



## Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung "Feuerwehrgerätehaus am Bahnhof", 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 "Feuerwehrgerätehaus am Bahnhof" umfasst Teilflächen der Flurstücke Flur-Nr. 779, 1356/3 und 1358/2. 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 "Feuerwehrgerätehaus am Bahnhof" tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Iffeldorf, den .....

Hubert Kroiß, Erster Bürgermeister

Siegel

### Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes "Feuerwehrgerätehaus am Bahnhof" 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 ..... die eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen und den Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... sowie gleichzeitig die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.

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 .....

Hubert Kroiß, Erster Bürgermeister

Siegel

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 "Feuerwehrgerätehaus am Bahnhof" in Kraft.

Gemeinde Iffeldorf, den .....

Hubert Kroiß, Erster Bürgermeister

Siegel

### Festsetzungen durch Planzeichen und Text

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

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)  
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" festgesetzt. Es sind nur Gebäude, Lager- und Betriebsflächen zulässig, die dem Betrieb der Feuerwehr dienen.

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als ein Baugrundstück definiert. Innerhalb dieses Baugrundstücks ist eine gesamte maximal zulässige Grundfläche (GR Baugrundstück) von 1.000 m<sup>2</sup> zulässig. Diese Grundfläche verteilt sich wie in der Planzeichnung festgesetzt auf die Baufelder GB 1 und GB 2.

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

Baufeld mit Nr.	GB 1	maximal zulässige <i>Gebäudehöhe</i> in Meter (Attikahöhe bei Flachdach), gemessen von OK Fußboden Erdgeschoss bis OK Attika
Bezeichnung	Feuerwehrhaus	
Anzahl der Vollgeschosse	II	7,00
zulässige Grundfläche in m <sup>2</sup>	GR 950	

1.2.3 Im Baufeld GB 1 darf die maximal zulässige Gebäudehöhe von 7,0 m, gemessen von OK Fußboden Erdgeschoss bis OK Attika, durch einen Turm überschritten werden, jedoch ist hier maximal eine Höhe von 15,0 m zulässig. Darüberragende Dachaufbauten, wie Funkmasten, Antennen o.ä. sind zugelassen.

1.2.4 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 wasserdurchlässig gelten Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Rasenfugensteine mit mind. 20 mm Fuge und Schotterterrassen.

#### Baugrenzen

1.3.1 Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze, Abgrenzung Baufeld)

1.3.2 Verbindliche Maße, Angabe in Meter

#### Gestaltungsvorschriften

##### Dachgestaltung

1.4.1.1 Die Dächer in GB 1 und GB 2 sind als Flachdächer auszubilden. Diese Dachflächen sollen nach Möglichkeit begrünt und / oder mit Photovoltaik ausgestattet werden.

1.4.1.2 Die Verwendung von kupfer-, zink- oder bleihaltigen Materialien für Dachflächen oder Regenwasserleitungen ist unzulässig.

##### Fassadengestaltung

1.4.2.1 Die Fassaden der Baukörper sind in hellen Farbtönen oder mit Holzverkleidung zu gestalten. Ausnahmsweise sind Elemente in roter Farbe zulässig.

##### Einfriedigungen

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

#### 2. Verkehrsflächen

2.1 private Erschließung und Flächen zum Rangieren in die Fahrzeughalle inkl. Übungsplatz

2.2 Flächen für Fußgänger

2.3 Bereich für Ein- bzw. Ausfahrten der Feuerwehrfahrzeuge: Ein- bzw. Ausfahrten sind ausschließlich in diesem vorgegebenen Bereich zulässig.

2.4 Sichtfelder (3 m / 50 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.

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

3.1 Flächen für offene Stellplätze

3.2 Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind innerhalb der Baugrenzen und in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

3.3 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Stellplätze außerhalb der Baugrenzen sind als wasserdurchlässige Flächen (Schotterterrassen, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) auszubilden.

3.4 Die Hauptwege und die Flächen vor der Fahrzeughalle sowie der Übungsplatz können soweit erforderlich in Asphalt o.ä. ausgebildet werden. Hierfür ist eine Fläche von max. 1.050 m<sup>2</sup> zulässig.

#### 4. Grünordnung

##### 4.1 Gehölzarten und Qualitäten

Für Grünflächen sind ausschließlich heimische Gehölzarten zulässig. Empfohlene Gehölzarten sind in der nachstehenden Liste aufgeführt (in Klammern die Angabe der Mindestqualität).

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

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

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

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

(3) Sträucher (Heister 2xv, H 60-100)

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffl. Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffl. Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhl. Liguster	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe

*Sambucus nigra* Schwarzer Holunder

Sowie weitere standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern.

4.2 Einzelbäume zu erhalten. Im Falle von Baumaßnahmen im Nahbereich der Bäume sind Schutzvorrichtungen gemäß der DIN 18920 vorzunehmen. Ausfallende Gehölze sind bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.

4.3 Heimischer Laubbaum 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 Sträucher zu pflanzen, Art und Mindest-Pflanzqualität gemäß Liste (3) unter Ziffer 4.1

4.5 Grünfläche

4.6 Die Stützmauern (Abgrenzungsmauern) sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Zu verwenden sind Gemeiner Efeu (*Hedera helix*) und Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*).

4.7 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht für eine andere zulässige Nutzung (z.B. Zufahrten, Nebenanlagen o.ä.) benötigt werden, sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

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

4.9 Im Bereich der Sichtfelder gemäß Ziffer 2.4 sind nachfolgende kleinwüchsige Sträucher anzupflanzen. Geeignete Arten sind u.a. *Potentilla fruticosa* (Fingerstrauch), Rosa in Sorten, z.B. Schneewittchen, und *Spiraea japonica* in Sorten (Sommer- und Zwergspiere). Diese sind dauerhaft auf einer Wuchshöhe von max. 80 cm zurückzuschneiden.

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

5.1 Ausgleichsflächenzuordnungsfestsetzung  
Der Ausgleich wird außerhalb des Geltungsbereichs erbracht. Die Ausgleichsfläche befindet sich im Schechenflitz auf einer Teilfläche des Flurstücks Fl.-Nr. 1586, Gemarkung Iffeldorf. Ziel ist eine Moorenaturerholung. Eine detaillierte Darstellung der Maßnahmen ist der Begründung mit Umweltbericht zu entnehmen.

5.2 Artenschutzrechtliche Belange:  
Gehölzfällungen sind in der Zeit zwischen dem 01.03. und 30.09. nicht zulässig.

#### 6. Sonstige Planzeichen

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

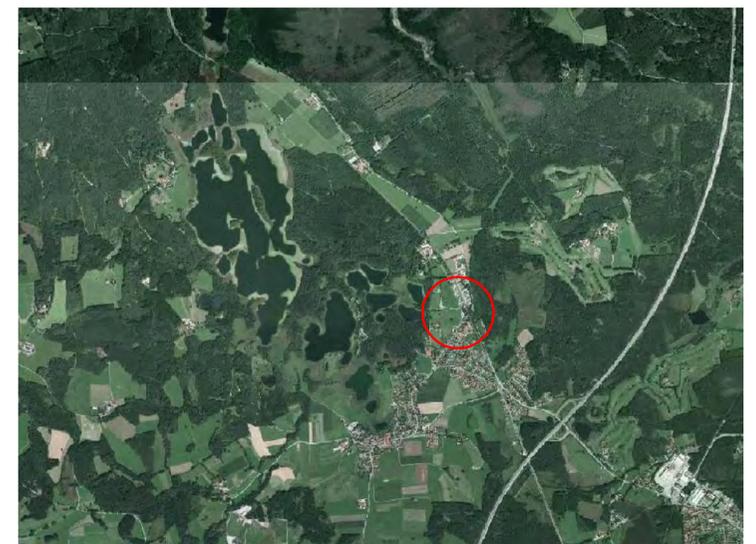
### Hinweise durch Planzeichen und Text

- Grundstücksgrenze mit Flurnummer, Bestand
- bestehende Gebäude (Darstellung entsprechend der aktuellen Digitalen Flurkarte)
- geplante Gebäude (vorgeschlagene Lage und Dimensionierung)
- geplante Rampe
- geplante Höhen
- 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.
- Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG** aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Sekundärschall, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.
- 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 Rechtssprechung 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 "Feuerwehrgerätehaus am Bahnhof"



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

Etting, den 17.07.2013

erstellt: 11.02.2013

geändert: 24.06.2013

17.07.2013

Dr. Ulrike Pröbstl

**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



M 1 : 1.000