

BEBAUUNGSPLAN

Am Bodenbach (SÜDTEIL)

Gemeinde IFFELDORF, Landkreis Weilheim - Schongau

A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen:

- Grenze des Geltungsbereiches
- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Baugrenzen
- I Haustyp: erdgeschossiger Baukörper (Bungalow); Kniestock max. 0,5 m; Dachausbau möglich
- I-D Haustyp: Erdgeschoss u. ausgebauter 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
- Hauptfirsttrichtung
- Fläche für Garagen und Nebengebäude, soweit außerhalb den Baugrenzen
- Maßzahlen in Meter
- erhaltenswerter Baumbestand
- Pflanzstreifen für dichte Ortsrandeintringung
- Sichtdreiecke
- Bepflanzung, Ortsrandeintringung (keine Lagefestsetzung)
- Abgrenzung unterschiedlicher Haustypen
- abzubrechende Gebäude
- nicht einzuzunender Uferstreifen mit zu erhaltendem Baumbestand (Uferbewuchs)

B) Zeichenerklärung für die Einweisung:

- 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 Grund-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

S.a.t.z.u.n.g.:

- a) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 2 BBauG wurde durchgeführt in Form einer öffentlichen Beteiligung; 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 Anschreiben vom 13.07.1981 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 22.07.1981 bis 22.08.1981 in Iffeldorf öffentlich ausgestellt.

Iffeldorf
Gemeinde Iffeldorf
Bürgermeister
1. Bürgermeister

- d) Die Stadt/Gemeinde Iffeldorf hat mit Beschluß des Stadts/Gemeinderates vom 15.08.1981 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 13.01.1983 gem. § 11 BBauG in Verb. mit § 2 Abs. 1 der Delegationsverordnung i.d.F. vom 04.07.1978 (GVBl. S. 432) genehmigt.

Weilheim i. OB, den 09.03.1983
Landratsamt Weilheim-Schongau
I.A.

- f) Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit der Begründung vom 21.01.1983 bis 14.02.83 in Iffeldorf gem. § 2 Satz 1 BBauG öffentlich ausgestellt. Die Genehmigung und die Auflagen sind am 16.05.1983 ortsüblich durch Anschlag an öffentlichen Orten bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Iffeldorf
Gemeinde Iffeldorf
Bürgermeister
1. Bürgermeister

- E) 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

Hirschwogel
TA



Geltungsbereich der Teilgenehmigung vom 13.01.1983

C) Festsetzungen durch Text:

- Art der Nutzung**
Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.
- Maß der Nutzung**
Der Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenzen, dem zulässigen Haustyp u. die höchstzulässige Geschosflächenzahl (GFZ). Als max. GFZ wird beim Haustyp II 0,7 und beim Haustyp I und I+D 0,35 festgesetzt, sofern nicht durch die Baugrenzen eine geringere Ausnutzung vorgegeben ist. Im Geltungsbereich sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
- Grundform - Oberbau 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.
- Nachform (Wohnhaus)**
Die Wohngebäude sind mit einem 24-27° geneigten Satteldach auszuführen. Die Dachdeckung hat mit Ton- oder Betonziegeldecken in rötlichem Farbton zu erfolgen. Holzeinschnitte (neg. Gauben) u. Dachausbauten (Gauben) sind unzulässig. Liegende Dachflächenfenster werden in der Größe auf 0,8 qm beschränkt u. höchstens zweifach je Dachseite zugelassen. Es sind allseits Dachüberstände von mind. 80 cm vorzusehen.
- 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.
- Nebengebäude und Garagen**
Nebengebäude u. Garagen sind nur innerhalb den Baugrenzen oder den dafür genehmigten 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.
- Fassaden**
Die Fassaden sind in lichten Farbönen 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.
- Abwasserbeseitigung**
Die anfallenden häuslichen Abwässer sind nach den Bestimmungen der gemeindlichen Satzung in die Kanalisation einzuleiten.

- Wasserversorgung**
Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.
- Lagern, Abstellen etc.**
Die Aufstellung von Wellblechgaragen, Kleintierställen, Wohnwagen, Booten sowie oberirdischer Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist im Geltungsbereich nicht gestattet.
- Einfridung**
Im Geltungsbereich sind straßenseitig max. 1 m hohe Holzäune (Hanichelzäune, Jägerzaun etc.), aber keine umgestülpten waagrecht besetzten Säulen festgesetzt. Betonsokkel 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.
- 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.
- Bachufer-Gewässerunterhalt**
Jegliche Art von Bebauung 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 Stäbe, Brücken oder sonstigen Bacheinbauten gestattet. Maßnahmen der üblichen Gewässerunterhaltung (Bachräumung, Uferbefestigung 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.
- Ersatzpflanzungen**
Sofern durch notwendige Geländeauffüllungen erhaltenswerter Gehölzbestand beseitigt werden muß, werden Ersatzpflanzungen zwingend vorgeschrieben.
- Immissionschutz**
Wegen der Lärmimmission von der Staatsstraße sind beim südlichsten Gebäude die Schlafräume nicht südseitig einzuplanen.
- 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 waagrecht Grundfläche angesetzt.