Die Gemeinde Iffeldorf erläßt aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro E. v. Angerer in München gefertigten Bebauungsplan für das Baugebiet "Südlich der Alpenstraße Teil A" als Satzung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

(II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend

2. Bauweise, Baugrenzen

a — nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Doppelhäuser zulässig

E,D — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

— Baugrenze

↔ — Hauptfirstrichtung (Nebenfirstrichtungen sind auf Anbauten zulässig)

3. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

FW — Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Straßenbegleitgrün

Fläche für Garagen

Ga — Garagen

4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

11 — Maßangabe in Metern

Sichtdreiecke

Vorgartenzone (siehe Punkt 7.3/12.2)

Trafostation

5. Grünordnerische Festsetzungen

zu pflanzende Großbäume

öffentliche Grünfläche

Kinderspielplatz

Fläche für die Landwirtschaft

Ortsrandzone (siehe Punkt 12.2)

Heckenzone (siehe Punkt 12.2)

Lärmschutzwall

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 6 sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich ist eine max. Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,4 zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

Für die einzelnen Haustypen werden die folgenden max. überbaubaren Grundflächen festgesetzt. (Die Garagen bleiben dabei unberücksichtigt):

E I = max. 180 m²

E II (1) = max. 160 m²

D I (1) = max. 80 m² je Doppelhaushälfte

Die maximale überbaubare Grundfläche aller Nebengebäude einschließlich Garagen darf 50 m² pro Parzelle nicht übersteigen.

3. Dächer

3.1 Die Dachneigung wird für alle Gebäude mit 23° bis 27° festgesetzt.

3.2 Bei allen Gebäuden ist an den Traufseiten und an den Giebelseiten (Ortgang) ein Dachüberstand von 80 bis 100 cm, bei überdeckten Balkonen bis 160 cm zulässig.

Wird das überstehende Dach durch Holzstützen getragen, wird der Dachüberstand ab Vorderkante Stütze gemessen, hierbei gilt ein Mindestüberstand von 50 cm.

3.3 Bei allen Gebäuden sind nur Satteldächer, auf angebauten untergeordneten Nebengebäuden sind auch angeschleppte Pultdächer zulässig.

3.4 Die Satteldächer der Nebengebäude bzw. der Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben.

3.5 Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, sind in Dachform und Dachmaterial ohne störenden Absatz einheitlich zu gestalten.

3.6 Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig. Außenwandbündige Gauben (sog. "Zwerchhäuser") sind dann zulässig, wenn die Traufhöhe des Zwerchhaus (Widerkehr) die Traufhöhe des Hauptbaues nicht übersteigt und die Größe dem Hauptbau untergeordnet ist.

4. Höhenlage der Gebäude

4.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 20 cm über der natürlichen oder der von der Gemeinde in Einvernehmen mit dem Landratsamt festgesetzten Geländeoberfläche liegen.

4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Eine Ausnahme bilden Aufschüttungen, die zur Angleichung des Grundstücks an eine evtl. höherliegende Straße notwendig sind.

4.3 Die Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der Oberkante Dachfläche über den natürlichen oder festgesetzten Gelände (Traufwandhöhe) wird bei eingeschossigen Gebäuden auf maximal 4,70 m und bei zweigeschossigen Gebäuden auf max. 6,00 m begrenzt. Die Knietstockhöhe gemessen von der OK Rohdecke bis OK Fußpfette darf bei eingeschossigen Gebäuden max. 1,60 m und bei zweigeschossigen Gebäuden max. 0,40 m betragen. Falls das Dachgeschoß bei der höchstzulässigen Kniestockhöhe die Vollgeschoßgrenze nach BayBO überschreitet, ist dies unbeachtlich.

5. Äußere Gestaltung der Gebäude

5.1 Für die Dacheindeckung sind ziegelrote kleinformatige Dachplatten zu verwenden. Für angebaute Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig. Wintergärten dürfen nur aus einer Holz- und Glaskonstruktion errichtet werden.

5.2 Der Einbau von liegenden Dachfenstern ist nur mit einer lichten Glasfläche von max. 0,8 m² je Fenster zulässig. Mehr als zwei Dachliegefenster pro Dachseite sind unzulässig.

5.3 Der Einbau von Sonnenkollektoren in die Dachflächen hat so zu erfolgen, daß bei Nebengebäuden die Dachhäften jeweils vollflächig mit Kollektorelementen gedeckt werden, bei Hauptgebäuden die Kollektoren in einer durchlaufenden Reihe unmittelbar oberhalb der Traufe flächenbündig mit der Dachhaut angeordnet sind.

5.4 Zusammenzubauende Gebäude sind in Gestaltung, Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen. Bei Doppelhäusern muß ein gemeinsamer Eingabeplan vorgelegt werden.

5.5 Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Asbestzement, Metall, Kunststoff oder Spalttklinker sowie sämtliche Kleinhausarten sind unzulässig. Dasselbe gilt für Glasbausteine an Wänden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.

5.6 Balkonbrüstungen dürfen nur in Holz ausgeführt werden.

5.7 Abstellplätze für Lagerbehälter, Wohnwagen, Boote etc. dürfen auf den Grundstücken nicht geschaffen werden.

5.8 Die freistehenden Einzelhäuser müssen als Rechteck mit einem Verhältnis von Länge : Breite - mindestens 4 : 3 ausgebildet sein. Der First muß über der Längsrichtung verlaufen. Die Doppelhäuser dürfen eine Tiefe von max. 12 m nicht überschreiten. Anbauten sind davon ausgenommen.

6. Garagen und Stellplätze

6.1 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. auf den festgesetzten Flächen errichtet werden.

6.2 Der Stauraum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muß mindestens 5 m betragen und darf nicht eingefriedet werden.

6.3 Pro Wohneinheit müssen 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Pro Parzelle ist max. eine Doppelgarage zulässig.

6.4 In Wohnhäuser integrierte Garagen sind von der Geschoßflächenberechnung ausgenommen.

6.5 Grenzbebauung von Garagen und Nebengebäuden sind abweichend von Art. 7 (5) BayBO unzulässig. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn eine gemeinsame Grenzgarage mit dem Nachbarn errichtet wird. Der Mindestgrenzabstand von Garage und Nebengebäuden wird auf 1,50 m reduziert.

7. Einfriedungen

7.1 Einfriedungen an Straßen sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung von max. 1 m Höhe auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzäune von max. 1 m Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind.

7.2 Mauern außerhalb der Bauräume und Zaunsockel sind unzulässig.

7.3 Die Vorgärten der besonders gekennzeichneten Parzellen und sämtliche Garagenzufahrten bis zu einem Abstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie dürfen nicht eingefriedet werden.

8. Behälter für Abfallbeseitigung

Bei allen Gebäuden müssen die Müllbehälter in die Einfriedung eingebaut werden oder im baulichen Zusammenhang mit den Haupt- oder Nebengebäuden (Garagen) errichtet werden. Einzelstehende Abfallboxen sind unzulässig.

9. Wohneinheiten und Grundstücksgrößen

Pro Parzelle dürfen max. 2 Wohneinheiten errichtet werden.
Für die Grundstücksmindestgrößen gelten folgende Werte:

Freistehendes Einzelhaus:	580 m²
Doppelhaushälfte:	360 m²

10. Baugrenzen

Die Baugrenzen dürfen in folgenden Fall überschritten werden:

Für Wintergärten zum Garten hin bis maximal 2 m. Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt dabei unberührt.

11. Lärmschutz

Zum Schutz gegen den Verkehrslärm von der St 2538 ist eine Lärmschutzeinrichtung mit einer Höhe von mindestens 2,0 m über Oberkante Straßenmitte anzulegen. Die Gestaltung des Walles bzw. der Wand ist mit dem Straßenbauamt abzustimmen.

12. Grünordnung

12.1 Öffentliche Grünflächen

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind mit kräuterreichen Wiesenblumenmischungen anzusäen und mit Bäumen und Sträuchern lt. Planzeichnung zu bepflanzen.

Die Verwendung von Gehölzen ist auf das Artenspektrum der heimischen Vegetation zu beschränken.

Heimische Nadelgehölze dürfen nur als Einzelexemplare bzw. zahlenmäßig mit einem max. Anteil von 5 % aller Gehölze vertreten sein.

Obstbaumhochstämme sind uneingeschränkt zulässig. In öffentlichen Grünflächen sind buntlaubige Gehölze und fremdländische bzw. nicht bodenständige Nadelgehölze ausgeschlossen.

Folgende Arten sind zulässig:

Abies alba - Weißtanne
Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Aesculus hippocastanum - Kastanie
Aesculus carnea - Kastanie
Betula pendula - Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus monogyna - Weißdorn
Crataegus oxyacantha - Weißdorn
Crataegus - Zuchtformen und andere Arten
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Fagus silvatica - Buche
fraxinus excelsior - Esche
Ilex aquifolium - Stechpalme
Ligustrum vulgare - Liguster
Juglans regia - Walnuß
Lonicera alpigena - Alpen-Heckenkirsche
Lonicera periclymenum - Wald-Heckenkirsche
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Malus silvestris - Holzapfel
Malus - Zuchtformen und Zierarten
Pices abies - Fichte
Pinus silvestris - Kiefer
Pirus communis - Wildbirne
Populus Aremula - Zitterpappel
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Quercus petraea - Steineiche
Quercus robur - Stieleiche
Rhamnus carthartica- Kreuzdorn
Ribes alpinum - Alpen-Johannisbeere
Ribes uva-crispa - Stachelbeere
Rubus fraticosus - Brombeere
Rubus Ideaus - Himbeere
Sambucus nigra - Holler
Sambucus racemosa - roter Holler
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Sorbus torminalis - Elsbeere
Taxus baccata - Eibe
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Ulmus glabra - Bergulme
Viburnum lantana - wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Schneeball

Unabhängig von der Artenliste sind in privaten Grünflächen Klettergehölze und Rosen uneingeschränkt zulässig.

Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte der Bäume können verändert werden, sofern eine detailliertere Planung dies erforderlich macht. Die Anzahl darf nicht unterschritten werden.

In den öffentlichen Grünflächen dürfen Wege errichtet werden. Bodenversiegelnde Beläge sind hierfür unzulässig. Ausgenommen sind wassergebundene Wege.

Die Bodendecke in öffentlichen Grünflächen ist auszumagern, d.h. sie darf nicht gedüngt werden bzw. bei notwendigen Erdarbeiten muß sie mit mageren Substraten wieder hergestellt werden. Die Flächen dürfen nur 1 - 2 mal jährlich gemäht werden.

12.2 Private Gartenbereiche

In den Vorgärten dürfen befestigte Flächen (z.B. Garagenzufahrten) einen Flächenanteil von 40 % der Grundstücksvorgartenzone nicht überschreiten. Asphaltierte und betonierte Flächen sind unzulässig.

In den festgesetzten Ortsrandzonen ist auf jedem Grundstück pro angefangene 100 m² mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein kleinkroniger Baum aus der Artenliste zu pflanzen. Die Bäume sind rasterartig im Abstand von ca. 6 - 8 m zu setzen.

In den festgesetzten Vorgartenzonen sind pro Grundstück mindestens ein kleinkroniger Laubbaum bzw. Obstbaum Hochstamm zu pflanzen. Nadelgehölze dürfen hier nicht verwendet werden. Bevorzugt anzulegen sind Wiesen-/Rasenflächen oder niedrige Staudenpflanzungen.

Auf allen weiteren Grundstücksflächen sind pro 100 m² nicht bebauter Grundstücksfläche je ein heimischer Laubbaum aus der Pflanzliste zu pflanzen.

In der Heckenzone sind geschnittene und freiwachsende Laubgehölzhecken bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. In allen anderen Gartenzonen sind Hecken und Pflanzungen mit Heckencharakter zur Straße hin ausgeschlossen.

12.3 Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich wird für sämtliche Straßen eine max. Straßenbreite von 4,75 m einschließlich der Mehrzweckstreifen aus Rasenfugenpflaster festgesetzt. Engstellen durch Baumscheiben sind zulässig. Die Randstreifen sind um einen Schotterrasen zu befestigen. Für den Schotterrasen sind magere Substrate zu verwenden, die mit kräuterreichen Mischungen angesät werden können. Die Straßenentwässerung ist mit begrünten Sickermulden am Straßenrand herzustellen.

12.4 Schutz des Oberbodens

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, daß er jeweils zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist mit seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit 3 m Basisbreite von maximal 1,50 m Höhe zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind mit Leguminosensaat einzusäen.

12.5 Zeitpunkt der Pflanzung

Für die Pflanzmaßnahmen im Privatgarten steht nach Bezugsfertigkeit der Gebäude ein Zeitraum von zwei Jahren zur Verfügung.

12.6 Lärmschutzwall

Der Lärmschutzwall ist mit heimischen Gehölzen aus der Artenliste dicht zu bepflanzen.

13. Entwässerung

Die Dachentwässerung und die Entwässerung befestigter Flächen hat durch Versickerung zu erfolgen.

Für die Dachentwässerung und die Entwässerung privater befestigter Flächen ist auf jedem Grundstück eine begrünte Sickermulde (z.B. Rasenmulde) oder ein Sickerschacht vorzusehen; die Entwässerung von Straßen und Wegeflächen ist mit begrünten Sickermulden am Straßen- bzw. Wegerand zu gewährleisten.

14. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über Oberkante Straßenmitte unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelstehende hochstämmige Bäume mit Astansatz über 2,50 m.

15. Elektroversorgung, Trafostation

Die festgesetzte Trafostation ist in Abstimmung mit der Gemeinde zu gestalten und einzugrünen.

Freistehende Kabelverteilerkasten sind im Bereich der offenen Vorgärten unzulässig. Sie sind entweder am Gebäude oder auf der gegenüber liegenden Zaunseite unterzubringen.

C. HINWEISE

bestehende Grundstücksgrenzen

aufzuhebende Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Baukörper

401 Flurstücksnummern

vorgeschlagene Baumpflanzungen

Hinweise zur Wasserwirtschaft:

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.

2. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Schneelasthinweis:

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile wird eine Schneelast von 116 kp/m² waagrechter Grundfläche angesetzt.

Hinweise zur Grünordnung

1. Unter Zäunen sollte die Entwicklung eines durchgängigen Netzes von Wildkraut- und Wildstaudensäumen gefördert werden. Dazu ist lediglich nötig, daß keine Unkrautbekämpfungsmittel und sonstige Eingriffe angewandt werden.

   Um tierökologische Verbindungsfunktionen zu unterstützen (z.B. Durchschlupfmöglichkeiten für den Igel), sollten 10 cm Abstand zwischen der Unterkante des Zauns und der Geländeoberkante eingehalten werden.

2. Gestaltungsempfehlung Lärmschutzwall:

   Der Lärmschutzwall sollte nicht dammartig, sondern von der Südseite des Baugebietes an langsam ansteigend ausgebildet werden und in seinem Relief der umgebenden Topografie ähneln.

Hinweise zur Landwirtschaft:

Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche muß u.U. gelegentlich mit Geruchs-, Staub- und Lärmbelästigungen gerechnet werden.

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Stadtrat/Gemeinderat ..... am ..... gefaßt und am ..... ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB). Iffeldorf, den 18.09.1992 — 1. Bürgermeister

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB). Iffeldorf, den 01.09.17 — 1. Bürgermeister

3. Die Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 4 BauGB). Iffeldorf, den 30.01.19 — 1. Bürgermeister

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB). Iffeldorf, den 08.08.19 — 1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom ..... wurde vom Stadtrat/Gemeinderat ..... gefaßt (§ 10 BauGB). Iffeldorf, den 17.09.90 — 1. Bürgermeister

6. Das Verfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom ..... wurde am ..... bei der Stadt/Gemeinde ..... und am ..... an das Landratsamt ..... eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom ..... Az: ..... die Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB). Iffeldorf, den 17.12.90 — 1. Bürgermeister

7. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am ..... dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... in Kraft (§ 12 BauGB). Iffeldorf, den 18.8.1990 — 1. Bürgermeister

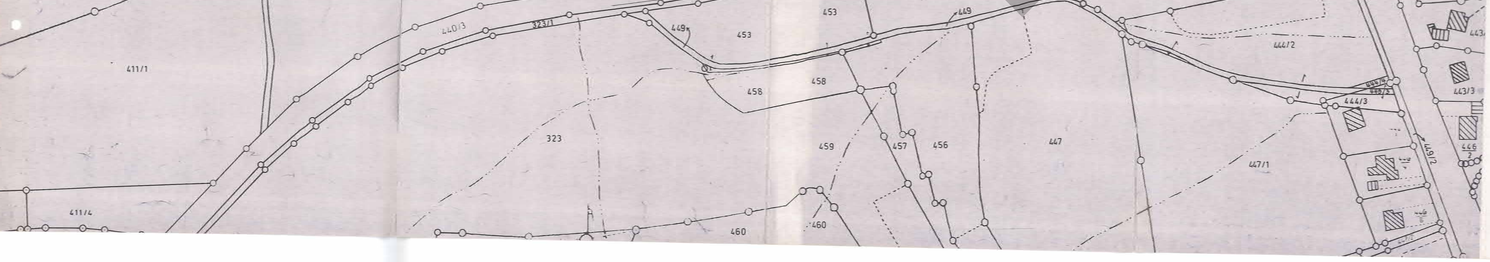
Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat mit Bescheid vom 15.11.90 Az.: 610-2.4.93 eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht.

Landratsamt Weilheim-Schongau
i.A.
Eisl
Eisl, RR

– bitte wenden –

22. Aug 91

GEMEINDE IFFELDORF
BEBAUUNGSPLAN
'SÜDLICH DER ALPENSTRASSE'
TEIL A



MORGEN

MASSTAB 1:1000

0 M 50 100

EBERHARD VON ANGERER DIPL.ING. ARCHITEKT REGIERUNGSBAUMEISTER AM KNIE 11 8000 MÜNCHEN 60 TEL:839909

MÜNCHEN, DEN 07.11.1988
GEÄNDERT AM 20.02.1989
04.07.1989