GEMEINDE ICKING

Einbeziehungssatzung Krautgärten

Fassung vom: 13.05.2024

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung umfasst das aus der Plandarstellung M 1:500 ersichtliche Plangebiet. Die Plandarstellung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3 Festsetzungen

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 WR Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

2.2 MD Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

2.3 Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung und Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Bestimmungsfaktoren beim Maß der baulichen Nutzung

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 150 Maximal zulässige Grundfläche für Hauptgebäude ohne Dachüberstände in Quadratmeter, z. B. 150

3.2 [GR 200] Maximal zulässige Grundfläche auf dem Baugrundstück unter Berücksichtigung der Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, z. B. 200.

3.3 Die maximal zulässige Wandhöhe in Meter beträgt 6,8.
Als unter Bezugspunkt der Wandhöhe wird der am niedrigsten gelegene Punkt der natürlichen Geländehöhe im Bereich der geplanten Bebauung festgesetzt. Als oberer Punkt für die Ermittlung der Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand (Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO).

Die in § 2 Abs. 2 durch die Freiflächengestaltungssatzung der Gemeinde Icking vom 06.02.2018 ermöglichte Geländeveränderung von maximal 0,5 m ist bereits in der festgesetzten Wandhöhe berücksichtigt. Für bestehende Gebäude mit größeren Wandhöhen besteht Bestandsschutz.

3.4 GRZ 0,15 Maximal zulässige Grundflächenzahl ohne Dachüberstände gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO, z. B. 0,15.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen um 50 von Hundert überschritten werden. Ausnahmsweise darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden, wenn dies die jeweilige Erschließung des Grundstückes bzw. die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen erforderlich machen.

4. Grünordnung

4.1 Fläche für Wald
Der vorhandene Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten.

4.2 Private Grünfläche (Gehölzbestand)
Die private Grünfläche ist von Bebauung freizuhalten. Die auf den privaten Grünflächen vorhandenen standortgerechten und heimischen Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Die privaten Grünflächen müssen zu mindestens 50 % dauerhaft mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern bedeckt sein. Für ausgefallene Bäume und Sträucher ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

4.3 Private Grünfläche
Die private Grünfläche ist von Bebauung freizuhalten.

4.4 Baum, zu erhalten

5. Denkmalschutz

5.1 Baudenkmal

6. Vorkehrungen vor Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

6.1 Bevorzugte Fließwege von wild abfließendem Wasser infolge von Starkregen sind von Bebauung frei zu halten. Die Bebauung darf den oberflächlichen Abfluss infolge von Starkregen nicht zum Nachteil Dritter beeinflussen. Mit dem Bauantrag hat der jeweilige Bauherr auf Grundlage einer Fließweganalyse den Nachweis zu führen, dass geplante Bauvorhaben diese Anforderungen erfüllen.

6.2 Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

6.3 Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

6.4 Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

6.5 In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

7. Grundwasser

7.1 Zum Schutz vor schwebendem Grundwasser müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

8. Niederschlagswasserbeseitigung

8.1 Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wasser gebundene Decke.

8.2 Das Niederschlagswasser ist ergänzend zur Entwässerungssatzung der Gemeinde zurückzuhalten und gedrosselt einer oberflächennahen Versickerung zuzuführen. Auf der Grundlage eines Bodengutachtens hat der jeweilige Bauherr mit dem Bauantrag den Nachweis zur Sickerfähigkeit des Bodens zu erbringen und die Planung der Anlage zur Beseitigung des Niederschlagswassers nach DWA-A 138, DWA-M 153 und LfU Merkblatt 4.5/5 vorzulegen.

9. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

9.1 Der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG erfolgt im Umfang von 289 m² außerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung auf dem Flurstück 454, Gemarkung Icking durch Anlage eines Waldrandes durch Pflanzung von heimischen Sträuchern. Der der Begründung beiliegende Ausgleichsplan ist Beiplan zur Einbeziehungssatzung.

§ 4 Hinweise

1. 353/2 Flurstücksnummer, z. B. 353/2

2. Bestehende Flurstücksgrenzen

3. 23 Bestehende Gebäude mit Hausnummern, z. B. 23

4. 714.0 Linien gleicher Geländehöhe über NN in Meter, z. B. 714

5. Grünordnung

5.1 Pflanzliste
Als standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher können beispielsweise gelten:

Bäume	Sträucher
Acer campestre (Feldahorn)	Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Corylus avellana (Hasel)
Betula pendula (Birke)	Crataegus monogyna (Weißdorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Fagus sylvatica (Buche)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus avium (Vogelkirsche)	Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)	Prunus spinosa (Schlehe)
Salix caprea (Salweide)	Rhamnus frangula (Faulbaum)
Sorbus aucuparia (Eberesche)	Rosa arvensis (Ackerrose)
Tilia cordata (Winterlinde)	Rosa canina (Hundsrose)
Obstbäume, lokale Sorten, Hochstamm	
Pfanzqualitäten: Hochstämme, 2 xv., StU mindestens 10-12 cm oder Heister, verpflanzt Höhe mind. 100-150 cm	Pflanzqualitäten: Sträucher, verpflanzt, Höhe mindestens 100-150 cm

5.2 Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, aus denen mindestens die Höhenlage der Gebäude, die Lage und Ausführung der Zufahrten, der Wege, der Stellplätze und der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hervorgehen.

6. Niederschlagswasserbeseitigung

6.1 Das auf Dach- und Hofflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern.
Die Rückhaltung des Niederschlagswassers in Zisternen zur Gartenbewässerung ist zulässig. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser bedarf der Zustimmung des Ver- und Entsorgers.

6.2 Die Bauwerber haben im Rahmen des Bauantrages zu prüfen, ob für die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie, schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den dazu gehörenden technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen.

6.3 Sollte eine genehmigungspflichtige Grundwasserbenutzung vorliegen, ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Bad Tölz - Wolfratshausen eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

6.4 Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

6.5 Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen technischen Regeln zu entnehmen.

6.6 Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauebene zu beachten. Unter der Rückstauebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

7. Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

8. Vorsorgender Bodenschutz

8.1 Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

8.2 Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.

9. Bodendenkmäler
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

10. Wasserwirtschaft

10.1 Wasserversorgung:
Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Trinkwasserversorgung anzuschließen.

10.2 Abwasserentsorgung:
Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

11. Altlasten
Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt Weilheim sowie das Landratsamt Bad Tölz - Wolfratshausen zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

12. Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz

12.1 Nachfolgend erforderliche Mindesabstände zwischen Luftwärmepumpen (WP) und Bebauung in Abhängigkeit der Baugebietsnutzung nach BauNVO und dem Schallleistungspegel der WP:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in Meter in einem			
	reinen Wohngebiet	allgemeinen Wohngebiet	Mischgebiet, Dorfgebiet	Gewerbegebiet
45 dB(A)	7	4	2	1
50 dB(A)	13	7	4	2
55 dB(A)	23	13	7	4
60 dB(A)	32	23	13	7
65 dB(A)	49	32	23	13
70 dB(A)	80	49	32	23
75 dB(A)	133	80	49	32

12.2 Photovoltaik- und Solaranlagen sind so zu errichten, dass eine unötige Blendwirkung der Anlagen auf die benachbarte Wohnbebauung vermieden wird.

13. Artenschutz
Die vorhandenen Gehölze dürfen aus Vogelschutzgründen laut § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar abgeschnitten oder gerodet werden.

14. Duldung der Emissionen aus der Landwirtschaft
Es wird darauf hingewiesen, dass von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten. Diese sind zu dulden.

§ 5 Nachrichtliche Übernahmen

Die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Icking vom 10.01.2017 sowie die Satzung über die Gestaltung der Freiflächen einschließlich Garagen, Nebenanlagen und Einfriedungen (Freiflächengestaltungssatzung) vom 01.03.2012 ist in allen Punkten, die in diesem Bebauungsplan nicht durch Festsetzungen speziell geregelt sind, zu beachten.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Icking, den ....
1. Bürgermeisterin Verena Reithmann

Siegel

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss:	am xx.yy.2024
1a. Bekannt gemacht:	am xx.yy.2024
2. Öffentliche Auslegung:	vom xx.yy.2024 bis xx.yy.2024
3. Satzungsbeschluss:	am xx.yy.2024
4. Schlussbekanntmachung: (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB)	am

Gemeinde Icking, den .....

.....
1. Bürgermeisterin Verena Reithmann Siegel

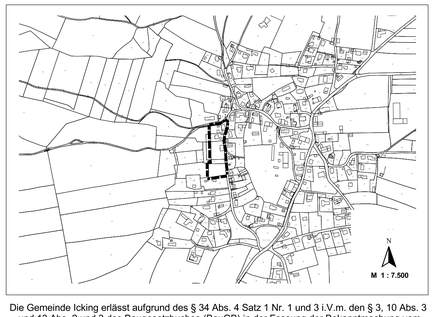
Ausfertigung:
Es wird hiermit bestätigt, dass die Ausfertigung der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom xx.yy.2024 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom xx.yy.2024 zu Grunde lag.

.....
1. Bürgermeisterin Verena Reithmann Siegel

GEMEINDE ICKING

Einbeziehungssatzung Krautgärten

Lageplan



Die Gemeinde Icking erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. den § 3, 10 Abs. 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert Artikel 1, 2 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12. 2022 folgende

SATZUNG

Fassung vom: 13.05.2024

Gemeinde:

Gemeinde Icking
Mittenwalder Straße 6
82057 Icking
Tel. 08178/9200-0
Fax: 08178/9200-50
E-Mail: info@icking.de
Internet: www.icking.de

Planfertiger:

Planungsbüro U-Plan
Moosesrach 16
82549 Königsdorf
Tel. 08179/925540
Fax: 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de