

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN "SÜDLICH DER ALPENSTRASSE TEIL A"
DER GEMEINDE IFFELDORF

Kopie

Eberhard von Angerer, Dipl.-Ing., Architekt, Regierungsbaumeister
Am Knie 11, 8000 München 60, Tel. 089/83 39 09

Grünordnung:

Landschaftsarchitekt Hubert Ammer, 8051 Eixendorf 5,
Tel. 08167/1076



GEMEINDE IFFELDORF
BEBAUUNGSPLAN 'SÜDLICH DER ALPENSTRASSE'

TEIL A

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt nordöstlich des alten Ortskernes von Iffeldorf, südlich der Alpenstraße. Es ist ca. 1 km vom alten Ortskern entfernt. Das Planungsgebiet schließt an die südlich der Alpenstraße befindliche Wohnbebauung unmittelbar an. Im Norden und Osten grenzt das Planungsgebiet an die südlich der Alpenstraße liegende bestehende Bebauung, im Westen und Süden geht das Baugebiet in die freie Landschaft über und bildet somit den neuen Ortsrand. Das Baugebiet ist eine flache Senke und steigt nach Süden um ca. 5 m und nach Westen um ca. 2 m. Mit Ausnahme einer kleinen Pflanzgruppe auf der Flurnummer 433/10 befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit weder Bäume noch Sträucher.

1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Das Planungsgebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Iffeldorf als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

1.3 Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von Norden aus über zwei Straßenanschlüsse an die Alpenstraße.

1.4 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene zentrale Kanalisation der Gemeinde Iffeldorf, die Wasserversorgung über das Leitungsnetz der Gemeinde.

Das Gebiet wird von den Isar-Amper-Werken mit Strom versorgt. Falls neben den bereits bestehenden Trafostationen noch eine zusätzliche Trafostation innerhalb des Baugebietes notwendig werden sollte, dann sollte diese im baulichen Zusammenhang mit den Garagen errichtet werden oder dem Charakter der umliegenden Bebauung angepaßt oder entsprechend eingegrünt werden.

Die Müllbeseitigung in Iffeldorf erfolgt durch den Landkreis Weilheim-Schongau.

Die Schule befindet sich in dem ca. 1 km entfernten alten Ortskern, der Kindergarten ist ebenfalls ca. 1 km vom Planungsgebiet entfernt.

2. Ziel und Zweck der Planung

Das vorgesehene Baugebiet wurde im gültigen Flächennutzungsplan als Erweiterungsfläche des Baugebietes Alpenstraße ausgewiesen. Nachdem in der Zwischenzeit verschiedene Grundeigentümer den Wunsch geäußert haben, ihre Grundstücke zu bebauen, hat die Gemeinde beschlossen, einen Bebauungsplan für diesen Bereich aufzustellen. Nachdem nicht die gesamte im Flächennutzungsplan ausgewiesene Fläche bebaut werden soll, wurde zunächst ein Gesamtkonzept erstellt, das in zwei Stufen realisiert werden soll.

Mit der Erschließung des neuen Baugebietes soll zum einen den Grundeigentümern die Möglichkeit gegeben werden zu bauen und zum anderen Bauland im Rahmen des Weilheimer Modelles bereitzustellen.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Grundgedanken

Für die Erschließung des Baugebietes stehen zwei Straßenanschlüsse an die Alpenstraße zur Verfügung. Diese beiden Anschlüsse wurden mit einer geschwungenen Straße, die an zwei Stellen eine angerartige Aufweitung erfährt, verbunden. Von dieser Erschließungsstraße aus werden die teilweise traufständigen und teilweise giebelständigen Gebäude erschlossen. Von dem zentralen Angerbereich in der Mitte des Planungsgebietes bestehen Erweiterungsmöglichkeiten für den zweiten Abschnitt des Baugebietes nach Süden. Nach Osten wurde eine Fuß- und Radwegverbindung zur Alpenstraße hin vorgesehen. Fußwegverbindungen zum Ortsrand sind an drei Stellen eingeplant. Die westlichste davon führt zu dem bestehenden Feldweg.

Um eine Mischung der Haustypen zu erreichen sind im Planungsgebiet Einzelhäuser und Doppelhäuser vorgesehen. Innerhalb des Baugebietes können Gebäude mit zwei Vollgeschossen errichtet werden und im Bereich des Ortsrandes Gebäude mit einem Vollgeschoß und einem ausbaubaren Dachgeschoß.

Zur Vermeidung unschöner Grenzanbauten wird der Grenz-anbau von Garagen und Nebengebäuden im Baugebiet untersagt. Der Mindestabstand wird auf 1,50 m reduziert.

3.2 Lärmschutz

Wegen der Nähe der Staatsstraße St 2538 und zur Staatsstraße St 2063 ist die Errichtung eines 2 m hohen Lärmschutzwalles entlang der St 2538 notwendig.

3.3 Grünordnung

Die Festsetzungen und Hinweise zur Grünordnung beruhen auf einem landschaftsplanerischen Konzept, das in Abstimmung mit dem Ortsplaner erarbeitet wurde. Sie tragen den örtlichen Erfordernissen von Natur und Landschaft, d.h. den besonderen Werten und Eigenarten mit den Erfordernissen infolge der Baugebietsausweisung, mit einfühlsamer Aufmerksamkeit Rechnung. Insbesondere sehen die planerischen Überlegungen vor, die Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Gefüge der Kulturlandschaft auf das Unvermeidbare zu beschränken und mit geeigneten Maßnahmen nachhaltige Beeinträchtigungen auszuschließen.

- Naturhaushalt und ökologische Standortverhältnisse

Das Baugebiet liegt auf einem leicht welligem Gelände, in das, bedingt durch Relief und sandig-lehmige Überdeckung der Grundschotter, abflußlose Senken eingelagert sind. Diese Gegebenheiten haben für die Baugebietsausweisung insofern Bedeutung, als infolge der Bebauung Auswirkungen auf den Wasserhaushalt absehbar sind.

Eine unvermeidliche Folge der Bebauung ist die Versiegelung der Bodenoberfläche, die das Versickern von Regenwassers verhindert und einen beschleunigten Abfluß von Oberflächenwasser verursacht. Um die naturgemäße Anreicherung des Grundwasser soweit möglich aufrecht zu erhalten und nachteilige Folgen im Wasserhaushalt zu vermeiden ist es deshalb erforderlich,

- den Anteil an versiegelten Bodenflächen auf das unbedingt nötige Maß zu beschränken und
- die Entwässerung von Dach- und Verkehrsflächen an Ort und Stelle in den Untergrund zu versickern.

Das Konzept für die grünordnerischen Festsetzungen sieht deshalb vor, daß die Dachentwässerung auf jedem Grundstück möglichst über begrünte Rasenmulden, d.h. eine biologisch aktive Vegetationsdecke oder über Sickerschächte abgeleitet werden soll (auch kombinierte Systeme möglich). Die Straßen und Wege erhalten Entwässerungsmulden in den begleitenden Grünflächen, wobei die Straßenflächen in ihrer Breite auf das notwendige Mindestmaß für Wohngebieterschließung beschränkt bleiben sollen. Parkplätze und Stellflächen sollen mit einem durchsickerbaren Belag hergestellt werden, z.B. Rasenfugenpflaster.

- Orts- und Landschaftsstruktur

Der Zweck grünordnerischer Festsetzungen für das Baugebiet "Südlich der Alpenstraße" ist in besonderem Maß auf die Eingliederung des geplanten Ortsteils in das Ortsgefüge von Iffeldorf und in die umgebende Kulturlandschaft ausgerichtet. Daraus ergeben sich Planungsanforderungen in folgender Hinsicht.

- Ortsrandgefüge

Wesentlich für die Eingliederung ist, daß typische Strukturen von Dorf und umgebender Kulturlandschaft im neuen Baugebiet weiterentwickelt werden. Die Gestaltung des Übergangs von Siedlung zur umgebenden Flur spielt dabei eine herausragende Rolle. Um eine bestmögliche landschaftliche Einbindung zu erreichen, wurde aus dem Iffeldorfer Ortsgefüge für das Neubaugebiet eine Ortsrandstruktur abgeleitet, die die typische Gliederung Straßenraum - Häuserzeile, Obst-/Hausgarten-Wiese aufweist.

- Öffentliche Grünflächen

Im einzelnen ist dabei vorgesehen, am Rand und innerhalb der Bebauung öffentlicher Grünflächen mit Kinderspielmöglichkeiten und Spazierwegen zu gestalten. Es wird angestrebt, daß festgesetzte Baumreihen und Baumgruppen eine Flächengliederung bewirken, die den Charakter von Hofwiesen am Ortsrand nachempfinden. Damit soll gewährleistet werden, daß eine allmähliche Übergangszone aus der landwirtschaftlichen Flur in das Wohngebiet entsteht und eine harte Grenzlinie, z.B. in Form mauerartiger Hecken, ausgeschlossen bleibt.

- Private Hausgärten

In den Hausgärten besteht, soweit die betreffende Fläche nicht in der Vorgartenzone bzw. in der festgesetzten Ortsrandzone liegt, größtmögliche Gestaltungsfreiheit. Es erfolgen lediglich Festsetzungen bzw. Mindestanforderungen zur Anzahl und zur Art der zu pflanzenden Bäume.

- Ortsrandzone

Im Anschluß an die öffentlichen und privaten Grünflächen ist im Bereich der privaten Grundstücke eine Ortsrandzone festgesetzt. Dem liegt der Gedanke zugrunde, daß sich die Nutzung eines Hausgartens mit der ortsrantypischen Struktur rasterartiger Obstgärten vereinbaren läßt. Haus- bzw. Obstgärten mit einem entsprechenden Gehölzanteil in rasterartiger Anordnung könnten somit die Eingrünung der Wohnsiedlung in traditioneller Weise bewerkstelligen.

- Grünstruktur

Neben dem Ortsrandgefüge bildet ein Netz von Großbaumpflanzungen eine wirksame Einbindung in die Umgebung. Voraussetzung ist, daß die Pflanzung an landschaftsprägende Gehölzstrukturen anknüpfen und damit das Wohngebiet mit der Kulturlandschaft verflechten.

Einen gleichartigen Verflechtungseffekt sollen die schon erwähnten Baumketten in den öffentlichen Grünflächen bewirken. Im öffentlichen Straßenraum nehmen die festgesetzten Bäume eine besondere Rolle bei der Gestaltung der Dachlandschaft und Ortsilhouette ein.

- Freiraumgefüge - Straßenräume und Anger

Das Erscheinungsbild hängt im Ortsinneren wesentlich von der Struktur der Freiräume, insbesondere der öffentlichen Erschließungsräume, ab. Im Wohngebiet sind die Häuserzeilen deshalb so angeordnet, daß unterschiedliche Straßenabschnitte, Straßenraum, Abfolgen und Angersituationen entstehen.

Mit Pflanzfestsetzungen auf öffentlichem Grund sollen die Straßenräume in mehrere Teilräume untergliedert werden, die mit der dazugehörigen Nachbarschaft ein jeweiliges Erscheinungsbild entwickeln.

Großer Wert wird auf die Gestaltung der Vorgärten gelegt, die den Charakter der inneren Siedlung in besonderem Maße prägen sollen. In der festgesetzten Vorgartenzone sind Einfriedungen unzulässig, weil in dem jeweiligen Straßenabschnitt mit der Abzäunung nur zwei bis drei Meter breiter Vorgartenstreifen vor dem Haus eine verunstaltende Zerstückelung und Beengung des Straßenraumabschnittes zu befürchten wäre, die den Funktionen und der Qualität des nachbarschaftlichen Lebensraumes Straße abträglich wäre.

Die Festsetzung einer Heckenzone in einem Teilbereich des Baugebietes mit ihren Vorschriften zur Gestaltung der Hecken, soll hohe, den Raum zwischen den Bauzeilen beengende Bepflanzungen vermeiden.

Gerade um Sozialfunktionen des Straßenraumes zu ermöglichen, wird angestrebt, die Straße verkehrsberuhigend zu gestalten. Mit geeigneten Gestaltungsmitteln soll erreicht werden, daß die Fahrhöchstgeschwindigkeit von Kraftfahrzeugen die 30 km/h Welle schwerlich übersteigt. Auf diese Weise wird die Straße für Fußgänger und Radfahrer ebenso gefahrlos nutzbar, wie für Kinderspiel, nachbarschaftliches Zusammentreffen und Aufenthalt für alte Mitbürger.

- Lebensräume für dorftypische Pflanzen und Tierarten

Um den freilebenden Pflanzen- und Tierarten, die sich an die Bedingungen menschlicher Siedlungen angepaßt haben, Lebensräume zu sichern, ist vorgesehen, ein feinmaschiges Netz naturnah, standorttypischer Kleinstrukturen im Wohngebiet zu entwickeln. Das Grundgerüst eines solchen Netzes bilden die öffentlichen Flächen. Auf ihnen gilt eine Festsetzung zur Pflanzung ausschließlich standortheimischer Gehölze, die vor allem als Nist-, Brut- und Zufluchtstätte sowie als Trittsteine oder Wanderbahnen dienen sollen. Gleichzeitig sollen diese Flächen eine weitgehend naturnahe Vegetationsdecke erhalten. Magere, krautreiche Wiesenflächen sollen die Grünflächen prägen, ebenso die begrüneten Straßenränder und Versickerungsmulden. Wildkrautsäume mit Hochstauden wie Klette (in Nischen), Wegwarte, Johanniskraut u.a. sollen an Zäunen, unter Zäunen und an schmalen Randstreifen von Straßen und Wegen entlang ein durchlaufendes Netz quer durch die ganze Siedlung bilden. Auf diese Weise erhalten Kleintiere wie Igel, Schmetterlinge und Käfer wie auch Vögel und Eidechsen ein vielfältiges Angebot.

- Lärmschutz

Südlich des Baugebietes, parallel zur Staatsstraße St 2538 ist ein Lärmschutzwall vorgesehen. Sein Querschnitt sollte der Kultur des umgebenden Landschaftsreliefs angepaßt werden, da eine Gestaltung nach Regelquerschnitt in der umgebenden sehr charakteristischen Moränenlandschaft einen sehr fremden und auffälligen Erdkörper darstellen würde.

3.4 Art und Maß der Nutzung

Das gesamte Planungsgebiet wurde als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Um Störungen der Wohnnutzung zu vermeiden, wurden die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 6 BauNVO nicht zugelassen. Im südlichen Geltungsbereich wurde ferner eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Diese Fläche liegt im Zwischenbereich zwischen Lärmschutzwall und Wohnbebauung.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Geschoßflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Dadurch ist sichergestellt, daß keine so großen Wohngebäude in diesem Bereich entstehen, daß aber auf der anderen Seite Wohngebäude im Rahmen des steuerbegünstigten Wohnungsbaues möglich sind.

3.5 Flächenbilanz und bauliche Nutzung

Bruttobauland (Geltungsbereich): 3,90 ha = 100,0 %

Davon entfallen auf

Nettobauland: 2,41 ha = 61,8 %

Verkehrs- und Grünfläche: 0,87 ha = 22,3 %

Fläche für die Landwirtschaft: 0,62 ha = 15,9 %

Zahl der Wohneinheiten:

Freistehende Einfamilienhäuser: 25

Doppelhaushälften: 14

Summe 39

Bei einer durchschnittlichen Belegung der Wohneinheiten von 2,5 Personen pro Wohneinheit ist demnach im Planungsgebiet Raum für ca. 100 Bewohner.

4. Realisierung

4.1 Bodenordnende Maßnahmen

Da sich das Gebiet im Eigentum von mehreren Grundeigentümern befindet, wurde vor der Aufstellung des Bebauungsplanes ein freiwilliges Umlegungsverfahren durchgeführt. Zwischenzeitlich haben sich alle Grundeigentümer mit diesem Umlegungsverfahren einverstanden erklärt.

4.2 Erschließungskosten

Überschlägige Ermittlung des Erschließungsaufwandes nach § 127 und 128 BauGB:

- a) Verkehrsflächen (Wohnstraße, Fußweg und Straßenbegleitgrün)

Die Kosten pro qm beinhalten Erdbau, Entwässerung, Randeinfassung, Schwarzdecken und Begrünungen (ohne Grunderwerb)

ca. 4 300 qm à DM 150,--/qm = DM 645 000,--

- b) Grünflächen mit Bepflanzung = DM 20 000,--

- c) Lärmschutzwall = DM 40 000,--

- d) Straßenbeleuchtung (mit Grabarbeiten)

ca. 18 Stück à DM 3 000,-- = DM 54 000,--

- e) Summe = DM 759 000,--

- f) davon Anteil der Gemeinde Iffeldorf (10 %) = DM 75 900,--

- g) umzulegender Anteil = DM 694 100,--
=====

Sonstige Erschließungskosten (umzulegen nicht nach BauGB, sondern nach Abgabensatzung):

1. Wasserversorgung

ca. 400 lfm à DM 120,-- = DM 48 000,--

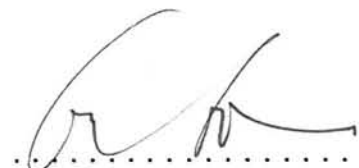
2. Abwasserkanal

ca. 400 lfm à DM 180,-- = DM 72 000,--

3. Summe = DM 120 000,--

München, 07. November 1988
geändert, 20. Februar 1989

Gemeinde Iffeldorf, 07. Nov. 1988
geändert, 20. Februar 1989



.....
E. v. Angerer



.....
Strauß, 1. Bürgermeister