



A) ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 2.0 GE Gewerbegebiet § 8 BauVVO
- 3.0 o offene Bauweise § 22 BauVVO
- 4.0 II max 2 Vollgeschosse + Dachgeschöß mit konstruktivem Kniestock bis max 40 cm Höhe, gemessen an der Außenwand von Außenkante Rohdecke bis Unterkante Sparren
- 5.0 0,5 Grundflächenzahl nach § 19 BauVVO
- 6.0 3,0 Baumassenzahl nach § 19 BauVVO
- 7.0 Baugrenze nach § 23, Abs. 3, BauVVO
- 8.0 Maßzahlen in Metern
- 9.0 Einfahrtbereich, in dem die festgesetzte Grünfläche zum Zweck der Ein- und Ausfahrt im notwendigen Rahmen, d.h. auf max 12 m Grundstückslänge unterbrochen werden kann.
- 10.0 Flächen mit Pflanzbindung gem. C.8 Grünordnung, Abs. 3
- 11.0 Wohnnutzung nur innerhalb der umrandeten Fläche zulässig

B) DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- 1.0 bestehende Flurstücksgrenzen
- 2.0 bestehende Wohn- und Nebengebäude

C) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 **ART DER NUTZUNG § 9, Abs. 1, BauGB**
- 1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden alle Grundstücke entsprechend § 8 BauVVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.
Ausnahmen gem. § 8, Abs. 3, Nr. 1, BauVVO (Wohnungen für Auf-²sichts- bzw. Betriebspersonal oder Betreiber) bzw. -innere sind nur auf Grundstücken von mehr als 1.500 m² zulässig.
- 2.0 **MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9, Abs. 1, Nr. 1, BauGB**
- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenzen, die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ und die Baumassenzahl BMZ. Die maximal zulässigen Werte für GRZ und BMZ werden in der Planzeichnung festgesetzt, sofern nicht durch die Baugrenzen und sonstige Festsetzungen ein höherer Ausnutzung vorgegeben ist oder Ziffer 3 zur Anwendung kommt.
- 2.2 GRZ 0,5, BMZ 3,0
- 3.0 **BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN SOWIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9, Abs. 1, Nr. 2, BauGB**
- 3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Gebäude in offener Bauweise gem. § 22, Abs. 2, BauVVO zu errichten. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.
- 4.0 **GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
- 4.1 Als Grundform für die Gebäude einschl. der Nebenanlagen ist ein Rechteck zu verwenden, dessen lange Seite die Traufseite ist. Diese ist mindestens 1,3 mal so groß wie seine kurze Seite, die Giebelseite, zu wählen.
- 4.2 Unterkellerungen dürfen nicht größer sein als die Fläche, die maximal im Erdgeschoss überbaut werden darf. Abfahrtsbauwerke ins Untergeschöß sind von dieser Regelung ausgenommen.
- 4.3 Die Hauptgebäude sind nur mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 10 - 21 Grad zulässig. Eingeschossige Verbindungs- oder Dächer von Nebengebäuden sind auch als Flachdach möglich.
- 4.4 Wandhöhen sind bis zu einer Höhe von 7,5 m zulässig. Als Wandhöhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis Außenkante Dachhaut, gemessen an aufgehender Außenwand.

- 4.5 Die Oberkante des Erdgeschößfußbodens darf max 30 cm über dem östlichen Rand der angrenzenden Erschließungsstraße oder dem von Landratsamt festgelegten Gelände liegen.
- 4.6 Die geneigten Dächer sind mit naturrotten Ziegeln (ohne Engobe), gleichfarbenen Betondecksteinen, nicht reflektierenden Blecheindeckungen oder mit extensiver Begrünung zu errichten.
- 4.7 Dachgauben und Dachschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig. Glasdachflächen sind bis zu einer Größe von 1/10 der Gesamtdachfläche möglich.
- 4.8 Außenwände sind hell gestrichen oder verputzt und hell gestrichen unter Ausschluss umhülliger, stark gemusterter Putzarten, oder verkleidet auszuführen. Verkleidungen aus Kunststoffen und asbestgebundenen Stoffen sind unzulässig.
- 4.9 Sonnenkollektoren sind auf Haupt- und Nebengebäuden in zusammenhängenden Flächen einzubauen.
- 4.10 Das Gelände ist, so weit wie möglich, in seiner natürlichen Form zu belassen. Künstliche Abgrabungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig.
- 5.0 **NEBENANLAGEN, STELLPLATZE UND GARAGEN**
- 5.1 Die Zahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen wird durch die jeweils gültige gemeindliche Stellplatzsatzung bestimmt.
- 5.2 Garagen und sonstige Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen sind hinsichtlich ihrer äußeren Gestaltung den übrigen Anlagen auf dem Grundstück anzupassen.
- 5.3 Garageneinfahrten, Stellplätze, Hofflächen und Hofeinfahrten sind in wasserdurchlässiger Bauart (wie offenfugige Pflaster oder dergleichen) zu befestigen.
- 5.4 Teer- und Asphaltflächen auf Privatgrundstücken (Stauraum, Stellplätze, Hofflächen, etc.) sind untersagt, ausgenommen sind Waschplätze und Arbeitsflächen im Freien mit wassergefährdenden Stoffen.
- 5.5 Tiefgaragen sind mit mind. 0,60 m Humusüberdeckung auszuführen, soweit auf der Tiefgarage keine Lagerflächen oder Verkehrsflächen vorgesehen sind.
- 5.6 Auf die gemeinsame Bekannmachung des BayStMI und des BayStMELF über die "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" (Bay. Staatsanzeiger Nr. 19/40 vom 10.05.85) wird verwiesen.
- 5.7 Vor Garagen und Hofzufahrten (ab der Toranlage nach außen) ist ein min 5 m tiefer Stauraum von einer Einzäunung freizuhalten.
- 6.0 **WERBEANLAGEN**
- 6.1 Für Werbeanlagen, die über die Befreiungen des Art. 63 Pkt. 1.1) a bis f BayBO hinausgehen, besteht Genehmigungspflicht.
- 6.2 Unzulässig sind Lauflichtreklamen und Reklamen auf Dachflächen, ebenso alle Blinklichtreklamen.
- 7.0 **EINFRIEDIGEN**
- 7.1 Als Einfriedung der Baugrundstücke sind nur Metallgitter- oder Maschendrahtzäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Metallgitter- und -geflechte sind mit einer Bodenfreiheit von min 10 cm auszuführen.
- 7.2 Gemauerte Einfriedungen sind pro Grundstück bis zu einer Größe von 10 m² an der Straßenseite zulässig.
- 8.0 **GRÜNORDNUNG**
- 8.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Geh-, Fahr- und Stellplatzflächen erforderlich sind, innerhalb eines Jahres nach Betriebsbeginn gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 8.2 Innerhalb dieser Frist sind pro 300 m² Grundstücksfläche mit 1 einheimischer, standorttypischer Laubbäum und je 50 m² Grundstücksfläche 1 einheimischer Strauch zu pflanzen.
- 8.3 Zusätzlich sind in den unter Absatz A festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung pro 100 m² je 2 hochstämmige Bäume und 5 Büsche zu pflanzen. Bestehende Bäume oder Büsche, die erhalten werden, können mitgezählt werden. Bei Grundstücksteilungen ist ein min 2 m breiter Randstreifen pro Grundstück mit dieser Pflanzbindung versehen. Ausgenommen sind nur die Flächen möglicher Grenzbebauungen nach Art. 7 BayBO.
- 8.4 Einfriedungen sind pro 10 lfm mit 3 Büschen zu hinterpflanzen. Die zu pflanzenden und bestehenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind unverzüglich nachzupflanzen.

- 8.5 Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes sind einheimische, standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Freilebenden Wildgehölzen aus einheimischen Arten ist der Vorrang vor streng geschnittenen Hecken zu geben.
- 8.6 Nachfolgend aufgeführte Pflanzen werden empfohlen:
Bäume:
Hochstämme, min 15 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt
Obstbäume:
Alle Arten, auch Wildformen, mind. 8 cm Stammumfang
Feldahorn Acer campestre
Bergahorn Acer pseudoplatanus
Hainbuche Corylus avellana
Rot-Buche Fagus sylvatica
Esche Fraxinus excelsior
Lärche Larix decidua
Vogelkirsche Prunus avium
Stiel-Eiche Quercus robur
Eberesche Sorbus aucuparia
Mehlbeere Tilia cordata
Winterlinde Tilia intermedia
Sträucher:
min 2xv, ob, 100/150 cm
Berberitze Berberis vulgaris
Goldlöckchen Forsythia in Sorten
Hartfuegeln Cornus sanguinea
Hessl Corylus avellana
Weißdorn Crataegus monogyna
Sanddorn Hippophae rhamnoides
Liguster Ligustrum vulgare
Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Schlehe Prunus spinosa
Alpenjohannisbeere Ribes alpinum
Blutjohannisbeere Ribes sanguineum
Spiräe in Sorten Spiraea
Flieder Syringa vulgaris
Schneeball Viburnum vulgare
Hecken:
min Hei, 2xv, ob, 80/100 cm
Feldahorn Acer campestre
Hainbuche Corylus avellana
Kornelkirsche Cornus
Rotbuche Fagus sylvatica
- 9.0 **IMMISSIONSSCHUTZ**
- 9.1 Luftreinhaltung:
In gesamten Geltungsbereich sind Betriebe und Anlagen unzulässig, die
- im Anhang der 4. BImSchV (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen) vom 24.07.1985 in der jeweils aktuellen Fassung genannt sind und nach den §§ 4 + 19 BImSchG einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung im förmlichen oder vereinfachten Verfahren bedürfen;
- Lösemittel im Sinne der VDI-Richtlinie 2280 (Organische Verbindungen, insbesondere Lösungsmittel) emittieren.
- 9.2 Lärmschutz:
Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren flächenhaftes Emissionsverhalten einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von
- 55 dB/m² tagsüber
- 40 dB/m² nachts
überschreiten.
- 9.3 Aus Gründen des Lärmschutzes ist entlang der Bahnlinie Tutzing-Kochel ein Streifen von 26 m, gemessen von der nächstgelegenen Schiene der Hauptschienenstrasse, von jeglicher Wohnbebauung freizuhalten.
- 9.4 Erschütterungs- und Sekundärschallschutz entlang der Bahnlinie:
Die Vorgaben der DIN 4150, Teil 2, vom Dezember 1992 (Erschütterungen im Bauwesen) und der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm-Tin-Lärm) vom 26.8.1998 (Ziffer 6.2 - Immissionsrichtwerte für Immissionsorte innerhalb von Gebäuden) sind einzuhalten.
- 10.0 **VER- UND ENTSORGUNG**
- 10.1 Das Baugebiet ist an die zentrale gemeindliche Trinkwasserversorgungsanlage anzuschließen. Einzeltrinkwasserversorgungsanlagen sind nicht zulässig.
- 10.2 Die Beseitigung der anfallenden Abwässer ist entsprechend der gemeindlichen Satzung durch einen Anschluß an die gemeindliche Kanalisation mit Ableitung in die Kläranlage der Stadt Penzberg zu gewährleisten. Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.
- 10.3 Das Baugebiet ist gleichfalls an die gemeindliche Müllentsorgung anzuschließen. Standplätze für Abfallbehälter sind in der Nähe der Gebäude vorzusehen und angemessen zu verkleiden und einzupflanzen.
- 10.4 Sämtliche Versorgungsleitungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind im Boden zu verlegen. Die Rechte der Deutschen Post AG nach dem Telegraphenweggesetz bleiben unberührt.
- 10.5 Das Baugebiet ist an das Hydrantenetz der Gemeinde Iffeldorf anzuschließen.

D) HINWEISE

- 1. Die mit 116 kg/m² anzusetzende Schneelast ist zu beachten.
- 2. Durch Ausbringung von Landwirtschaftsdüngern können Geruchsmissionen auftreten.
- 3. Bodenkennlinie, die bei der Verwirklichung von Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BImSchG.
- 4. Zur Sicherstellung der Freiflächengestaltung sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen Freiflächengestaltungspläne gem. Art. 5 BayBO zur Genehmigung vorzulegen, welche die Auflagen, Festsetzungen und Hinweise dieses Bebauungsplanes berücksichtigen.
- 5. Im Hinblick auf die unter C) 9 getroffenen Babauungsplanvorgaben ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens
- die schallschutztechnische Verträglichkeit aller Bauvorhaben (gem. Abs. 2),
- bei der Errichtung von Wohn- und Büroräumen zusätzlich auch die erschütterungs- und sekundärschallschutztechnische Verträglichkeit (gem. Abs. 3)
durch Gutachten eines anerkannten Sachverständigen im Sinne von § 26 BImSchG nachzuweisen.
- 6. Antennenanlagen sollen unter Dach errichtet werden.
- 7. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, für die Maßhaltigkeit ist keine Gewähr gegeben. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 8. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBB) ist nur an den Randstreifen mit Pflanzbindung zwischen den einzelnen Gewerbezellen notwendig.
- 9. Bei Baumaßnahmen entlang des Bahnkörpers sind folgende Bedingungen einzuhalten:
9.1 Die Abstandsflächen nach Art. 6 der Bayer. Bauordnung dürfen nicht auf Bahngrund verlegt werden.
9.2 Vor Durchführung einzelner Maßnahmen (Errichtung von Bauwerken, metall. Zäunen, Befpflanzungen, Lärmschutzrichtungen, usw.) ist jeweils die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG, Niederlassung München, als Nachbar einzuholen.
9.3 Anpflanzungen (Bäume, Hecken, Sträucher, usw.) müssen mindestens die im Bayer. Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBB) enthaltenen Abstände zur Bahneigentumsgränze einhalten.
9.4 Die Endwuchshöhe anzupflanzender Bäume muß geringer sein, als deren Abstand zur Überleitungslage, bzw. zum Regellichtraum des nächstgelegenen Gleises. Es sind ferner auch die einschlägigen VDE-Bestimmungen zu beachten.
9.5 Zum Schutz vor Gefahren, die von der 15.000-V Überleitung der Bahnlinie ausgehen, sind grundsätzlich die VDE-Bestimmungen zu beachten.
9.6 Insbesondere müssen Metallgegenstände, die weniger als 4 m horizontalen Abstand zu spannungsführenden Teilen der Überleitung haben, bahngerecht werden.
9.7 Befpflanzungen müssen bei jeder Jahreszeit und Witterung einen Sicherheitsabstand von mindestens 3,0 m zu spannungsführenden Bauteilen aufweisen. Erforderliche Rückschnitte sind rechtzeitig durchzuführen.

E) ORDNUNGSWIRKIGKEITEN

- 1. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften können gem. Art. 89 BayBO als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.
- 2. Zuwiderhandlungen gegen die im Babauungsplan festgesetzten Bindungen für Befpflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen durch Beseitigung, wesentliche Beeinträchtigung oder Zerstörung können gem. § 213, Abs. 1, Nr. 3, BauGB als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

F) VERFAHREN

- Die Gemeinde Iffeldorf erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die öffentliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) diesen Bebauungsplan als Satzung.
- 1. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1, BauGB wurde in der Bürgerversammlung am 29.01.1999, in Form einer Veröffentlichung an den Anschlagtafeln der Gemeinde am 30.02.1999 und im Gemeindefeuer im September 1999 durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.
- 2. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschriften vom 29.01.1999, gem. § 4 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.
- 3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3, Abs. 2, BauGB vom 27.03.2000 bis 27.05.2000 in Iffeldorf öffentlich ausgestellt.
- 4. Die Gemeinde Iffeldorf hat mit Beschluß vom 05.07.2000 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- 5. Der angelegte Bebauungs- und Grünordnungsplan samt Begründung wurde am 05.05.2004 im Rathaus gemäß § 12 BauGB zu einer öffentlichen Einsicht öffentlich ausgestellt. Die Auslegung ist bis 05.07.2004 durch Auslegung an den gemeindlichen anschlagtafeln bekanntgegeben worden. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt somit nach § 12, Satz 4, BauGB in Kraft.

30. Aug. 2001
Iffeldorf, den
Gemeinde Iffeldorf
Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
mit integriertem GRÜNORDNUNGSPLAN

DER GEMEINDE IFFELDORF FÜR EIN GEWERBEBEGBIET AN DER STRASSE 'AM BAHNHOF' IN IFFELDORF

Gezeichnet auf der Grundlage der amtlichen Flurkarten SW 17-816 und SW 17-821 für die Flurnummern 1388/6, 1388/7 und 1388/10 der Gemarkung Iffeldorf

Maßstab: 1:1000
Erstellt: 28.07.1999
Ergänzt: 28.02.2000

Der Entwurfsverfasser:
BYIK
BAU
10089
Planungsbüro KOLAJA
am Sandberg 8b
85247 Oberroth
Tel. 08138/6250