

**BEGRÜNDUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN**

**Nr. 30 A für das Gebiet  
„Kirchenleite - Egartsteig - Ludwig-Dürr-Straße - Wenzberg“**

Der Gemeinde Icking  
Landkreis Bad Tölz Wolfratshausen

Datum: 22.07.2024

GEMARKUNG Icking

## 1. Rahmenbedingungen

### 1.1 Lage des Planungsgebietes

Der Ort Icking gehört zu der Gemeinde Icking. Das nächste Mittelzentrum ist Wolfratshausen und liegt südlich von Icking an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen Wolfratshausen und München. Icking liegt im ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume.

### 1.2 Regionalplan - Region Oberland (Auszug)

Icking liegt im Fremdenverkehrs- und Erholungsgebiet Wolfratshausen, Holzkirchen und Miesbach und im Landschaftsraum des Ammer/Loisach Hügellandes. Einschränkende Aussagen zu diesem Bereich liegen nicht vor, westlich des Planungsgebietes liegt der Lebensraum mit herausragender Bedeutung für Natur und Arten, das Isartal.

Die Gemeinde und somit auch das Planungsgebiet gehören zum Naturraum 037 „Ammer-Loisach-Hügelland“. Als glaziale Moränenlandschaft, die im Wesentlichen durch den Isarvorlandgletscher geprägt wurde, ist das Gebiet durch eine starke Reliefgliederung markant.

Die Untereinheit 01 „Jungmoränenlandschaft östlich des Starnberger Sees“ umfasst die Endmoränenwälle der 2. Rückzugsphase der Würmsee- und der Wolfratshausener Gletscherzunge. Der „Tischberg“ und der sich nördlich anschließende „Münsinger Höhenzug“, der sich auch im Ickinger Gemeindegebiet fortsetzt bilden den zentralen Teil der Raumeinheit. Die „Isar- bzw. Loisachhangleite“ von Icking stellt die östliche Begrenzung der Raumeinheit dar.

### 1.3 Infrastruktur

Icking verfügt über einen Kindergarten, eine Grundschule und ein Gymnasium, die in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes liegen.

### 1.4 Anbindung / Verkehr

Durch Icking verläuft die Bundesstraße *B11 Münchner Straße* über die Icking an die Nachbarorte Wolfratshausen und Schäftlarn angebunden ist. Westlich von Icking, in ca. 1 km Entfernung, liegt die *Autobahn A95 (Autobahn Garmisch – München)*. Das Planungsgebiet ist über den *Talberg* und *Wenzberg* an die B11 angeschlossen. Es ist über die Ortsstraßen *Ludwig-Dürr-Straße, Egartsteig, Wenzberg, Kirchenleite* erschlossen. Innerhalb des Planungsgebietes werden die gefangenen Grundstücke über private Erschließungsstraßen an die öffentlichen Verkehrsstraßen angebunden. Im Rahmen der vorliegenden Planung werden die öffentlichen Straßen (Verkehrsflächen) nur gesichert. Eine Überplanung ist hier nicht erforderlich, da alle Straßen bereits im Bestand vorhanden und ausreichend dimensioniert sind.

Die Bahnlinie *S7 Wolfratshausen – München – Kreuzstraße* verläuft im Westen des Planungsgebietes.

### 1.5 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand: 01.09.2013

#### LEP 3.2 (B)

Die vorrangige Innenentwicklung ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung (Siedlung der kurzen Wege) sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich, da vorhandene Infrastruktur und Leitungsnetze nicht proportional zu einem sinkenden Bedarf zurückgebaut werden können. Eine auf die Außenentwicklung orientierte Siedlungsentwicklung führt zu erhöhten Kosten und Unterauslastung bestehender Infrastrukturen.

Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von zentraler Bedeutung für funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen. Die städtebauliche und dörfliche Erneuerung trägt wesentlich zur Erreichung dieser Ziele bei.

„Flächen die der Naherholung und räumlichen Gliederung der Siedlungsflächen dienen (z.B. Parkanlagen und Grünflächen) oder Ausdruck einer charakteristischen Siedlungsstruktur sind, sind in der Regel keine geeigneten Potenzialflächen und sind erhaltungswürdig.“

Der Vegetationsbestand ist Ausdruck der charakteristischen Siedlungsstruktur für dieses Quartier, aufgrund dessen sollte die gewachsene Siedlungsstruktur durch eine moderate Bebauung nachverdichtet und in einem möglichst geringen Grad versiegelt werden. Des Weiteren muss auf eine geringe Beeinträchtigung der Grün- und Gehölzstrukturen geachtet werden, da diese, durch große Baumstrukturen, markant ist.

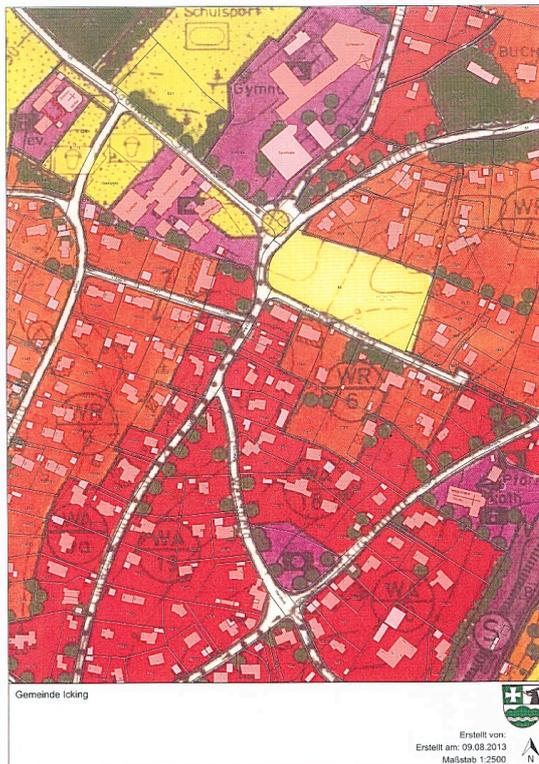
## 2. Örtliche Planungen

### 2.1 Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan i. d. F. vom 21.04.1994 ist das Planungsgebiet bereits als *Allgemeines Wohngebiet*, *Reines Wohngebiet* und als *Gemeindebedarfsflächen* (hier für die sozialen Zwecke (Kinderkrippe) und für kirchliche Zwecke (Kirche / Pfarrhof)) ausgewiesen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr. 30 „Ludwig-Dürr-Straße - Egartsteig - Kirchenleite - Wenzberg“ liegen vor, eine Änderung oder Anpassung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes ist durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht notwendig.

Den Belangen des Naturschutzes wird in der vorliegenden Planung, durch Erhalt des prägenden Baumbestandes, Rechnung getragen.



### 2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Rahmen der Grünordnung wird den umweltschützenden Belangen im Planungsgebiet durch Sicherung der Grünflächen und Gehölzbeständen sowie durch zusätzliche Gehölzpflanzungen, Rechnung getragen. Entsprechende Minimierungsmaßnahmen sind hinsichtlich der versickerungsfähigen Beläge berücksichtigt. Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund der Überplanung des Innenbereichs gem. § 34 BauGB und der nur geringfügigen Nachverdichtung nicht notwendig.

### 2.3 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 A in Icking erfolgt im beschleunigten Verfahren, i. S. des § 13 a BauGB. Hier soll eine verträgliche Nachverdichtung im Innenbereich, unter Berücksichtigung der Topografie und des Bestandes erfolgen. Die Größe der Grundfläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>, bei momentan 10.074 m<sup>2</sup>. Die Überbauung im Bestand entspricht einer GRZ 0,102 und kann sich bis auf eine GRZ 0,17 erhöhen. Von insgesamt 32 Grundstücken, sind jedoch nur 6 Grundstücke unbebaut. Dies zeigt, dass sich die Nachverdichtung in erster Linie auf die Erweiterung des Bestandes beschränkt, wobei diese Erweiterung in dem jeweiligen Baufenster genau definiert ist, sodass diese überwiegend mittels Anbauten zu erreichen ist, oder durch einen Ersatzbau.

Die Änderung dient in erster Linie der Nachverdichtung mit Wohnraum. Das Grundstück der Kirche und das Grundstück des Kindergartens sind bereits im FNP als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Alle anderen Flächen sind dort als WA oder WR; sprich insbesondere zur Erweiterung des Wohnens vorgesehen.

### 2.4 Ortssatzungen

Der Bebauungsplan richtet sich in seinen gestalterischen Belangen nach der **Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Icking**, vom 11.01.2017, der **Satzung über die Gestaltung der Freiflächen einschließlich Garagen, Nebenanlagen und Einfriedungen**, vom 01.03.2012, sowie nach der **Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Icking (Abstandsflächensatzung) mit Anlage 6** vom 01.02.2021, insoweit im Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen getroffen wurden.

## 3. Angaben zum Planungsgebiet

3.1 Das Planungsgebiet betrifft die Flurnummern Fl. Nrn.: 114, 114/2, 114/3, 114/4, 114/5, 114/6, 114/7, 114/8, 114/15 114/16, 114/17; 115, 115/2, 115/3, 115/4, 115/5, 115/6, 115/7; 120, 120/2; 122, 122/3, 122/4, 122/6, 122/7, 122/8, 122/9, 122/10, 122/11; 118, 118/1 (Kirche und Pfarrhaus), 118/2; 128/30 Teil (Kirchleite).

Das Planungsgebiet umgrenzt eine Fläche von ca. 5,16 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Fl. Nr. 116 *Egartsteig*
- im Osten durch die Bahnlinie *München - Wolfratshausen* Fl. Nr. 121/1 und Fl. Nr. 128/30 *Kirchleite*
- im Westen durch die Fl. Nr. 128/8 *Wenzberg* und Fl. Nr. 112/30 *Ludwig-Dürr-Straße*.

Die Erschließung des Quartiers erfolgt über die Ortsstraßen *Kirchleite*, *Egartsteig*, *Ludwig-Dürr-Straße* und *Wenzberg*.

### 3.2 Stromversorgung

Die Belieferung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz der E.on Netz GmbH. Für sämtliche Neubauten wird die Zuleitung mittels Erdkabel ausgeführt. Zur Schaffung von Schaltmöglichkeiten im künftigen Niederspannungs-Kabelnetz wird der Einbau von Kabelverteilerschränken notwendig. Damit eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsfläche unterbleibt sollen die Schränke, unter Berücksichtigung von Sichtdreiecken, so montiert werden, dass die jeweilige Schrankvorderseite mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmt und die LEW-Anlage ggf. auch in betroffene Privatgrundstücke hineinragt. Die Festsetzungen der genauen Standorte ergibt sich erst im Rahmen der Netzwerkprojektierung.

- 3.3 Wasserversorgung  
Das Baugebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Icking angeschlossen.
- 3.4 Fernmeldewesen  
Alle Kabelleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 3.5 Spartengespräche  
Es wird angeregt vor Baubeginn ein Spartengespräch mit den unterschiedlichen Versorgungsträgern durchzuführen. (Abwasserzweckverband, E.on Netz GmbH, Deutsche Telekom usw.)

#### 4. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan trägt der Entwicklung entlang der *Ludwig-Dürr-Straße*, dem *Wenzberg*, der *Kirchleite* und dem *Egartsteig* Rechnung. Sie erfolgt im Rahmen der zulässigen Nachverdichtung gemäß § 34 BauGB (Innenbereich). Der Bebauungsplan regelt die zulässige Nachverdichtung sowie die gewünschte Erweiterung in einem städtebaulich verträglichen Maß. Die prägenden Großbäume und die markante Grünstruktur, die den Villencharakter ausmachen sind langfristig zu erhalten und mit heimischen Gehölzen aufzuwerten. Die Bebauung trägt den vorhandenen Grünstrukturen in besonderem Maße Rechnung. Der Bebauungsplan ist als einfacher Bebauungsplan, im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt und steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Icking nicht entgegen.

#### 5. Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf geht von einer harmonischen Ergänzung des vorhandenen Bestandes und einer gemäßigten Nachverdichtung, insbesondere im Bereich der noch unbebauten Bauparzellen (mit Baurecht gem. § 34 BauGB) aus. Die Bebauung berücksichtigt hier im Besonderen die topographischen Verhältnisse und die naturschutzfachlich wertvollen Lebensräume und Vegetationsbestände.

Die Gebäude sind aufgrund dessen überwiegend als Einzelhäuser zulässig, um eine ortsuntypische Kleinstparzellierung zu verhindern und den „villenartigen“ Charakter zu erhalten.

Im ganzen Quartier sind wahlweise der Haustyp A – Wandhöhe max. 6,20 m – und der niedrigere Haustyp B – Wandhöhe max. 4,50 m zulässig. Bei Haustyp B ist ein Zwerchhaus, mit einer max. Wandhöhe von 6,20 m zulässig, um eine ausreichende Belichtung sicherzustellen. Die Wandhöhe ist immer talseitig, d.h. am tiefsten Punkt des Geländes, einzumessen. Insofern ist die Einpassung in die Topografie sichergestellt. Aufgrund der Topografie, von Ost nach West ansteigend, ist es erforderlich die Wandhöhe am jeweils tiefsten Punkt des natürlichen Geländes anzusetzen.

Zudem sind bei beiden Haustypen max. 2 Vollgeschosse zugelassen, dies sichert wiederum die Einbindung in die Topografie und eine gute Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche.

Mit dem Erhalt des prägenden Baumbestandes und der gemäßigten Bebauung, in Fortführung der vorhandenen Struktur, bleibt der Charakter des Gebietes gesichert. Die Erschließung des Quartiers erfolgt ausschließlich über bestehende Ortsstraßen und in zweiter Reihe über private Stichstraßen.

Aufgrund der Topografie und Höhenlage der Gebäude ist die Lage der Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze auf dem Grundstück frei wählbar. Die notwendigen Stellplätze können sowohl in Tiefgaragen als auch Garagen, Carports oder auf offenen Stellplätzen verortet werden.

Der Entwurf sieht einen 5,00 m Aufstellbereich, entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen vor, der sich hier als 6,00 m breiter Grünstreifen entlang aller öffentlichen Erschließungsstraßen abwickelt.

Die Anzahl der Wohnungen ist in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße definiert, um wiederum den „villenartigen“ Charakter mit den schützenswerten Gehölzbestand zu sichern; d. h. größere Grundstücke können mehr Wohnungen unterbringen und zugleich im Verhältnis mehr Grünfläche erhalten.

Im Rahmen der vorliegenden Planung werden die öffentlichen Straßen, Verkehrsflächen nur gesichert. Eine Überplanung ist hier nicht erforderlich, da alle Straßen bereits im Bestand vorhanden und ausreichend dimensioniert sind. Die Hammergrundstücke bzw. privaten Stichstraßen sind im Bestand und auch zukünftig erforderlich und müssen eine Mindestbreite von 3,50 m aufweisen, was auch eine ungehinderte Zufahrt für die Feuerwehr sicherstellt.

## 6. Festsetzungen und Planinhalt

### 6.1 Art der Nutzung

Die Art der Nutzung wird gemäß dem Flächennutzungsplan übernommen, da sich an dieser nichts ändert. Wie im Flächennutzungsplan werden die Flächen der Kirche und des Kindergartens als Flächen des Gemeinbedarfs festgesetzt, für die auch die Grundfläche in Quadratmetern übernommen wird. Alle anderen Flächen werden als Wohngebietsflächen – WA Allgemeines Wohngebiet und WR reines Wohngebiet – übernommen, für diese wird eine einheitliche GRZ festgesetzt.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,17 und der Angabe der maximalen Wandhöhe entweder max. 6,20 m für Haustyp A oder max. 4,50 m für Haustyp B geregelt.

Die Höhenlage und Einbindung erfolgt dadurch, dass die Wandhöhe der Hauptgebäude immer an der tiefsten Stelle, sozusagen – talseitig – zu messen ist. Die Einbindung ist zudem durch die Wahl des Haustyps möglich.

Die Wandhöhenbemessung hat immer an der Gebäudeaußenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhautoberkante zu erfolgen.

Die Anzahl von maximal zwei Vollgeschossen und die Dachneigung definieren dies noch genauer.

Im gesamten Planungsgebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,17 festgesetzt. Somit ist eine reduzierte, jedoch verträgliche Nachverdichtung möglich und der villenartige Charakter bleibt erhalten.

Eine Überschreitung der zulässigen GRZ 0,17 im Bestand, betrifft nur die beiden Grundstücke, Fl. Nr. 114 (Einzelhaus) und Fl. Nr. 114/15 (Doppelhaushälfte).

Die maximal zulässige Grundfläche darf gem. § 19 BauNVO Abs. 4 um maximal 50 % überschritten werden, diese kann um weitere 10%, auf 60%, jedoch nur in begründeten Ausnahmefällen, überschritten werden. Da die Stellplätze, sowie die Zufahrten zu Garagen / Carport und Tiefgaragen in wasserdurchlässiger Ausfertigung hergestellt müssen, ist der klimagerechte Städtebau sichergestellt. Bei dieser wasserdurchlässigen Ausführung ist dann auch eine Anrechnung mit nur 50 % möglich.

Dies hat die Gemeinde bereits in ihrer Satzung über die Gestaltung der Freiflächen einschließlich Garagen Nebenanlagen und Einfriedung unter § 7 Pkt. (3) festgelegt.

Um einen bewertbaren Bemessungsrahmen zu schaffen und um die Versickerung nachvollziehbar zu machen, ist es erforderlich einen Abflussbeiwert zu definieren, der die Art des Belages indirekt festschreibt. (Erläuterung: Der Abflussbeiwert zeigt an, wie viel des anfallenden Regenwassers der Entwässerungsanlage zugeführt werden darf. Das heißt, bei einem angenommenen Abflussbeiwert von 0,4 können 40% der Entwässerungsanlage zugeführt werden). Somit ist eine tatsächliche Begrünung auf den jeweiligen Grundstücken sichergestellt, was auch dem Bauantrag als Nachweis beigefügt werden muss.

Aufgrund des o. g. ist die Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO auf ein Mindestmaß begrenzt. Eine unerwünschte „Verstellung der Grundstücke mit Hütten“ kann hierdurch nicht entstehen.

Für die Grundstücke der **Kinderkrippe** Fl. Nr. 122/6 und die **Heilig-Kreuz-Kirche** Fl. Nr. 118/1 ist die Überschreitung bereits im Bestand sehr hoch. Aufgrund der besonderen Nutzung mit hoher Besucherfrequenz und dem damit verbundenem hohen Stellplatzbedarf, insbesondere in Stoßzeiten und der notwendigen barrierefreien Zugänglichkeit, ist die Überschreitung für die unter § 19 Abs. 4 BauNVO um 100% erforderlich, bereits vorhanden und aufgrund dessen auch ausnahmsweise zulässig.

Für Balkone und Terrassen darf die Grundfläche um weitere 20% überschritten werden. Obwohl die Baufenster dafür vergrößert wurden, besteht die Möglichkeit, dass die Überschreitung nicht komplett innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen zum Liegen kommt. Aufgrund dessen und um Härtefälle auszuschließen, kann die Baugrenze hierzu ausnahmsweise überschritten werden. Dabei handelt es sich jedoch nur um Ausnahmefälle, die einer Begründung und Darlegung seitens des Bauwerbers benötigen. Diese ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenze, ist auch für Lichtschächte zutreffend.

Der Haustyp B, der nur eine Wandhöhe von 4,50 m und eine Dachneigung von 30° bis 40° zulässt, ermöglicht in Verbindung mit der Errichtung eines Zwerchgiebels eine gute Nutzung des Dachgeschosses. Der Gebäudetyp A mit einer Wandhöhe von max. 6,20 m ermöglicht die Nutzung von zwei Geschossen ohne Dachschräge und ist mit, oder ohne Dachaufbauten (Dachneigung 18° - 30°) möglich. Der Verzicht auf Dachaufbauten entspricht den ökologischen, als auch ökonomischen Aspekten eines klimagerechten Städtebaus. Darüber hinaus sind die Dachaufbauten als Giebelgauben und Schleppgauben gem. der OGS zulässig.

Die zwei zulässigen Vollgeschosse sind in beiden Gebäudetypen, aufgrund ihrer Wandhöhe und Dachneigung, möglich und maximal einzuhalten.

Auf Baugrundstücken, die ohne Geländeänderung nicht bebaubar sind, dies kann aufgrund der topografischen Gegebenheiten der Fall sein, sind in einem Umgriff von maximal 3,00 m zum Gebäude Geländeänderungen bis maximal 0,50 m zulässig.

Zum Erhalt der ursprünglichen Abstufung der Topografie sind Stützmauern sowie Abgrabungen und Aufschüttungen an den Grundstücksgrenzen unzulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass Geländeänderungen immer so auszuführen sind, dass das Niederschlagswasser breitflächig auf dem Grundstück versickert werden kann (§ 14 Abs. 1 EWS).

Das Freilegen der Untergeschosse sowie das Terrassieren des Geländes ist nicht zugelassen, um das gewachsene Gelände, die natürliche Geländeoberfläche so weit als möglich zu erhalten.

### 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Festlegung von Baugrenzen schafft für dieses Wohngebiet eine ortstypische offene Bauweise. Die Anordnung der Einzelhäuser oder Doppelhäuser entspricht der bereits begonnenen städtebaulichen Struktur in diesem Quartier und sichert die städtebaulich gewünschte Lage der bestehenden und künftigen Gebäude.

Nur auf Flurnummer 114/3 wird im Rahmen der städtebaulichen Umstrukturierung das Bestandsgebäude – zu Gunsten der zusammenhängenden Gärten – nicht gesichert; [hier besteht nur Bestandsschutz](#).

Die neu geplanten Baufenster ordnen sich der bereits vorhandenen Struktur unter und führen die bereits begonnene Baustruktur; hier entlang des *Egartsteigs*, entsprechend fort.

Die Festsetzung der Einzel- oder Doppelhausbebauung, mit Definition der max. zulässigen Wohnungen, die sich auf je vollendete 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bezieht, regelt die gewünschte innerörtliche Nachverdichtung.

Die Festschreibung einer Mindestgrundstücksgröße von 900 m<sup>2</sup> je Einzelhaus und 1200 m<sup>2</sup> je Doppelhaus trägt der derzeitigen Verdichtung von Icking Rechnung. Die bestehenden Grundstücke, die kleiner sind als die zukünftig festgesetzten, dürfen auch über den Bestandsschutz hinaus bebaut werden. Da es sich hierbei nur um zwei Doppelhaushälften (Fl. Nr. 114/15 und Fl. Nr. 114/16) und ein Einzelhaus (Fl. Nr. 122/11) handelt ist das Planungsziel der Gemeinde nicht gefährdet.

Die Festlegung der Baugrenzen und die Firstrichtungen sichern die gewünschte Lage und Struktur der Baukörper, insbesondere entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Lage der Garagen, Carports und Stellplätze ist auf dem Grundstück frei wählbar. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist jedoch ein 6,00 m breiter Streifen, gemessen von der Grundstücksgrenze, von Nebenanlagen i. S. § Nr.19 Abs. 4 Nr. 1 Garagen und Nr. 2 Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO, wie Gartenhäusern, Holzstapel, usw. freizuhalten. Dieser Streifen schafft einen Grüngürtel um das Quartier. Die erforderlichen Zufahrten oder auch Stellplätze sind hier möglich, jedoch müssen sie dem Ziel des Streifens Rechnung tragen und auch wasserdurchlässig sein.

Die Tiefgaragen sind, aufgrund der gewünschten Nachverdichtung – auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Der Stauraum vor Garagen, Carport und Tiefgaragen muss 5,00 m betragen. Diese Aufstellfläche ist nicht als Stellplatz anrechenbar.

Die Anzahl der Kfz-Stellplätze ist entsprechend, dem im Gemeindegebiet üblichen Schlüssel – ein Stellplatz für Wohnungen bis zu 50 qm und zwei Stellplätze für Wohnungen über 50 qm, sowie zusätzlich 20 % für Besucherstellplätze über zwei Wohnungen, geregelt.

Bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung ist der Stellplatzbedarf gemäß der Garagen- und Stellplatzverordnung des Innenministeriums zu berechnen.

Die Reduzierung der Versiegelung trägt zur Verbesserung des Niederschlagswassermanagements bei. Weitere Regelungen sind der gemeindlichen Freiflächengestaltungssatzung zu entnehmen.

#### Erschließung der Hinterliegergrundstücke

Die privaten Stichstraßen, die die Hinterliegergrundstücke erschließen, müssen eine Breite von 3,50 m aufweisen, damit eine Zufahrt für die Feuerwehr möglich ist. Um die Versiegelung in diesem Bereich auf ein Mindestmaß zu reduzieren, sind die Zufahrten auch wasserdurchlässig auszuführen. Weitere Angaben zur Ausführung ergeben sich wiederum aus den Vorgaben der gemeindlichen Freiflächengestaltungssatzung, die einheitlich für Gesamt-Icking gilt.

#### 6.4 Bauliche Gestalt

Um den regionaltypischen Gebäudetyp in Icking zu erhalten und weiterzuführen sind hier nur die Haustypen A und B Erläuterung s. o. zulässig. Der größere Haustyp A mit einer Wandhöhe von 6,20 m – der auch ohne Dachaufbauten möglich ist stellt die ökologisch und ökonomisch bessere Variante dar. Der niedrigere Haustyp B mit einer Wandhöhe von 4,50 m und einer steileren Dachneigung benötigt zur Belichtung des zweiten, im Dach gelegenen Geschosses, Dachaufbauten.

Insgesamt sind Giebel- und Schleppegauben, gemäß der OGS zulässig, darüber hinaus ist für den Haustyp B auch ein Zwerchhaus zulässig, dass einen Zugewinn an Wohnraum gewährleistet. Beide Haustypen ordnen sich der vorhandenen Struktur und dem bestehenden grünen Habitus des Quartiers unter, wodurch der „villenartige“ Charakter mit den großen stark begrünten Grundstücken erhalten bleibt.

Die Gebäudetypologien wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme ermittelt und sind aufgrund dessen im gesamten Quartier einheitlich möglich.

Das bestehende Pfarrhaus (Fl. Nr. 118/1) stellt aufgrund seiner Nutzung, Lage, Wandhöhe und Dachform ein besonderes Gebäude dar. Aufgrund dessen muss es bei Abbruch oder wesentlichen Veränderungen, die Gegebenheiten des Bestandes übernehmen; hinsichtlich der Wandhöhe und der Dachgestalt.

#### 6.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Planung ist bestandsorientiert und lässt nur eine geringe Nachverdichtung mit Wohngebäuden zu. Die Möglichkeit einer ordnungsgemäßen Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers wurde im Rahmen der Überplanung nicht geprüft. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist im Bestand geregelt und aufgrund der geringen Nachverdichtung in diesem Quartier auch weiterhin problemlos, gemäss der derzeitigen Niederschlagswasserbeseitigung, möglich.

Bei Neu- oder Umbaumaßnahmen ist die Niederschlagswasserbeseitigung nachzuweisen. Der Bauwerber hat im Vorfeld zum Bauantrag zu prüfen, ob die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV eingehalten werden.

Auf Grund der bekannten schwierigen Untergrundverhältnisse in Icking, ist davon auszugehen, dass die Anlagen erlaubispflichtig sind. Für erlaubispflichtige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis, zusammen mit dem Bauantrag beim Landratsamt einzureichen. Die Anlagen sind durch ein fachkundiges Büro zu planen und auszuführen. Es wird dringend empfohlen Retentionsschächte sowie Rückhalteeinrichtungen für Regenwassernutzung vorzusehen. Nach Fertigstellung sind die Anlagen von einem Sachverständigen der Wasserwirtschaft abzunehmen. Der Sachverständige muss vor Beginn der Maßnahme beauftragt werden damit die Bestätigung einer ordnungsgemäßen Ausführung erfolgen kann.

Das gesamte Oberflächenwasser, einschließlich des gesammelten Niederschlagswassers muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Bei Baugrundstücken, die ohne Geländeänderung nicht bebaubar wären, sind geringfügige Geländeänderungen möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass Geländeänderungen immer so auszuführen sind, dass das Niederschlagswasser breitflächig auf dem Grundstück versickert werden kann (§ 14 Abs. 1 EWS), etwaige Unterlieger dürfen durch die Baumaßnahme nicht schädlich beeinträchtigt werden.

#### 6.6 Grünordnung

Ziel der Grünordnung ist es eine verträgliche Einbindung der Bebauung in Topographie und Landschaft sicherzustellen und naturschutzfachlich wertvolle Flächen innerhalb und außerhalb des Planungsumgriffs zu sichern, zu entwickeln und mögliche Beeinträchtigungen auszuschließen.

Das Planungsgebiet nimmt mit seiner Lage im ortsräumlichen Verbund, umgeben von naturschutzfachlich wertvollen Flächen, eine wichtige räumliche und zugleich vernetzende Rolle ein. Deshalb ist auch ein Hauptziel des Bebauungsplanes, den prägenden Baumbestand zu sichern.

Biotope liegen innerhalb des Planungsumgriffs nicht vor. Östlich des Plangebietes liegt das Biotop (Nr. 8044-0177-001) „beweidete Nasswiese östlich von Icking, das Biotop (Nr. 8034-0178-001) „Grabenlauf mit Quellbereichen, angrenzenden Mischwäldern und Auwald östlich von Icking“ sowie das

Landschaftsschutzgebiet „Landschaftsteile der Isar in den Landkreisen Bad-Tölz-Wolfratshausen, München, Freising und Erding, sowie das Flora-Fauna-Habitat (Nr. 8034-371.02) „Oberes Isartal“.

Aufgrund der räumlichen Distanz zu den geschützten Landschaftsteilen / Schutzgebieten und der nur gemäßigten Nachverdichtung kann eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete ausgeschlossen werden.

Zum Schutze der prägenden Baumbestände (Eiche, Buche, Ahorn, Fichte, Lärche und Birke) innerhalb des Geltungsbereiches wurde die Gebäudesituierung so gewählt, dass der Erhalt der Baumbestände sichergestellt werden kann und Beeinträchtigungen nahezu ausgeschlossen werden. Ausgleichsflächen sind aufgrund der nur geringen Nachverdichtung, im Maß wie der Bestand, sowie aufgrund der Innenbereichslage, nicht gefordert.

Die Art der zu pflanzende Bäume ist entsprechend den regionaltypischen und heimischen Vorkommen unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes (Vogelnähr- und Nistgehölz) zu wählen. Durch die Sicherung der zu erhaltende Bäume und die Festsetzung einer Mindestanzahl von neu zu pflanzenden Bäumen – je angefangene 300 m<sup>2</sup> Gesamtgrundstücksfläche mindestens ein heimischer Baum – wird die ortstypische Durchgrünung einerseits gesichert und andererseits die Vernetzung der Lebensräume innerhalb und außerhalb des Planungsumgriffs verbessert.

Für die Berechnung der Anzahl der neu zu pflanzenden Bäume ist das gesamte Grundstück inkl. Grünflächen heranzuziehen. Zur Erhaltung und Sicherung der ortstypischen Durchgrünung sind Neupflanzungen von Koniferen und die Gestaltung der Einfriedungen, mittels Formschnitthecken, nicht gewünscht.

Zur Sicherung der naturschutzfachlichen Ziele und unter Berücksichtigung der Vegetationsbestände ist mit dem Bauantrag ein gesonderter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

#### 6.7 Naturschutz und Landschaftspflege

Im Bebauungsplangebiet, das als Innenbereich nach § 34 BauGB zu bewerten ist, wird der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, ebenso wenig sind Beeinträchtigungen der Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b und erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die Durchführung des vereinfachten Verfahrens und die aufgrund dessen nicht erforderliche Umweltprüfung und / oder Ausgleichsmaßnahmen spiegelt dies wider. Jedoch werden Festsetzungen zum Erhalt der prägenden Vegetationsbestände getroffen.

#### 6.8 Eingriff in Natur und Landschaft

Bei den Flurnummern Fl. Nrn.: 114, 114/2, 114/3, 114/4, 114/5, 114/6, 114/7, 114/8, 114/15 114/16, 114/17; 115, 115/2, 115/3, 115/4, 115/5, 115/6, 115/7; 120, 120/2; 122, 122/3, 122/4, 122/6, 122/7, 122/8, 122/9, 122/10, 122/11; 118, 118/1 (Kirche und Pfarrhaus), 118/2; 128/30 Teil (Kirchleite).

handelt es sich um einen bereits bebauten Innenbereich nach § 34 BauGB. Das bisher zulässige Baurecht wird durch die Planung nicht wesentlich erhöht, aufgrund dessen sind in diesem Bereich keine Ausgleichsflächen erforderlich. [Dem Artenschutz ist jedoch immer Rechnung zu tragen.](#)

#### 6.9 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind meldepflichtig, Bodendenkmäler sind gemäß Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität, Bodeneingriffe sind deshalb auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Für Bodeneingriffe jeder Art ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen sind.

6.10	Flächenbilanz	
	<u>Räumlicher Geltungsbereichs</u>	<u>51.685 qm</u>
	<u>Verkehrsfläche</u>	<u>2.465 qm</u>
	davon öffentliche Straßen- und Fußwege	1.812 qm
	davon private Erschließungswege	653 qm
	<u>Grundstücke</u>	<u>49.584 qm</u>
	davon Hauptgebäude (ca. 10%)	5.057 qm

.....  
Erste Bürgermeisterin Verena Reithmann

.....  
Architektin/Stadtplanerin Vera Winzinger