



# **1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung "Antdorfer Straße"**

erstellt am: 28.11.2013

geändert am: 13.03.2014

Etting, den 28.11.2013

Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

## **AGL**

---



### **Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung**

Institut für ökologische Forschung

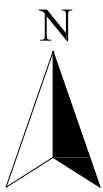
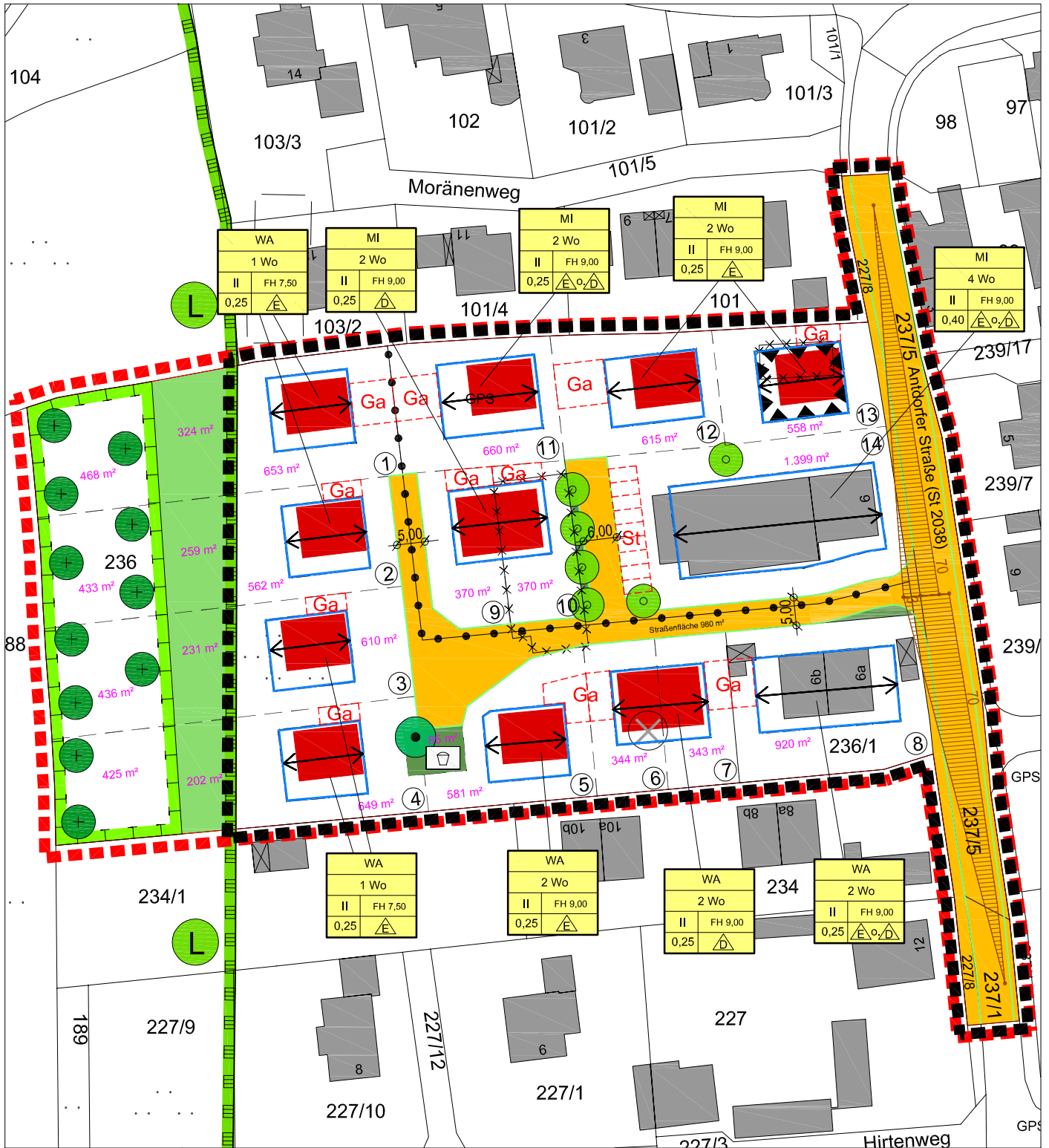
St. Andrästr. 8a

82398 Etting- Polling

Bearbeiter: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider, Dipl.-Ing. Claudia Dorsch

# Erste vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Antdorfer Straße"

erstellt: 28.11.2013  
geändert:



M 1 : 1.000

## Festsetzungen durch Planzeichen und Text



öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie  
(im Bereich der Staatsstraße umfasst die Planzeichnung sowohl die Fahrbahnen  
als auch die strassenbegleitenden Grün- und Schotterstreifen sowie Fußweg)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung

## Erste vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Antdorfer Straße"

### 1 SATZUNG DER GEMEINDE IFFELDORF ZUR 1. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "ANTDORFER STRAßE"

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 folgenden Bebauungsplan als Satzung:

#### § 1 Änderung des Bebauungsplanes "Antdorfer Straße"

Aus Gründen der Modifizierung und Konkretisierung des Planungswillens der Gemeinde Iffeldorf wird der Bebauungsplan "Antdorfer Straße" vom 30.01.2012, geändert am 21.05.2012 und 31.07.2012, wie folgt geändert:

##### 1.

*Der in der Festsetzung 1.2.2 enthaltene Wortlaut "bzw. maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) inkl. Kniestock in Meter" wird ersatzlos gestrichen.*

*Die Festsetzung 1.2.3 wird vollständig ersetzt durch die Formulierung "In den Parzellen 1 - 14 sind maximal 2 Vollgeschoße zulässig unter Einhaltung der maximal zulässigen Firsthöhe."*

*Die Festsetzung 1.2.6 wird vollumfänglich ersetzt durch die Formulierung "In den Parzellen 1 - 4 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe über das Höchstmaß der Firsthöhe (FH) von max. 7,50 m bestimmt, gemessen von OK Fertigfußboden Erdgeschoss bis OK First. Die OK Fertigfußboden Erdgeschoss ist auf max. 15 cm über gewachsenem Gelände (bezogen auf den höchsten Punkt am Gebäudestandort) zulässig."*

*Die Festsetzung 1.2.7 wird vollumfänglich ersetzt durch die Formulierung "In den Parzellen 5 - 14 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe über das Höchstmaß der Firsthöhe (FH) von max. 9,00 m bestimmt, gemessen von OK Fertigfußboden Erdgeschoss bis OK First. Die OK Fertigfußboden Erdgeschoss ist auf max. 15 cm über gewachsenem Gelände (bezogen auf den höchsten Punkt am Gebäudestandort) zulässig."*

*Die Festsetzung 1.4.1.4 wird ergänzt durch den Satz: "Abgesehen der vorgenannten Widerkehre sind sonstige Quergiebel und Dachaufbauten nicht zulässig."*

#### Begründung:

Die Gemeinde Iffeldorf beabsichtigt die Bebauung in den Parzellen 1 bis 4 zur freien Landschaft nach Westen hin gegenüber den Gebäuden in den Parzellen 5 bis 14 in ihrer Höhenentwicklung stärker zu begrenzen, um eine bestmögliche städtebauliche Integration zu erreichen und um der sensiblen Ortsrandlage gerecht zu werden. Hierzu wird die Präzisierung der Festsetzungen zu den maximalen Gebäudehöhen im westlichen Bereich erforderlich. Die maximal zulässigen

Gebäudehöhen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen einheitlich über das Höchstmaß der Firsthöhe (FH) geregelt werden.

Darüber hinaus könnte sich durch die mit der Neufestsetzung der Firsthöhe für die Parzellen 1 - 4 einhergehenden Volumenreduzierung nun ggf. vermehrt der Wunsch nach Dachaufbauten ergeben. Um klar herauszustellen, dass auch nach rechtskräftigem Bebauungsplan gemäß Ziffer 1.4.1.4 sonstige Quergiebel und Dachaufbauten im gesamten Plangebiet von Seiten der Gemeinde nicht gewünscht sind, gilt es die Festsetzung 1.4.1.4 entsprechend zu präzisieren, um ggf. auftretende Missverständnisse grundsätzlich auszuräumen.

## 2.

*Die Festsetzung Ziffer 2.2 "öffentlicher Wohnanliegerweg" wird ersatzlos gestrichen, dafür wird der Wortlaut in Ziffer 2.1 vollumfänglich ersetzt durch die Formulierung "öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie (im Bereich der Staatsstraße umfasst die Planzeichnung sowohl die Fahrbahnen als auch die strassenbegleitenden Grün- und Schotterstreifen sowie Fußweg)".*

*(Im Planausschnitt - vgl. Seite 1 - wird diese o.g. Verkehrsfläche im Plan durch das Planzeichen von Ziffer 2.1 neu festgesetzt.)*

### Begründung:

Für die im Plan mit ca. 980 m<sup>2</sup> festgesetzte Straßenfläche zur Erschließung der einzelnen Bau-parzellen innerhalb des neuen Wohngebietes sollen die Eigentumsverhältnisse geregelt werden. Dazu soll die Erschließungsstraße öffentlich gewidmet werden und die Gemeinde Iffeldorf als Eigentümer eingetragen werden. Die bislang im Plan als "öffentlicher Wohnanliegerweg" festgesetzte Verkehrsfläche steht dazu jedoch im Widerspruch. Daher ergeben sich die oben genannten Änderungen in den Festsetzungen.

## § 2 Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

## 2 VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Iffeldorf hat in seiner Sitzung vom 11.12.2013 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Antdorfer Straße" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.  
Der Änderungsbeschluss wurde am 14.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 22.01.2014 bis 20.02.2014 durchgeführt.
3. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 12.03.2014 über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.
4. Die Gemeinde Iffeldorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.03.2014 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs 1 BauGB in der Fassung vom 13.03.2014 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Iffeldorf, den .....

-----

Hubert Kroiß, Erster Bürgermeister

Siegel

5. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am .....  
gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV ortsüblich bekannt gemacht. Mit  
der Bekanntmachung tritt die 1. Bebauungsplanänderung "Antdorfer Straße" in Kraft.

Gemeinde Iffeldorf, den .....

-----

Hubert Kroiß, Erster Bürgermeister

Siegel