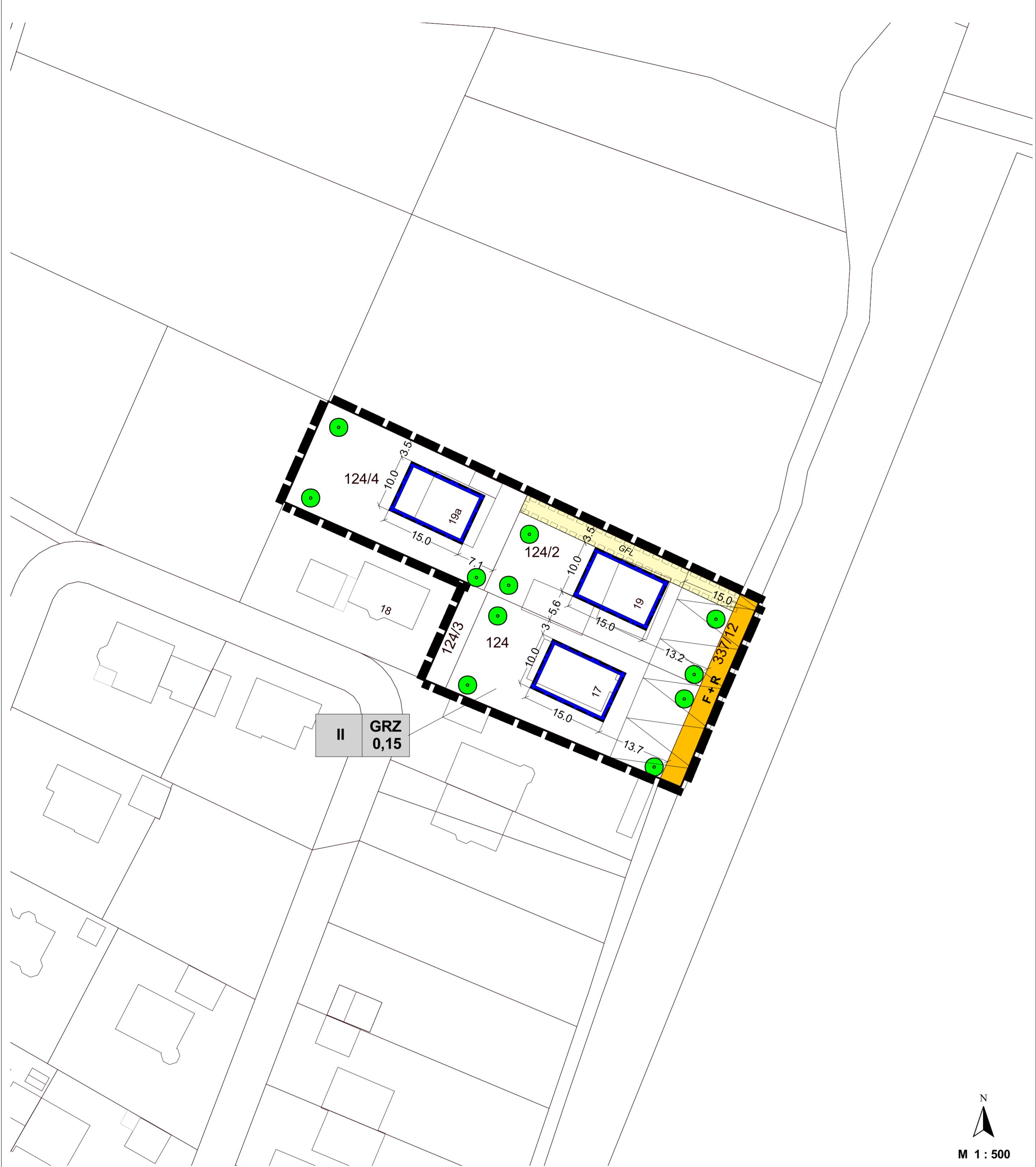


GEMEINDE ICKING

Bebauungsplan Nr. 3 A "Nördlich des Bebauungsplanes Nr. 3 in Dorfen"

Fassung vom: 22.09.2025



A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Baugrenze

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächen durch untergeordnete Bautelle, Terrassen und Balkone ausnahmsweise um bis zu 2 m überschritten werden. Für bestehende Gebäude besteht Bestandschutz.

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

2.2 GRZ 0,15

Die maximal zulässige Grundflächenzahl ohne Dachüberstände gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 0,15. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen um 500 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 0,7 überschritten werden, wenn dies die jeweilige Erschließung des Grundstücks bzw. die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen erforderlich machen.

2.3 Die maximal zulässige Wandhöhe in Meter beträgt 6,8. Als unterer Bezugspunkt der Wandhöhe wird der am niedrigsten gelegene Punkt der natürlichen Geländeoberfläche 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).

Bei Baugrundstücken, die ohne Geländeänderung nicht bebaubar wären, sind im Umgriff von maximal 3 Metern zum Gebäude Geländeänderungen bis 0,5 m zulässig.

2.4 II Maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse:

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

2.5 Zulässige Hausformen:

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

2.6 Maximal zulässige Anzahl der Wohnungen:

Pro Wohngebäude ist sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

3. Verkehrsflächen

3.1 Öffentliche Verkehrsfläche (Fuß- und Radweg)

3.2 Private Verkehrsfläche

3.3 Anbauverbotszone zur Bundesstraße 11

Im Bereich der Baugrundstücke dürfen die Flächen innerhalb der Anbauverbotszone als Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge genutzt werden.

3.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten Dritter zu belegende Fläche (privatrechtlich)

4. Grünordnung

4.1 Baum, zu pflanzen (Vorschlag für den Standort)

Der Standort des zu pflanzenden Baumes darf von dem im Plan festgelegten Standort innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes abweichen.

4.2 Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche sind auf den nicht überbauten Flächen mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen.

Zu pflanzende Bäume und Sträucher sind nur standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten (vgl. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweise). Die auf den Grundstücken vorhandenen Bäume und die unter 4.1 festgesetzten Bäume können angerechnet werden.

4.3 Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- und Terrassenflächen oder als Pkw-Stellplätze angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

4.4 Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflanzen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind gleichwertig nachzupflanzen.

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

5.1 Bevorzte 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.

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

5.3 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. Grundwasser

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

7. Niederschlagswasserbeseitigung

7.1 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. Pflaster mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

7.2 Das Niederschlagswasser ist ergänzend zur Entwässerungssatzung der Gemeinde zurückzuhalten und gedrosselt einer oberflächennahen Versickerung zuzuführen. Auf der Grundlage eines Bodenrichtwertes hat der jeweilige Bauherr mit dem Bauantrag den Nachweis zur Sicherheit 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.

B) Hinweise

1. 124/2 Flurstücksnr., z. B. 124/2

2. — Bestehende Flurstücksgrenzen

3. Bestehende Gebäude mit Hausnummern, z. B. 19

4. Grünordnung

4.1 Pflanzliste

Als standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher können beispielsweise gelten:

Bäume	Sträucher
<i>Acer campestre</i> (Feldahorn)	<i>Crataegus sanguinea</i> (Roter Hartriegel)
<i>Acer pseudoplatanus</i> (Bergahorn)	<i>Crataegus monogyna</i> (Weißdorn)
<i>Betula pendula</i> (Birke)	<i>Euonymus europaeus</i> (Pfaffenhütchen)
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)	<i>Ligustrum vulgare</i> (Liguster)
<i>Fagus sylvatica</i> (Buche)	<i>Prunus spinosa</i> (Schielehe)
<i>Quercus robur</i> (Stieleiche)	<i>Rhamnus frangula</i> (Faulebaum)
<i>Salix alba</i> (Silberweide)	<i>Rosa canina</i> (Ackerrose)
<i>Sorbus aucuparia</i> (Eberesche)	<i>Tilia cordata</i> (Winterlinde)
<i>Tilia cordata</i> (Winterlinde)	<i>Obstbäume, lokale Sorten, Hochstamm</i>

Pflanzqualitäten:	Pflanzqualitäten:
Höhe mind. 20-30 cm	Sträucher, verpflanzt, Höhe mind. 100-150 cm

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

5.1 **Niederschlagswasserbeseitigung**
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.

5.2 Die Bauteiger 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 (NWfREV) und den dazu gehörenden technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen.

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

5.4 Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserdurchfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzen, 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.

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

5.6 Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichthäfen, Einfahrten etc.) ist die Rückstau-ebene zu beachten. Unter der Rückstau-ebene liegende Räume und Entwässerungsanlagen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

6. 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.

7. Vorsorgender Bodenschutz

Bei Erd- und Tieflarbeiten 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.

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

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

9. Wasserwirtschaft

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

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

10. Alllasten
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 - Wolfsschlucht zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenlagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

11. Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz

11.1 Nachfolgend erforderliche Mindestabstände zwischen Luftwärmepumpen (WP) und Bebauung in Abhängigkeit der Baugebietsnutzung nach BauNVO und dem Schallleistungspegel der WP.

Schallleistungspegel der Wärme-pumpe	Mindestabstand zwischen Wärme-pumpe und schallbedürftiger Bebauung in Meter in einem			
	reinen Wohn-gebiet	allgemeinen Wohngebiet	Mischgebiet, Dorfgebiet	Gewerbe-gebiet
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

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

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

13. 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