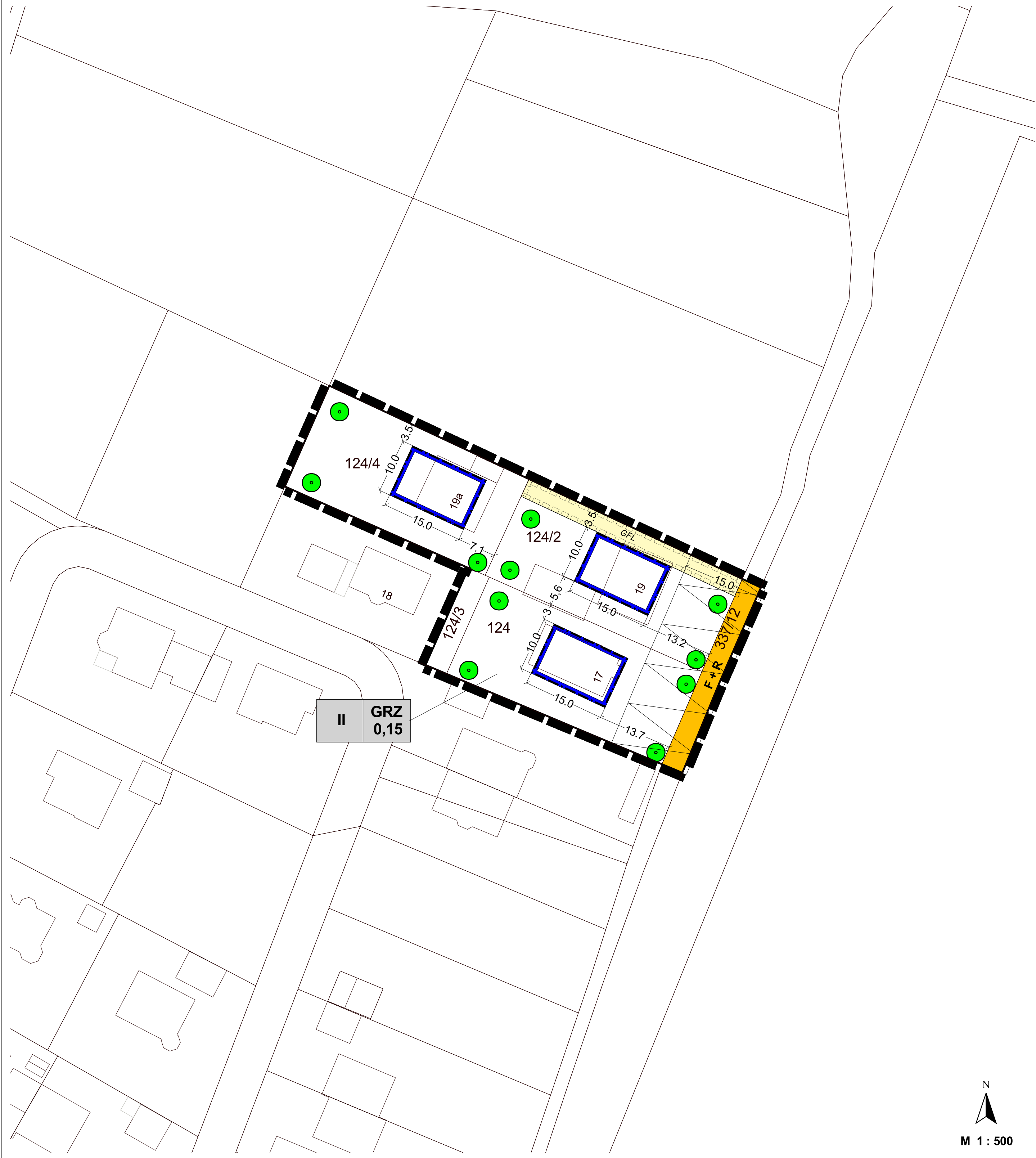


GEMEINDE ICKING

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 Bauteile, Terrassen und Balkone ausnahmsweise um bis zu 2 m überschritten werden. Für bestehende Gebäude besteht Bestandsschutz.

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 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 0,7 überschritten werden, wenn dies die jeweilige Erschließung des Grundstückes bzw. die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen erforderlich machen.

Bei Baugrundstücken, die ohne Geländeänderung nicht bebau-
bar 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. Zulässig sind nur standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten (vgl. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweisen). 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 pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind gleichwertig nachzupflanzen.

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

- 5.1 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.

- 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 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.

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. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wasser gebundene Decke.

- 7.2 Das Niederschlagswasser ist ergänzend zur Entwässerungssatzung der Gemeinde zurückhalten 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.

B) Hinweise

1. Flurstücksnummer, 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
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	

Pflanzqualitäten: Hochstämmе, 2 x v., StU mindestens 10-12 cm oder Heister, verpflanzt Höhe mind. 100-150 cm	Pflanzqualitäten: Sträucher, verpflanzt, Höhe mindestens 100-150 cm
---	---

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

5. Niederschlagswasserbeseitigung
5.1 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.

- 5.2 Die Bauträger 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.

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

- 5.4 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.

- 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, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstau-ebene zu beachten. Unter der Rückstau-ebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (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 Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

7. Vorsorgender Bodenschutz

- 7.1 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.

- 7.2 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.

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. 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.

11. Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz

- 11.1 Nachfolgend erforderliche Mindestabstände zwischen Luftwärmepumpen (WP) und Bebauung in Abhängigkeit der Baugebietsnutzung nach BauNVO und dem Schalleistungspegel der WP:

Schalleistungspegel 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

- 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. 5 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 22:00 Uhr auftreten. Diese sind zu dulden.

C) Nachrichtliche Übernahmen

Die örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Icking sind in der jeweils gültigen Fassung in allen Punkten, die in diesem Bebauungsplan nicht speziell geregelt sind, zu beachten.

D) Ordnungswidrigkeiten

1. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO.
2. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, durch Beseitigung, wesentliche Beeinträchtigung oder Zerstörung, erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

E) Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am ???.?.?.?.2024 gefasst und am ???.?.?.?.2024 örtlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 15.09.2025 hat in der Zeit vom ???.?.?.?.2025 bis ???.?.?.?.2025 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Fassung vom ???.?.?.?.2025 hat in der Zeit vom ???.?.?.?.2025 bis ???.?.?.?.2025 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Gemeinderatssitzung am ???.?.?.?.2025 behandelt und beschlossen. In der Sitzung wurde aufgrund der erforderlichen Änderungen bzw. Ergänzungen eine zweite Auslegung nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauGB, verkürzt auf zwei Wochen, entschieden. Die zweite Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom ???.?.?.?.2025 hat in der Zeit vom ???.?.?.?.2025 bis ???.?.?.?.2025 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauGB).

Die zweite öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Fassung vom ???.?.?.?.2025 hat in der Zeit vom ???.?.?.?.2025 bis ???.?.?.?.2025 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung von ???.?.?.2025 wurde am ???.?.?.?.2025 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Gemeinde Icking, den

1. Bürgermeisterin Verena Reithmann Siegel

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Gemeinde Icking, den

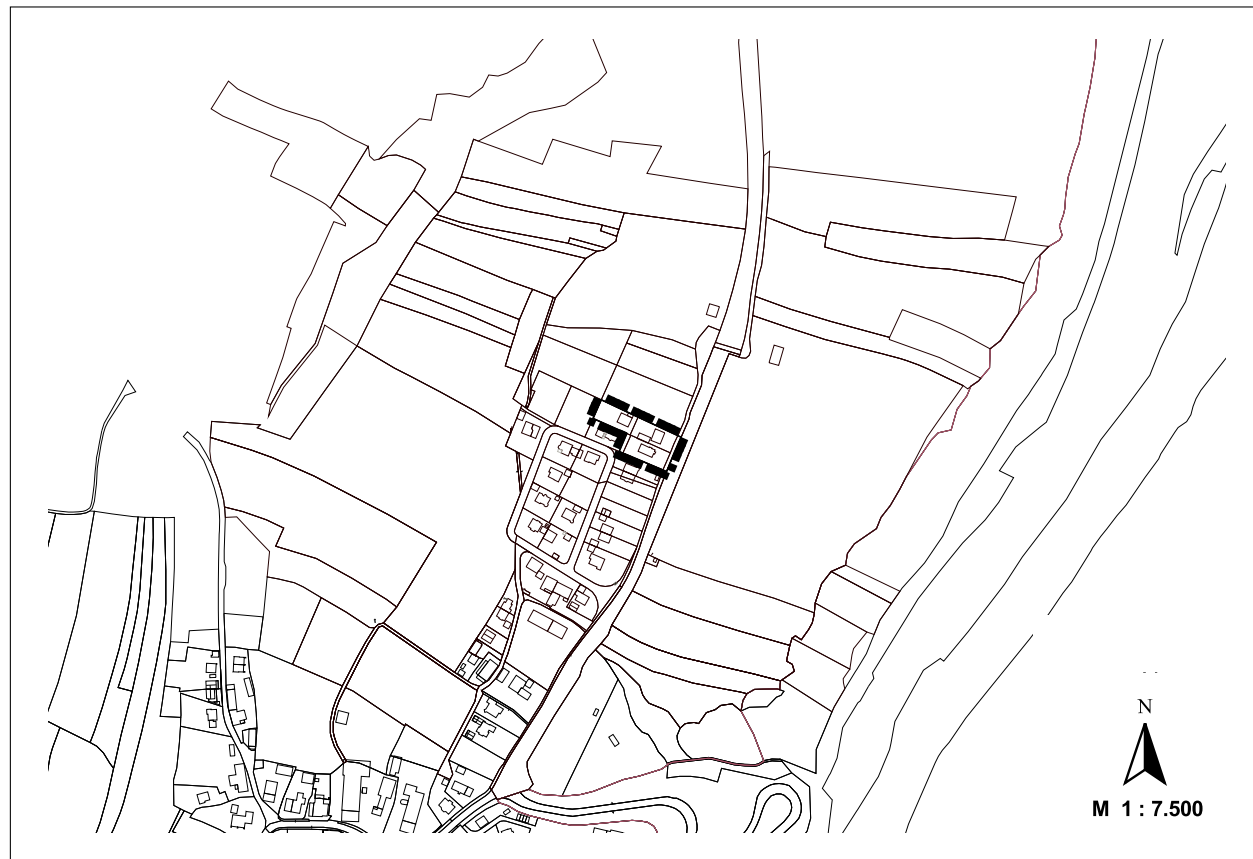
1. Bürgermeisterin Verena Reithmann Siegel

GEMEINDE ICKING

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



Lageplan



Die Gemeinde Icking erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021, der Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 2 BauLandmobilisierungS vom 14.06.2021 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Fassung vom: 22.09.2025

Gemeinde:
Gemeinde Icking
Mittenwalder Straße 6
82557 Icking
Tel. 0817/92200-0
Fax: 0817/92200-50
E-Mail: info@icking.de
Internet: www.icking.de



Planfertiger:
Planungsbüro U-Plan
Mosenruch 16
82549 Königsdorf
Tel. 0817/922540
Fax: 0817/922545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de

