

PRAAMBEL:

Die Gemeinde Igling erlässt, aufgrund des §1 bis §4 sowie §8 ff Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), sowie der Baunutzungsverordnung BauNVO, diesen Bebauungsplan als SATZUNG

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1 Art der baulichen Nutzung

(WA) Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2 Mass der baulichen Nutzung

	I+D	Allgemeines Wohngebiet	Erdgeschoss und Dachgeschoss
E; GR 150 m ²		Max. zulässige überbaubare Grundfläche je Einzelhaus	
D; GR 180 m ²		Max. zulässige überbaubare Grundfläche je Doppelhaus	
	0	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	offene Bauweise
		Nur Einzelhäuser zulässig	

3 Bauweise, überbaubare Flächen

- Hauptfirstrichtung wahlweise, Vorschlag Gebäudestellung
- Vorschlag Garagenstellung
- Baugrenze
- Strassenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche

4 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen, LEV-Anlagen

- Transformatorstation LEV
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen unterirdisch

5 Grünflächen, Planungen zur Entwicklung der Landschaft

- Neu zu pflanzende Bäume

6 Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- z.B. Verbindliche Massangabe in Metern
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Masses der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Hinweise und Nachrichtliche Übernahme

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 300 / 1 Flurstücknummer
- Bestehende Wohngebäude bzw. Nebengebäude

FESTSETZUNG DURCH TEXT

§ 1 Art der baulichen Nutzung

1. Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird nach Massgabe der Bebauungsplanzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

§ 2 Mass der baulichen Nutzung

- Die maximal zulässige Grundfläche der Wohngebäude ohne Nebengebäude wird je Einzelhaus auf 150 m² und je Doppelhaus auf 180 m² (je Doppelhaushälfte 90 m²) festgesetzt. (Nebengebäude werden nicht angedeutet)
- Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Es sind maximal 2 Vollgeschosse erlaubt, wobei das 2. Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgebildet sein muss.
- Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von OK Rohdecke bis Schnittpunkt Aussenkante Mauerwerk mit Unterkante Sparren, darf bei einer Dachneigung bis 27 Grad, 1,25 m und bei einer Dachneigung bis 30 Grad 0,80 m und bei einer Dachneigung bis 44 Grad, 0,50 m nicht überschreiten
- Untergordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Baugebietes entsprechen, sind bis zu einer Grundfläche von 20 m² zulässig.
- Die Mindestgrösse der Baugrundstücke bei Einzelhäusern wird auf 570 m² und bei Doppelhäusern auf 340 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt.
- Für Grundstücksteilungen ist die Genehmigung der Gemeinde Igling erforderlich.

§ 3 Bauweise

3.1 Für das Baugbiet wird die offene Bauweise (a) festgesetzt, es sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

§ 4 Gestaltung der Gebäude

- Aus Hochwasserschutzzwecken soll der Erdgeschellboden (DOPFB) mindestens 0,25 m und darf max. 0,50 m über der jeweiligen Erdoberflächentrasse, gemessen am Fahrstreifen im Bereich der Gebäudemitte, liegen. Ausnahmen davon können im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.
- Wohngebäude sind auf rechteckigen Grundrissen, mit einem Seitenverhältnis von mindestens 1:1,20, zu errichten. Die Firstrichtung darf nur parallel zur längeren Gebäudeseite ausgebildet werden.
- Aussenwände sind mit dauerhaften Bekleidungen in hellen Farben zu versehen. Es sind nur Putz- und Holzfasaden zulässig. Baustoffe und Anstriche in grellen Farben dürfen bei Aussenflächen nicht verwendet werden. Ornamentale Materialien wie Glasbausteine, Faserzement- und Metallplattenverkleidungen usw. sind unzulässig.
- Als Dachform für Wohngebäude und Garagen sind nur Satteldächer zulässig.
- Die Dachneigung wird auf 27 bis 44 Grad festgelegt.
- Der Dachüberstand an Giebel und Traufe muss mindestens 0,30 m betragen und darf 1,20 m nicht überschreiten.
- Die Dachdeckung hat mit Dachflanken in ziegelrotem Farbton zu erfolgen.
- An die Hauptgebäude können Seitenlängl (Kriechkähnen) mit abweichender Firstrichtung angebaut werden, die Firsthöhe des Anbaus muss mindestens 0,50 m unter der Firsthöhe des Hauptfirstes liegen. Dachneigung und Dachdeckung sind dem Hauptdach anzugleichen. Der seitliche Abstand zum Giebel muss mindestens 1,5 m betragen.
- Untergordnete Dachaufbauten (auch Zwischgiebel) sind zulässig und erwünscht. Die Länge der Aufbauten darf 50 % der Dachlänge (einseitig oder beidseitig) nicht überschreiten. Die Firsthöhe der Aufbauten muss mindestens 0,50 m unterhalb der Hauptfirstes liegen. Der seitliche Abstand zwischen Dachaufbauten untereinander und zum Giebel muss mindestens 1,50 m betragen. In jeder Dachfläche sind max. 2 Dachgauben zulässig. Dachneigung und Dachdeckung sind dem Hauptdach anzugleichen.
- Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden.
- Das Gelände an Gebäuden in Hanglage muss so weit angefüllt werden, dass Kellergeschosse maximal 1,5 m, gemessen von (OKFB-ES), sichtbar sind.
- Dachterrassen oder Einschnitte in Dach sind nicht zulässig.
- Doppelhäuser müssen einheitlich gestaltet werden.

§ 5 Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

- Es gilt die Stellplatz- und Garagenanzahl der Gemeinde Igling.
- Garagen sind mind. 5,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt zu errichten. Dieser Zufahrtbereich darf nicht eingefriedet werden. Garagen müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Der Zufahrtbereich kann nicht als Stellplatz angedeutet werden.
- Garagen sind in endgeschossiger Bauweise mit Satteldach, Dachneigung 27 - 44 Grad, zu errichten.
- Freistehende Garagen sind gemäss an die Grenze zu bauen, diese sind einheitlich zu gestalten. Zusammengebauete Garagen müssen mit gleicher Dachneigung und an der Straßenseite mit gleicher Traufhöhe ausgebildet werden.
- Garagen unterhalb des Geländes, sogenannte Kellergaragen mit Rampenzufahrt, sind unzulässig.
- Nach der Stellplatz- und Garagenanzahl der Gemeinde Igling sind z.B. folgende Stellplätze nachzuweisen:
 - 2 Stellplätze für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser je Wohnung
 - 2 Stellplätze je Wohnung in Mehrfamilienhäusern und sonstige Gebäude mit Wohnungen, ab 6 Wohneinheiten 1 zusätzlicher Stellplatz für Besucher

§ 6 Einfriedungen

6.1 Zäune sind als Staketenzäune oder als hinterpflanzte Maschendrahtzäune mit max. 1,0 m Höhe auszuführen.

§ 7 Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Die Verfestigung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, müssen Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder in durchlässigen Verbundpflaster ausgeführt werden.
- Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Für die Versickerung nicht verunreinigtes Niederschlagswasser gilt grundsätzlich die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gemessenen Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRNGW). Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so wird die Einleitung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser von Dachflächen in den öffentlichen Regenwasserkanal unter Beachtung folgender Auflagen genehmigt:
 - Das anfallende Niederschlagswasser ist in einer geeigneten Rückhalteeinrichtung (notwendig gestalterisch Teil der unterirdischen Wasserabfuhr) zu sammeln und zu reinigen. Je Grundstück ist ein Speichervolumen von mindestens 5 m³ nachzuweisen. Der Ablauf des gesammelten Niederschlagswassers muss über eine entleerbare Schwimmdrossel und einen Kolbenlauf erfolgen.
 - Das Niederschlagswasser ist nach der Rückhalteeinrichtung in eine Muldenversickerung bzw. einer Rigolenversickerung mit Sickerrohren und Rückstauklappe in den Reinigungsschacht und von dort in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Die Fläche der Rigolenversickerungsanlage muss 20 % der angeschlossenen Dachgrundfläche betragen. Die unterhalb der Sickerrohren eingebrachte Kiesschicht muss eine Mindeststärke von 0,80 m aufweisen.

Das gesammelte Niederschlagswasser ist einer Wiederverwertung und Nutzung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) zuzuführen. Das Entwässerungskonzept ist in den Bauplanunterlagen darzustellen und einzureichen.

7.3 Die Bepflanzung der privaten Grundstücke hat mit 1 Laubbau pro 300 m² Grundstücksfläche, nach Möglichkeit an den vorgegebenen Stellen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen, wie hochstämmige Obstbäume, Ahorn, Eiche, Nussbaum etc., zu erfolgen. (Der Begründung zum Bebauungsplan liegt eine Liste von empfohlenen Pflanzen bei.)

Die Bepflanzung der Grünflächen ist mit der Erstellung der Aussenanlagen abzuschliessen. Bei Gehölzplantagen ist ein Oberbodenantrag von mind. 0,40 m vorzunehmen.

- Die öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern an den ausgewiesenen Stellen zu bepflanzen.
 - 10 x Laubbäume: Erste Wuchsklasse: Bergahorn, Stieleiche, Winterlinde
 - 10 x Laubbäume: Zweite Wuchsklasse: Feldahorn, Eberesche, Vogelkirsche, Schlehe, Harlekuine
 - 80 x Sträucher: Haselnuss, Hortensie, weisser Schneeball, Wildrose, Liguster, Kornelkirsche

7.5 Bei 2-reihiger Bepflanzung ist ein Pflanzenabstand von 1,0 + 1,0 m einzuhalten, bei Baumreihen 2,0 + 2,5 m und bei Sträuchern 1,20 + 1,50 m. Die Neupflanzungen sind gegen Verbleib zu schützen.

§ 8 Versorgungsanlagen

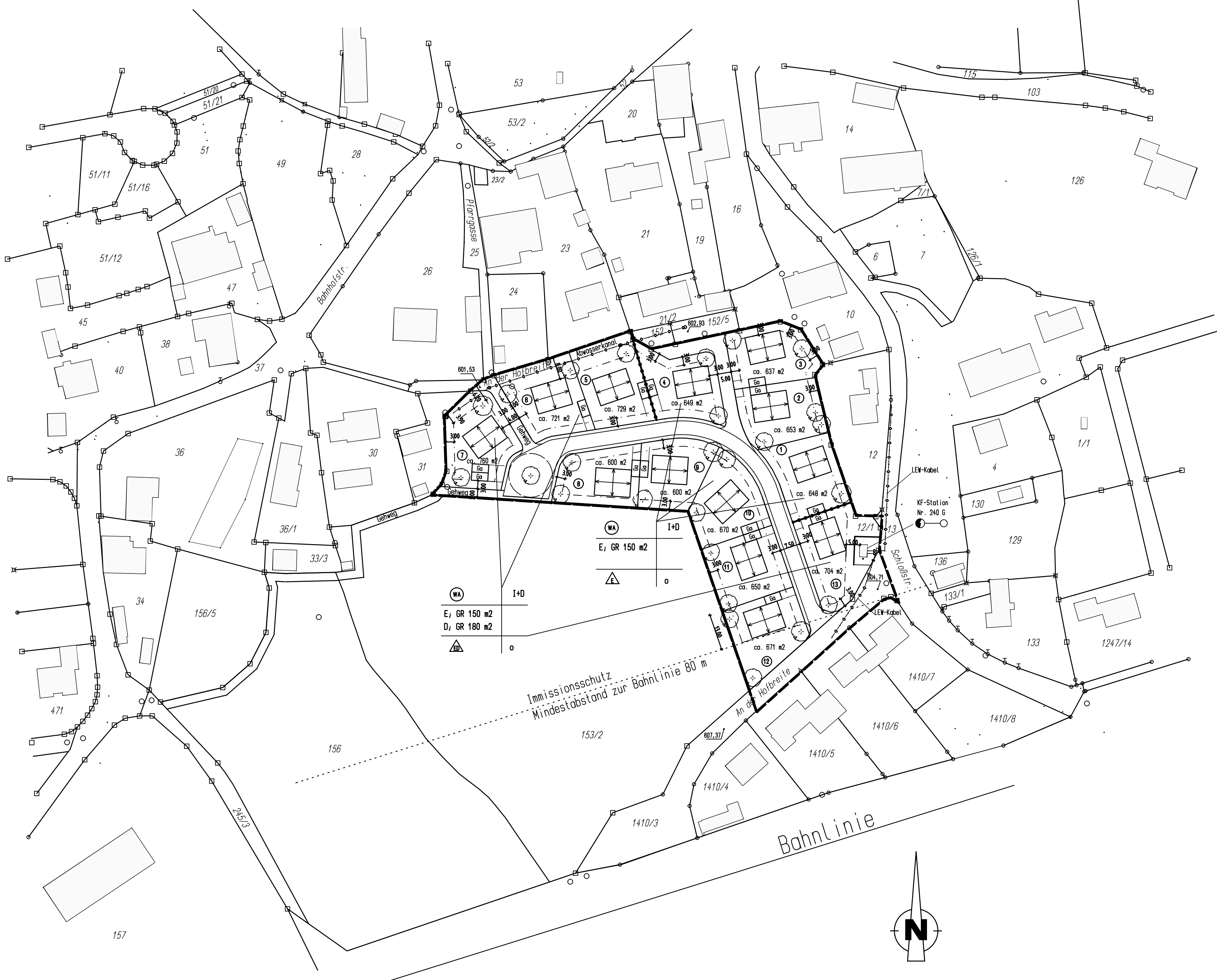
- Strom- und Telefonleitungen sind als Erdkabel auszuführen, diese dürfen bis zu einem Achsabstand von 1,5 m nicht überbaut werden, in diesen Bereichen können die Grundstücke mit Leitungsrechten belastet werden. Wegen der von den Wurzeln ausgehenden Beschädigungsgefahr ist der Kabelbereich von einem Besatz mit Bäumen auszusparen.
- Soweit erforderlich ist durch die Grundstückseigentümer auf den Baugrundstücken das Aufstellen von Stromverteilerschränken mit den Abmassen: LxB/H 1,0 / 0,35 / 1,20 zu gestalten.

Hinweise zur Landwirtschaft

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen, Emissionen auftreten können, die im Wohngebiet zu Geruchs-, Staub- und Lärmbelastungen führen können.

Restrisikohinweis

Aufgrund der Hanglage, der ungünstigen Untergrundverhältnisse und von evtl. auftretender Stauwasser wird empfohlen, Kellergeschosse, Kellerlichtschächte und sonstige tiefliegende Bauteile wasserundurchlässig auszubilden. Die mitgeteilten Hinweise und Auflagen sollen sicherstellen, dass bei fachgerechter Bauausführung keine erkennbaren Schäden oder vermeidbare Beeinträchtigungen durch Hangwasser, Hochwasser und Grundwasser drohen. Wegen der Hanglage des Baugebietes erlauben jedoch die fachlich gesicherten Beurteilungsmassnahmen keine volle Vorhersehbarkeit aller Schadensmöglichkeiten und Zufälle, so dass ein potentielles Restrisiko besteht, das nicht mit Auflagen begegnet werden kann. Wir weisen darauf hin, dass dieses Risiko von den Bauherren zu tragen ist.



GEMEINDE IGLING		Aufgestellt am 02.04.2002
BEBAUUNGSPLAN SCHLOSSWIESE		Geändert am 19.11.2002
BEBAUUNGSPLAN N 1:1000		
Verfahrensvermerk:		
1. Der Gemeinderat Igling hat in der Sitzung vom 02.04.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.05.2002 öffentlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).		
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäss § 3 Abs. 1 BauGB am 16.05.2002 öffentlich durch Bekanntmachung mit Gelegenheit zur Äusserung und Erörterung öffentlich in Rathaus dargestellt.		
3. In gemeinsamen Verfahren nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung in der Zeit vom 07.10.2002 bis 08.11.2002 ausgestellt.		
4. Mit Beschluss des Gemeinderates Igling vom 19.11.2002 wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 19.11.2002 gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.		
5. Die ordentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der zuletzt geänderten Fassung von in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)		
Igling, den		
Gemeinde Igling		
.....		
(Süßert, 1. Bürgermeister)		
Planfassung vom 19.11.2002		
Architektur- und Ingenieurbüro:		
DIPL.ING. (FH) ROBERT SCHENK, DIPL.ING. MAX LANG		
Am Gewerbering 12, 86932 Pürgen-Lengenfeld		
Tel.: 08196 / 99897-50, Fax: 08196 / 99897-55		
H/B = 877.5 / 815.7 (0.72m ²)		
		Altplan FT