

Gemeinde Egling
Landkreis Landsberg/Lech

Bebauungsplan „Austraße-Nord“

T E X T T E I L

Fassung vom 17.10.2008

[einschließlich](#)

- [1. Änderung vom 12.11.2010](#)
- [2. Änderung vom 13.03.2012](#)
- [3. Änderung vom 02.02.2016](#)

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Die Gemeinde Egling erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 6, 79 und 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan als Satzung:

1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Bereich „Austraße-Nord“ gilt die von der Arnold Consult AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom **02.02.2016 (3. Änderung)**, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan „Austraße-Nord“ bildet.

2. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Ausnahmen gemäß § 4, Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung, Gebäudetypen

3.1 In den einzelnen Wohnbereichen sind folgende Gebäudetypen gemäß Nutzungsschablone zulässig:

**3. Änderung vom
02.02.2016**

Typ A (steiles Satteldach)

Für den Gebäudetyp A gilt eine Wandhöhe von maximal 4,50 m und eine Firsthöhe von maximal 9,00 m. Es sind nur Gebäude mit symmetrischem Satteldach mit einer Dachneigung von 38° bis 45° zulässig. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Typ B (flaches Satteldach)

Für den Gebäudetyp B gilt eine Wandhöhe von maximal 6,00 m und eine Firsthöhe von maximal 9,00 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldach mit einer Dachneigung von 25° bis 33° zu erstellen. Es sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Typ C (Pulldach)

Für den Gebäudetyp C gilt eine Wandhöhe von maximal 7,20 m an der höchsten Stelle der Außenwand. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Pulldach mit einer Dachneigung von $\geq 3^\circ$ zu erstellen. Es sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Typ D (Walmdach)

Für den Gebäudetyp D gilt eine Wandhöhe von maximal 6,20 m und eine Firsthöhe von maximal 9,00 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Walmdach mit einer Dachneigung von 18° bis 25° zu erstellen. Es sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

- 3.2** Der Verlauf der Hauptfirstlinie ist in der Planzeichnung festgesetzt. Die Hauptfirstlinie muss parallel zur längeren Hausseite verlaufen.
- 3.3** Bei einer Dachneigung von größer 38° sind Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben), Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) und Quergiebel (aus der Trauflinie heraustretend) zulässig. Der seitliche Abstand zwischen den Dachaufbauten und dem Giebel sowie der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten muss mindestens 1,0 m betragen. Die Firste von Dachaufbauten müssen mindestens 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Für Dachgauben und Zwerchgiebel ist eine maximale Breite von 4,50 m zulässig. In jeder Dachfläche sind maximal zwei Dachaufbauten zulässig. Die Summe der Gaubenbreite je Dachseite darf 45 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Dachgauben in einer zweiten Dachgeschossebene und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 3.4** Bei Hauptgebäuden ist ein Dachüberstand von traufseitig maximal 0,80 m (einschl. Regenrinne) und giebelseitig maximal 0,60 m, jeweils von der Außenwand gemessen, zulässig.
- 3.5** Für Dacheindeckungen sind nur Dachziegel oder Dachpfannen in ziegel-naturroten Farbtönen zulässig. Hochglänzende Materialien sind unzulässig. Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Dachflächen soweit sie als Solaranlagen oder Gründächer ausgebildet werden sowie Dachflächen von Wintergärten und Kleingewächshäusern. Aufgeständerte Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf dem Dach sind dabei generell unzulässig. Diese Anlagen sind in die Dachfläche zu integrieren.
- 3.6** Die Fassaden sind grundsätzlich in hellen Farbtönen auszuführen. Grobstrukturierte Putze sowie spiegelnde und glänzende Materialien sind unzu-

2. Änderung vom
13.03.2012

lässig. Türen und Fenstertüren sind in stehendem Format auszuführen; Fenster und Fenstertüren mit Sprossenteilung.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücks- und Abstandsflächen

- 4.1** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- 4.2** Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsvorschriften des Art. 6 Abs. 5 BayBO anzuwenden.

5. Mindestgröße der Grundstücke

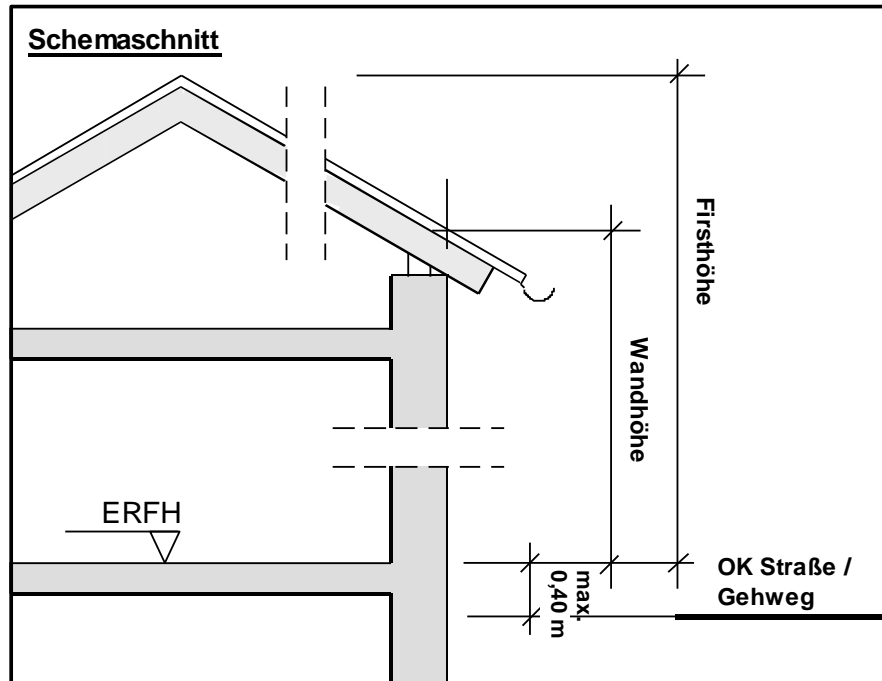
- 5.1** Die Mindestgröße von Baugrundstücken muss bei zukünftigen Teilungen mindestens 500 m² je Teilfläche betragen.

1. Änderung vom
12.11.2010

- 5.2** Je Grundstück ist die Errichtung von maximal einem Hauptgebäude zulässig.

6. Höhenlagen

- 6.1** Die Oberkante der Erdgeschossrohfußböden (ERFH) der Häuser darf, mit Ausnahme der ersten Häuserzeile entlang der Paar, maximal 0,40 m über der Oberkante der mittig an der jeweiligen Grundstückszufahrt anliegenden Straßen- bzw. Gehweghinterkante liegen. Für die Oberkante der Erdgeschossrohfußböden der ersten Häuserzeile an der Paar gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Mindesthöhen über Normalnull (NN). Diese Mindesthöhen dürfen um maximal 0,30 m überschritten werden.
- 6.2** Die Wandhöhen und die Firsthöhen, jeweils bezogen auf die Oberkante der ERFH dürfen das in Pkt. 3.2 festgesetzte Maß nicht überschreiten.



- 6.3** Die Steigung der Garagenzufahrt darf maximal 4 % betragen, gemessen von der Straßenzufahrt der Garage bis zur fertigen Erdgeschossfußbodenhöhe der Garage. Diese darf die Oberkante der ERFH des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

7. Grünordnung

Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- 7.1** Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Artenliste a) oder b) zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume können hierbei angerechnet werden. Als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen sind nur Laubgehölzhecken zulässig.
- 7.2** Auf den öffentlichen Grünflächen entlang der Erschließungsstraßen ist mindestens die im Plan dargestellte Anzahl an Einzelbäumen der Artenliste a) bzw. b) in für den Straßenraum geeigneten Sorten zu pflanzen. Verschiebungen der Baumstandorte sowie Unterbrechungen der straßenbegleitenden Grünflächen zur Errichtung von Grundstückszufahrten sind möglich.

7.3 Für die durch Planzeichen und nach Punkt 1 und 2 festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodenstandraumes, Pflanzzeitpunkt und Erhaltung der Pflanzung zu beachten.

Artenliste für Gehölzpflanzungen

a) Großkronige Bäume, Wuchsklasse I

*Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
*Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
*Winter-Linde	Tilia cordata
<i>*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume</i>	

b) Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
*Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
<i>*Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm</i>	
<i>*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume</i>	

c) Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum
Hundsrose	Rosa canina
Zaunrose	Rosa rubiginosa
Purpur-Weide	Salix purpurea
Korb-Weide	Salix viminalis
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

d) Geschnittene Hecken

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn	Crataegus monogyna

Rotbuche
Liguster

Fagus silvatica
Ligustrum vulgare

Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

a) für öffentliche Grünflächen:

Großkronige Bäume:
Hochstämme oder Stammbüsche, 3 - 4 mal verpflanzt,
Stammumfang (STU) 18 - 20;
bei straßenbegleitender Bepflanzung ausschließlich Bäume mit
geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

Mittelkronige Bäume:
wie vor, jedoch STU 16 – 18
bei straßenbegleitender Bepflanzung ausschließlich Bäume mit
geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

b) für private Grünflächen:

Großkronige Bäume:
Hochstämme oder Stammbüsche,
3 - 4 mal verpflanzt
Stammumfang (STU) 14 - 16

Mittelkronige Bäume:
wie vor, jedoch STU 12 - 14

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch bei der Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die innere Durchgrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens mit Fertigstellung des Gebäudes zu pflanzen. Die öffentlichen Grünflächen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Einbau der Deckschicht zu pflanzen.

Pflege der Pflanzungen

Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen der Unterhaltungspflege nur noch in Zeitabständen von 5 - 10 Jahren das Totholz zu entfernen.

Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10 - 15 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen.

Wasserversickerung

Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind die Garagen-einfahrten, Park- und Stellplätze als offenporige, versickerungsfähige Be-läge oder befestigte Vegetationsflächen (z. B. sog. Ökopflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Beläge) auszuführen.

Geländehöhe

Im Bereich der öffentlichen und privaten Freiflächen ist die natürliche Ge-ländehöhe beizubehalten.

Die Grundstücke dürfen nur im unmittelbaren Hausbereich angefüllt wer-den, um den Retentionsraum bei eventuell eintretenden Hochwasserer-eignissen nicht stärker als notwendig einzuengen.

7.4 Festsetzungen zum Ausgleich des geplanten Eingriffs

Infolge der Eingriffe in Natur und Landschaft wird für die überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen ein Ausgleichsbedarf von 1,14 ha erforder-lich.

Als Ausgleich für den entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft sind 1,14 ha Ausgleichsfläche bereitzustellen und zu entwickeln, die gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur“ um mindestens eine Katego-rie aufgewertet werden müssen.

Der Ausgleich kann auf den als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzten Flä-chen entlang der Paar und in der zentralen Grünfläche innerhalb des Be-bauungsplangebietes erfolgen.

Die Bereitstellung der Ausgleichsfläche, die durchzuführenden Maßnah-men sowie die spätere Pflege der Flächen übernimmt die Gemeinde Eg-ling.

Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen

Auf den bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzten Ausgleichsflächen entlang der Paar ist ein uferbegleitender Grünstreifen aus heimischen Laubgehölzen nach Artenliste 1 a oder b mit standortgerechten Hochstau-denfluren zu entwickeln. Innerhalb dieses Grünstreifens ist die Schaffung eines von der Paar abzweigenden Seitenarmes mit der Möglichkeit eines temporärer stehenden Gewässerabschnittes vorzunehmen.

Die Flächen innerhalb der zentralen Grünfläche sind zu extensiv genutz-ten artenreichen Wiesenflächen zu entwickeln.

Für die Erreichung des Entwicklungszieles auf den jeweiligen Ausgleichsflächen wird ein Zeitraum von fünf Jahren nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen festgesetzt.

8. Garagen und Stellplätze, Nebengebäude

8.1

2. Änderung vom
13.03.2012

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen oder den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen an anderer Stelle auf dem Grundstück errichtet werden, wenn dadurch Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.

8.2

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

8.3

Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe vorzusehen, der zur Straße hin nicht oder mit nicht weniger als 5,0 m Abstand eingefriedet werden darf.

8.4

3. Änderung vom
02.02.2016

Die Garagen und Nebengebäude sind mit der gleichen Dachform (Sattel-, Walm- oder Pultdach) wie das Hauptgebäude auszuführen, soweit sie nicht in das Hauptgebäude und dort in die Dachfläche einbezogen sind. Bei Satteldächern wird die Mindestdachneigung mit 25° und die Höchstdachneigung wie die Höchstdachneigung des jeweiligen Hauptgebäudes festgesetzt. Bei Pultdächern wird die Mindestdachneigung mit 3° und die Höchstdachneigung mit 12° festgesetzt. Bei Walmdächern wird die Mindestdachneigung mit 18° und die Höchstdachneigung wie die Höchstdachneigung des jeweiligen Hauptgebäudes festgesetzt.

Die Dächer von Grenzgaragen dürfen eine Höchstdachneigung von maximal 35° bei Satteldächern, maximal 12° bei Pultdächern bzw. maximal 28° bei Walmdächern aufweisen.

8.5

1. Änderung vom
12.11.2010

Nebengebäude (z.B. Gartenhaus, Gartengerätehaus) bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 m² können auch freistehend außerhalb der Baugrenzen an anderer Stelle auf dem Grundstück errichtet werden, wenn dadurch Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden und der Abstand zur öffentlichen Straße mindestens 3,0 m beträgt.

9. Sichtdreieck

Im Bereich des in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreieckes darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Fahrbahnoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenso wenig dürfen in diesem Bereich keine genehmigungs- und anzeigefreien Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Hochstämme innerhalb der Sichtfelder werden zugelassen, sofern ein ausreichender Durchblick gewährleistet ist.

10. Einfriedungen und Versorgungsleitungen

10.1 Einfriedungen zu den Erschließungsbereichen hin sind nur als senkrechte Holzlatten- bzw. Metallstabzäune mit einem maximal 10 cm hohen Sockel bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,0 m über Oberkante Straßen-/Gehweghinterkante zulässig.

10.2 Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

11. Grundwasser, Niederschlagswasserbeseitigung

Pro Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 10 m³ zur Aufnahme des auf den Dachflächen anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers zu errichten. Der Überlauf dieser Zisterne darf in die öffentliche Oberflächenwasserkanalisation eingeleitet werden. Die Zisternen sind so auszuführen, dass durch eine gedrosselte Ableitung regelmäßig freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag geschaffen wird.

12. Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

13. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Austraße Nord“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Austraße Mitte“ vom 15.06.1996, soweit dieser innerhalb des Geltungsbereiches liegt, geändert und insoweit aufgehoben.

14. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Austraße-Nord“ tritt nach ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

Textliche Hinweise

Denkmalschutz

Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Solche Entdeckungen unterliegen nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz) der gesetzlichen Anzeigepflicht. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke, Bauunternehmer und örtliche Bauaufsicht) ist entsprechend auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern hinzuweisen.

In diesem Zusammenhang sind folgende Nebenbestimmungen zu beachten:

1. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
2. Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
3. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Vorgaben zu archäologischen Ausgrabungen in Bayern (Stand: Dezember 2005) und dem Leistungsverzeichnis des BLfD.

4. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
5. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
6. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Egling, 02.02.2016
(Stand 3. Änderung)

Ferdinand Holzer
Erster Bürgermeister