

GEMEINDE IGLING  
BEBAUUNGSPLAN  
IGLING  
UNTERM GEISELSBERG II

(VERFAHREN NACH § 13a BauGB)

PLANDATUM 02.09.2020

PLANFERTIGER: Dipl. Ing. Architekt+Stadtplaner Johannes Wolffhardt

Die Gemeinde Igling erlässt aufgrund § 9 und § 10 des BauGB Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 der BayBO und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017) diesen Bebauungsplan als Satzung. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Satzung

## A) Festsetzungen durch Planzeichen und Text



Grenze des Geltungsbereiches

### 1 Art der Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet

Es wird ein allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Nicht zulässig sind die Ausnahmen des §4 Abs.3 der BauNVO  
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

GFZ 0,8

Geschossflächenzahl

GRZ 0,4

Grundflächenzahl

WH 5,8 - 6.5 m

Wandhöhe

FH 9,0 -12.0 m

Firsthöhe

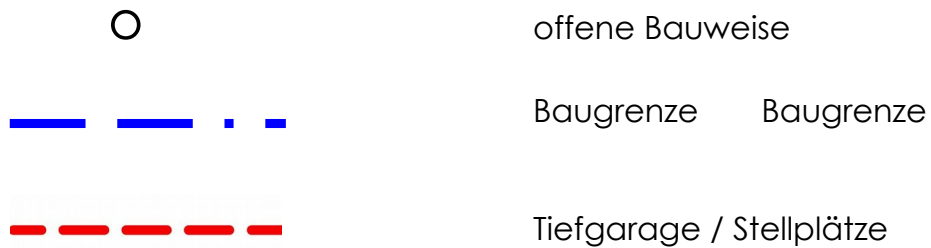
**GRZ 0,40** Höchstzulässige Grundflächenzahl. Die maximale zulässige GRZ darf gem. § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in §19 Abs.4 Nr.1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen insgesamt um bis zu 50% überschritten werden. Erdgeschossige verglaste Anbauten, Balkone und Terrassen dürfen die höchstzulässige Grundfläche um bis zu 40 m<sup>2</sup> überschreiten. Wird eine Tiefgarage errichtet, darf die Überschreitung der GRZ bis zu einer GRZ von insgesamt höchstens 0,8 erfolgen.

**GFZ 0,80** Höchstwert der Geschossflächenzahl. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen sind einschließlich ihrer Umfangswände mitzurechnen.

III

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze. Das dritte Vollgeschoss muss als Dachgeschoss mit geneigtem Satteldach ausgebildet werden.

### 3 Bauweise



- 3.1 Die Abstandsflächen des Art.6 BayBO sind einzuhalten.
- 3.2 Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser zulässig.
- 3.3 Es ist offene Bauweise festgesetzt
- 3.4 Die Mindestgrundstücksgröße wird für Einzelhäuser und Hausgruppen auf 500 m<sup>2</sup>, für Doppelhaushälften auf 350 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### 4 Höhenlage von Gebäuden

- 4.1 Die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden dürfen 0,35 m über der Oberkante der dem Grundstück zugeordneten Erschließungsstraße liegen.
- 4.2 WH max. 6,5 m. Die höchstzulässige Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt:  
Die Wandhöhe wird bemessen von OK Fertigfußboden **Erdgeschoss** bis zur Schnittlinie von Wand und **Oberkante** Dachhaut, gemessen senkrecht zur Außenwand.
- 4.3 Die Firshöhe von Hauptgebäuden ist auf höchstens 12,0 m beschränkt.
- 4.4 Geländeänderungen sind bis maximal +-50 cm vom bestehenden Gelände zulässig.
- 4.5 An der straßenabgewandten Seite der Gebäude sind Lichtgräben zulässig. Die höchstzulässige Breite von Lichtgräben beträgt 3,0 m.

## 5 Gestaltung von Gebäuden

SD

Satteldach

DN 25 – 38 °

Dachneigung 25 – 38 °

- 5.1 Fassaden  
Fassaden sind verputzt, oder mit Holzverschalung zu erstellen. Unzulässig sind verspiegelte Fassaden oder reflektierende Metallfassaden.
- 5.2 Dächer
- 5.2.1 Hauptgebäude sind nur mit Satteldächern und mittigem First auszubilden. Dächer sind mit dem First in Längsrichtung der Baukörper anzuordnen.
- 5.2.2 Die Dachdeckung für Hauptgebäude ist auf Dachziegel oder Dachsteine beschränkt.
- 5.2.3 Die Dachneigung ist auf 25° - 38 ° begrenzt.
- 5.2.4 Dachgauben sind als Giebelgauben mit gleicher Dachneigung wie die Hauptdachneigung zulässig.
- 5.2.5 Farbgebung  
Grelle und leuchtende Farben, die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.  
Als Dacheindeckung sind Dachplatten ( wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine ) im roten, rotbraunen und anthrazitfarbenen Farbspektrum zulässig.
- 5.2.6 Solarkollektoren sind auf Dächern allgemein zulässig. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen haben die Dachneigung des Daches anzunehmen.
- 5.2.7 Das dritte Vollgeschoss darf an der Traufe eine maximale Kniestockhöhe von 1,00 m aufweisen.

## 6 Grünordnung

- 6.1 Stellplätze, Terrassen und dergleichen sind wasserdurchlässig zu befestigen (Platten, Pflaster, wassergebunde Decke u.ä.), dies gilt nicht für die Einfahrt zu Garagen und Tiefgaragen
- 6.2 Pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein einheimischer Baum zu pflanzen.

## 7 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

- 7.1 Garagen, Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die örtlichen Bauvorschriften sind hierbei zu beachten.
- 7.2 Nebengebäude und Garagen dürfen auch mit begrüntem Flachdach ausgeführt werden.
- 7.3 Die Nebengebäude und Garagen sind als Pult- oder Flachdach mit einer Dachneigung von maximal 10° festgesetzt.

## 8 Einfriedungen

- 8.1 Einfriedungen sind nur sockellos und mit Bodenabstand zum Erhalt der Durchgängigkeit für Kleintiere zulässig.

## 9 Verkehr



öffentliche Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Einfahrt Grundstück / Tiefgarage, maximale Breite 8 m

## 10 Sonstiges

- 10.1 Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

## **B) Zeichenerklärung für die Hinweise**

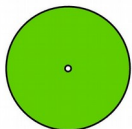
-----	bestehende Flurstücksgrenzen
2529	Flurstücknummer

### **1 Belange der Wasserwirtschaft**

- 1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist grundsätzlich breitflächig über eine geeignete Oberbodenschicht zu versickern. Eine punktuelle Versickerung ist zu vermeiden. Rückhalteanlagen (Zisternen) zur Gartenbewässerung werden begrüßt. Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers.

### **2 Grünordnung**

- 2.1 Der Kreisverband für Gartenbau und Landespflege e.V. des Landkreises Landsberg am Lech hat eine Liste regionaltypischer Obstsorten zusammengestellt. Diese werden zur Bepflanzung der Hausgärten empfohlen.



Zu pflanzender Baum

- 2.2 Lage der zu pflanzenden Bäume als Empfehlung, die Standorte können entwurfsbedingt auch verschoben werden.
- 2.3 Die Streuobstwiese im Osten des Geltungsbereichs soll erhalten werden.

### **3 Belange des Immissionsschutzes**

Durch die nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Flächen für den Gartenbau ist mit landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen. Diese können auch an Wochenenden und Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen.

- 3.1 Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schallleistung 50 dB(A) nicht überschreitet. Luftwärmepumpen, die diesen Schallleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten, oder entsprechend zu dämmen. Es wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen ( Auszug Teil III) vom Februar 2011 verwiesen.

#### **4 Stellplatzsatzung**

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Igling wird hingewiesen.

#### **5 Sonstiges**

- 5.1 LEW-Verteilnetz weist auf das 1KV Kabel im westlichen Teil des Geltungsbereich hin. Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Wir bitten um Beachtung des beigelegten Kabelmerkblattes "Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel".
- 5.2 Die Versorgung mit Erdgas kann über den Versorger schwabennetz abgeklärt werden.
- 5.3 Der Geltungsbereich ist nicht als Altlastenverdachtsfläche kartiert. Liegt trotzdem ein Verdacht auf Altlasten vor, ist dieser umgehend der Abfall-/Bodenschutzbehörde zu melden, die weiteren Maßnahmen, wie Aushubüberwachung und die Abstimmung der Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen ist mit der Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- 5.4 Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Planfertiger: Dipl.Ing.Architekt + Stadtplaner Johannes Wolffhardt

## Verfahrensvermerke Bebauungsplan

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.08.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Igling-Unterm Geiselsberg II beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zum Entwurf des Bebauungsplans Igling-Unterm Geiselsberg II in der Fassung vom 11.02.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.04.2020 bis 20.05.2020 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans Igling-Unterm Geiselsberg II in der Fassung vom 11.02.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.04.2020 bis 20.05.2020 öffentlich ausgelegt.
4. Der geänderte/ergänzte Entwurf des Bebauungsplans Igling-Unterm Geiselsberg II in der Fassung vom 14.07.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.08.2020 bis 18.08.2020 erneut öffentlich ausgelegt.
5. Zum geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplans Igling-Unterm Geiselsberg II in der Fassung vom 14.07.2020 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 03.08.2020 bis 18.08.2020 erneut beteiligt.
6. Die Gemeinde Igling hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 08.09.2020 den Bebauungsplan Igling-Unterm Geiselsberg II gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.09.2020 als Satzung beschlossen.

....., den .....  
Gemeinde Igling

(Siegel)

.....  
Bürgermeister(in)

(Siegel/Genehmigungsbehörde)

7. Ausgefertigt

....., den .....  
Gemeinde Igling

(Siegel)

.....  
Bürgermeister(in)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Igling-Unterm Geiselsberg II wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan Igling-Unterm Geiselsberg II mit Satzung und Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen bei welcher Stelle der Plan eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Igling-Unterm Geiselsberg II nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs.2 Satz 1, 2 und 4 BauGB, sowie des § 215 Abs.1 BauGB wurde hingewiesen.

Igling, den .....

.....  
1. Bürgermeister