



107
106+
105
104
148

184
185
187
188

182
186
187
187/2
187/12
189
185
186

9/2
213
2
1
1/2
1/3
102
101/2
101/3
103/3+
101/5
103/2
101/4
101

236
Grenze Landschaftsschutzgebiet
236
234
227
227/1
227/2
227/3
227/4
227/5
227/6

19
20
21
22
23
23/1
237
21/1
39/1
96
97
94
91
87
85
92
92/4
92/5
238/2
238/3

239
239/3
239/7
239/11
239/10
239/9
239/8
239/14
239/15
239/16
239/13
239/12
239/1
239/20

240
240/1
240/2
240/3
240/12
240/13
240
241

248
256
247

247

Die Gemeinde Iffeldorf erläßt aufgrund

- §§ 1 und 4 sowie § 8 ff Baugesetzbuch (BauGB)
- §§ 1 und 2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (bauGB)
- Art. 98 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro E. v. Angerer in München gefertigten einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 2 BauGB für das Baugebiet "Am Hirtenweg" als

Satzung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Maß der baulichen Nutzung

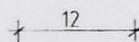
I+D ein Vollgeschoß im Erdgeschoß und ein Vollgeschoß im Dachgeschoß

2. Baugrenzen

 Baugrenze

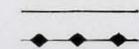
3. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 Maßangabe in Metern

 Fläche für Garagen

Ga Garagen

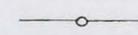
 20 kV - Freileitung mit Schutzzone

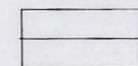
4. Grünordnerische Festsetzungen

 zu pflanzende Bäume

 Ortsrandzone

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

 bestehende Grundstücksgrenze

 vorgeschlagene Baukörper

227/1 Flurstücksnummern

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig. Für den Geltungsbereich wird bestimmt, daß zur Sicherung der Zweckbestimmung des Gebietes für den Fremdenverkehr die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG -) eines Wohnungserbaurechts oder Teilerbaurechts (§ 30 WEG), eines Dauerwohnrechts oder eines Dauernutzungsrechts (§ 31 WEG) einer Genehmigung nach § 22 BauGB bedarf.

2. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen der BayBO haben Vorrang gegenüber den Abständen der Baugrenzen von den Grundstücksgrenzen.

3. Dächer

3.1 Die Dachneigung wird für alle Gebäude mit 23 - 27 Grad festgesetzt.

3.2 Bei den Hauptgebäuden ist an den Traufseiten und an den Giebelseiten (Ortgang) ein Dachüberstand von 80 bis 100 cm, bei überdeckten Balkonen bis 160 cm zulässig.

3.3 Bei allen Gebäuden sind nur Satteldächer, auf angebauten untergeordneten Nebengebäuden sind auch angeschleppte Pultdächer zulässig.

3.4 Die Satteldächer der Nebengebäude bzw. der Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben.

3.5 Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig. Außenwandbündige Gauben (sog. "Zwerchgiebel") bis max. 2,50 m Breite sind zulässig. Je Gebäudeseite ist nur ein Zwerchgiebel zulässig.

4. Höhenlage der Gebäude

4.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 30 cm über Oberkante Gelände liegen.

4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

4.3 Die Kniestockhöhe darf maximal 1,60 m betragen.

5. Äußere Gestaltung der Gebäude

5.1 Für die Dacheindeckung sind ziegelrote kleinformatige Dachplatten zu verwenden. Für angebaute Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig. Wintergärten dürfen nur aus einer Holz- und Glaskonstruktion errichtet werden.

5.2 Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Faserzement, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sowie sämtliche Zierputzarten sind unzulässig. Dasselbe gilt für Glasbausteine an Wänden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.

5.3 Die Gebäude müssen so gestaltet werden, daß die Trauflänge mindestens 1/5 länger als die Giebelbreite ist.

6. Einfriedungen

6.1 Einfriedungen an Straßen sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung von max. 1,0 m Höhe auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzäune von max. 1,0 m Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind.

6.2 Zaunsockel aus Beton oder ähnlichen Materialien dürfen nicht über die natürliche Geländeoberkante herausragen.

7. Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen und Baugrenzen zulässig.

8. Grünordnung:

8.1 In der Ortsrandzone ist die Errichtung von Nebengebäuden, wie Gartenhäuser oder Schuppen unzulässig.

8.2 Die Ortsrandzone ist mit heimischen Laub- bzw. Obstbäumen dicht zu bepflanzen. Dies ist durch einen Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

D HINWEISE DURCH TEXT

Wasserwirtschaft

Es wird empfohlen die Höhe des Erdgeschoßfußbodens 30 cm über der Straßenoberkante anzulegen.

Grünordnung

Die Bepflanzung der Ortsrandeingrünung ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Bankbürgschaft, Sicherheitsleistungen) zu sichern.

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Stadtrat/Gemeinderat am 14.12.94 gefaßt und am 20.1.95 öffentlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



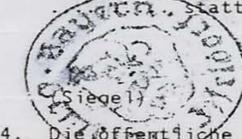
Iffeldorf, den 29. Feb. 1996
Straub, 1. Bürgermeister

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 14.12.94 hat in der Zeit vom 31.7.95 bis 1.8.95 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).



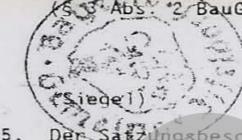
Iffeldorf, den 29. Feb. 1996
Straub, 1. Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 14.12.94 hat in der Zeit vom 31.7.95 bis 21.8.95 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).



Iffeldorf, den 29. Feb. 1996
Straub, 1. Bürgermeister

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 08.03.96 bis 08.04.96 stattgefunden (§ 5 Abs. 2 BauGB).



Iffeldorf, den 29. Feb. 1996
Straub, 1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 08.11.95 wurde vom Stadtrat/Gemeinderat am 7.3.96 gefaßt (§ 70 BauGB).



Iffeldorf, den 29. Feb. 1996
Straub, 1. Bürgermeister

5. Das Landratsamt hat den Bebauungsplan gemäß § 11 BauGB und § 1 Abs. 2 BauGB - Maßnahmengesetz i.V.m. § 2 der Zuständigkeitsverordnung zum BauGB - ZustVBauGB - vom 07.07.1987 (GVB1. S. 209) in der Fassung der Verordnung zur Änderung der ZustVBauGB vom 04.05.1993 (GVB1. S. 308) mit Bescheid vom 14.05.96 Az. 6-10-1 Sg. 40 Ba/11/96 genehmigt.



Iffeldorf, den 10.06.96
Straub, 1. Bürgermeister

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplans erfolgte am 12.06.96. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 08.11.95 in Kraft (§ 12 BauGB).



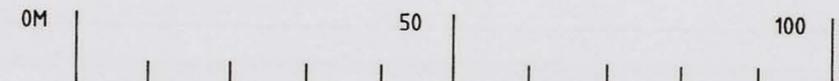
Iffeldorf, den 12.06.96
Straub, 1. Bürgermeister

GEMEINDE IFFELDORF
BEBAUUNGSPLAN
AM HIRTENWEG

(gde.-Plan)



MASSTAB 1:1000



EBERHARD VON ANGERER DIPL.ING.ARCHITEKT REG.BMSTR. AM KNIE 11 81241 MÜNCHEN TEL.833909 FAX.8342867

MÜNCHEN, DEN 14.12.1994
GEÄNDERT AM 08.11.1995