



Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung "Antdorfer Straße", Gemeinde Iffeldorf

Präambel

Aufgrund des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90), des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), in der jeweils gültigen Fassung, erlässt die Gemeinde Iffeldorf folgende Satzung:

Satzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Der Bebauungsplan "Antdorfer Straße" umfasst die Flurstücke Flur-Nr. 236 und 236/1 sowie Teilflächen von Flur-Nr. 227/8, 237/1 und 237/5. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

§ 2 Bestandteile der Satzung
Die Satzung besteht aus dem zeichnerischen Teil mit integriertem Textteil in der Fassung vom geändert am und Der Satzung ist eine Begründung i. d. F. vom geändert am und beigefügt.

§ 3 Inkrafttreten
Der Bebauungsplan "Antdorfer Straße" tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Iffeldorf, den

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.10.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Antdorfer Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom sowie die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom bis durchgeführt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom die eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen und den Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

Die Gemeinde Iffeldorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Gemeinde Iffeldorf, den

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht in der Gemeinde Iffeldorf bereit gehalten. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Antdorfer Straße" in Kraft.

Gemeinde Iffeldorf, den

Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweisen, Gestaltung

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Mischgebiet MI (§ 1 (2) Nr. 6 BauNVO)
Die Bauflächen mit der Kennzeichnung "MI" sind als Mischgebiet festgesetzt. Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 6 (2) Nr. 1-6 BauNVO. Tankstellen sowie Vergnügungstätten sind unzulässig.

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 1 (2) Nr. 3 BauNVO)
Die Bauflächen mit der Kennzeichnung "WA" sind als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 4 (2) Nr. 1-3 und § 4 (3) Nr. 1-3 BauNVO. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung nimmt i.d.R. Bezug auf das Baugrundstück, bei Doppelhäusern auf beide Grundstücke.

1.2.2 In den verschiedenen Baufeldern wird die höchstzulässige Nutzung neuer Gebäude durch folgende Parameter bestimmt:

Anzahl der Vollgeschosse Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,25		Art der zulässigen Nutzung, WA für Allgemeines Wohngebiet, MI für Mischgebiet
		höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, z.B. 2
	maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Meter bzw. maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) inkl. Kniestock in Meter	
	Einzelhaus (E) oder Doppelhaus (D) oder beides (E o. D)	

- 1.2.3 In den Parzellen 1 - 4 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig unter Einhaltung der zulässigen traufseitigen Wandhöhe sowie Kniestockhöhe. In den übrigen Parzellen 5 - 14 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig unter Einhaltung der maximal zulässigen Firsthöhe.
- 1.2.4 In Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.
- 1.2.5 Es gilt die offene Bauweise.
- 1.2.6 In den Parzellen 1 - 4 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe über das Höchstmaß der traufseitigen Wandhöhe (WH) bestimmt, gemessen von OK Erdgeschoßfußboden bis Schnittpunkt Außenwand mit Unterkante Sparren. Der Kniestock ist hier mit einer Höhe von max. 1,60 m zulässig, gemessen von n OK Fertigfußboden 2. Vollgeschoss bis OK Pflette. Die OK Fußboden Erdgeschoss darf auf max. 30 cm über gewachsenem Gelände (bezogen auf den höchsten Punkt am Gebäudestandort) liegen.
- 1.2.7 In den Parzellen 5 - 14 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe über das Höchstmaß der Firsthöhe (FH) bestimmt, gemessen von OK Fußboden Erdgeschoss bis OK First. Die OK Fußboden Erdgeschoss ist auf max. 30 cm über gewachsenem Gelände (bezogen auf den höchsten Punkt am Gebäudestandort) zulässig.
- 1.2.8 Bei der Berechnung der Grundflächenzahl der Parzellen 1 bis 4 ist die private Grünfläche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (entspricht der Ziffer 4.5) nicht einzubeziehen.
- 1.2.9 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie die von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen, sofern sie wasserundurchlässig versiegelt sind. Als wasserundurchlässig gelten Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Rasenfugensteine mit mind. 20 mm Fuge und Schotterrassen.

Baugrenzen, Abstandsflächen

- 1.3.1 Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze, Abgrenzung der Baufelder)
- 1.3.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.3.3 Verbindliche Maße, Angabe in Meter

1.3.4 Die Mindestgröße für Baugrundstücke beträgt für Einzelhäuser 540 m² und für Doppelhaushälften 330 m². Eine Ersatzbauung für Gebäude auf Baugrundstücken, die die Mindestgröße unterschreiten ist zulässig. Unabhängig davon ist die zulässige GRZ sowie die Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen einzuhalten.

1.3.5 Die Abstandsflächen sind gemäß der Bayerischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung zu bemessen und auch innerhalb der Baufenster einzuhalten.

Gestaltungsvorschriften

Dachgestaltung

1.4.1.1 An Haupt- und Nebengebäuden sind nur Dachneigungen zwischen 20° und 28° zulässig. Die Dachneigung von Garagen kann zwischen 15° und 28° betragen.

1.4.1.2 Dächer sind i. d. R. als gleichseitige Satteldächer mit Dachpflannen in roten, braunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zu gestalten. Bei Nebengebäuden unter 20 m² Grundfläche sind Pultdächer zulässig.

1.4.1.3 Die Verwendung von unbeschichteten, metallischen Materialien für Dachflächen oder Regenwasserleitungen ist nicht zulässig. Insbesondere die Verwendung von kupfer-, zink- oder bleihaltigen Materialien ist unzulässig.

1.4.1.4 Pro Gebäude ist ausschließlich eine Widerkehre mit einer Breite von bis zu 6 m zulässig. Die Widerkehre ist mittig auf dem Baukörper zu situieren. Dies gilt sowohl für Einzel- als auch für Doppelhäuser.

1.4.1.5 Hauptfirststrichung

Fassadengestaltung

1.4.2.1 Die Außenwände sind zu verputzen und in heller Farbe zu streichen. Grelle Farbanstriche sind unzulässig. Außenwandverkleidungen sind nur in Holz zulässig.

1.4.2.2 Doppelhaushälften sind profillgleich (gleiche Haustiefe) auszubilden und müssen mit gleicher Dachneigung sowie Trauf- und Firsthöhe versehen werden. Auf eine einheitliche bzw. abgestimmte Gestaltung (Fenster, Fassadengestaltung, Oberflächenverkleidung) ist zu achten.

Einfriedungen

1.4.3.1 Einfriedungen sind als Hecken oder sockellose Holzzäune auszubilden. Die Höhe darf straßenseitig 1,00 m nicht überschreiten. Im Bereich von Straßenkreuzungen und Einmündungen darf die Höhe der Einfriedungen sowie der Hinterpflanzung maximal 0,80 m betragen.

1.4.3.2 Bei der Errichtung von Einfriedungen (sowohl Hecken als auch Zäune) entlang der straßenzugewandten Grundstücksseiten ist ein Mindestabstand von 50 cm bis zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

2. Verkehrsflächen

2.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit Straßenbegrenzungslinie: Die Planzeichnung umfasst sowohl die Fahrbahnen als auch die strassenbegleitenden Grün- und Schotterstreifen sowie Fußweg.

2.2 öffentlicher Wohnanliegerweg

2.3 Sichtfelder (3 m / 70 m). Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

3. Flächen für Nebenanlagen sowie für Garagen, Stellplätze und Zufahren

3.1 Flächen für private Stellplätze

3.2 Flächen für Garagen und Nebenanlagen

3.3 Garagen sind nur mit Satteldach zulässig. Bei Garagen, deren First am Hauptgebäude anschließt, sind First- oder Pultdächer zulässig.

3.4 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Stellplätze, Wege und Terrassen sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrassen, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) auszuführen. Garagenzufahrten sind mit wasserundurchlässigem Material auszubilden.

3.5 Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen und in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind sowohl innerhalb der Baugrenzen und in den dafür ausgewiesenen Flächen als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Genehmigungsfreie Nebenanlagen (gemäß Art. 57 BayBO) sind auch außerhalb zulässig.

3.6 Vor überdachten Stellplätzen und Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m bis zur strassenzugewandten Grundstücksgrenze freizuhalten.

3.7 Für die Bemessung der Anzahl der Stellplätze ist die gemeindliche Stellplatzsatzung anzuwenden. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Der Platz vor der Garage gilt nur jeweils als halber Stellplatz.

4. Grünordnung

4.1 Gehölzarten und Qualitäten

Für Grünflächen gemäß den Ziffern 4.5. und 4.6 sind ausschließlich heimische Gehölzarten sowie Obstgehölze zulässig. Die Arten sind in der nachstehenden Liste aufgeführt (in Klammern die Angabe der Mindestqualität).

(1) Großbäume (Sol. 3xv mB. StU. 10-12)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

(2) Kleinbäume (Heister 2xv, H 150-175)

Acer campestre	Feldahorn	Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche	Populus tremula	Zitterpappel
Sorbus aucuparia	Eberesche		

(3) Obstbäume (Halbstamm oder Hochstamm)
Als Obstbäume sind folgende Sorten geeignet:
Apfel: 'Berner Rosenapfel', 'Gravensteiner Apfel', 'Croncels', 'Klarapfel', 'Glockenapfel', 'Jakob Fischer Apfel', 'Landsberger Renette', 'Goldparmäne', 'Rote Sternrenette', 'Prinz Albrecht von Preußen'
Zwetschge: Hauszwetschge, 'Bühlers Frühzwetschge'
Kirsche: 'Hedelfinger'
Birne: 'Gute Graue', 'Gute Luise', 'Clapps Liebling', 'Gellerts Butterbirne'

Sowie weitere standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern, Wildobstgehölzen und Wildrosen.

4.2 Einzelbaum zu erhalten. Im Falle von Baumaßnahmen im Nahbereich des Baumes sind Schutzvorrichtungen gemäß der DIN 18920 vorzunehmen.

4.3 heimischer Laubbau zu pflanzen. Art und Mindest-Pflanzqualität gemäß Liste (1) und (2) unter Ziffer 4.1. Die Lage des Baumstandortes darf unter Berücksichtigung der Nutzung um bis zu 5 m von der in der Planzeichnung abweichen.

4.4 Obstbäume zu pflanzen gemäß Liste (3) unter Ziffer 4.1, zulässig als Hochstamm bei Apfel und Birne, als Halbstamm bei Zwetschge und Kirsche. Die Lage des Baumstandortes darf unter Berücksichtigung der Nutzung um bis zu 10 m von der in der Planzeichnung abweichen.

4.5 öffentliche Grünfläche

4.5.1 mit der Zweckbestimmung Kinderspiel: Sitzplatz mit Sandkiste

4.6 private Grünfläche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. In diesem Bereich sind ausschließlich autochthone Gehölzarten und Obstbäume, d.h. Pflanzen mit standortheimischer Herkunft, die aus wildwachsenden Stammpflanzen gewonnen wurden und eine regionaltypische genetische Ausstattung aufweisen, anzupflanzen. Nadelhölzer sind nicht zulässig. Die Grünflächen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten.

4.7 Hecken sind als Laubholzhecken aus heimischen Gehölzen anzupflanzen. Hecken aus Nadelhölzern (Fichte, Thuja, sonstige Koniferen) sind nicht zulässig.

4.8 Ausfallende Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Zu verwenden sind heimische Gehölzarten der Listen unter Ziffer 4.1.

4.9 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für eine andere zulässige Nutzung (z.B. Zufahrten, Nebenanlagen o.ä.) benötigt werden, sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

4.10 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken schadlos zu versickern.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Der Ausgleich wird innerhalb des westlichen Geltungsbereichs erbracht. Eine detaillierte Darstellung der Maßnahmen ist der Begründung mit Umweltbericht zu entnehmen. Die Maßnahme ist von den privaten Grundstückseigentümern entsprechend den Festsetzungen umzusetzen.

5.2 Im Bereich der Ausgleichsflächen (gemäß Ziffer 5.1) sind Betonsockel vgl. Ziffer 1.4.3.1, Zäune bis zum Boden (zur Durchlässigkeit für Kleintiere) und die Bepflanzung mit weiteren Gehölzen unzulässig. Die Pflege ist als zweimähdige Wiese durchzuführen.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange (I):
Gehölzfallungen sind in der Zeit zwischen dem 01.03. und 30.09. nicht zulässig, um eine Gefährdung von nistenden Brutvögeln zu vermeiden.

5.4 Artenschutzrechtliche Belange (III):
Vor Abriss, Umbau oder Erweiterung von Bestandsgebäuden sind diese durch ein fachliches Gutachten auf das Vorkommen von Fledermausquartieren hin zu untersuchen. Ebenso sind Bäume vor ihrer Beseitigung auf mögliche Quartiere von Fledermäusen zu prüfen. Im Falle eines Besatzes sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde bzw. der lokalen Koordinationsstelle für Fledermausschutz zum Schutz der Individuen zu treffen. Die genannten Gutachten und Nachweise sind dem Antrag auf Baugenehmigung beizulegen.

6. Immissionsschutz

6.1 Gebäudeseiten mit erhöhten Schallimmissionen, in denen die folgenden Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind. Für die Nord-, Ost- und Südfassade des Wohngebäudes Nr. 13 ist ein Schalldämm-Maß der Außenbauteile für Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer von mindestens 40 dB erforderlich. Die Fenster müssen mindestens der Schallschutzklasse 3 nach der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" entsprechen. Schallschutzfenster können entfallen, wenn die Räume mit Wintergarten, Loggia oder anderen Pufferäumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden.

7. Sonstige Planzeichen

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

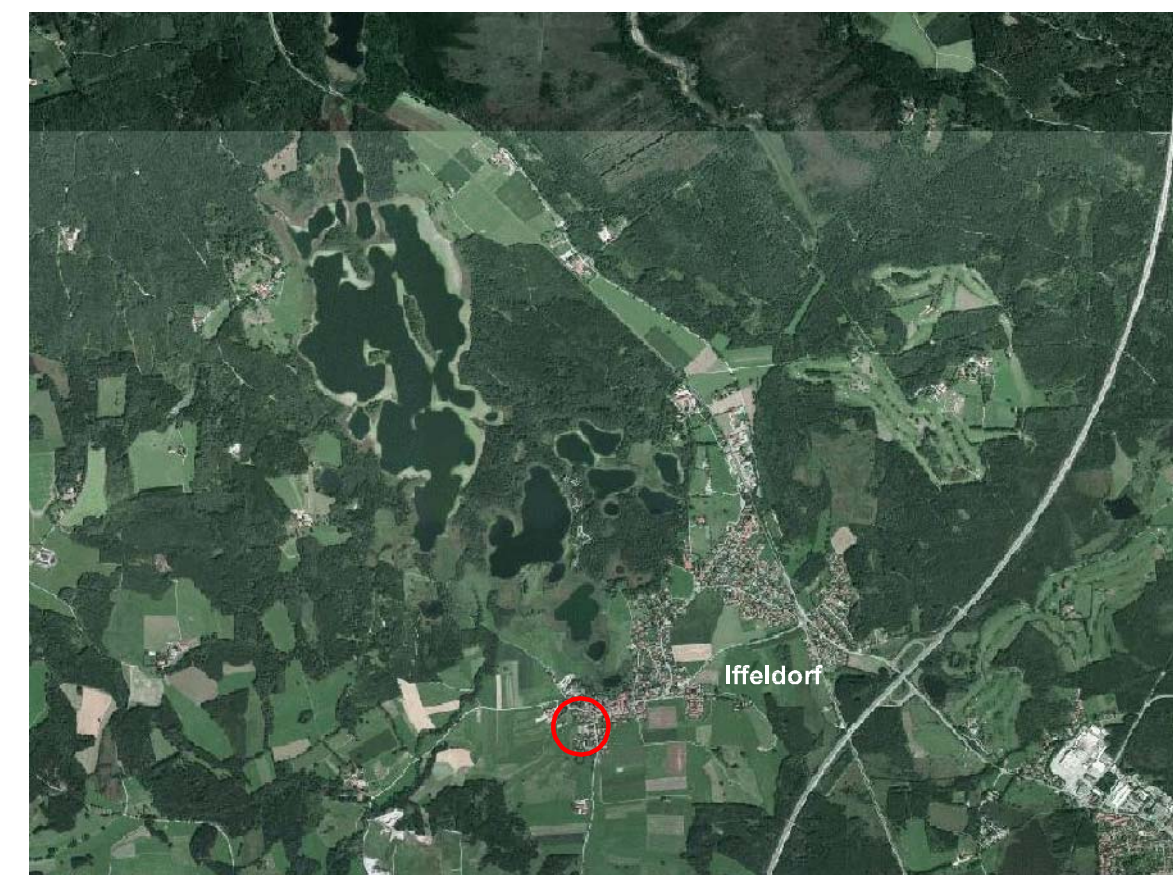
Hinweise durch Planzeichen und Text

- Grundstücksgrenze mit Flurnummer, Bestand
- bestehende Gebäude (Darstellung entsprechend der aktuellen Digitalen Flurkarte): alle bestehenden Gebäude (auch die, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen) besitzen Bestandsschutz
- geplante Gebäude (vorgeschlagene Lage und Dimensionierung)
- abzubrechende Gebäude
- Einzelbaum entfallend
- Nummerierung der Parzellen
- geplante Grundstücksgrenze
- Landschaftsschutzgebiet "Osterseen und Umgebung" (gemäß der Schutzgebietsverordnung Landschaftsschutzgebiet "Osterseen und Umgebung" vom 20.11.2009)
- Niederschlagswasser: Anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst vor Ort in Form einer flächenhaften Versickerung über eine geeignete, bewachsene Bodenschicht erfolgen. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen. Für die Versickerung notwendige Flächen sind auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken vorzuhalten. Eine Einleitung von schadlosen Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.
- Immissionen aus der Landwirtschaft : Mögliche Immissionen, die sich aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bedingen, sind entschädigungslos hinzunehmen.
- Bodendenkmalschutz: Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art.8 Abs.1-2 DschG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde.
- Ordnungswidrigkeiten : Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 kann mit einer Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot der Rechtsordnung nach Art. 80 Abs. 1 bis 4 oder einer Satzung nach Art. 81 Abs. 1 oder einer vollziehbaren Anordnung der Bauaufsichtsbehörde auf Grund einer solchen Rechtsprechung oder Satzung zuwiderhandelt, sofern die Rechtsordnung oder die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist.

Gemeinde Iffeldorf Landkreis Weilheim-Schongau



Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung "Antdorfer Straße"

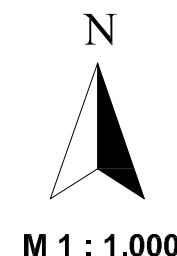


Dipl.-Ing. Dr. Ulrike Pröbstl
Freie Landschaftsarchitektin BDLA, Stadtplanerin SRL
Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl
Dipl.-Ing. Claudia Dorsch

Etting, den 30.01.2012

erstellt: 30.01.2012
geändert: 21.05.2012
31.07.2012

Dr. Ulrike Pröbstl



M 1 : 1.000

AGL
Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung
Institut für ökologische Forschung
St. Andrästr. 8a
D-82398 Etting-Polling
Tel. ++49 (0) 8802 - 91091
Fax ++49 (0) 8802 - 91092
E-mail office@agl-proebstl.de
www.agl-proebstl.de