



Gemeinde Igling

Bebauungsplan „Moosweg“ in Holzhausen

Parallelverfahren
zur 6. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Igling

Entwurf vom 23.10.2013
Geändert am 05.02.2013
Fassung vom 29.04.2013

Verfasser:
Ingenieurbüro Vogg
Alemannenstraße 35 86845 Großaitingen

Inhaltsverzeichnis

Präambel	3
I. Begründung	4
1. Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
1.1. Regionalplan	4
1.2. Darstellung im Flächennutzungsplan	4
1.3. Planungsrechtliche Situation	4
1.4. Eigentumsverhältnisse	4
1.5. Denkmalschutz	4
1.6. Immissionsschutz	5
1.7. Fließgewässer	5
1.8. Geltende Vorschriften und Gesetze:	5
2. Beschreibung des Plangebietes	6
2.1. Lage und Geltungsbereich	6
2.2. Größe	6
2.3. Topographie und Vegetation	7
2.4. Geologie und Hydrologie	7
2.5. Umliegende Strukturen und Nutzungen	7
3. Erschließung	7
3.1. Verkehrliche Erschließung	7
3.2. Wasserversorgung	7
3.3. Abwasserentsorgung	8
3.4. Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung	8
3.5. Stromversorgung	9
3.6. Fernmeldeanlagen	9
3.7. Abfallbeseitigung	9
3.8. Erschließungsträger	9
4. Alternative Planungen	9
II. Grünordnungsplan mit Umweltbericht	10
III. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	10
IV. Textliche Festsetzungen	11
§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes	11
§ 2 Art der baulichen Nutzung	11
§ 3 Maß der baulichen Nutzung	12
§ 4 Bauweise, Stellung und Höhenlage	12
§ 5. Abstandsflächen	13
§ 6. Gestaltung der Hauptgebäude	13
§ 7. Nebenanlagen und Nebengebäude	14
§ 8. Fassadengestaltung	15
§ 9. Ver- und Entsorgungsanlagen	15
§ 10. Grünordnung	16
§ 11 Naturschutzrechtlicher Ausgleich	18
§ 12. Grundwasser, Niederschlagswasserbeseitigung	19
§13. Einfriedungen	19
§ 14. Sonstige textliche Festsetzungen	19
§ 15. Ordnungswidrigkeiten	20
§ 16. In-Kraft-Treten	20
Textliche Hinweise	21

Präambel

Nach § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl I S. 3316) i. V. m. Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 81 Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 hat die Gemeinde Igling in ihrer Sitzung vom 12.06.2012 die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 12 BauGB für das Baugebiet „Moosweg“ in Holzhausen beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M 1:1000 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus:

1. Lageplan M 1:1000 mit zeichnerischem Teil vom 23.10.2012 / Fassung vom 29.04.2013
2. Begründung und Textliche Festsetzungen vom 23.10.2012, geändert am 5.2.2013 / Fassung vom 29.04.2013
3. Umweltbericht vom 23.10.2012, geändert am 5.2.2013 / Fassung vom 29.04.2013

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der örtlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Igling, den

.....

1. Bürgermeister

I. Begründung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Moosweg“ plant die Gemeinde Igling die Ausweisung eines Baugebietes.

1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

1.1. Regionalplan

Im Regionalplan der Region München ist Holzhausen nicht mit gesonderter Bedeutung dargestellt.

1.2. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet zum Teil als Dorfgebiet MD und zum überwiegenden Teil als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Die zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren durchgeführte 6. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am wirksam geworden.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus der wirksamen Darstellung des geänderten Flächennutzungsplanes.

1.3. Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Ein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht für das Plangebiet bislang nicht.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Grundstücke befinden sich im Besitz der Gemeinde Igling.

1.5 Denkmalschutz

Für das plangegegenständliche Gebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine denkmalschutzrechtlichen Gründe vor, die der geplanten Nutzung entgegenstehen.

1.6 Immissionsschutz

Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der insbesondere im Westen, Norden und Süden unmittelbar benachbarten, landwirtschaftlichen Nutzflächen und der in der näheren Umgebung liegenden landwirtschaftlichen Anwesen entstehen Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die jedoch mit ländlichem Wohnen vereinbar sind und von den Erwerbern, Besitzern und Bauherrn der Grundstücke entschädigungslos hinzunehmen sind.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelästigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

1.7 Fließgewässer

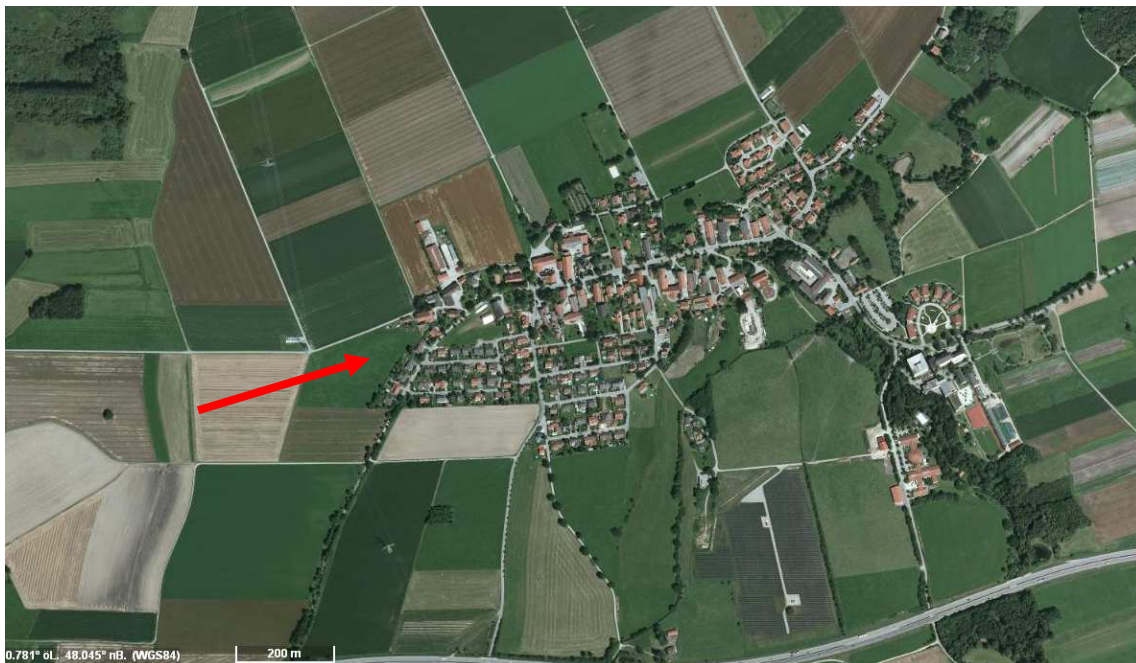
Fließgewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

1.8 Geltende Vorschriften und Gesetze:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl, I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl, I, S. 132), geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl, I, S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl, I, S. 58)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBL, S. 553)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl, I, S. 880) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 1996 (BGBl, I, S. 1498)
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische
- Anleitung zum Schutz gegen Lärm- TA Lärm Band Nr. 137 vom 26. August 1998)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage und Geltungsbereich



Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Holzhausen, ca. 350 m vom Ortszentrum entfernt. Es grenzt im Osten an die bestehende Wohnbebauung an. Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 111, das Grundstück Flur Nr. 111/2, das Grundstück Flur Nr. 232/6 sowie eine Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 232, Gemarkung Holzhausen.

2.2 Größe

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt rd. 1,358 ha. Davon entfallen ca. 0,941 ha auf die geplanten Wohnbauflächen (WA), ca. 0,156 ha auf öffentliche Verkehrsflächen, ca. 0,029 ha auf öffentliche Grünflächen, ca. 0,022 ha auf private Grünflächen und ca. 0,210 ha auf die Flächen der Ortsrandeingrünung für naturschutzfachlichen Ausgleich.

2.3 Topographie und Vegetation

Das Plangebiet ist Teil einer nach Westen, Norden und Süden offenen Landwirtschaftsnutzung. Das Gelände ist überwiegend eben. Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sollen vollständig im Plangebiet durchgeführt werden. Das Plangebiet wird derzeit noch als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet.

2.4 Geologie und Hydrologie

Bislang wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Aus benachbarten Baumaßnahmen ist bekannt: der anstehende Boden besteht aus Oberboden mit wechselnd mächtigen Deckschichten über schwach ausgeprägten quartären Kiessanden. Darunter sind tertiäre Tone anzutreffen. Es liegen keine amtlichen Messwerte über Grundwasserstände für diesen Bereich vor. Mit Grundwasser ist bis ca. 2,0 m unter GOK zu rechnen.

2.5 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an die geplante Wohnbaufläche angrenzende Nachbarschaft ist geprägt durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen:

- im Norden, Süden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Osten durch bestehende Wohnbebauung

3. Erschließung

3.1. Verkehrliche Erschließung

Das Wohnbaugebiet wird über eine (noch zu erstellende) Erschließungsstraße von Osten her von der Flurstraße aus erschlossen.

3.2. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des OT Holzhausen, Gemeinde Igling erfolgt seit 2013 über die Wasserversorgungsanlage der Stadt Landsberg. Hierbei handelt es sich um eine leistungsfähige Wasserversorgungsanlage mit qualifiziertem Fachpersonal.

3.3. Abwasserentsorgung

Das Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Schmutzwasser wird durch Anschluß an die gemeindliche, zentrale Kanalisation von Holzhausen abgeleitet.

3.4. Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

Zur Entlastung des Kanalnetzes soll die Niederschlagswasserbeseitigung aus Verkehrs- und Privatflächen vollständig durch Versickerung im Plangebiet erfolgen. Eventuell ist eine Ableitung in den nordwestlich gelegenen Graben oder Retentionsmaßnahmen erforderlich.

Durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge soll der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet minimiert werden. Darüber hinaus soll das nicht verschmutzte Niederschlagswasser weitestmöglich vor Ort über die belebte, d.h. bewachsene Bodenzone in den privaten Grünflächen versickert werden.

Sofern der Untergrund eine derartige Versickerung nicht zulässt, sind andere Versickerungstechniken, wie Rigolen, Mulden-, Rohr- oder Schachtversickerung anzuwenden. Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlagen ist das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung e. V. in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Rechtzeitig vor Planung und Dimensionierung der Niederschlagswasserversickerung sollen Sickerversuche durchgeführt werden.

Grundsätzlich sind für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers kann das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) herangezogen werden. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für eine Versickerung muß vor der Planung der privaten Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Für die privaten Grundstücke bietet sich auch die Möglichkeit zur Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen und Wiedernutzung als Brauchwasser an. Die Konkretisierung der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung bzw. Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit den Fachbehörden.

3.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das in den umliegenden Straßen bereits anliegende Leitungsnetz des Versorgungsträgers, welches in der geplanten Erschließungsstraße fortgeführt wird.

3.6 Fernmeldeanlagen

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes wird sichergestellt durch Anschluss an das Netz des zukünftigen Betreibers.

3.7 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle kann über die bestehenden und geplanten Straßen sichergestellt werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises durchgeführt.

3.8 Erschließungsträger

Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Gemeinde Igling.

4. Alternative Planungen

Im Ortsteil Holzhausen hat die Gemeinde Igling im gültigen Flächennutzungsplan bereits Flächen für Wohnbaugebiete im SüdWesten ausgewiesen. Allerdings ist keines der Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Igling und kann demzufolge nicht im Interesse der Gemeinde an überwiegend Einheimische verkauft werden. Zudem befinden sich die Flächen zum Teil im Einflußbereich der BAB A 96.

Möglichkeiten der Innenentwicklung von neuen Baugebieten bestehen derzeit nicht, da sich keinerlei Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Igling befinden oder dort erwerbbar wären. Der Leerstand in Bestandsgebäuden in Holzhausen ist sehr gering, die Gemeinde Igling versucht grundsätzlich, die Innenentwicklung zu fördern.

II. Grünordnungsplan mit Umweltbericht

Belange der Grünordnung werden unter § 10 der Satzung sowie im Umweltbericht behandelt. Der Umweltbericht liegt den Bauleitplanunterlagen bei.

III. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt unter § 11 der Satzung sowie im Umweltbericht. Der Umweltbericht liegt den Bauleitplanunterlagen bei.

IV. Textliche Festsetzungen

Die Gemeinde Igling erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81 der Bayer. Bauordnung (Bay-BO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als

Satzung

zum Bebauungsplan „Moosweg“ in Holzhausen

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet „Moosweg“ gilt die vom Ingenieurbüro Vogg, Alemannenstraße 35, 86845 Großaitingen ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit integrierter Grünordnung vom 23.10.2012 in der Fassung vom 29.04.2013, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan „Moosweg“ bildet.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung in der Fassung vom 29.04.2013 sowie den textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 29.04.2013.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

1. Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die in § 4, Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht zulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

1. Die Grundflächenzahl darf bei Hauptgebäuden höchstens den in der Planzeichnung festgesetzten Wert erreichen. Durch die Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % überschritten werden.
2. Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden, wobei das zulässige Dachgeschoß ein Vollgeschoß sein darf.
3. Im Wohngebiet sind nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig. Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohneinheit zulässig.
4. Die Mindestgröße von Baugrundstücken muß bei zukünftigen Teilungen je Teilfläche bei der Bebauung mit einem Einzelhaus mind. 550 m², bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus mind. 350 m² je Doppelhaushälfte betragen.

§ 4 Bauweise, Stellung und Höhenlage

1. Im Plangebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.
2. Garagen von zwei Grundstücken, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, sind als ein Gebäude einheitlich zu gestalten. Hierbei ist bei Garagen auch eine einheitliche Fußbodenhöhe auszubilden. Traufseitig darf an die Grundstücksgrenze nur bei einseitigem Grenzanbau angebaut werden.
3. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
4. Innerhalb der Baugrenzen ist die Lage der Gebäude unter Berücksichtigung der notwendigen Abstandsflächen und unter Beachtung der festgesetzten Firstrichtungen festzulegen.
5. Die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden der Häuser darf maximal 0,35 m über der Oberkante der dem Grundstück zugeordneten Erschließungsstraße liegen.

6. Geringfügige Geländeänderungen sind zur Angleichung des Grundstückes an die Straßenhöhen und die etwas höher- oder tiefer liegenden Bestandsgrundstücke zulässig.

7. Bei Unterkellerung wird empfohlen, die gründenden Bauwerke wasserundurchlässig gegen drückendes Wasser auszubilden.

§ 5. Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit auch innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu beachten.

§ 6. Gestaltung der Hauptgebäude

1. Dachform und Dachneigung

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldach mit der in der Planzeichnung festgesetzten Dachneigung herzustellen. Dabei sind alle Dachflächen des Hauptgebäudes mit der gleichen Dachneigung auszubilden. Alle Wohn-Gebäude sind mit ausbaufähigem Dachgeschoß auszuführen. Bei den Dächern erdgeschossiger Wintergärten dürfen die festgesetzten Dachneigungen der Hauptgebäude unterschritten werden.

2. Dacheindeckung

Als Dacheindeckungsmaterial sind nur Farbtöne aus dem rotbraunen und grauen Farbspektrum zulässig. Dabei ist zu gewährleisten, dass jedes Dach eine einheitliche Farbgebung erhält. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

3. Nebenbaukörper

Die Vorsprungsbreite von Nebenbaukörpern (Erker, Gauben, Gegengiebel usw.) darf maximal 30 % der Seitenlänge betragen. Die Breite von Einzelgauben darf maximal 1,50 m außen betragen. Dachneigung und Dacheindeckung sind dem Hauptdach anzugleichen. Nicht zulässig ist die Anordnung von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzbodenbereich). Dacheinschnitte sind ebenfalls nicht zulässig. Der seitliche Abstand zwischen den Dachaufbauten und dem Giebel muss mindestens 1,50 m betragen. Die Abstände zwischen den einzelnen Dachaufbauten müssen jeweils mindestens 1,25 m betragen. Die Firste von Dachaufbauten müssen mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen. Die Summe der Breite von Dachgauben je Dachseite darf 40 Prozent der Gebäudelänge nicht

überschreiten. Bei der Anordnung von mehreren Dachaufbauten auf einer Dachseite, ist eine einheitliche Gestaltung dieser Dachaufbauten vorzunehmen.

4. Dachüberstände

Dachüberstände von Wohngebäuden sind zwischen 0,40 m und 1,0 m zulässig. Dachüberstände von Grenzgaragen sind bis maximal 0,30 m (Außenkante Traufe) im Einvernehmen mit dem Nachbarn zulässig.

5. Hauptfirstrichtung

Die Hauptfirstrichtung ist über die Gebäudelängsseite zu führen (Seitenverhältnis des Haupt- oder Wohngebäudes mind. 1 : 1,2), wobei auch untergeordnete Anbauten mit um 90 Grad gedrehten Firsten möglich sind.

6. Kniestöcke

Die Höhe von Kniestöcken darf 1,20 m nicht überschreiten. Als Kniestockhöhe wird die senkrechte Entfernung der Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette definiert, gemessen in Verlängerung der Außenwand.

7. Garagen

Die Wandhöhe von nicht mit dem Hauptgebäude verbundenen Garagen, gemessen vom Boden der Garageneinfahrt bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut, darf nicht mehr als 3,00 m betragen.

8. Müllanlagen sind in die Wohn- und Garagengebäude zu integrieren.

§ 7. Nebenanlagen und Nebengebäude

1. Garagen und Stellplätze

Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Darüber hinaus ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Igling verbindlich anzuwenden.

2. Die Garagen sind mit der gleichen Dachform wie das Hauptdach auszuführen. Die Dachneigung der Garagen muss zwischen 30° und der maximalen Dachneigung des Hauptgebäudes liegen, bei Grenzgaragen ist die Dachneigung jedoch auf höchstens 25° begrenzt. Auf Grenzgaragen sind Dachaufbauten jeglicher Art unzulässig.

3. Nebengebäude (z. B. Gartenhaus, Gartengerätehaus) bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 m² können auch freistehend, außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wobei der Abstand zur öffentlichen Straße mindestens 3,0 m betragen muss.

4. Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze, soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen, als offenporige, versickerungsfähige Beläge oder befestigte Vegetationsflächen (z. B. sog. Ökopflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Beläge) auszuführen.

§ 8. Fassadengestaltung

Für die Fassaden der Gebäude sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder holzverschaltete Flächen zulässig. Auffallend unruhige bzw. gemusterte Putzstrukturen sind unzulässig.

Für die Außenwände sind grelle und leuchtende Farben, wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, sowie dauerhaft reflektierende Materialien und Klinkerfassaden unzulässig.

Fenster und Türflächen müssen eine angemessene Gliederung erhalten.

§ 9. Ver- und Entsorgungsanlagen

1. Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der Neubauten im Plangebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig.

2. Der Grundstückseigentümer hat die Aufstellung von Kabelverteilerschränken an der straßenseitigen Grundstücksgrenze innerhalb seines Grundstückes zu dulden.

§ 10. Grünordnung

Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

1. Auf den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ des Planareals sind die in der Planzeichnung dargestellten Bäume mit Artenangabe als Einzelbäume zu pflanzen. Die Arten sind zwingend vorgeschrieben.

Bp	Betula pendula, Sand-Birke Sol., 3xv., m.B., 3 Grd. Stämme, H. 300-350
Fs	Fagus sylvatica, Rot-Buche Sol., 3xv., m.B., Breite 150-200, H. 250-300
Ps	Pinus sylvestris, Wald-Kiefer Sol., 4xv., m.B., Breite 125-150, H. 175-200
Qr	Quercus robur, Stiel-Eiche Sol., 3xv., m.B., Breite 100-150, H. 250-300
Sc	Salix caprea 'Mas', Echte Sal-Weide Sol., 3xv., m.B., Breite 100-150, H. 250-300
Tc	Tilia cordata, Winter-Linde Hst., 3xv., m.B., Stu. 20-25

2. Auf den 'Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft' des Planareals sind die in der Planzeichnung dargestellten Hecken 3-5 reihig zur Eingrünung der Bebauung zu pflanzen. Pflanzen der Artenliste sind im Abstand 100 x 150 zu pflanzen. Die einzelne Art darf nicht mehr als 30% der Pflanzung ausmachen.

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus racemosa	Traubenholunder

Größe: mind. 2 x v., 100 - 150

Die Flächen zwischen den Pflanzgruppen sind mit RSM 8.1.1 einzusäen und extensiv zu pflegen.

3. Baumpflanzungen im privaten Bereich

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Artenliste zu pflanzen.

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus x carnea briotii	rotblühende Kastanie
Aaesculus hippocastanum	Roßkastanie
Betula pendula	Sandbirke
Crataegus 'Carrierei'	Apfeldorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus callereyana 'Chanticleer'	Chinesische Wildbirne
Sorbus aucoparia	Eberesche
Tilia cordata in Sorten	Winterlinde

Größe: mind. 3 x v, m.B., STU mind. 16 – 18

Alternativ können je angefangene 400 m² Grundstücksfläche 2 Obstbäume gepflanzt werden.

Größe: Hochstamm, mind. 8-10 STU

4. Heckenpflanzungen

Für einheitliche Heckenpflanzungen sind Arten der Pflanzenliste vorgeschrieben.

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Buxus sempervirens	Buchs
Taxus baccata	Eiben

Bei gemischten Heckenpflanzungen sind Koniferen und buntlaubige Gehölze untersagt.

Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken, sind als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen nicht zulässig.

5. Fertigstellungstermin der Pflanzung

Der Fertigstellungstermin ist spätestens ein halbes Jahr nach der Fertigstellung des Gebäudes.

6. Erhaltung und Pflege der Pflanzung

Sämtliche Pflanzungen, sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen. Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen der Unterhaltungspflege nur noch in Zeitabständen von 5 – 10 Jahren das Totholz zu entfernen. Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10 - 15 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen.

7. Vegetationsflächen

Die unbebauten Grundstücksflächen – auch innerhalb der Baugrenzen – sind gärtnerisch zu gestalten, sofern sie nicht als Geh und, Fahrfläche, sowie als Terrasse oder Stellplatz benötigt werden. 40 % der jeweiligen Grundstücksfläche sind als Vegetationsflächen mit direktem Erdanschluß auszubilden.

Hinweise

Für weitere Gehölzpflanzungen, die nicht im Plan festgesetzt sind, sollen bevorzugt ebenfalls die in der Artenliste aufgeführten Arten verwendet werden. Koniferen und exotisch wirkende Gehölze sind zu vermeiden. Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18 320, DIN 18 915 und DIN 18 300 zu beachten.

DIN 18 320: Grundsätze des Landschaftsbaus

DIN 18 915: Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke

DIN 18 300: Erdarbeiten

§ 11 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

In Folge der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind, neben den für das Plangebiet vorgesehenen Regelungen, keine zusätzlichen externen Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

Für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich in Höhe von 0,210 ha erforderlich. Der Ausgleich erfolgt im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf einer Teilfläche der Flur Nr. 232 als Ortsrandeingrünung. Weitere Erläuterungen zu Art und Umfang des naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgen im beiliegenden Umweltbericht

§ 12. Grundwasser, Niederschlagswasserbeseitigung

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen ist über geeignete Sickeranlagen nach Arbeitsblatt DWA - A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, unter Berücksichtigung der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung - NWFreiV)“ zur Versickerung zu bringen.

Dem Grundstückseigentümer wird empfohlen, zur Regenwasserspeicherung und –nutzung einen unterirdischen Speicherbehälter (Zisterne) mit einem Mindestvolumen von 1,0 m³ auf seinem Grundstück einzubauen.

§13. Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Straßen und Flächen sind keine Maschendrahtzäune zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf entlang der öffentlichen Flächen, 1,0 m, gemessen von der Oberkante des Straßenrandes, nicht überschreiten. Sockel sind unzulässig.

§ 14. Sonstige textliche Festsetzungen

1. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Schilder, die auf Beruf oder Gewerbe im Sinne des § 13 BauNVO hinweisen und am Ort der Berufs- oder Gewerbeausübung aufgestellt werden, wenn sie das Straßen und Ortsbild nicht verunstalten.

§ 15. Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BauGB).

§ 16. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan tritt nach ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

Igling, den

.....

1. Bürgermeister

Textliche Hinweise

1. Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Solche Entdeckungen unterliegen nach Art. 8 Abs 1-2 DSchG (Denkmalschutzgesetz) der gesetzlichen Anzeigepflicht. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke, Bauunternehmer und örtliche Bauaufsicht) ist entsprechend auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern hinzuweisen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgeführten Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38, Fax 08271/8157-50, E-Mail: hanns.dietrich@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.