

GEMEINDE IGLING

BEBAUUNGSPLAN
IGLING
UNTERM GEISELSBERG II

(VERFAHREN NACH §13 a BauGB)

Fassung vom 02.09.2020

PLANFERTIGER:

Dipl. Ing. Architekt+Stadtplaner Johannes Wolffhardt

Begründung

BEGRÜNDUNG IN DER FASSUNG VOM 02.09.2020

INHALTSVERZEICHNIS

- 1 Anlass und Grundzüge der Planungen
- 2 Festsetzungen des Bebauungsplan
- 3 Städtebauliche Einordnung, Planungsziele
- 4 Hinweise
- 5 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Dipl.Ing. Architekt + Stadtplaner Johannes Wolffhardt

1 Anlaß und Grundzüge der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Igling hat am 13.08.2010 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohnbaugebiet Igling Unterm Geiselsberg II beschlossen.

Die vorgesehene Planung steht grundsätzlich im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und basiert im Prinzip auf dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Igling. Der im Flächennutzungsplan festgesetzte Grünzug wird durch die neue Bebauung zwar etwas geschmälert, aber funktioniert durch die Nord-Süd Ausrichtung der geplanten Bauräume immer noch. Im bereits in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich komplett als Wohnbaufläche dargestellt.

Da ein dringender Bedarf an Ausweisung von Wohnungen für ortsansässige Familien besteht, hat die Gemeinde diese Fläche für ein kleines allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Im Zuge der weiteren Planung wurde beschlossen, dass entlang der Veilchenstraße ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Planungsgebietes ergeben sich aus der ortsüblichen Bebauung und den Bedürfnissen des Wohnungsbaus.

Die Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

- 2.1 Lage und Größe des Baugebietes
Das Planungsgebiet liegt in der nördlichen Mitte von Igling. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 0,57 ha. Das Gelände ist eben.
- 2.2 Geltungsbereich: Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemeinde Igling.: Flurstück-Nr.: 1018/21, 1019 und 1020
Der Geltungsbereich des Baugebietes ist im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.
- 2.3 Art der baulichen Nutzung
Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Es werden zwei neue Baufelder mit Grundflächen zwischen ca. 400 m² und 500 m² ausgewiesen. Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von 5 Jahren, ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes, bebaut wird. Nach Fertigstellung ist mit ca. 60 neuen Einwohnern mit ca. 15 Volksschulpflichtigen Kindern zu rechnen.
- 2.4 Maß der baulichen Nutzung
Die maximal bebaubare Grundflächenzahl beträgt 0,4. Die im Bebauungsplan ausgewiesene Geschossflächenzahl von 0,8 gilt als Obergrenze der Geschossfläche.
Mit den Festsetzungen der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen wird zum einen eine optimale Grundstücksausnutzung angestrebt und zum anderen eine städtebauliche Gliederung, bzw. Raumbildung erreicht.

- 2.5 Bauweise und Gestaltung
Die vorgegebene offene Bauweise entspricht dem vorhandenen Gebietscharakter und lässt Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser zu.
Ferner waren Kriterien, wie sinnvolle Baulandausnutzung und Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse für die Gestaltung maßgebend.
- 2.6 Erschließung
Das Baugebiet kommt ohne weitere öffentliche Erschließungswege aus.
Äußere Erschließung
Das Baugebiet wird an die Ortslage von Igling über den Narzissenweg, die Blumenstraße und der Veilchenstraße erschlossen.
Innere Erschließung
Das neue Baugebiet wird direkt von der Veilchenstraße aus über eine Tiefgarage für den motorisierten Verkehr erschlossen. Ein mittlerer, privater Fußweg dient auch zur Anlieferung und als Rettungsweg.
- 2.7 Grünordnung: der im Flächennutzungsplan dargestellt Grünzug läuft in Nord-Süd Richtung. Die geplanten Baukörper werden ebenfalls in Nord-Süd Richtung vorgesehen. Auf diese Weise wird der Grünzug zwischen und östlich neben den neuen Gebäuden weitergeführt.
- 3 Stellplatzbedarf
Die Bedarfswerte für Stellplätze sind in der Stellplatzsatzung der Gemeinde Igling festgelegt.
- 4 Wasserversorgung
Die Wasserversorgung wird durch den Anschluß an die vorhandene Wasserversorgungsanlage des Wasserzweckverbandes „Erpftinger Gruppe“ sichergestellt.
- 5 Abwasserentsorgung
Die anfallenden Abwässer werden in den öffentlichen Abwasserkanal der Gemeinde Igling, der im Zuge des Straßenbaus verlegt wird, entsorgt.
- 6 Oberflächenentwässerung
Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, müssen Garagenflächen, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (z.B. aus Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden.
Die Niederschlagswasserableitung der öffentlichen Straßenflächen erfolgt über Absetzschächte und in eine Rigolenversickerung in den Untergrund.
Das Niederschlagswasser aus den privaten Bereichen muss in den Untergrund versickert werden. Das gesammelte Niederschlagswasser ist einer Wiederverwertung und Nutzung zuzuführen. Die notwendigen Maßnahmen sind in den Festsetzungen durch Text aufgeführt.

7 Stromversorgung

Die Belieferung des ausgewiesenen Gebietes mit elektrischer Energie ist aus dem Netz der Lech-Elektrizitätswerke AG, Augsburg, gesichert. Sämtliche Neubauten, die einen Stromanschluß benötigen, werden mittels Erdkabel angeschlossen. Zur Schaffung von Schaltmöglichkeiten im künftigen Niederspannungs-Kabelnetz wird der Einbau von Kabelverteilerschränken notwendig. Damit eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsflächen unterbleibt, sollen die Schränke unter Berücksichtigung von Sichtdreiecken so montiert werden, dass die jeweilige Schrankvorderseite mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmt und die LEW-Anlagen ggf. auch in betroffene Privatgrundstücke hineinragen. Die Festsetzung der genauen Standorte ergibt sich erst im Rahmen der Netzprojektierung.

8 Städtebauliche Einordnung, Planungsziele

Die Gemeinde Igling gehört zur Planungsregion München (14) und liegt im ländlichen Teilraum des großen Verdichtungsraums München. Es ist Ziel der Gemeinde, Wohn- und Gewerbegebiete zu fördern, die langfristig den Bedarf und die Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung decken.

Städtebaulich – Funktionale Planungsziele:

- 8.1 Schaffung von Wohnstandorten für die ortsansässige Bevölkerung.
- 8.2 Räumliche Gliederung und optische Einbindung des Wohngebietes durch Pflanzmaßnahmen im privaten Bereich.
- 8.3 Abwägung zwischen Baudichte und Einfügung in die benachbarte Bestandsbebauung
- 8.4 Geringer Erschließungsaufwand durch Nutzung der vorhandenen Straßen

Private Grünflächen

Durch die Eingrünung des Wohngebietes auf den privaten Grünflächen sollen die Einfügung in die Umgebung zusätzlich verbessert werden. Der Bebauungsplan sieht auf den privaten Grundstücken die Pflanzung von neuen Großbäumen vor.

Die empfohlenen standortgerechten Laubbäume sind in den Festsetzungen aufgeführt.

Die empfohlenen Obstbaumsorten können der Liste des Kreisverbandes für Gartenbau und Landespflege Landsberg am Lech „Obstsorten für den Landkreis Landsberg am Lech“ entnommen werden.

9 Hinweise

Die im Bebauungsplan vermerkten Hinweise zur Landwirtschaft, zur Grünordnung und zur Wasserwirtschaft sollen Schäden von den Bauwerbern fernhalten und auf alle Besonderheiten des Baugebietes hinweisen.

10 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Ein Umweltbericht ist im Verfahren nach §13a BauGB nicht erforderlich. Die Auswirkungen auf Landschaft und die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Klima, Boden sind wegen geringen Bauvolumen als gering einzuschätzen.

Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände, der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Der Bebauungsplanentwurf basiert auf der amtlichen digitalen Flurkarte der Gemeinde Igling.

Aufgestellt am 02.09.2020
geändert am

Planfertiger
Dipl. Ing. Architekt + Stadtplaner Johannes Wolffhardt

.....
Unterschrift

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes
vom mit in der Gemeindekanzlei und der Geschäftsstelle der
Verwaltungsgemeinschaft
Igling öffentlich ausgelegt.

Igling, den
Gemeinde Igling

.....
1. Bürgermeister (in)