

Gemeinde	Iffeldorf
	Landkreis Weilheim Schongau
Bebauungsplan	„Waldstraße“
Planfertiger	b3 Architekten, Peter Haberecht – Roland Irregen Partnerschaftsgesellschaft, Im Thal 2, 82377 Penzberg Bearbeitung: Peter Haberecht, Architekt, Stadtplaner Justine Schenk, Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung
Plandatum	12.10.2016 (Endfassung)

Begründung

Inhalt

01	Planungsrechtliche Voraussetzungen
02	Geltungsbereich
03	Lage im Ort
04	Beschaffenheit und Größe des Plangebiets
05	Bestehende Nutzungen
06	Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
07	Festsetzungen und Hinweise
08	Erschließung
09	Grünordnung
09.0	Festsetzungen zur Grünordnung
09.1	Umweltbericht
09.2	Eingriffsregelung
09.3	Ergebnis Checkliste
09.4	Schutzgut Mensch
09.5	Monitoring
10	Bodenordnende Maßnahmen
11	Technische Erschließung
12	Städtebauliche Daten (Information)
13	Planfertiger

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Gemeinderat von Iffeldorf hat in der Sitzung Nr. 18 vom 08.07.2015 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Waldstraße“ beschlossen.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung sowie dem bestehenden Gebietscharakter sollen baurechtliche Grundlagen für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung geschaffen werden.

Das vom Geltungsbereich des Bebauungsplans einbeschriebene Gebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Iffeldorf vom 11.06.2008 zum Teil als Reines Wohngebiet und zum Teil als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.



Abb. 1

Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Iffeldorf mit Darstellung der Wohnbauflächen, nördlich angrenzend an den Bebauungsplan „Kirnbergwiese“

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung durch Nachverdichtung von Wohnnutzungen und weist eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von 20.000 m² bis weniger 70.000 m² auf und wird voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben. Der Bebauungsplan wird deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß 13a BauGB durchgeführt. Für einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB ist eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 595/11, 595/12, 595/13, 595/14, 596, 596/5, 596/7, 596/8, 596/10, 596/17, 598/5, 598/7, 598/8, 598/10, 598/11, 598/12, 598/13, 598/14, 598/15, 598/16, 598/17, 598/18, 598/19, 598/25

3 Lage im Ort

Das Planungsgebiet liegt nördlich der Staatsstraße ST2063, im nordöstlichen Gemeindegebiet in Ortsrandlage von Iffeldorf und ist Bestandteil des Gemeindeteiles Untereurach.

Das Planungsgebiet grenzt im Westen an eine bestehende Wohnbebauung und im Süden an den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Kirnbergwiese“, der ein „Reines Wohngebiet“ beinhalten soll.

Im Westen grenzt das Gebiet an den Bodenbach und wird im Osten von einem alten, fichtenreichen Mischwald begrenzt.

Die Entfernung vom Plangebiet bis zum Ortskern beträgt ca. 1,50 km.

4 Beschaffenheit und Größe des Plangebietes

Das Gelände des Plangebietes ist relativ eben und weist nur geringe Höhenunterschiede auf.

Der angrenzende Mischwald bildet im östlichen Grenzverlauf, mit seiner z.T. stark ansteigenden Topographie, auch eine natürliche Begrenzung des bestehenden Baugebietes.

Der westlich des Plangebietes in nördliche Richtung fließende Bodenbach, bildet die natürliche Grenze zu einer landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Die Geltungsbereichsgröße beläuft sich insgesamt auf ca. 2,648 ha.

5 Bestehende Nutzungen

Das Plangebiet wird ausschließlich mit Wohngebäuden genutzt.

Mit Ausnahme eines ca. 35 m breiten Grünstreifens, entlang des Bodenbaches, ist es vollständig mit zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut, die ausnahmslos flachgeneigte Satteldächer aufweisen.

Die verhältnismäßig großen Grundstücke haben eine durchschnittliche Größe von ca. 891 m² und ergeben mit Grundflächenzahlen von 0,03 – 0,26 ein, für heutige Verhältnisse zu geringes Maß der baulichen Nutzung, wenn man die städtebaulichen Entwicklung vergleichbarer Gemeinden betrachtet. Das tatsächliche Maß der baulichen Nutzung liegt momentan bei einer durchschnittlichen Grundflächenzahl von 0,14.

6 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Iffeldorf beabsichtigt mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Waldstraße“ der baulichen Entwicklung der vergangenen Jahre Rechnung zu tragen und dem Druck nach Bereitstellung von geeigneten Wohnbauflächen in geeigneter Weise nachzukommen und darüber hinaus eine städtebaulich geordnete Entwicklung sicher zu stellen.

Neben der Bereitstellung von Baulandflächen leistet die Gemeinde damit auch einen Beitrag zur Stabilisierung der Baulandpreise.

Es wird deshalb u.a. die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung von derzeit 0,14 auf 0,23 angestrebt.

Der Grad der Versiegelung wird allerdings mit einer Obergrenze versehen, um trotz Erhöhung der zulässigen Bauflächen, einer Erhöhung des Versiegelungsgrades bei den verbleibenden unbebauten Flächen entgegen zu wirken.

Um einer ungezügelten Ausweisung neuer Wohngebiete und der damit einhergehenden Zersiedlung dörflicher Strukturen und damit verbunden, einer Zerstörung hochwertiger ökologischer Flächen im Voralpenraum entgegen zu wirken, ist mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes eine maßvolle Nachverdichtung des Wohngebietes „Waldstraße“ nicht nur möglich, sondern auch dringend geboten.

7 Festsetzungen und Hinweise

Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung der Gemeinde Iffeldorf, wird für das Baugebiet im kleineren südlichen Bereich und der zur Staatsstraße ST2063 zugewandt ist, als „Allgemeines Wohngebiet und im übrigen Bereich als "Reines Wohngebiet" festgesetzt.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, wird für jedes Grundstück eine maximale Grundfläche festgesetzt, die einer GRZ von 0,23 entspricht.

Die höchstzulässig überbaubare Grundfläche von insgesamt max. 41% der Fläche des Baugrundstückes soll neben dem Wohngebäude auch für die, in den Festsetzungen zum Bebauungsplan näher beschriebenen Anlagen, gemäß § 14 BauNVO, zulässig sein.

Die im Bebauungsplan aufgeführten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden zur Berechnung der GRZ nicht angesetzt.

Die sich aus der GRZ ergebende Grundfläche darf für Balkone, die nicht untergeordnet sind, um 10% und für Terrassen um 20% überschritten werden. Eine Überschreitung der Grundfläche für Nebengebäude § 14 Abs. 1 (z.B. Gartenhäuser, Holzlegen, etc.) von maximal 15 m² ist ebenfalls zulässig. Die Nebengebäude wie z.B. Gartenhäuser und Holzlegen sind aus gestalterischen Gründen auf 15 m² begrenzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Satz 1 bezeichneten Anlagen um bis zu 80% überschritten werden. Die Flächen für die Überschreitungsmöglichkeit für Balkone, Terrassen und Nebengebäude ist hierin enthalten.

Grundsätzlich wird für das gesamte Baugebiet eine Obergrenze von maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt, was eine maximale Geschoßflächenzahl von 0,46 ergibt, die auch als Höchstgrenze festgesetzt wird.

Die Höhenlage der Gebäude für die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss wird bezogen auf N.N. festgesetzt. Von der angegebenen Höhe kann $\pm 0,15$ m abgewichen werden. Als Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhenlage der Gebäude können die jeweiligen Kanaldeckel im Straßenraum genommen werden.

Die Wandhöhe für Hauptgebäude wird auf höchstens 5,30 m begrenzt. Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe ist die fertige Fußbodenoberkante im Erdgeschoß. Der obere Bezugspunkt wird am Schnittpunkt der Oberkante des Daches in Außenwandlage gemessen.

Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig. Ihre Wandhöhe darf an der Traufe 3,00 m nicht überschreiten. Die Wandhöhe für Nebengebäude ist von OK Gelände bis OK Dach, in Außenwandlage zu messen.

Die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten. Die Abstandsfläche bemisst sich von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

Die möglichen Bauflächen werden durch Baugrenzen in offener Bauweise festgesetzt.

Im gesamten Geltungsbereich sind nur Einzel- und Doppelhäuser, mit maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude, zulässig. Für Doppelhaushälften wird je eine Wohneinheit angesetzt.

Bauliche Gestaltung

Fassadenflächen sind aus verputztem Material und / oder Holzverschalung herzustellen. Sichtbetonflächen sind auch möglich. Die Verwendung von grellen bunten Farbtönen ist unzulässig.

Die Grundform der Gebäude ist als Rechteck zu wählen. Die längere Gebäudeseite muss mindestens 1/5 länger als die Gebäudebreite sein.

Als Dachform für die Hauptgebäude werden Satteldächer mit mittigem First und die einzuhaltende Hauptfirstrichtung für Hauptgebäude festgesetzt.

Die zulässigen Dachneigungen von Hauptgebäuden werden mit 18° - 28° festgesetzt. Erdgeschossige Anbauten sind mit Pultdach oder Flachdach an das Hauptgebäude anzuschließen.

Die Dächer von freistehenden Garagen und Nebengebäuden sind in der Dachneigung der Hauptgebäude herzustellen. Abweichend sind für Garagen und Nebengebäude begrünzte Flachdächer möglich. Dabei dürfen Flachdächer nicht als Dachterrassen genutzt werden.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig. Widerkehren und Zwerchgiebel sind mit einer Breite von max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Die Widerkehren oder Zwerchgiebel sind mittig auf dem Baukörper zu platzieren. Dies gilt sowohl für Einzel-, als auch für Doppelhäuser.

Der Dachüberstand bei den Hauptgebäuden hat mindestens 70 cm zu betragen. Als Dachdeckung sollen rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Dachsteine oder Dachziegel zulässig sein.

Doppelhaushälften sind profiligleich auszubilden und müssen mit gleicher Dachneigung, sowie gleicher Trauf- und Firsthöhe versehen werden. Die Fassaden sind in Bezug auf Fenster, Fassadengestaltung und Oberflächen einheitlich auszubilden.

Die Festsetzungen der baulichen Gestaltung gelten grundsätzlich auch für Nebengebäude und offene bzw. geschlossene Garagen. Überdachte Durchgänge gelten als Teil der Garagen.

Verkehrsflächen

Die öffentliche Verkehrsfläche, die Gehwegflächen und die jeweilige Straßenbegrenzungslinien werden entsprechend Planzeichenverordnung dargestellt.

Stellplätze und Garagen

Die Anzahl der Pkw Stellplätze und der Garagen sind, gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Iffeldorf, in der aktuellen Fassung auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Summe aller Zufahrten an der Straßenbegrenzungslinie darf generell eine Breite von 6,00 m nicht überschreiten.

Grenzgaragen müssen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze in gleicher Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich zusammengebaut werden.

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und der festgesetzten Flächen für Garagen zulässig. Sie sind allerdings mindestens 1,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt anzulegen.

Der Versiegelung des Bodens ist grundsätzlich entgegenzuwirken. Deshalb sind Garagenzufahrten, Stauräume vor Garagen sowie Park- u. Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen, (Schotterterrassen, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken mit einem Fugenanteil von mind. 30% auszuführen.

Sonstige Festsetzungen, Planzeichen

Entsprechend dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Iffeldorf wird die Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen oder bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, wie die nach § 5 Abs. 4a, bei festgesetzten Überschwemmungsgebieten, durch Planzeichen dargestellt.

Aufgrund der Lärmbelästigung sind im südwestlichen WA (Fl.Nr. 596) Kinder- und Schlafzimmer so anzuordnen, dass sie nach Nordosten über ein ausreichend dimensioniertes stehendes Fenster gelüftet werden können. Dies ist durch Planzeichen festgesetzt.

Für das gesamte WR werden Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB) festgesetzt. Bei Neu- und Erweiterungsbaumaßnahmen (Eingriff in den Grundriss) sind Kinder und Schlafzimmer so zu errichten, dass sie

- a) über ein zum Lüften geeignetes Fenster auf der nordwestlichen oder nordöstlichen Gebäudeseite verfügen.
- b) bei den Schlafräumen muss sich mind. ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schlagschatten von eigenen Gebäudeteilen befinden (z.B. eingezogener oder teilweise umbauter Balkon, Vorsprünge in der Fassade, etc.)
- c) in jedem Schlafzimmer muss mind. eines der Fenster einen verglasten Vorbau/ Wintergarten erhalten. Dieser ist an der Deckenunterseite absorbierend auszuführen. Die offenbaren Fenster sind gegeneinander versetzt anzuordnen.

Ebenso wird die Umgrenzung von Flächen für Garagen durch Planzeichen festgesetzt.

Einfriedungen

Einfriedungen an Straßen sind als sockelfreie Holzzäune mit senkrechter Lattung, mit max. 1,00 m Höhe und 1,00 m hinter der Straßenkante auszuführen. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind auch Maschendrahtzäune mit max. 1,00 m Höhe zulässig.

Trennwände zwischen Doppelhaushälften sind bis zu einer Länge von 4,00 m und einer Höhe von 2,50 m zulässig.

Technische Anlagen

Leitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen.

Hinweise

Grundstück

Im Bebauungsplan werden der Baubestand und die jeweiligen Grundstücke mit ihren Grenzen und Flurnummer dargestellt. Ebenso sind die vorhandenen Anlagen für die Stromversorgung des Plangebietes und alle, zur Erreichung der Planungsziele notwendigen Maß- und Höhenangaben eingetragen.

Belange der Wasserwirtschaft

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde angeschlossen werden. Zwischenlösungen sind unzulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landeswasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserstand können daher nicht getroffen werden. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- und Hangschichtenwasser sichern muss. Es ist von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder Anschneiden von Schichtenwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszuführen.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau von Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen wird, ist vorab beim Landratsamt Weilheim Schongau eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Im Bereich des Geltungsbereichs sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 14. April 2011 aufgeführt, für die Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen. (Mitteilungspflicht gem. Art 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Die Aufnahme – und Sickerfähigkeit des Untergrundes für die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist durch einen Sickertest auf Flurnummer 598/5, Waldstraße 18 bestätigt worden. (siehe Anlage 1, Musterformblatt für die Durchführung eines Sickertests bei oberflächiger Versickerung vom Wasserwirtschaftsamt Weilheim).

Die Zulässigkeit geplanter Entwässerungseinrichtungen für nicht verschmutztes Niederschlagswasser unterliegt entweder einem Wasserrechtsverfahren gemäß Art. 15 bzw. Art. 70 BayWG oder nach Vorlage eines Sickertests den Anforderungen der "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV" vom 01.01.2000 mit Änderung vom 01.10.2008 und den zugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).

Hierbei dürfen keine Reinigungsmittel verwendet werden.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, kann das Niederschlagswasser in ein

Oberflächengewässer eingeleitet werden. Dafür gelten die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer - TRENNOG- in Verbindung mit dem DWA-Merkblatt 153 und ggf. dem DWA-Arbeitsblatt 117. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Zu Wasser- und Gasleitungen ist ein Abstand von 1,50 m beim Pflanzen von Bäumen oder tiefwurzelnenden Sträuchern einzuhalten.

Bodendenkmalpflegerische Belange

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Zur Anzeige verpflichtet sich der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und Leiter der Bauarbeiten, die zum Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die anderen.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind nach Art. 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Immissionen aus der Landwirtschaft

Mögliche Immissionen, die sich aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bedingen, sind entschädigungslos hinzunehmen.

Baueingabe

Baugesuche sind einschließlich eines Freiflächengestaltungsplanes einzureichen, der mindestens die Angaben zu den Festsetzungen dieses Bebauungsplans, z. B. Höhenlage der Gebäude, Höhenlage an den Grundstücksgrenzen, befestigte Flächen, Niederschlagswasserbeseitigung, Pflanzung von Bäumen, Hecken und Einfriedungen und Art und Größe solarer Nutzung auf den Dächern zu enthalten hat.

8 Erschließung

Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist mit dem Ortszentrum von Iffeldorf über die „Waldstraße“ erschlossen, die in die Staatsstraße ST2063 einmündet, bzw. sie kreuzt und als „Penzberger Straße“ unmittelbar zum Zentrum führt.

Die Staatsstraße 2063 dient außerdem der verkehrlichen Anbindung an die BAB 95 mit der Anschlussstelle Penzberg / Iffeldorf in östlicher Richtung und der Anbindung an den nördlichen Gemeindebereich Staltach, mit dem Bahnhof der regionalen Zugverbindung Tutzing – Kochel.

Innere Erschließung

Die Waldstraße durchzieht das Plangebiet der Länge nach von Südwesten nach Nordosten und mündet am Ende in eine Forststraße, die für den Verkehr nicht freigegeben ist, allerdings den fußläufigen Zugang in die freie Natur zulässt.

Der Egerländer Straße, die im südlichen Bereich des Plangebietes von der Waldstraße abzweigt, erschließt, zwei Katheten gleich, den westlichen Instruktionsbereich und mündet im nördlichen Bereich wieder in die Waldstraße ein, so dass sich im Plangebiet eine Ringerschließung ergibt.

Außerdem gibt es auch von der Egerländer Straße aus einen Zugang in die freie Natur.

Sämtliche Straßen und Gehwege sind auch für die Zukunft ausreichend bemessen und können in ihrem Ausbauzustand unverändert bleiben.

Je Wohneinheit können die erforderlichen Pkw - Stellplätze auf den Grundstücken nachgewiesen werden.

9 Grünordnung

9.0 Festsetzung

Mit Planzeichen wird der zu erhaltende Baumbestand dargestellt, wobei Im Falle von Baumaßnahmen im Nahbereich des Baumes Schutzvorrichtungen gemäß DIN 18920 vorzunehmen sind.

Auch die zu pflanzenden Bäume werden in Arten, Qualitäten und Größen festgesetzt. Dabei sind je Grundstück mindestens zwei standortgerechte Laub- od. Obstbäume zu pflanzen.

Bei der Neu- und Nachpflanzung von Gehölzen sind ausschließlich heimische Arten, sowie Obstgehölze zulässig.

Die Arten, Qualitäten und Größen sind nachstehend aufgeführt (in Klammern die Angabe der Mindestqualität).

1. Großbäume (Sol. 3xv. mB. StU. 10 - 12)
 - Acer planatoides Spitz-Ahorn
 - Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
 - Fagus sylvatica Rot-Buche
 - Quercus robur Stiel-Eiche (Sommereiche)
 - Tilia cordata Winter-Linde
 - Tilia platyphyllos Sommer-Linde
2. Kleinbäume (Heister 2 xv. H 150 - 175)
 - Carpinus betulus Hainbuche (Weißbuche)
 - Acer campestre Feld-Ahorn
 - Sorbus aucuparia Eberesche
3. Obstbäume (Halbstamm oder Hochstamm)
 - Apfel: 'Gravensteiner', 'Roter Berlepsch', 'Klarapfel', 'Jakob Fischer', 'Topaz', 'Prinz Albrecht von Preußen', 'James Grieve'
 - Birne: 'Gute Graue', 'Gute Luise', 'Clapps Liebling', 'Gellerts Butterbirne', 'Vereins-Dechants'
 - Zwetschge: 'Hauszwetschge', 'Schönberger'
 - Mespilus Germanica , Mispel
 - Quitte: 'Bereczki-Birnenquitte', 'Cydora Robusta', 'Leskovac', 'Vranja'

Hecken sind als Laubholzhecken aus heimischen Gehölzen anzupflanzen. Hecken aus Nadelhölzern (Fichte, Thuja, sonstige Koniferen) sind nicht zulässig

Ausfallende Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach zu pflanzen. Zu verwenden sind heimische Gehölze, wie unter den Festsetzungen aufgeführt.

Mit Planzeichen festgesetzt, sind öffentliche Grünflächen und zudem die öffentlichen Grünflächen, die einen erhaltenswerten Baumbestand, wie Buchen, Ahorn und Eichen aufweisen.

Ebenfalls mit Planzeichen festgesetzt werden die privaten Grünflächen. Die Errichtung baulicher Anlagen wie z.B. Geräteschuppen, Gartenlauben etc. soll darauf zulässig sein. Nicht zulässig ist allerdings die Errichtung von Garagen und Stellplätzen. Hiervon ausgenommen sind allerdings festgesetzte Flächen für Garagen.

Die Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die Erhaltung und Sicherung unverbauter Uferzonen wird festgesetzt. Falls eine Ufersicherung erforderlich wird, ist diese möglichst mit Lebendverbau zu gestalten. Unterhaltungsmaßnahmen sind nur in unbedingt notwendigem Maße durchzuführen. Eine gezielte Profilgestaltung hat nach ökologischen Gesichtspunkten (ökologischer Ausbau) zu erfolgen. Bei weitreichenderen Uferbefestigungsmaßnahmen ist ein Plangenehmigungsverfahren durchzuführen. Die Errichtung baulicher Anlagen, wie z.B. Grillplätze, Gartenlauben, Geräteschuppen, Zäune etc. sind innerhalb der festgesetzten Flächen nicht zulässig.

Sofern Maßnahmen am Bodenbach durchgeführt werden, wird eine entsprechend versierte Fachperson zurate gezogen bzw. wird frühzeitig im Vorfeld eine Planung mit der UNB abgestimmt.

9.1 Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, dass die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014.

Im Umweltbericht sind die voraussichtlichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind die Anforderungen an den Umweltbericht gemäß der Anlage zum BauGB zu beachten. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Waldstraße“ ist ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Anlage 1 Nr. 18.7 zum UVPG. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls muss nicht durchgeführt werden, da die Schwellenwerte in Bezug auf die Grundfläche nicht überschritten werden (§ 3a und § 3 b UVPG).

9.2 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan „Waldstraße“ mit integrierter Grünordnung wird zur städtebaulich geordneten Nachverdichtung neu aufgestellt. Da es sich um eine Überplanung bereits bebauten Gebietes handelt, kann auf das vereinfachte Vorgehen des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen Bezug genommen werden. Anhand einer Checkliste wird eine einfache und nachvollziehbare Vorgehensweise erreicht.

9.2.0 Planungsvoraussetzungen

Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird erstellt

ja

9.2.1 Vorhabenstyp

9.2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Es handelt sich bei dem Vorhaben im südwestlichen Bereich um ein Reines Wohngebiet WR, bzw. im östlichen Bereich um ein Allgemeines Wohngebiet WA (nach § 3 BauNVO)

ja

9.2.1.2 Maß der baulichen Nutzung
Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein **ja**
Die festgesetzte GRZ beträgt 0,23

9.2.2 Schutzgut Arten- und Lebensräume

9.2.2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur- und Landschaft haben, Flächen höherer Bedeutung, wie **ja**

- Flächen nach Listen 1b und 1c des Leitfadens
- Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG
- Gesetzlich geschützte bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen **ja**

Es handelt sich bei der Bebauungsplanaufstellung um eine Überplanung eines bereits existierenden Baugebietes. Durch gezielte Maßnahmen soll die ökologische Wertigkeit im Bebauungsplangebiet gegenüber dem Ist-Zustand erhöht werden.

9.2.2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen **ja**

z.B. Pflanzbindung auf privaten Grundstücken
Pflanzung von Straßenbäumen auf gemeindlichen Flächen
Verpflichtung zur Pflanzung standorttypischer heimischer Gehölze

9.2.3 Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt **ja**

z.B. Forderung der Versickerung des Niederschlagswassers auf den eigenen Grundstücken
Empfehlung wasserdurchlässiger Beläge wie Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengitter

9.2.4 Schutzgut Wasser

9.2.4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor **ja**
Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen

9.2.4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt **ja**

9.2.4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen **ja**

Privat anfallendes Niederschlagswasser wird auf den jeweiligen Grundstücken versickert.
Private Verkehrsflächen und Stellplätze bei Neu- und Umbaumaßnahmen erhalten wasserdurchlässige Beläge.

Die Bodenverhältnisse im Bereich des Bebauungsplanes sind für Versickerung geeignet.

Der im Planungsgebiet verlaufende Bodenbach (Gewässer III. Ordnung) erhält einen eigenen Schutzstatus zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die unverbauten Uferzonen sollen erhalten und gesichert werden. Falls Ufersicherung notwendig ist, soll diese mit Leberverbau erfolgen. Unterhaltsmaßnahmen sollen nur in unbedingt notwendigem Maße durchgeführt werden. Eine gezielte Profilgestaltung soll nach ökologischen Gesichtspunkten erfolgen. Die Errichtung baulicher Anlagen, wie Grillplätzen, Gartenlauben, Geräteschuppen und Zäunen im Uferbereich ist nicht zulässig.

9.2.5 Schutzgut Luft/Klima

9.2.6

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

9.2.7 Schutzgut Landschaftsbild

9.2.6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an

ja

9.2.6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche; maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

ja

9.2.6.3 Einbindung in die Landschaft

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen

- Erhalt des landschaftstypischen Gehölzsaumes entlang des Bodenbachs
- Pflanzbindung standorttypischer heimischer Gehölze

9.3 Ergebnis Checkliste

Da alle o.g. Fragen mit „Ja“ beantwortet werden konnten, entsteht somit kein weiterer Ausgleichsflächenbedarf.

9.4 Schutzgut Mensch

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu berücksichtigen. Da der Mensch in vielfältiger Wechselbeziehung zur Umwelt steht, werden neben der Abarbeitung der Schutzgüter innerhalb der Checkliste folgende Betrachtungen zum Schutzgut Mensch erhoben:

- Das Bebauungsplangebiet dient weder dem Lärmschutz noch hat es besondere Bedeutung für die Luftreinhaltung.
- Die Gefahr schädlicher Geräuschemissionen durch die BAB 95 ist als geringfügig einzustufen.
- Temporäre Geruchsbelästigungen auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich des Bebauungsplangebietes sind hinzunehmen.
- Die Wohngebäude weisen einen ausreichenden Abstand untereinander auf (GRZ 0,23), gesunde Wohnverhältnisse sind garantiert
- Der Planungsbereich besitzt keine große Bedeutung für die Erholungsnutzung. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Wege führen weiterhin in die freie Landschaft.

Zusammenfassend ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

10 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind durch evtl. Grundstücksabtretungen für Straßen und Wege und durch die Parzellierung der künftigen Baugrundstücke nicht erforderlich und können privatrechtlich geregelt werden.

11 Technische Erschließung

11.1 Wasserversorgung

Die Grundstücke werden durch die gemeindliche Wasserversorgung erschlossen.

11.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

11.2.1 Das anfallende Schmutzwasser wird über das gemeindliche Kanalnetz abgeleitet.

11.2.2 Das Niederschlagswasser, das auf den Straßenflächen und auf den Privatgrundstücken anfällt, muss an Ort und Stelle versickert werden.

11.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch E.O.N.
Die Versorgung mit alternativen Energiequellen (Solarenergie etc.) wird angeregt.

11.4 Müllbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle ist durch die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises Weilheim – Schongau sichergestellt.

12 Städtebauliche Daten (Information)

Die Flächenermittlungen wurden auf der Basis des von der Gemeinde Iffeldorf zur Verfügung gestellten digitalen Lageplanes und durch das z.Zt. aktuelle CAD – System Archi-CAD ermittelt. Geringe Abweichungen von den tatsächlichen Abmessungen und Größen sind jedoch möglich. Genaue Angaben sind einer Vermessung vorbehalten.

Größe des Geltungsbereiches ca. 2,6482 ha

Öffentliche Verkehrsflächen: ca. 0,4198 ha

Öffentliche Grünfläche ca. 0,0000 ha

private Grünfläche (Fläche festgesetzt) ca. 0,0611 ha

Nettobauland ca. 1,6265 ha

max. bebaubare Fläche BF ca. 0,513 ha

max. Bruttogeschoßfläche BGF ca. 1,025 ha

Einwohner im Geltungsbereich (Ist – Zustand geschätzt)
ca. 25 Gebäude x 1,5 WE = 38 WE x 3,0 Personen = ca. 114 Einwohner

Bruttowohndichte / ha (Ist – Zustand geschätzt)
ca. 114 Einwohner / 2,6482 ha = ca. 43 Einwohner / ha

Einwohner im Geltungsbereich (Prognose)
ca. 10250 m² BGF / 120 m² = 85 WE x 2,5 Personen = ca. 213 Einwohner

Bruttowohndichte / ha (Prognose)
ca. 213 Einwohner / 2,6482 ha = ca. 80 Einwohner / ha

13 Planfertiger

Die Gemeinde Iffeldorf hat das Architekturbüro b³ Architekten, Haberecht – Irregen, Partnerschaftsgesellschaft, mit der Ausarbeitung der Planunterlagen gemäß den gemeindlichen Beschlüssen und mit der Ausarbeitung des Umweltberichtes / der Grünordnung zum Bebauungsplan beauftragt.

Penzberg, den 12.10.2016



Peter Haberecht
Architekt Stadtplaner

Gemeinde Iffeldorf, den

.....
Hubert Kroiss, Erster Bürgermeister