbehälter oder naturnah gestaltete Teiche o.ä.) vor Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter zu schaffen. Das gesammelte Niederschlagswasser ist der Wiederverwertung und Nutzung (z.B. zur Gartenbewässerung) zuzuführen.

Das Niederschlagswasser aus den befestigten öffentlichen Verkehrsflächen ist nach Möglichkeit über Sandfilter zu leiten und an Ort und Stelle zu versickern.

### 6.3. Hinweise

Lagerung gefährlicher Stoffe:

Hinsichtlich des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anlagenverordnung (VAwS) und die zugehörigen Vollzugsbekanntmachungen (VVAwS) zu beachten.

### 6.4. Immissionsschutz

6.4.1. Eine Lärmprognose gemäß DIN 18005 (5.87) -Schallschutz im Städtebau- führt zu dem Ergebnis, daß die Orientierungswerte des Beiblattes 1 im Nahbereich der Kreisstraße LL2 erheblich überschritten werden. Bis 28 m Abstand von der Mitte der LL2 werden sogar die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), die für Wohngebiete bei 59 dB(A) tagsüber und bei 49 dB(A) nachts liegen, an den zugewandten Fassaden überschritten. Dies trifft für die Nord- und Südfassaden bis zu einer Entfernung zur Mitte der Kreisstraße LL2 von 16 m zu. Somit werden Schallschutzmaßnahmen für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten in diesem Gebiet notwendig.

6.4.2. Gelegentliche Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch ortsüblich betriebene landwirtschaftliche Nutzflächen sind hinzunehmen.

## Voraussichtliche Auswirkungen

Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände, der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.  
Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Der Bebauungsplanentwurf basiert auf einer amtlichen Flurkarte im Maßstab 1 : 1 000.

Aufgestellt am 16.12.1997

geändert am 08.12.1998

Architekturbüro:

Dipl.Ing. FH Robert Schenk

Am Fuchsloch 7

86932 Stoffen

Tel/Fax: 08196/7722

  
.....  
Unterschrift

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes von ~~9.11.98~~ bis ~~11.12.98~~ und erneut von ~~18.12.98~~ bis ~~04.1.99~~...in der Verwaltungsgemeinschaft Igling öffentlich ausgelegt.



Igling den ~~.....~~ **24. März 1999**  
Ort, Datum

  
.....  
Szubert I. Bürgermeister