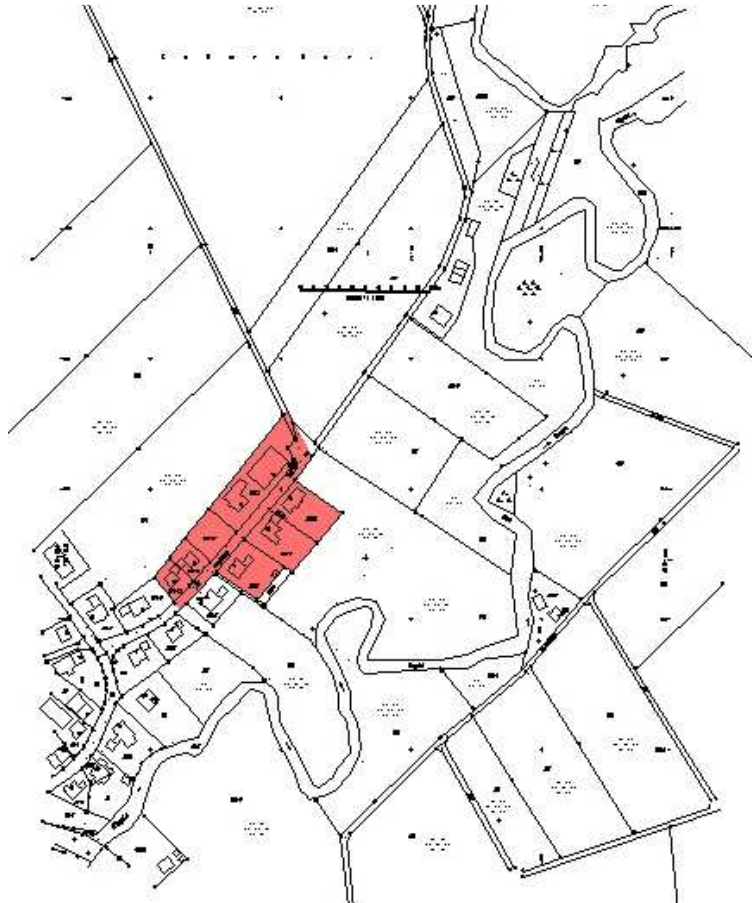


**SATZUNG zur 3. Änderung  
des Bebauungsplanes der Gemeinde Igling  
für das Gebiet Holzhausen "Singoldweg" Nr. 11**



**Planverfasser:**

Manfred Kratz  
Dipl.-Ing. (FH)  
Hessenstraße 2  
86916 Kaufering  
Tel. 08191/70666  
Fax 08191/65440

**Gemeinde Igling:**

vertreten durch  
Herrn Bgm. Günter Först  
Unteriglinger Straße 37  
86859 Igling  
Tel. 08248/9697-0

Kaufering, den 08.12.2014

Igling, den .....

.....  
M. Kratz, Dipl.-Ing. (FH)

.....  
G. Först, 1. Bürgermeister

### **3. Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Igling für das Gebiet**

#### **Holzhausen „Singoldweg“ Nr. 11**

Die Gemeinde Igling erlässt aufgrund

- §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- Art. 91 der Bayerischen Bauordnung
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese von der Kratz Planungs- und Baubetreuungs GmbH in Kaufering gefertigte 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet Holzhausen „Singoldweg“ als

### **SATZUNG**

#### **A) Festsetzungen durch Text**

##### **§ 1**

##### **Inhalt des Bebauungsplanes**

Für das o.g. Gebiet gilt die von der Kratz Planungs- und Baubetreuungs GmbH, Hessenstr. 2, 86916 Kaufering ausgearbeitete Satzung.

Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 30. Mai 1996, geändert am 01. Oktober 1996, geändert am 02. März 1999 sowie der 1. Änderung vom 07.08.2007, der 2. Änderung vom 14.11.2013 und der 3. Änderung vom 13.02.2015.

## § 2 Art der Baulichen Nutzung

Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist unterteilt in ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 Bau NVO wird

### nach Westen - Allgemeines Wohngebiet -

festgesetzt.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 6 Bau NVO wird.

### nach Osten - Mischgebiet -

festgesetzt.

Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 Bau NVO allgemein zulässigen Nutzungen und § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung sind unzulässig.

## § 3 Maß der baulichen Nutzung

Folgende maximale Grundflächen werden für die einzelnen Bauweisen festgesetzt:  
Die Garagen bleiben dabei unberücksichtigt.

- |     |     |  |
|-----|-----|--|
| a.) | 170 | höchstzulässige <b>Grundfläche</b><br>in Quadratmetern<br>z. B. 170 m <sup>2</sup>                       |
| b.) | I   | höchstzulässig <b>ein</b> Vollgeschoß  |
|     | ID  | höchstzulässig <b>zwei</b> Vollgeschoße<br>wobei das 2. Vollgeschoß nur als Dachgeschoß<br>zulässig ist. |
|     | II  | höchstzulässig <b>zwei</b> Vollgeschoße  |

Im **Allgemeinen Wohngebiet** darf die max. überbaubare Grundfläche aller Nebengebäude einschließlich Garagen 50 qm pro Grundstücksparzelle nicht überschreiten.

## § 4 Zahl der Wohnungen

Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

## § 5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Mindestgrundstücksgröße

1. Im Bebauungsplan gilt die offene Bauweise.
2. Die nach Art. 6 BayBO erforderliche Abstandsflächen sind einzuhalten.

3. Bei Gebäuden **bis max. 95 qm** überbaubare Fläche beträgt die **Mindestgrundstückgröße 400 qm**.  
Bei Gebäuden **über 95 qm** überbaubarer Fläche beträgt die **Mindestgrundstückgröße 800 qm**.

## § 6 Gestaltung der Gebäude

Für sämtliche Gebäudetypen werden folgende Festsetzungen getroffen:

### **Einzelhäuser: Planzeichen H1**

- 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

### **Wohnhaus - Bestand: Planzeichen H2**

- Dachgeschoß ausbaufähig; jedoch kein Vollgeschoß.
- Wandhöhe max. 6,00 m.  
gemessen ab OK Erdgeschoßrohfußboden bis zum Gebäudeaußenwandflucht und  
Unterkante Dachsparren.
- Dachneigung 35 bis 39 Grad.

### **Gewerbliche Gebäude : Planzeichen H3**

- Erdgeschossig  
Wandhöhe max. 4,50 m  
gemessen ab OK Erdgeschoßrohfußboden bis zum Schnitt Gebäudeaußenwandflucht  
und Unterkante Dachsparren.
- Dachneigung 20 - 30 Grad.

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.
3. Die **Taufseite des Hauptgebäudes** muß min. 15 % länger als die Giebelseite geplant werden.
4. Die **Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußbodens** darf nicht mehr als 0,20 m über der Straßenhöhe liegen.
5. Der **Dachüberstand** muß beim Hauptgebäude an der Giebel- und Traufseite bei **ID**: 0,30 bis 0,80 m

bei II: 0,50 bis 0,80 m

bei I: Dachüberstand am Giebel max. 0,60 m

bei **Garagen und Nebengebäuden** 0,30 bis 0,50 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.
7. Es wird empfohlen die Gebäude mit einer eindeutigen Ausrichtung (Firstrichtung), unterschiedliche Behandlung von Schauseite/Putz, und Rückseite / Holzschild) zu versehen.
8. Bei Wohngebäuden sind Fensterflächen über 1,00 qm Rohbaumaß 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 sind ab 33° Dachneigung zulässig**, 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)

Dachform, -neigung und -eindeckung sind wie am Hauptdach auszubilden. Der seitliche Abstand zwischen den Dachaufbauten und zum Giebel muß min 1,50 m betragen und die Summe aller Dachaufbauten darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. 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 überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.  
Nebengebäude dürfen bis max. 25 m<sup>2</sup> auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.  
  
Die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.
2. Bei der Anzahl und Gestaltung der Stellplätze ist die jeweils gültige Fassung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Igling einzuhalten.

3. Für Garagen und Nebengebäude sind **Sattel- , Pult- und Flachdächer** möglich. Die Dachneigung ist unabhängig vom Hauptgebäude frei wählbar.
4. Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden, die eine vollständige Oberflächenwasserversickerung gewährleisten.
5. Bauwerke an einer **gemeinsamen Grundstücksgrenze** müssen einheitlich gestaltet sein (durchlaufender First, gleiche Materialien und Farben, gleiche Dachneigung usw.).

## **§ 8 Einfriedungen / Straßenraumgestaltung**

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

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, zu begrünen; der Anteil der Bodenversiegelung ist dabei auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen.

Befestigte Flächen müssen so wasserdurchlässig sein, daß eine Versickerung der Oberflächenwasser an Ort und Stelle möglich ist.

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 Bezugfertigkeit 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.

Die Pflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind so zu pflegen, dass durch Bäume oder Sträucher keine Sichthindernisse entstehen.

### 1.) Bindung an die Bepflanzung im öffentlichen Bereich

#### 1.1 Pflanzung zur Ortsrandeingrünung eines Pflanzstreifens nord- u. südseitig des öffentl. Wendehammers

Im öffentlichen Bereich wird analog wie im privaten Bereich eine Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die Gemeinde übernimmt die Pflege im öffentlichen Bereich. Generell sind Rasterpflanzungen vorzunehmen, wobei Pflanzenarten zu kleinen Gruppen zusammengesetzt werden sollten.

**Folgende Pflanzen sind innerhalb der öffentlichen 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

## **Bindung an die Bepflanzung im privaten Bereich**

### 2.1 Pflanzung zur Ortseingrünung nach Norden

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 durch.

Die Pflanzungen sind mit widerstandsfähigen Baum- und Sträuchern aus heimischer Anzucht auszuführen. Der Grundstücksbesitzer hat für die Pflege zu sorgen.

### **3-reihige Pflanzung**

Reihenabstand 1,0 m  
Pflanzenabstand 2,0 m

### **Bäume**

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

### **Sträucher**

Haselnuß	- Corylus avellana	)
Hartriegel	- Comus sanguinea	)
Kornelkirsche	- Cornus mas	)
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana	) 2 x v. Größe 60 - 100 cm



Zaunrose	- Rosa rubiginosa	)
Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum	)
Liguster	- Ligustrum vulgare	)

## 2.2 Pflanzung im Privatgartenbereich

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 Listen 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

### 3.0 Bodenschutzmaßnahmen ( § 1 Abs. 5 letzter Absatz BauGB)

#### Oberboden

Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Oberboden fachgerecht zur Wiederverwendung zu sichern.

Die DIN 189920 ist einzuhalten.

## **B ) Hinweise**

### **1.) Immissionsschutz**

#### **Verkehrslärm**

Entlang der Ortsverbindungsstraße Holzhausen-Großkitzighofen-Igling sind keine erheblichen Lärmimmissionen zu erwarten.

Die Straße dient ausschließlich dem örtlichen Zubringerverkehr. Überschreitungen der Orientierungswerte von tagsüber 60/65 dB (A) und nachts 50/45 dB (A) sind nicht zu erwarten.

#### **Landwirtschaft**

Mit landwirtschaftlichen Immissionen ist im ortsüblichen Umfang zu rechnen. Gelegentliche Lärm-, Staub und -Geruchsbelästigungen durch ortsüblich betriebene landwirtschaftliche Nutzflächen sind hinzunehmen.

### **2.) Wasserwirtschaft**

#### **Siedlungswasserwirtschaft**

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

#### **Niederschlagswasserbeseitigung**

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

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

In die Regenwasserkanalisation dürfen keine häuslichen und gewerblichen Abwasser, sowie allgemein wassergefährdende Stoffe und Flüssigkeiten eingeleitet werden.

Die Einleitung des Regenwassers in die Sickerschächte darf nur so erfolgen, daß Schäden durch Ausspülung oder Unterhöhlungen 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.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes sollte durch einen Sickerversuch nachgewiesen werden.

Auf die Möglichkeiten zur Wiederverwendung und Nutzung von gesammeltem Niederschlagswasser wird hingewiesen.

### **Grundwasser, Drainageleitung**

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 und ausreichend hoch über das bestehende Gebäude auszuheben.

### **Fernmeldeversorgung**

Um die oberirdische Gebäudezuführung zu vermeiden, wird den Bauherren empfohlen, auf deren Kosten ein erdverlegtes Leerrohr (DN50) für die Fernsprechversorgung vom Gebäude bis zum öffentlichen Grund auszulegen.

## **§ 11 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

**Igling, den** \_\_\_\_\_

## **C ) Verfahrensvermerke**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.09.2014 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Singoldweg" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.12.2014 bekanntgemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.12.2014 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2014 bis 22.01.2015 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Igling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.02.2015 die 3. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.12.2014 als Satzung beschlossen.

Der Beschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplans wurde am 13.02.2015 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei der Gemeinde Igling zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist damit rechtsverbindlich.

Igling,

(Siegel)

.....  
G. Först, 1. Bürgermeister

## **Bekanntmachungsvermerk:**

Die ortsübliche Bekanntmachung der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Singoldweg" erfolgte am 13.02.2015 Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der § 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplan-Änderung hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung wurde die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Singoldweg" mit Begründung in der Fassung vom 08.12.2014 wirksam (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Igling,

(Siegel)

.....  
G. Först, 1. Bürgermeister