

GEMEINDE ICKING

Einbeziehungssatzung Krautgärten

Fassung vom: 13.05.2024
Geändert am: 25.03.2025



§ 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. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die maximal zulässige Wandhöhe in Meter beträgt 6,8.
Als unterer Bezugspunkt der Wandhöhe wird der am niedrigsten ge-
legene 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 Geländeänderung
von maximal 0,5 m ist bereits in der festgesetzten Wandhöhe
berücksichtigt. Für bestehende Gebäude mit größeren Wandhöhen
besteht Bestandsschutz.

3. Grünordnung

- 3.1  Fläche für Wald
Der vorhandene Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten.
- 3.2  Private Grünfläche (Gehölzbestand)
Die privaten Grünflächen müssen zu mindestens 50 % dauerhaft mit
standortgerechten und heimischen Gehölzen (Bäume und/oder
Sträucher) bestockt sein. Für ausgefallene Gehölze ist gleichwertiger
Ersatz zu pflanzen.

Innerhalb der privaten Grünfläche (Gehölzbestand) ist folgende Be-
bauung zulässig:
Im Bereich des Flurstückes 897, Gemarkung Icking ist angrenzend
an die Straße "Krautgärten" (Flurstück 442, Gemarkung Icking) die
Errichtung einer Doppelgarage mit Stauraum sowie einer Zuwegung
von der Garage zu dem Hauptgebäude zulässig.

- 3.3  Private Grünfläche
Die private Grünfläche ist von Bebauung freizuhalten.

- 3.4  Baum, zu erhalten

4. Denkmalschutz

- 4.1  Baudenkmal

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. Mit dem Bauantrag hat der jeweilige Bauherr
auf Grundlage einer Fließweganalyse den Nachweis zu führen,
dass geplante Bauvorhaben diese Anforderungen erfüllen.

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

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

- 5.4 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.

- 5.5 In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände ein-
schneiden, müssen Fuchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke
bzw. Bereiche vorhanden sein.

6. Grundwasser

- 6.1 Zum Schutz vor schwebendem Grundwasser müssen Keller oder sonst
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 Oberflächen-
befestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem
Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B.
Pflasterung mit mind. 30 % Fugenananteil, wasser- und luftdurch-
lässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wasser
gebundene Decke.

- 7.2 Das Niederschlagswasser ist ergänzend zur Entwässerungssatzung
der Gemeinde zurückzuhalten und gedrosselt einer oberflächen-
nahen Versickerung zuzuführen. Auf der Grundlage eines Boden-
gutachtens 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.

8. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

- 8.1 Der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB
in Verbindung mit § 14 BNatSchG erfolgt im Umfang von 325 m²
außerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung auf
dem Flurstück 454, Gemarkung Icking durch Anlage eines Wald-
randes durch Pflanzung von heimischen Sträuchern. Der der
Begründung beiliegende Ausgleichsplan ist Beiplan zur
Einbeziehungssatzung.

§ 4 Hinweise

1.  Flurstücksnummer, z. B. 353/2
2.  Bestehende Flurstücksgrenzen
3.  Bestehende Gebäude mit Hausnummern, z. B. 23
4.  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 Hackenkirnsche)
Quercus robur (Stieleiche)	Prunus spinosa (Schlehe)
Salix caprea (Salweide)	Rhamnus frangula (Faulbaum)
Sorbus aucuparia (Eberesche)	Rosa canina (Hundsrose)
Tilia cordata (Winterlinde)	
Obstbäume, lokale Sorten, Hochstamm	

Pflanzqualitäten:	Pflanzqualitäten:
Hochstämme, 2 x v., StU mindestens	Sträucher, verpflanzt,
10-12 cm oder Heister, verpflanzt	Höhe mindestens 100-150 cm
Höhe mind. 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 vorgesehe-
nen Pflanzmaßnahmen hervorgehen.

6. Niederschlagswasserbeseitigung
6.1 Das auf Dach- und Hofflächen anfallende unverschmutzte Nieder-
schlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern.
Die Rückhaltung des Niederschlagswassers in Zisternen zur Garten-
bewässerung 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 Niederschlags-
wasserfreistellungsverordnung (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 - Wolfrats-
hausen 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 Behand-
lungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen
sind den einschlägigen technischen Regeln zu entnehmen.

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

7. Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungs-
plans 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.

8. Vorsorgender Bodenschutz

- 8.1 Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physika-
lischen 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. Über-
schüssiger 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 Denkmal-
pflege 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
Kanalsystem.

11. Altlasten

- Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische
Aufälligkeiten 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 Mindestabstände zwischen Luftwärmepumpen
(WP) und Bebauung in Abhängigkeit der Baugebietsnutzung nach
BauNVO und dem Schallemissionspegel der WP:

Schalleistungspegel der Wärme-pumpe	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

- 12.2 Photovoltaik- und Solaranlagen sind so zu errichten, dass eine unnötige
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.

15. Schutz vor umstürzenden Bäumen (Windwurfgefahr)
Zum Schutz vor umstürzenden Bäumen (Windwurfgefahr) ist der Dachstuhl
innerhalb eines Abstandes von 30 Metern zu dem benachbarten Wald
auf den Lastfall „Baumwurf“ auszurichten.

§ 5 Nachrichtliche Übernahmen

Die örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Icking sind in der jeweils
gültigen Fassung 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: am
(§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Gemeinde Icking, den
1. Bürgermeisterin Verena Reithmann
Siegel

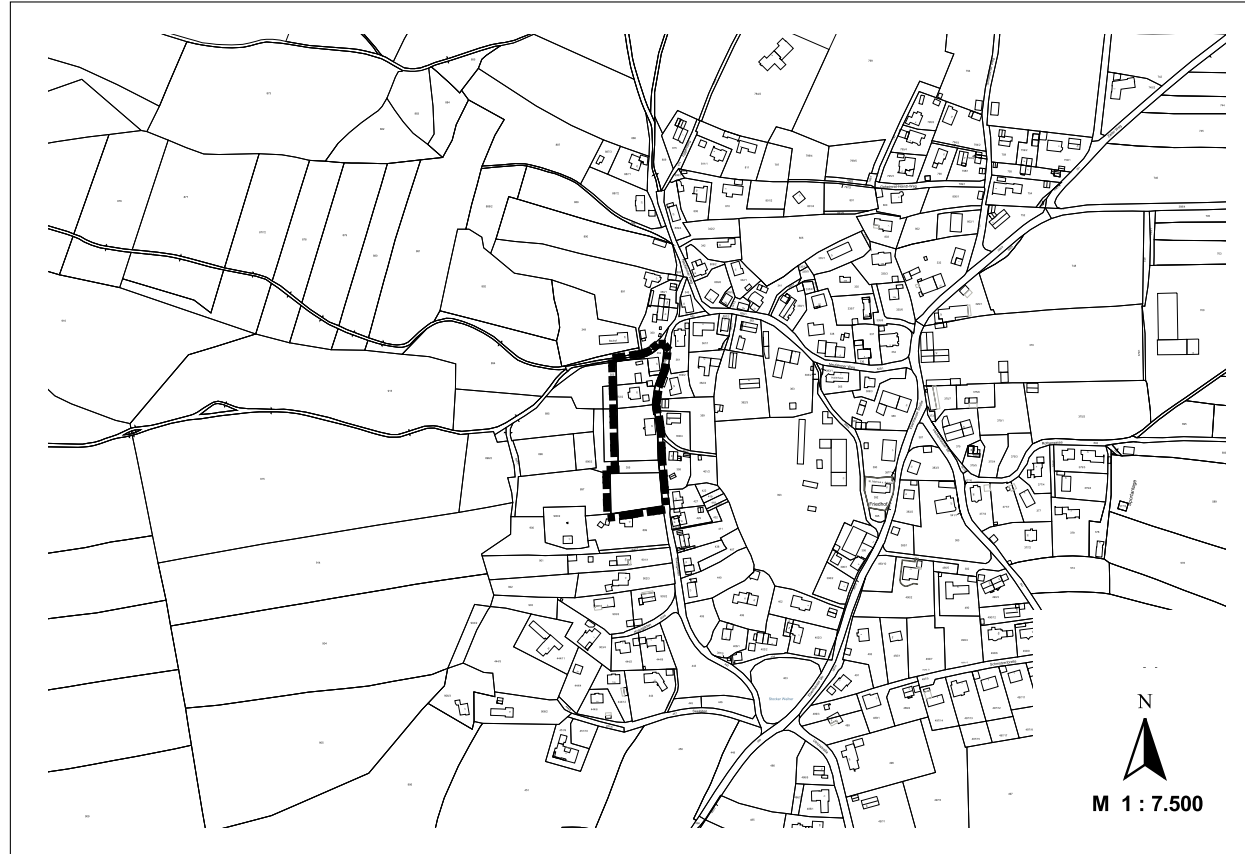
Ausfertigung:
Es wird hiermit bestätigt, dass die Ausfertigung der Einbeziehungssatzung in der
Fassung vom xx.yy.2024 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom
xx.yy.2024 zu Grunde lag.

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 14.06.2007
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
Geändert am: 25.03.2025

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



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

