

# BEBAUUNGSPLAN NANTESBUCHER WEG GEMEINDE IFFELDORF

LANDKREIS WEILHEIM - SCHONGAU



### Zeichenerklärung für die Festsetzungen

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen
- I + D** max. zulässig: Erdgeschoß und ausgebauter Dachgeschoß; Kniestock höchstens 1,6 m zulässig; die überbaute Grundfläche des Wohnhauses (ohne Garage) darf 180 qm nicht überschreiten.
- vorgeschriebene Firstrichtung
- erhaltenswerter Baumbestand, bzw. Einnröschung notwendig
- Maßzahlen in Meter
- Sichtdreieck

### Zeichenerklärung für die Hinweise

- bestehende Flurstücksgrenzen
- aufzuhebende Flurstücksgrenzen
- bestehende Wohngebäude
- bestehende Nebengebäude
- 584** Flurstücksnummer
- Waldfläche

### Schneelasthinweis:

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile ist eine Schneelast von 116 kg/qm waagrechter Grundfläche anzusetzen.

### Festsetzungen durch Text:

#### 1. Art der Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Je Wohngebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

#### 2. Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Bauorezenzen, die Geschoßzahl (I+D) sowie die max. überbaubare Grundfläche und durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt. Als max. GFZ wird 0,25 festgesetzt.

#### 3. Mindestgrundstücksgröße

Als Mindestgrundstücksgröße wird 1250 qm bestimmt.

#### 4. Grundform - Abstandsflächen

Als Grundform für die Wohngebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die längere Hausseite muß parallel zur festgesetzten Firstrichtung verlaufen. Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten.

#### 5. Dachform (Hauptgebäude)

Die Wohngebäude sind mit einem 22 - 27 ° geneigten Satteldach auszuführen. Die Dachdeckung hat mit Ton- oder Betondachpfannen in rötlichen Farbtönen zu erfolgen.

Dacheinschnitte (negative Gauben) und Dachaufbauten (Gauben) sind untersagt. Liegende Dachflächenfenster werden auf 0,8 qm Größe beschränkt und höchstens zweimal je Dachseite zugelassen.

Für die Wohngebäude sind allseits Dachüberstände (Vordächer mind. 0,6 m) vorzusehen.

#### 6. Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude und Garagen sind bis zu 50 qm Gesamtgrundfläche auch außerhalb der Bauorezenzen zugelassen. Diese sollten jedoch soweit möglich unter die (abgeschleppten) Dachflächen des Wohnhauses einbezogen werden.

Garagen sind in Massivbauweise auszuführen und gestalterisch dem Hauptgebäude (in Putz und Farbe) anzugleichen. Sofern Garagen bzw. Nebengebäude freistehend angeordnet werden, wird Satteldach festgesetzt. Die Dachneigung ist dem Wohngebäude anzugleichen.

Grenzgaragen sind unzulässig. Bei den Garagenzufahrten darf an der öffentlichen Verkehrsfläche ein mind. 5 m tiefer Stauraum nicht eingezäunt werden.

#### 6.A Kamine, Heizung

Wegen der Waldnähe werden Elektro-, Gas- oder Wärmepumpenheizungen empfohlen. Bei Verwendung von festen Brennstoffen (Holz, Kohle, Öl) werden Funkenschutzgitter und Prallbleche an den Kaminen vorgeschrieben. Sonnenkollektoren sind nur auf Nebengebäuden zulässig.

#### 7. Windwurfgefahr

Bei Neubauten innerhalb einer Entfernung von 30 m zum Waldrand haben die Bauherren bei Vorlage ihres Bauesuchs eine Haftungsverzichtserklärung für evtl. Schäden durch Windwurf abzugeben.

#### 8. Fassaden

Die Fassaden sind in lichten Farbtönen zu verputzen. Zyklopenmauerwerk sowie die Verwendung metallener, kunststoffener oder zementgebundener Wandverkleidung in Schuppenform ist untersagt. Die Verwendung von farbtransparenten Kunststoffplatten o.ä. für Balkonverkleidungen, vorgebaute Windfänge, Sichtschutzwände etc. ist unzulässig, ebenso Sichtblenden aus Strohmatten.

Balkonverkleidungen sind in Holz auszuführen. Die Dachgeschoßaußenflächen sind weitgehend mit einem Holzmantel zu verkleiden.

#### 9. Abwasserbeseitigung

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind in das gemeindliche Kanalnetz einzuleiten.

#### 10. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

#### 11. Lagern, Abstellen etc.

Die Aufstellung von Wellblechgaragen, Kleintierställen, Holzhöfen, Wohnwagen sowie oberirdischer Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist im Geltungsbereich nicht gestattet.

#### 12. Einfriedung

Im Geltungsbereich sind straßenseitig max. 1 m hohe Holzzäune (Hanichel-, Jägerzaun etc.) mit überdeckten Säulen festgesetzt. Betonsockel etc. dürfen 0,25 m Höhe nicht überschreiten. Zwischenzäune können auch aus verzinktem Maschendraht an Rundsäulen errichtet werden. Sie sind der Höhe der Straßenzäune anzupassen.

Heckenhinterpflanzungen entlang den straßenseitigen Zäunen (keine THUJEN!) sind auf Zaunhöhe zu halten.

#### 13. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeder Sichtbehinderung über 1 m Höhe freizuhalten.

#### 14. Gartenflächen

Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehwege benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Bepflanzung soll mit heimischen Gewächsen erfolgen. Pro 300 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbaum zu pflanzen.

Stützmauern, Gartenmauern und dgl. sind nicht zulässig.

#### 15. Natürlicher Geländeverlauf

Der natürliche Geländeverlauf ist weitgehend zu erhalten. Größere Abgrabungen (z.B. Lichtgräben) und Aufschüttungen innerhalb der Baugrundstücke sind nicht gestattet.

### Verfahrensverwerke zum Bebauungsplan Nantesbucher Weg Gemeinde Iffeldorf

Die Gemeinde Iffeldorf erläßt aufgrund §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO), Art. 107 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) und der Verordnung über die Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 diesen Bebauungsplan als

### Satzung:

a) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 Abs. 6 BBauG vom 28.11.1980 bis 21.12.1980 in der Gemeindeverwaltung 8127 Iffeldorf, ausgelegt

..... Gemeindevorstand den 21. Jan. 1981  
..... (Straß.)  
Bürgermeister

b) Die Stadt/Gemeinde Iffeldorf hat mit Beschluß des Stadt/Gemeinderates vom 20.07.1981 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

..... Gemeindevorstand den 21. Jan. 1981  
..... (Straß.)  
Bürgermeister

c) Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 30.09.1981, bis 29.10.1981 gem. § 11 BBauG (i.V.m. § 2 der Delegationsverordnung) genehmigt.

..... Gemeindevorstand den 7. Dez. 1981  
..... (Straß.)  
Bürgermeister

d) Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit der Begründung vom 16.12.1981 bis 18.01.1982 in Iffeldorf gem. § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 09.12.1981 ortsüblich durch den Anschlag an der Amtsstelle bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

..... Gemeindevorstand den .....  
..... (Straß.)  
Bürgermeister

Planfertigung:  
ÄNDERUNG 18.9.79/JA.

Weilheim i. OB, 26.6.1979  
Landratsamt Weilheim-Schongau  
Planungsstelle - Abt. 5/P1

Hirschvogel  
(Hirschvogel)