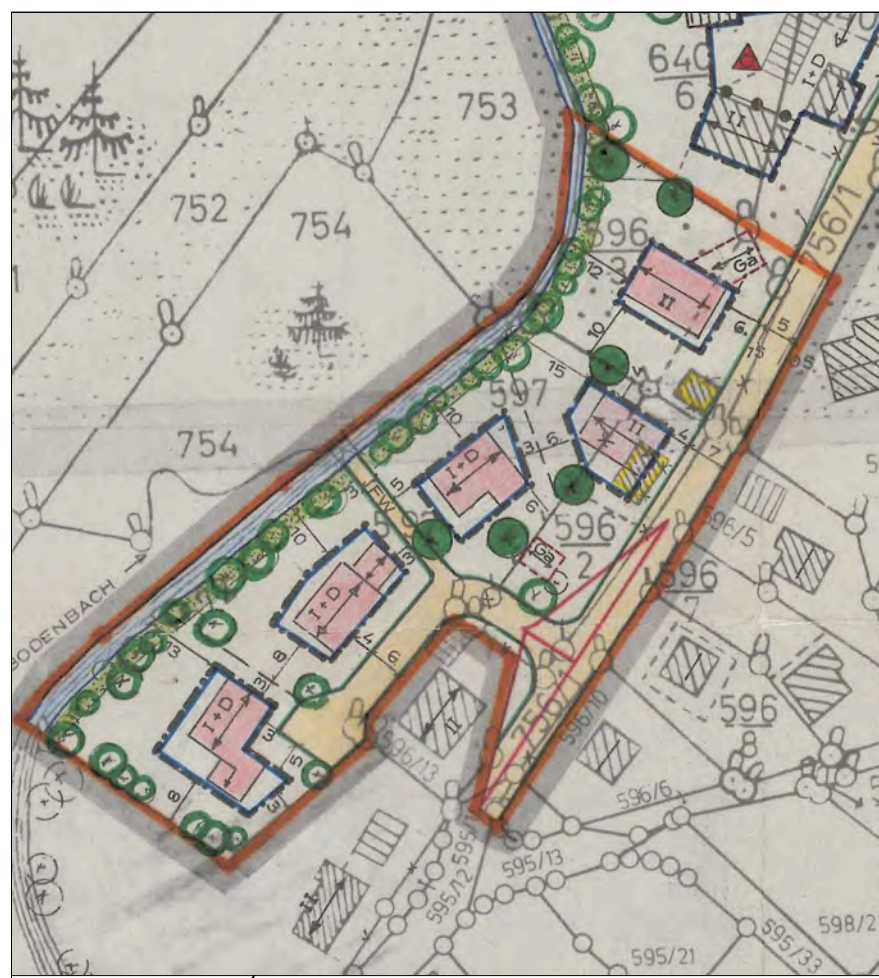


Die Gemeinde Iffeldorf erlässt aufgrund §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 und 13 Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Bayerischen Bauordnung - (BayBO) - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) - jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese vom Architekturbüro R. Reiser, München, gefertigte Bebauungsplanänderung **"Am Bodenbach - Südtteil"** als **SATZUNG.**



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan



SATZUNG

A. Änderung des Bebauungsplans "Am Bodenbach - Südteil":

§ 1 Der Bebauungsplan "Am Bodenbach (Südteil)" der Gemeinde Iffeldorf vom 06.03.1981, in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 21.01.1983, wird wie folgt geändert:

1. Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Änderungsbereich wird die dargestellte Bebauung festgesetzt. Diese Planzeichnung ersetzt im Änderungsbereich die bisherige Planzeichnung des Bebauungsplans "Am Bodenbach (Südteil)" vom 06.03.1981.
Die unter B.3.3. genannten Haustypen einschließlich der neu festgesetzten Wandhöhen gelten für den gesamten Geltungsbereich Bebauungsplan "Am Bodenbach - Südteil".
2. Allgemeine Änderungen des Bebauungsplanes i.d.F. vom 06.03.1981:
2.1 Die Festsetzung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 06.03.1981. Ziff. C.4., Satz 4 (= Dachflächenfenster) wird ersatzlos gestrichen.
3. Die Festsetzungen gemäß Ziffer B sind Bestandteil der Änderung.
4. Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Am Bodenbach - Südteil" gelten weiter, sofern durch diese Änderung keine andere Regelung getroffen ist.

§ 2 In Kraft treten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (vgl. Ziffer 5.0 der Verfahrensvermerke).

B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1.0 Geltungsbereich und sonstige Abgrenzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

2.0 Art der baulichen Nutzung




Allgemeines Wohngebiet (§§ 4 i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO); Ziff. 1. der B-Plansatzung

3.0 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

3.1  Baugrenze

3.2  Ga/St Umgrenzung der Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

 St Umgrenzung der Flächen nur für Stellplätze


3.3 I+D Festgelegter Haustyp "I+D" (= II, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachraum liegen muss), GRZ 0,20, GFZ 0,40, Wandhöhe 5,0 m, Dachneigung 24-27°. Die Oberkante FFB (= Fertigfußboden) muss mindestens auf Urgeländenniveau liegen.

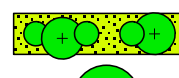
II Festgelegter Haustyp "II"; GRZ 0,25, GFZ 0,50, Wandhöhe 6,00 m; Dachneigung 24-27°.

Gem. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 ist die Wandhöhe das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut; die festgesetzte Wandhöhe ist ab dem natürlichen, unveränderten Gelände zu messen.

Die sich aus der GRZ ergebende zulässige Grundfläche darf überschritten werden für Balkone um bis zu 10 % und für Terrassen um bis zu 20%.

3.4  Firstrichtung bindend

3.5  Feld- und Waldweg; gleichzeitig Fläche mit Gehrecht zugunsten der Gemeinde Iffeldorf zum Zweck der Gewässerunterhaltung des Bodenbachs;

3.6  nicht einzuzäunender Uferstreifen mit zu erhaltendem Baumbestand (Uferbewuchs); bauliche Anlagen sind unzulässig. Der als Grünfläche dargestellte Uferstreifen gehört bei Ermittlung der GRZ und GFZ zum Bauland.

3.7  zu pflanzende heimische Laubbäume

4.0 Anwendung der bisherigen Bebauungsplansatzung

4.1 Nach Ziffer 2. der Bebauungsplansatzung wird das Maß der Nutzung bestimmt durch die Baugrenzen, dem zulässigen Haustyp und die höchstzulässige Geschößflächenzahl (GFZ).

4.2 Im Geltungsbereich sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

4.3 Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten. Beim Haustyp I+D auf Fl.Nr. 597 kann die Breite des Fußweges in die Abstandsflächen eingerechnet werden.





4.4 Das nachrichtlich eingetragene Sichdreieck in der Waldstraße entfällt ersatzlos. Es gelten die Regelungen der BayBO und des Bayer.StrWG.

4.5 Ökologie: Stellplätze und Zufahrtsflächen sind wasserdurchlässig herzustellen. Unverschmutztes Regenwasser ist an Ort und Stelle zu versickern, oder dem Bodenbach zuzuführen.

4.6 Auf Fl.Nr. 597/2 ist der genehmigte Baubestand mit einer Grundflächenzahl von 0,223 und mit der Wandhöhe von 5,10 m (Ostseite) und 5,65 m Westseite zulässig. Auf Fl.Nr. 597/4 ist der genehmigte Baubestand mit der Wandhöhe von 5,10 m (Ostseite) und 5,65 m Westseite zulässig. Auf Fl.Nr. 596/2 ist der genehmigte Baubestand mit einer Wandhöhe der Nordseite von 6,15 m und der Südseite mit 6,80 m zulässig (jeweils Eigentumsschutz).

5.0 Im Übrigen ist die Satzung in des Bebauungsplans "Am Bodenbach (Südteil)" in der Fassung vom 06.03.1981 und der jeweils geltenden Änderungen anzuwenden!

C. Planzeichenerklärung für die Hinweise

1.  vorhandene Grundstücksgrenze
2. 597/6 Flur-Nr., z.B. 597/6
3. -16- Maße in Metern, z.B. 16 m
4.   Vorhandene Haupt- und Nebengebäude; vorgeschlagene neue Gebäude
5.  Geltungsbereich Bebauungsplan "Am Bodenbach-Südteil" (nachrichtliche Übernahme!)

6. Wasserwirtschaftliche Hinweise

Grundwasser:

Aufgrund der Nähe zum Bodenbach ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel mit dem Wasserspiegel korrespondiert. Es ist vom Bauwerber einigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Hochwasser

Wegen der Nähe zum Bodenbach ist eine grundsätzliche Hochwassergefahr gegeben. Daten zu Wasserspiegellagen liegen dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim und der Gemeinde Iffeldorf nicht vor.

Ver- und Entsorgung

Das Bauvorhaben ist vor Bezug an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

Niederschlagswasser

Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird.

Daher sollte unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen (§ 3 Abs. 2 NWFreiV).

7. Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe einschließlich der vorhandenen Pferdehaltung, die nahe zum Planungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden.

D. Begründung zur vereinfachen Änderung gem. § 9 Abs. 8 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan "Am Bodenbach- (Südteil)" der Gemeinde Iffeldorf vom 06.03.1981 ist durch Bekanntmachung am 21.01.1983 in Kraft getreten.

Im Bereich der Fl.Nr. 597 wurde das recht große Grundstück von ca. 1.303 qm aufgeteilt zum Zwecke der Bebauung. Ein entsprechender Hochbauentwurf in verschiedenen Varianten liegt bereits vor. Dieser sieht eine übliche zweigeschossige Bebauung vor, was dem Bautyp II entspricht.

Für das neu entstandene Grundstück Fl.Nr. 597/6 besteht lt. bisher geltendem Bebauungsplan bisher kein Bauraum und daher auch kein Baurecht.

Insbesondere aufgrund der neuen Zielsetzung des Baugesetzbuches von 2013, die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung vorrangig zu unterstützen, wird für das neue Baugrundstück ein zusätzliches Baurecht festgelegt. Damit wird die Bebauung etwas engmaschiger bzw. dichter, und es gehen Grün- und Freiflächen verloren.

Um wegen der nun engeren Baureihe Beeinträchtigungen der Nachbarschaft gering zu halten, wird für die beiden Haustypen eine Höhenbegrenzung für die Wand bzw. den First festgelegt, wobei für den Neubau nur der Haustyp I+D zugelassen wird. Die Regelung erscheint städtebaulich sinnvoll, um zu breite oder zu hohe Gebäude auszuschließen.

Der Neubau wird von der nördlichen Grenze 8,50 m abgerückt, so dass hier mehr als die volle Wandhöhe Abstand eingehalten ist. Das 16m-Privileg mit halber Wandhöhe ist hier nicht zulässig. Darüber hinaus sind die beiden Baufenster mit Lücke angeordnet, so dass für den nördlichen Nachbarn 596/2 ein lockerer Grünraum im Südwesten vor seinem Wintergarten gesichert ist.

Für Fl.Nr. 597 besteht der Wunsch nach Erweiterung der Stellplätze auf der Ostseite der bestehenden Garage in Form eines Stellplatzes. Der Stellplatz wird eingeplant, da eine Verlängerung des vorhandenen Schleppdaches optisch äußerst negativ wirken würde.

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans einige Gebäude aufgrund des zu gewährleistenden Eigentumsschutzes abweichen, wird der Baubestand festgesetzt (Ziff. B.4.6).

Der bereits im Ursprungsbebauungsplan mit 3 m Breite festgelegte Feld- und Waldweg ist auch im ursprünglichen Bebauungsplan enthalten und wurde unverändert übernommen; hier besteht auch eine Grunddienstbarkeit vom 15. Mai 1987 zugunsten der Gemeinde Iffeldorf mit Gehrecht zum Zweck der Gewässerunterhaltung des Bodenbaches.

Damit können die einzelnen privaten Belange der beiden Bauwerber und die öffentlichen Belange nach Durchgängigkeit und Aufwertung des Wohnumfeldes angemessen berücksichtigt werden.

Nach Vorliegen der Stellungnahmen aus dem Änderungsverfahren und vor Abwägung und Satzungsbeschluss sollte daher die Grundabtretung erfolgen.

Die Einzelheiten der Bebauung richten sich nach dieser Bebauungsplanänderung und nach dem nach wie vor geltenden Bebauungsplan "Am Bodenbach (Südteil)" der Gemeinde Iffeldorf vom 06.03.1981, in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 21.01.1983 einschließlich der vereinfachten Änderungen.

Aufgrund des teilweise bereits frei geräumten Grundstückes sind die Flächen gestört. Brachflächen oder extensiv genutztes Grünland sind nicht vorhanden. Deshalb ist das Gebiet selbst kein Lebensraum für besondere empfindliche Tiergruppen. Es wird dem Bauherrn empfohlen, keine Baumfällungen während der Brutzeit von Vögeln (März bis September) vorzunehmen und vor Baubeginn den Bau- und Grünbestand auf das Vorhandensein etwaiger geschützter Tierarten zu untersuchen.

Durch diese Bebauungsplanänderung wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen. Anforderungen aufgrund der Eingriffsregelung ergeben sich nicht. Die Grundzüge des früheren, nach wie vor rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind nicht betroffen. Daher kann diese Änderung als vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, wird nicht begründet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauBG), ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor.

Nach Abs. 3 wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2 a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat von Iffeldorf hat in der Sitzung vom 12.03.2014 die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.
2. Die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Nr. 2 2. Halbsatz und Nr. 3 BauGB für den Vorentwurf der vereinfachten Änderung in der Fassung vom 10.03.2014 hat in der Zeit vom 03.04.2014 bis 07.05.2014 stattgefunden.
3. Die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Nr. 2 2. Halbsatz und Nr. 3 BauGB für den Vorentwurf der vereinfachten Änderung in der Fassung vom 25.06.2014 hat in der Zeit vom 03.07.2014 bis 17.07.2014 erneut stattgefunden.
4. Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 23.07.2014 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.03.2014, zuletzt redakt. ergänzt 23.07.2014 als Satzung beschlossen.
5. Ausfertigung der Satzung

..... den

Gemeinde

.....
.....

(Siegel)

Kroiß, 1. Bürgermeister

6. Die Bebauungsplanänderung wurde am2014 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs.4 und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen, ebenso auf § 47 VWGO.

Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Iffeldorf zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt Auskunft erteilt.

..... den

Gemeinde

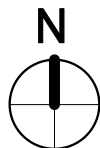
.....
.....

(Siegel)

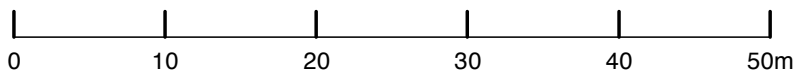
Kroiß, 1. Bürgermeister

Gemeinde Iffeldorf - Bebauungsplanänderung "Am Bodenbach - Südteil"

Maßstab 1 : 500



Kartengrundlage: Digitale Flurkarte 1:500



München, den 10.03.2014
geändert: 25.06.2014
redakt. ergänzt: 23.07.2014

Dipl.Ing. Rudolf Reiser
Architekt Regbaumeister • Aignerstraße 29 • 81541 München •
Tel. 089/695590 • Fax 089/ 6921541 • E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de