

# BEBAUUNGSPLAN

## Am Bodenbach (Nordteil)

Gemeinde IFFELDORF, Landkreis Weilheim - Schongau

### A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen:

- Grenze des Geltungsbereiches
- Verkehrsfächenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Baugrenzen
- I Haustyp: erdgeschossiger Baukörper (Bungalow); Kniestock max. 0,5 m; Dachausbau möglich
- I+D Haustyp: Erdgeschoss u. ausgebautes Dachgeschoss (Kniestockhaus); Kniestock max. 1,4 m
- II Haustyp: max. 2 Vollgeschosse ohne Kniestock oder Haustyp I+D möglich
- offene Bauweise; nur freistehende Einzelhäuser zulässig
- freistehendes Einzelhaus oder Doppelbungalow zulässig
- Hauptfischtrichtung
- Fläche für Garagen und Nebengebäude, soweit außerhalb den Baugrenzen
- Maßzahlen in Meter
- erhaltenswerter Baumbestand
- Sichtdreiecke
- Bepflanzung, Ortsrandeigrünung (keine Lagefestsetzung)
- Abgrenzung unterschiedlicher Haustypen
- abzubrechende Gebäude
- nicht einzuzäunender Uferstreifen mit zu erhaltendem Baumbestand (Uferbewuchs)

### B) Zeichenerklärung für die Hinweise:

- bestehende Flurstücksgrenzen
- aufzuhebende Flurstücksgrenzen
- Teilungsvorschlag
- bestehende Wohn- und Nebengebäude
- Flurstücksnummer
- Bachlauf
- Übergang; Steg oder Brücke möglich
- unverbindlicher Vorschlag für Form u. Situierung der neuen Baukörper

### D) Verfahrensmerkmale zum Bebauungsplan "Am Bodenbach" Gemeinde Iffeldorf

Die Gemeinde Iffeldorf erläßt aufgrund §§ 9 u. 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO), Art. 107 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) und der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 diesen Bebauungsplan als

### Satzung:

a) Die vorzuziehene Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 2 BBauG wurde durchgeführt in Form einer öffentlichen ~~Wohnbauausstellung~~ dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.

Iffeldorf  
Gemeinde Iffeldorf  
Bürgermeister  
1. Bürgermeister

b) Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.07.81 gem. § 2 Abs. 5 BBauG am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Iffeldorf  
Gemeinde Iffeldorf  
Bürgermeister  
1. Bürgermeister

c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG vom 25.07.81 bis 25.08.81 in Iffeldorf öffentlich ausgelegt.

Iffeldorf  
Gemeinde Iffeldorf  
Bürgermeister  
1. Bürgermeister

d) Die Stadt/Gemeinde Iffeldorf hat mit Beschluß des Stadt/Gemeinderates vom 16.09.81 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Iffeldorf  
Gemeinde Iffeldorf  
Bürgermeister  
1. Bürgermeister

e) Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 26.07.1983 gem. § 11 BBauG in Verb. mit § 3 Abs. 1 der Delegationsverordnung i.d.F. vom 04.07.1978 (GVBl. S. 432) genehmigt.

Weilheim i. OB, den 22.12.1983  
I.A. Palm  
Pachmann (Regierungsratin)

f) Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit der Begründung vom 08.09.83 bis 10.10.83 in Iffeldorf gem. § 2 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auflagen sind am 07.09.83 ortsüblich durch Bekanntmachung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Iffeldorf  
Gemeinde Iffeldorf  
Bürgermeister  
1. Bürgermeister

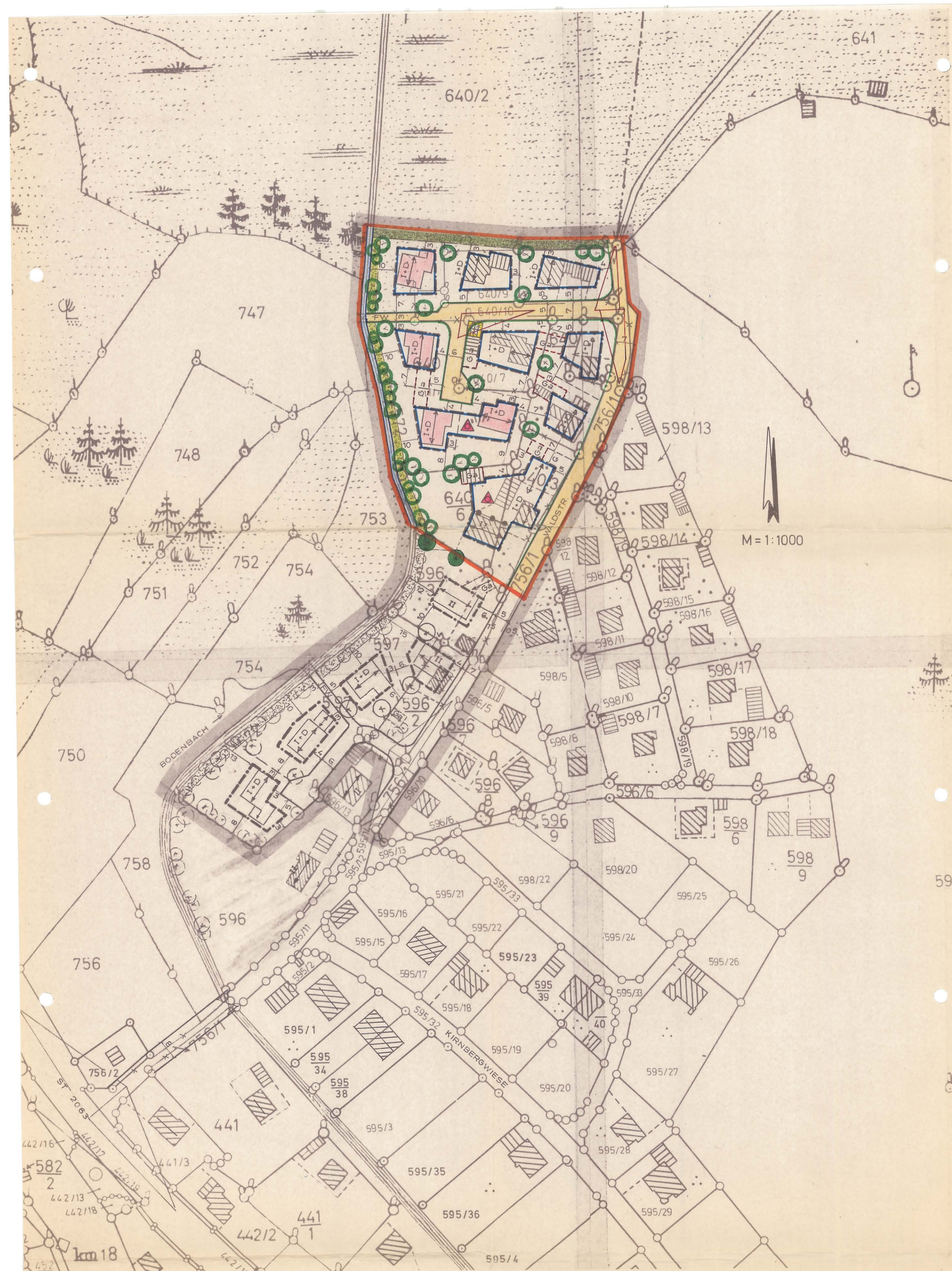
Hinweis: Eine Verletzung von Verfahren oder Formschriften des BBauG beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung oder die Bekanntmachung, ist unbeachtlich, wenn die Verletzung nicht innerhalb eines Jahres ab Bekanntmachung der Genehmigung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht wurde.

### Planfertigung:

geändert: 1.6.81  
30.9.81

Weilheim i. OB, 06.03.1981  
Landratsamt Weilheim-Schongau  
Planungsstelle - Abt. 5/P1

Hirschvogel  
Hirschvogel  
TA



### C) Festsetzungen durch Text:

#### 1. Art der Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

#### 2. Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenzen, dem zulässigen Haustyp u. die höchstzulässige Geschosflächenzahl (GFZ). Als max. GFZ wird beim Haustyp II 0,5 und beim Haustyp I und I+D 0,35 festgesetzt, sofern nicht durch die Baugrenzen ohnehin eine geringere Ausnutzung vorgegeben ist. Im Geltungsbereich sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

#### 3. Grundform - überbaute Grundfläche

Als Grundform für die Wohngebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muß mind. 1/5 länger als die Giebelseite sein. Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 u. 7 BayBO sind einzuhalten.

#### 4. Dachform (Wohnhaus)

Die Wohngebäude sind mit einem 24-27° geneigten Satteldach auszuführen. Die Dachdeckung hat mit Ton- oder Betondachpfannen in rötlichem Farbton zu erfolgen. Dachschneitel (neg. Gauben) u. Dachaufbauten (Gauben) sind unzulässig. Liegende Dachflächenfenster werden in der Größe auf 0,8 qm beschränkt u. höchstens zweimal je Dachseite zugelassen. Es sind allseits Dachüberstände von mind. 80 cm vorzusehen.

#### 5. Sonnenkollektoren

Die Anbringung von Sonnenkollektoren/Absorbern auf dem Hauptdach ist nur in einer zusammenhängenden Fläche entlang eines Ortsanges oder an der Traufe zulässig. Bei der Anordnung auf Dachflächen von Nebengebäuden u. Garagen sollte möglichst eine Dachfläche vollflächig ausgeführt werden. Sog. Energiedächer anstelle der Dachdeckung nach Ziff. 4 sind zulässig, wenn sie in kupferfarbigem Ton und vollflächig je Dachseite ausgeführt werden.

#### 6. Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude u. Garagen sind nur innerhalb den Baugrenzen oder den dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Gesamtgrundflächen der Nebengebäude und Garagen dürfen je Grundstück 60 qm nicht übersteigen (ausgenommen Bestand Flst. 640/6 u. 640/7). Garagen sind in Massivbauweise auszuführen u. gestalterisch dem Hauptgebäude (in Putz u. Farbe) anzugleichen. Die noch zu errichtenden Garagen sind -sofern sie nicht ohnehin ins Wohnhaus integriert sind- mit flachgeneigtem Satteldach auszuführen. Gemeinsame Grenzgaragen -soweit zulässig- sind in gleicher Front u. Dachform zusammenzubauen. Vor den Garagen ist ein mind. 5 m tiefer Stauraum freizuhalten, der zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf.

#### 7. Fassaden

Die Fassaden sind in lichten Farbtönen zu verputzen. Zyklopenmauerwerk sowie die Verwendung von metallener, kunststoffener oder zementgebundener Wandverkleidung ist untersagt. Die Verwendung von farbtransparenten Kunststoffplatten o.ä. für Balkonverkleidungen, vorgebaute Windfänge, Sichtschutzwände etc. ist unzulässig, ebenso Sichtblenden aus Strohmatten. Balkonverkleidungen sind in Holz auszuführen. Die sinnvolle Verwendung von Holzaußenverkleidungen im Wechsel zu Putz ist möglich.

#### 8. Abwasserbeseitigung

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind nach den Bestimmungen der gemeindlichen Satzung in die Kanalisation einzuleiten.

#### 9. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

#### 10. Lagern, Abstellen etc.

Die Aufstellung von Metallblechgaragen, Kleintierställen, Wohnwagen, Booten sowie oberirdischer Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist im Geltungsbereich nicht gestattet.

#### 11. Einfriedigung

Im Geltungsbereich sind straßenseitig max. 1 m hohe Hezzaune (Hanichelzäune, Jägerzaun etc.; ~~aber keine ungedeckelten massigen Bretter~~) mit überdeckten Säulen festgesetzt. Betonsockel dürfen 0,25 m Höhe nicht überschreiten. Zwischenzäune sind der Höhe der Straßenzäune anzupassen. Heckenhinterpflanzungen sind auf Zaunhöhe zu halten. Stacheldraht ist nur bei angrenzender Viehwiese zulässig.

#### 12. Gartenflächen

Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg genutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung soll mit heimischen Gewächsen erfolgen. Pro 300 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum zu pflanzen.

#### 13. Bachufer-Gewässerunterhalt

Jedliche Art von Behauung darf nicht näher als 10 m an das Bachufer heranreichen. Die Einzäunung der Baugrundstücke ist mind. 3 m vom Gewässerrand zurückzusetzen. Der natürliche Uferbewuchs ist zu erhalten. Mit Ausnahme der dargestellten Übergänge sind keine weiteren Stege, Brücken oder sonstigen Bacheinbauten gestattet. Maßnahmen der üblichen Gewässerunterhaltung (Bachräumung, Ufersicherung usw.) sind von den Uferanliegern zu dulden. Zur Abwendung von drohenden Gefahren (Hochwasser, Verseuchung etc.) ist den Einsatztruppen der Zugang und die Zufahrt über die Uferanliegergrundstücke zu gestatten.

#### 14. Ersatzpflanzungen

Sofern durch notwendige Geländeauffüllungen erhaltenswerter Gehölzbestand beseitigt werden muß, werden Ersatzpflanzungen zwingend vorgeschrieben.

#### 15. Immissionsschutz

Wegen der Lärmimmission von der Staatsstraße sind beim südlichsten Gebäude die Schlafräume nicht südseitig einzuplanen.

#### 16. Grundwasserschutz

Die Keller sind als wasserdichte Wanne in Sperrbeton auszuführen.

#### Schneelasthinweis:

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile wird eine Schneelast von 116 kp/qm waagrechtter Grundfläche angesetzt.