

Planbezeichnung: GEMEINDE
IGLING - HOLZHAUSEN

Bebauungsplan für das Gebiet
Holzhausen, „ Singoldweg „ Nr. 11
umfassend die Grundstücke
Flur-Nr. 348/3, 348/2, 348/1
Teilfläche Flur-Nr. 314
Teilfläche Flur-Nr. 319
dem Singoldweg TF Flur-Nr. 341 und 314/6
sowie dem Wirtschaftsweg TF Flur-Nr. 318

Entwurfsverfasser: Ingenieurbüro
Manfred Kratz
Hessenstraße 2
86916 Kaufering
Tel. 08191/70666
Fax 08191/65440

gefertigt am: 30.05.1996

geändert am: 01.10.1996

geändert am: 02.03.1999

Die Gemeinde IGLING - HOLZHAUSEN
erläßt gemäß

§ 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB -
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -
Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO ,
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Bau NVO
diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

A) Festsetzungen durch Text

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das o.g. Gebiet gilt die vom Ing. Büro Manfred Kratz, Hessenstr. 2, 86916 Kaufering
ausgearbeitete Satzung.

Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplan-
zeichnung in der Fassung vom 30. Mai 1996, geändert am 01. Oktober 1996,
geändert am 02. März 1999.

§ 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 Grundfläche
in Quadratmetern
z. B. 170 m ² |
| b.) | I | höchstzulässig ein Vollgeschoß |
| | ID | höchstzulässig zwei Vollgeschoße
wobei das 2. Vollgeschoß nur als Dachgeschoß
zulässig ist. |
| | II | höchstzulässig zwei 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 offenen Bauweise.
2. Die nach Art. 6 BayBO erforderliche Abstandsflächen sind einzuhalten.
3. Bei Gebäuden bis max. 95 qm überbaubare Fläche beträgt die Mindestgrundstücksgröße 400 qm.
Bei Gebäuden über 95 qm überbaubarer Fläche beträgt die Mindestgrundstücksgröße 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 de 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 Nebengebäude sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.“
2. Auf den Baugrundstücken ist für jede **selbständige Wohneinheit** mindestens ein **Garagenplatz** im Bauantrag nachzuweisen. Für **Einfamilienhäuser und für alle Wohnungen über 80 qm Wohnfläche** auf Grundstücken, die mit **zwei Wohnungen** bebaut werden, ist **zusätzlich ein offener, wasserdurchlässig befestigter Stellplatz** oder eine **Garage** auf dem Grundstück nachzuweisen. **Garagenvorplätze** und **-zufahrten** dürfen in 2,5 m Breite nicht als Stellplätze angerechnet werden.
3. Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen einen Stauraum von min 5,00 m einzuhalten.
4. Die Außengestaltung der Garagen und Nebengebäude und der Hauptgebäude muß übereinstimmen.
5. Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung wie bei den Hauptgebäuden vorgeschrieben.
6. Bei freistehenden Garagen und Garagen mit Widerkehrdach ist eine Mindestdachneigung ab 20 Grad zulässig.
Nebengebäude (Gartenhäuschen, Holzlegen) sind mit Holz zu verschalen.
7. Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden, die eine vollständige Oberflächenwasserversickerung gewährleisten.
8. 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 Abfall- anlagen 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 Bezugsfertigkeit 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 rubiginosa	5 %
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	5 %
Hartriegel	Cornus sanguinea	10 %
		<hr/>
		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

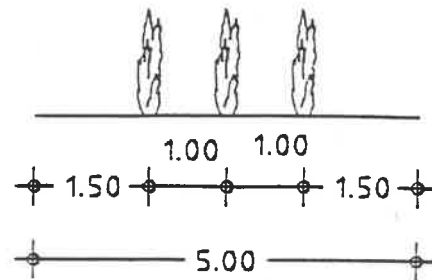
Im privaten Bereich wird in einem 5 m breiten Streifen eine Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

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

Haseleuß	- Corylus avellana)
Hartriegel	- Comus sanguinea)
Kornelkirsche	- Comus mas)
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana) 2 x v. Größe 60 - 100 cm
Zaunrose	- Rosa rubiginosa)
Heckenkirsche	- Lonicerea 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 platanordes
Bergahorn	-	Acer psendoplatanus
Birke	-	Betula pendula
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Buche	-	Fagus sylvatica
Esche	-	Fraxinus ex.
Vogelkirsche	-	Prunus AVIUM
Eiche	-	Quercus robur
Winterlinde	-	Tilia cordata
Hochstämme	-	Obst

Sträucher

Weißdom	-	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 Unterhöhungen 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 10. Mai 1999