



GEMEINDE IGLING
=====











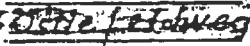


Bebauungsplan Östlefeld

2. Änderung

Die Gemeinde Igling erläßt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, § 9, § 10 des Bundesbaugesetzes (BBAuG), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art 91, der Bauordnung (Bay. BO) sowie die einschlägige Fassung der Bauordnung (Bay. BO) sowie die einschlägige Fassung der Bauordnung (Bay. BO) sowie die einschlägige Fassung der Bauordnung (Bay. BO) folgenden vom Planfertiger, Herr Martin Wendt, Ing., Igling, gefertigten Bebauungsplan, in der Fassung vom Februar 1986, für den Bereich der Gemeinde I g l i n g mit der amtlichen Bezeichnung

" Ö S T L E F F E L D "

- II. Textfestsetzung
1. Art der Nutzung
- 1.1 Das Gebiet westlich der vorhandenen Ortsbebauung wird als allgemeines Wohngebiet bzw. Dorfgebiet gemäß § 4 Abs. 2 und § 5 BauNVO festgesetzt.
2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 im allgemeinen Wohngebiet wird festgesetzt:
GRZ 0,3 /GFZ 0,4
Mindestgröße der Baugrundstücke ca. 700 m²
mit Ausnahme GrSt. FlNr. 35
3. Einzelhaus mit steilem Satteldach (I)
- nur Einzelhäuser zulässig
 - Mindestgrundstücksgröße 700 m²
 - Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß.
 - Ein durch den Dachausbau sich ergebendes 2. Vollgeschoß ist zulässig.
 - Dachneigung 40 bis 48°
 - Garage angebaut oder freistehend mit Satteldach
 - Kniestock 1,00 m bis 1,50 m hoch
- 3.1 Einzelhaus mit flachem Satteldach (II)
- nur Einzelhäuser zulässig
 - Mindestgrundstücksgröße 700 m²
 - Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß
 - Dachneigung 24° bis 34°
 - Garage in Baukörper einbezogen
 - keine Dachaufbauten
 - Kniestockhöhe max. 1 m hoch

A.	Festsetzungen
I.	Planzeichnen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
WA	Allgemeines Wohngebiet
I	Einzelhaus steiles Satteldach
II	Einzelhaus flaches Satteldach
	20-KV Kabel
	Transformationenstation
MD	Dorfgebiet
	Firstrichtung wahlweise
	öffentliche Grünfläche
	zu erhaltende Bäume
	Gehölzpflanzung
	zu pflanzende Bäume
	öffentliche Verkehrsfläche
	öffentliche Fußwege
	Sichtdreiecke

4. Garagen und Nebenanlagen
- 4.1 Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
- 4.2 Nebenanlagen wie z.B. Gewächshäuser und Gartenhäuschen bis zu einer Grundfläche von 20 m^2 können zugelassen werden. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der BayBO, z. B. Brandschutz usw. sind einzuhalten.
- 4.3 Sofern Garagen und Nebenanlagen an der seitlichen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird Grenzbebauung vorgeschrieben.
- 4.4 Die Grenzbebauung der Garagen und Nebenanlagen ist bis zu einer Länge von 10 m zulässig. Die Grundflächen von 50 m^2 darf nicht überschritten werden. *Nachfläch?*
- 4.5 Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen einheitlich zusammen gebaut werden. Vorderfronten (zur öffentlichen Verkehrsfläche gewandt) und Dachdeckung sowie Trauf- und Firsthöhe müssen einheitlich ausgeführt werden.
- 4.6 Die Zufahrtseite von Garagen muß mindestens 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.
- 4.7 Die traufseitige Wandhöhe darf bei Garagen und damit verbundenen untergeordneten Bauteilen $2,75 \text{ m}$ über mittlerem natürlichen Gebäude nicht übersteigen.

- 4.8 Die Firstrichtung von freistehenden oder angebauten Garagen erfolgt senkrecht oder parallel zur Firstrichtung des Hauptgebäudes. Die Dachneigung richtet sich außer bei senkrecht angebauten Garagen nach der Dachneigung des Hauptgebäudes.
5. Höhenlage der Gebäude
- 5.1 Die Oberkante der Rohdecke über dem Kellergeschoß darf max. 30 cm über der natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche liegen.
- 5.2 Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberkante darf außerhalb der überbauten Fläche nicht geändert werden.
6. Dächer
- 6.1 Satteldächer sind mit beidseitig gleichen Neigungen und mit First über die Längsseite des Hauptbaukörpers, bzw. der Baugruppe auszubilden.
- 6.2 Als Dachdeckungsmaterial sind Dachziegel oder Dachpfannen in ziegelroter Farbe zu verwenden.
- 6.3 Dachgauben sind nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 40° zulässig und dabei höchstens bis zu $1/3$ der davor liegenden Trauflänge.
- 6.4 Die Firstrichtungen auf dem Grundstück FlNr. 316 werden nord-südlich festgelegt.
Die Firstrichtungen auf den Grundstücken FlNr. 311 und 312/2 werden ost-westlich festgelegt.

- 6.5 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.6 Dachflächenfenster sind zulässig bis zu einer Einzelgröße von max. 1 m^2 , pro Dachseite max. 2 Fenster.
- 6.7 Dachrinnenverblechungen, Dunstrohre und ähnliches sind im Farbton der Dachdeckung anzupassen. Naturkupfer ist zulässig.
- 6.8 Dachüberstand
- a) Beim Steildach (I)
Am Giebel bis zu max. 80 cm, an der Traufe bis zu 60 cm über die Außenwand.
- b) Beim flachgeneigten Dach (II) und erdgeschossiger Bauweise:
Am Giebel max. 1 m, an der Traufe max. 1 m über die Außenwand.
Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkone sind zulässig.
- 6.9 Dachflächen sind rechteckig auszubilden.
- 7.0 Äußere Flächengestaltung
- 7.1 Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder holzverschaltete Mauerflächen auszuführen. Auffallende Putzstrukturen und schwarzer Holzanstrich sind unzulässig.

- 7.2 Ortsfremde Materialien wie Verkleidung in Asbestzement, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sind unzulässig. Dasselbe gilt für Glasbausteine an Wänden, die von öffentlichen Verkehrsflächen sichtbar sind.
- 8.0 Freiflächengestaltung
- 8.1 Abgrabungen zur Freilegung des Kellerschoßes sind nicht gestattet, ebenso auffällige An- oder Abböschungen.
- 8.2 Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 6 m breit sein. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden.
- 8.3 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind als Holzlattenzäune (z. B. Hanichelzaun) oder Laubgehölzhecke, max. 0,90 m hoch, auszuführen. Zwischen den Baugrundstücken sind auch Drahtzäune mit dichter Vor- und Hinterbepflanzung und durchsichtige Holzzäune bis zu 0,80 m Höhe zulässig.
- 8.4 Durch die angrenzenden landw. Nutzflächen ist mit gelegentlicher Geruchsbelästigung wegen landw. Nutzung zu rechnen.
- 9.0 Elektrizitäts- und Fernmeldeleitungen
- Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.

10. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 100 cm über OK-Straße unzulässig. Eine Ausnahme bilden hochstämmige Bäume mit Kronenansatz über 2,50 m.

11. Grünordnung

11.1 Alle im Geltungsbereich bestehenden Bäume sind zu erhalten. Der Wurzelbereich (= Kronendurchmesser) darf nicht überfüllt und nicht mit schweren Baumaschinen überfahren werden. Der Bereich ist während evtl. Baumaßnahmen abzusichern.

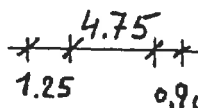
B. Hinweise

I. Planzeichen

 Bestehende Grundstücksgrenzen

 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

 Vorgeschlagene Gebäude

 Maßangaben für Straßenquerschnitt

II. Texthinweise

1. Bauliche Gestaltung

1.1 Die Baukörper sollten so gestaltet werden, daß ein ruhiger und geschlossener Eindruck entsteht. Unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge, sowie unruhige Gliederungen und willkürlich angebrachte Gestaltungsdetails (z.B. Bögen, Mauerpfeiler) sollten vermieden werden.

1.2 Wandöffnungen sollten als stehende Rechtecke ausgebildet oder durch Sprossen entsprechend geliebert werden.

1.3 Für die farbliche Gestaltung der Baukörper werden weißer Putz und lasierte Holzflächen vorgeschlagen. Der Sockel soll sich in der Farbgebung nicht wesentlich vom Farbton der Wandflächen abheben. Anzustreben ist die Ausführung von Wand und Sockel im gleichen Farbton.

2. Freiflächen und Grüngestaltung

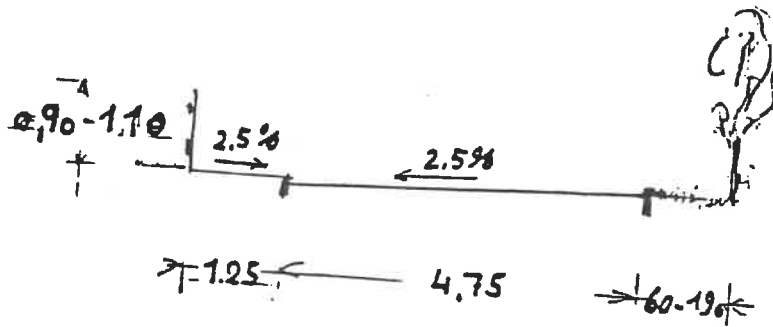
2.1 An Grundstücksgrenzen sollte zwischen zwei Garagezufahrten ein Pflanzstreifen angeordnet werden. Befestigte Flächen sollten nicht als Schwarzdecken ausgeführt werden, sondern mit Natursteinen, Hartbrandziegel, Betonsteinen, wassergebundener Decke oder Rasensteinen ausgeführt werden.

2.2 Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche soll mindestens ein hochwüchsiger Laubbaum gepflanzt und unterhalten werden.

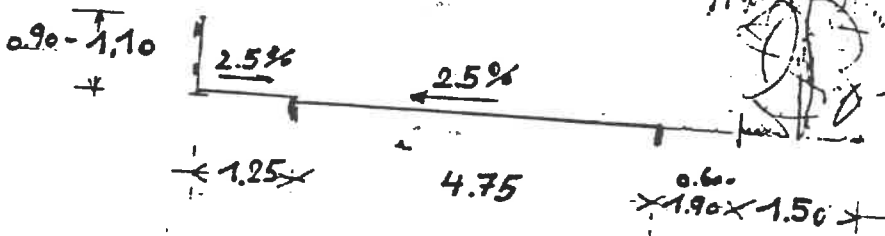
- 2.3 Vorgärten sollten gärtnerisch gestaltet und angelegt werden.
- 2.4 Im öffentlichen und privaten Grünbereich sollten vorzugsweise standortgerechte heimische Laubbäume und Sträucher Verwendung finden.
- 2.5 Für den Grünstreifen zur Ortsrandgestaltung soll folgende Pflanzenzusammenstellung Verwendung finden:

Feldahorn	Vogelkirsche
Bergahorn	Schlehdorn
Hainbuche	Stieleiche
Karnellinde	Kreuzdorn
Hartriegel	Weinrose
Haselnuß	Salweide
Pfefferhütchen	Schwarzer Hollunder
Buche	Eberesche
Liguster	Winterlinde
Heckenkirsche	Feldulme
Wildapfel	Wolliger Schneeball

Querschnitt 1

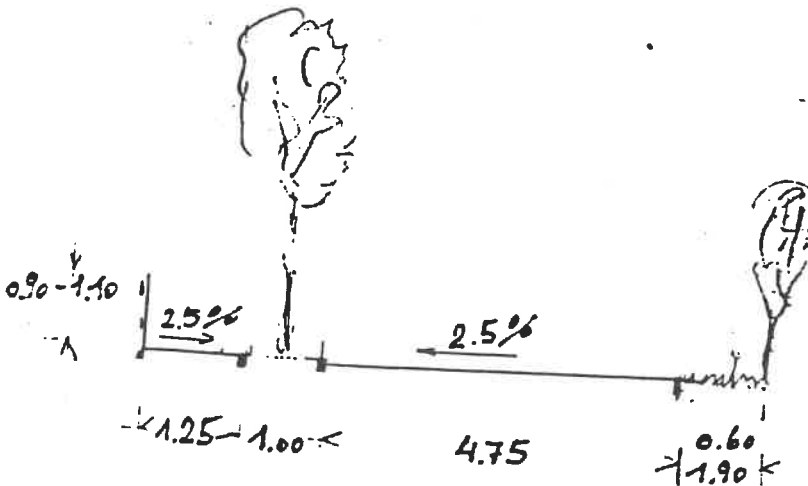


Querschnitt 2



Im Bereich
der Grundstücke
4472 und 27

Querschnitt 3



Im Bereich der
Grundstücke 316,312
und 312/2

Beim Ausbau ist von der natürlichen Höhenlage und dem östlich gewachsenen Seitenstreifen auszugehen.

Landratsamt Landsberg a. L.
 Eing. 14. MRZ. 1986



- MD Dorfgebiet
- ↔ Geltungsbereiches
- ↔ Firstrichtung wahlweise
- öffentliche Grünfläche
- zu erhaltende Bäume
- Gehölzpflanzung
- zu pflanzende Bäume
- Östlefeldweg öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Fußwege
- △ Sichtdreiecke

IGLING	
Bebauungsplan Östlefeldweg	
2. Änderung	
Mai Februar 1986	M 1 : 1 000
Planung <i>Mashi Wendt</i>	
M. Wendt, Ing. für Bauwesen	

