

**Gemeinde Iffeldorf**  
**Einbeziehungssatzung für eine Teilfläche der Fl.Nr. 325**  
**im Bereich Nördlich Floriansweg**



**Festsetzungen durch Planzeichen und Text**

- 1. Art der baulichen Nutzung**
  - 1.1 Der Geltungsbereich wird als *Allgemeines Wohngebiet (WA)* im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
  - 2.1 Für den Geltungsbereich der Satzung beträgt die *maximale Grundfläche (GR)* für Hauptgebäude 180 m<sup>2</sup>. Die Grundflächenzahl (GRZ) für Wohngebäude, Garagen, Nebenanlagen und versiegelte Flächen darf insgesamt maximal 0,25 betragen.
  - 2.2 Es sind maximal 2 *Vollgeschosse* zulässig.
  - 2.3 Die *maximale seitliche Wandhöhe (WH)* beträgt 5,50 m, gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut.
  - 2.4 Es sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.
- 3. Baugrenzen, Maße, Firstrichtung**
  - 3.1 Baugrenze (Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen)
  - 3.2 Verbindliche Maße, Angabe in Meter
  - 3.3 Hauptfirstrichtung
- 4. Gestaltungsvorschriften**
  - 4.1 *Dach*: Die Dachneigung darf 22 bis 25° betragen. Als Dachform wird ein Satteldach festgelegt. Die Dacheindeckung hat mit Dachpfannen oder Blecheindeckung in naturtönen Farbtonen zu erfolgen.
  - 4.2 Im Rahmen der festgesetzten Baugrenze ist die Errichtung eines Anbaus in Form eines Quergiebel (Widerkehr, Zwerchiebel) mit gleicher Dachneigung des Haupthauses auf der südlichen Traufseite möglich. Die maximale Breite bezieht sich auf die 1/2 der Gesamtlänge des Baukörpers. Der First des Quergiebel muss mind. 0,50 m dem Hauptfirst untergeordnet sein.
  - 4.3 Für die *Fassadengestaltung* sind ausschließlich verputzte Fassaden/ Holzfassaden in hellen Farbtonen sowie Holzbauweise zugelassen.
  - 4.4 Die *Höhe der Einfriedungen* wird auf max. 1,20 m beschränkt. Einfriedungen sind ohne geschlossenen Sockel so auszuführen, dass sie in Bodennähe für Kleintiere durchgängig sind. Im Übrigen wird auf die Einfriedungssatzung der Gemeinde Iffeldorf (rechtsgültig seit 27.07.2021, inklusiver der 1. Änderungssatzung vom 22.10.2021) verwiesen. Gabionen sind als Einfriedung unzulässig.
- 5. Garagen und Nebengebäude**
  - 5.1 Fläche für Garagen und Nebengebäude mit der Funktion des Lärmschutzes der Außenbereiche. Die straßenseitigen Wände sind als fugenlose Holzverschälung oder verputztes Mauerwerk auszuführen. Die Mindestfirströhe beträgt 3,0 Meter.
  - 5.2 *Nebengebäude* dürfen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Garagen sind zwingend innerhalb der Fläche Nr. 5.1 zu errichten. Eine Verlängerung der Garagen- und Nebengebäudezeile Richtung Nordosten ist auch außerhalb der markierten Fläche um eine Länge von maximal 3 m möglich.

- 7. Immissionsschutz**
  - 7.1 Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinflüsse im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Maßnahmenbereiche an Fassaden)
  - 7.2 Schutzbedürftige Räume (gem. DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ sind dies Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnräume, -küchen, Büroräume u.ä.) sind so anzuordnen, dass sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster in Richtung Osten oder Süden besitzen. Alternativ können die vorgenannten Räume auch an einer anderen Gebäudeseite errichtet werden, sofern sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster besitzen, das mittels eines (kalten) Wintergartens, (teil-)verglasten Balkons, eigenen Gebäudeteils o.ä. abgeschirmt wird.
- 8. Sonstige Planzeichen**
  - 8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung

**Hinweise durch Planzeichen und Text**

1. bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
2. bestehende Haupt- und Nebengebäude
3. Sichtdreieck: Innerhalb der Sichtflächen dürfen außer Zäunen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungsfreie- oder anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten.
4. **Bodendenkmäler**: Sollten während der Bauphase bisher unbekannte Bodendenkmäler zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG.

5. **Versorgungsleitungen**: In allen Verkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung von Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telekommunikation, etc.) vorzusehen. Die Lage bestehender Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn durch den Bauherrn selbstständig zu erkunden, die Versorger sind vorab zu informieren. Bei Aufgrabungen sind die erforderlichen Schutzabstände (i.d.R. 0,5m beidseitig der Kabelschneise) zu beachten. Die Leitungen sind auf 2,50m beidseitig der Trassenachse von tiefwurzigen Bäumen freizuhalten. Es ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
6. **Abwasser**: Die Abwasserbeseitigung hat den allgemeinen Regeln der gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde und den anerkannten Regeln der Abwassertechnik zu entsprechen. Können diese Regeln nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.
7. **Niederschlagswasser**: Die Versickerungsanlagen sind nach bau- und planungstechnischen Gesichtspunkten gemäß DWA-A138 und DWA-M153 zu planen. Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende gering verschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation und in di an den Geltungsbereich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwasser sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art. Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Die Sickerfähigkeit des Bodens wurde mit Sickerstest vom 02.08.2021 (durchgeführt durch Klaus Adelwarter, Sindelsdorf) bestätigt. Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig/vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.
8. Es gilt die **Stellplatzsatzung** der Gemeinde Iffeldorf in der jeweils gültigen Fassung.
9. **Alllasten**: Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Alllast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mittellungs-pflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.
10. **Landwirtschaft**: Der Geltungsbereich liegt am Ortsrand, an den landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen. Betriebsübliche Immissionen aus der angrenzenden Landwirtschaft sind zu dulden.
11. **Artenschutzrecht**: Gemäß § 11a BayNatSchG sind bei künstlichen Beleuchtungen im Außenbereich artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Aufgrund der Ortsrandlage sind zur Beleuchtung privaten Grundstücksflächen ausschließlich "insektenfreundliche" Lampen mit einem Spektralbereich > 400 nm (z.B. LEDs) zu verwenden, die aufgrund ihrer Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Um Streulicht nach oben und zur Seite zu vermeiden, sind die Strahler in Richtung Boden auszurichten und mit Ringblenden zu versehen. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langlebige Ausführung des Gehäuses zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.
12. **Verkehrslärm**: Der Geltungsbereich liegt im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen der Staatsstraße. Im Rahmen des Bauantrags ist zu prüfen, ob passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude erforderlich werden. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbausträger können gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinie (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.
13. geplantes Hauptgebäude (unverbindlicher Vorschlag zur Form, Dimension und Situierung des Baukörpers)
14. **Grundwasser**: Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss
15. **Vorsorgender Bodenschutz**: Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

**Präambel**  
Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Iffeldorf folgende Satzung

**Satzung**  
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich  
Maßgebend ist die im beiliegenden Lageplan ersichtliche Abgrenzung im Maßstab 1:1.000.

§ 2 Bestandteile der Satzung  
Die Satzung besteht aus dem zeichnerischen Teil mit integriertem Textteil in der Fassung vom 06.04.2022  
Der Satzung ist eine Begründung in der Fassung vom 06.04.2022 beigelegt.

§ 3 Planungsrechtliche Zulässigkeit  
Im Bereich der in § 1 festgelegten Grenzen erfolgt eine Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Soweit die Satzung keine anderen Festsetzungen trifft, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB.

§ 4 Inkrafttreten  
Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Iffeldorf, .....

Hans Lang, Erster Bürgermeister Siegel

**Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Iffeldorf hat in der Sitzung am 27.05.2020 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Nördlich Floriansweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange für den Entwurf in der Fassung vom 10.02.2021 hat in der Zeit vom 24.03.2021 bis 28.04.2021 stattgefunden.
3. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange für den Entwurf in der Fassung vom 07.12.2021 hat in der Zeit vom 15.02.2022 bis 18.03.2022 stattgefunden.
4. Die Gemeinde Iffeldorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.04.2022 die Einbeziehungssatzung „Nördlich Floriansweg“ in der Fassung vom 06.04.2022 als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt, Iffeldorf, den 14.04.2022  
  
(Siegel) Hans Lang, Erster Bürgermeister
6. Der Satzungsbeschluss zu der Einbeziehungssatzung wurde am 14.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.  
Iffeldorf, den 14.04.2022  
  
(Siegel) Hans Lang, Erster Bürgermeister

- 6. Grünordnung**
  - 6.1 *private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingerünung*: Die Grünflächen sind flächig zu begrünen. Sie dürfen nicht versiegelt und befahren werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen genutzt werden. Es sind heimische, standortgerechten Straucharten aus Liste (2) Ziffer 6.4 zu pflanzen. *Die Ränder der Pflanzflächen sind unregelmäßig buchett auszuführen. Die Einzelsträucher sind im Dreiecksverband im Raster von 1,5 x 1,5m zu pflanzen. Dabei sind immer 3 bis 5 Sträucher in Gruppen zu gleicher Art zu pflanzen.* Darüber hinaus sind hochstämmige, heimische standortgerechte Laubbäume gemäß Planzeichen 6.3 in die Pflanzung zu integrieren.
  - 6.2 *private Grünfläche*: Extensivwiese. Sie dürfen nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen genutzt werden.
  - 6.3 *zu pflanzender Baum*: Art und Mindest-Pflanzqualität gemäß Liste (1) unter Ziffer 6.4. Die Lage des Baumstandortes darf unter Berücksichtigung der Nutzung um bis zu 5 m von der in der Planzeichnung abweichen.
  - 6.4 Pflanzlisten mit Angabe der Gehölzarten und Qualitäten: Für Baumpflanzungen im privaten Bereich sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Arten und Obstbäume zulässig. Empfohlene Gehölzarten sind in den nachstehenden Listen aufgeführt (mit Angabe der Mindestqualität).  

<p><i>(1) Bäume I. und II. Ordnung (Hochstamm 3xv StU 10-12)</i></p> <p><i>Acer campestre</i> Feld- Ahorn  <i>Acer pseudoplatanus</i> Berg- Ahorn  <i>Betula pendula</i> Sand- Birke  <i>Carpinus betulus</i> i. S. Hainbuche  <i>Sorbus aucuparia</i> Eberesche  <i>Sorbus aria</i> Mehlbeere  <i>Sorbus intermedia</i> Schwedische Mehlbeere  <i>Obstbäume</i> lokal bewährte Sorten</p>	<p><i>(2) Sträucher (100-150, mB.)</i></p> <p><i>Berberis vulgaris</i> Berberitze  <i>Cornus mas</i> Kornelkirsche  <i>Cornus sanguinea</i> Roter Hartriegel  <i>Corylus avellana</i> Haselnuss  <i>Crataegus monogyna</i> Eingriffl. Weißdorn  <i>Euonymus europaeus</i> Gem. Pfaffenhütchen  <i>Ligustrum vulgare</i> Gewöhnl. Liguster  <i>Lonicera xylosteum</i> Rote Heckenkirsche  <i>Prunus padus</i> Gewöhnl. Traubenkirsche  <i>Prunus spinosa</i> Schlehe  <i>Rosa canina</i> Hunds-Rose  <i>Sambucus nigra</i> Schwarzer Holunder  <i>Sowie weitere standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern.</i></p>
--	--
  - 6.5 Nicht verwendet werden dürfen Lebensbäume, Zypressen und Wacholder sowie gelb- und rotlaubige Gehölze.
  - 6.6 Nicht anwachsende oder entfallende Gehölze gemäß der Ziffer 6.3 (durch Baumaßnahmen, Krankheit, o.ä.) sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Zu verwenden sind heimische Gehölzarten der Listen unter Ziffer 6.4.
  - 6.7 Die *unbebauten Flächen* des Geltungsbereichs (auch innerhalb der Baugrenzen), die nicht als Terrassen- oder Wegeflächen sowie als Zufahrten oder Stellplätze erforderlich sind, sind zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten. Zusätzlich zu den Pflanzgeboten nach Ziffer 6.1 sind auf dem Grundstück noch mindestens zwei heimische Laubbäume der 1. Wuchsordnung (Mindestqualität Hochstamm, StU 12-14) zu pflanzen.
  - 6.8 Der *Versiegelung* des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrassen, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.
  - 6.9 Vegetationsfreie oder -arme *Kies- oder Splittbeete* sind unzulässig. Struktur- und florenreiche Steingartenanlagen (z.B. Alpinum) sind von der Festsetzung nicht betroffen.

**Gemeinde Iffeldorf**  
**Landkreis Weilheim- Schongau**

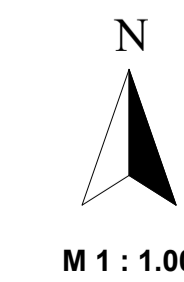
**Einbeziehungssatzung**  
für eine Teilfläche der Fl.-Nr. 325  
im Bereich nördlich des Floriansweg

Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider  
Freie Landschaftsarchitektin BDLA, Stadtplanerin SRL  
Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider  
Dipl.-Ing. Maja Niemeyer

Bad Kohlgrub, den 06.04.2022

Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

erstellt: 10.02.2021  
geändert: 23.09.2021  
07.12.2021  
06.04.2022



**AGL**  
Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

Gehmweg 1  
D-82433 Bad Kohlgrub  
Tel. ++49 (0) 8845 75 72 630

office@agl-proebstl.de  
www.agl-proebstl.de