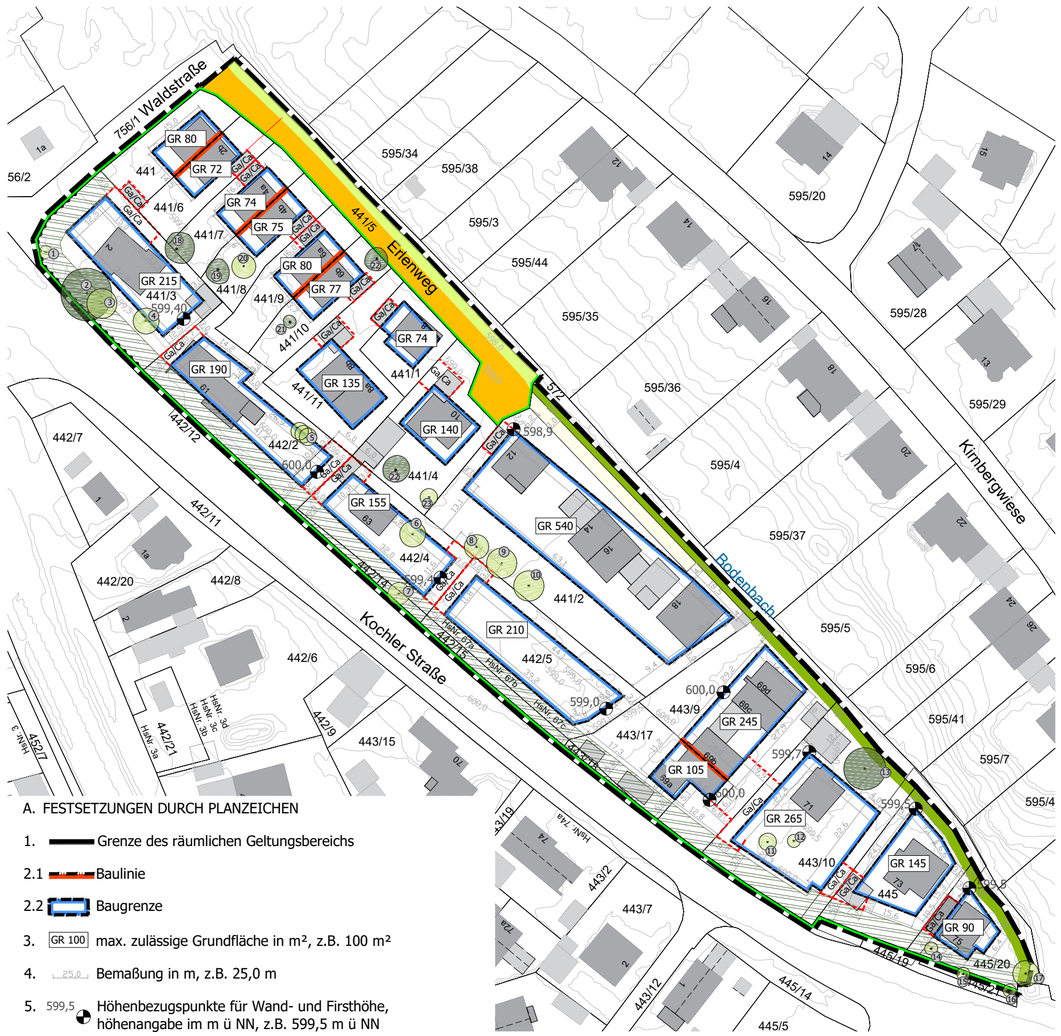
PRÄAMBEL

Die Gemeinde Iffeldorf erlässt diesen Bebauungsplan gemäß der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 sowie 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zul. geänd. durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674); der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zul. geänd. durch Grsetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. v. 14.08.2007 (GVBl. S 588 BayRS 2132-1-B), zul. geänd. durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. v. 22.08.1998 8GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zul. geänd. durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl., S. 74) als Satzung.



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2.1 Baulinie
2.2 Baugrenze
3. GR 100 max. zulässige Grundfläche in m², z.B. 100 m²
4. 25,0 Bemaßung in m, z.B. 25,0 m
5. 599,5 Höhenbezugspunkte für Wand- und Firsthöhe, höhenangabe im m ü NN, z.B. 599,5 m ü NN
6.1 öffentliche Verkehrsfläche
6.2 Straßenbegrenzungslinie
6.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
7. private Zufahrt für die Grundstücke Erlenweg 12-18
8. private Grundstücksfläche als zu begrünender Streifen
9. vorhandener Einzelbaum, zu erhalten, mit Nr.
10. Vorgartenzone, 5 m breit
11. Ga/Ca Fläche für Garagen bzw. Carports

B. HINWEISE ALS PLANZEICHEN

1. 441/2 Flurstück mit Nr.
2. Baumbestand als Hinweis, mit Nr.
3. Hauptgebäude im Bestand mit Hausnr.
4. Nebengebäude im Bestand
5. Straßenbegleitgrün, Gestaltung möglichst in Anlehnung an C.5.3
6. Höhenlinien im Halbeterabstand in m ü NN, z. B. 599,0 bzw. 599,5 m ü NN (aus Höhenbefliegung)

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet: Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die zulässige Wandhöhe beträgt 6,5 m. Sie bemisst sich von der Höhe am Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

2.2 Die zulässige Firsthöhe beträgt 10 m. Sie bemisst sich von der Höhe am Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachfläche.

2.3 Die Geltung der Satzungen der Gemeinde Iffeldorf über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Fassung vom 21.01.2021 und deren 1. Änderung vom 02.06.2022 werden angeordnet.

2.4 Ausnahmsweise dürfen Gebäude mit einem Energiebedarf von max. 30 kWh/(m²a) die festgesetzten Außenmaße eines Gebäudes mit festgesetzter Grundfläche und Wandhöhen um 0,25 m überschreiten. Die sich dadurch ergebenden Überschreitungen der Grundfläche sind Teil dieser Ausnahme.

2.5 Die zulässige Grundfläche darf durch erdgeschossige Wintergärten um bis zu 18 m² überschritten werden, diese dürfen die Baugrenzen um bis zu 2 m überschreiten.

2.6 Die zulässige Grundfläche darf gem. § 16 Abs. 5 durch ebenerdige Terrassen um bis zu 20 % überschritten werden. Diese dürfen die Baugrenzen um bis zu 3 m überschreiten, dürfen jedoch nicht in der Vorgartenzone zu liegen kommen. Sie sind auch nicht im Wurzelbereich zu erhaltender Bäume (Kronentraufe +1,5 m) zulässig.

2.7 Die zulässige Grundfläche darf über die Überschreitungen gem. C.2.5 und C.2.6 hinaus um weitere 20 m² je Wohngebäude für Nebengebäude sowie um bis zu weitere 75 % durch die Grundfläche von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden. Bei Grundstücken in der 2. Reihe darf der Erschließungsstich zwischen den Vorliegern die zulässige Grundfläche um das Maß seiner Fläche zusätzlich überschreiten.

2.8 Je Wohngebäude sind max. zwei Wohnungen zulässig. Abweichend hiervon sind auf den Grundstücken Fl. Nrn. 441/2, 441/3, 442/2, 442/4, 442/5 und 443/10 jeweils drei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

3. Gestaltung und sonstige textliche Festsetzungen

3.1 Als Dachform bei Hauptgebäuden sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° bis 30° zulässig.

3.2 Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel, Wiederkehren) sind nur bei einer Dachneigung von 30° zulässig. Bei zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorhandenen Gebäuden sind Abweichungen von max. 4° zulässig. Je Wohngebäude ist auf einer Dachseite entweder ein Zwerchgiebel oder eine Wiederkehr oder max. zwei Gauben zulässig. Der Abstand der Gauben untereinander und zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Zum First ist mindestens 0,5 m Abstand einzuhalten. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf max. 1/3 der Traufflänge betragen. Zwerchgiebel und Wiederkehren dürfen die zulässige Wandhöhe um bis zu 1,2 m überschreiten.

3.3 Dacheinschnitte sind unzulässig.

3.4 Photovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche mit max. 25 cm Aufständerung zu installieren. Je Wohngebäude ist mind. eine Dachseite zu mind. 50 % mit PV- Anlage zu belegen. Alternativ ist eine Solarthemieanlage in beliebiger Größe möglich.

4. Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen

4.1 Garagen sind nur innerhalb der Bauräume oder der Fläche für Garagen zulässig. Sie sind mind. 5 m und maximal 10 m von der Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Im Grundstück Fl. Nr. 443/9 muss nur der Abstand von mind. 5 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden. Bei dem Grundstück Fl. Nr. 441/2 sind sie max. 10 m von der privaten Zufahrt entfernt zu errichten.

4.2 Je Wohngebäude ist neben der Garage sowie Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter je Wohngebäude ein Nebengebäude mit bis zu 20 m² Grundfläche zulässig.

4.3 Garagen und Nebengebäude müssen mit einem Satteldach oder alternativ einem zu begrünenden Flachdach (< 5°) ausgebildet werden. Die zulässige Dachneigung bei Satteldächern beträgt 20° - 27°.

4.4 Tiefgaragen und Unterkellerungen dürfen außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

4.5 Die Decken von Tiefgaragen oder Gebäudeteilen unter der Geländeoberfläche sind im Mittel um mindestens 0,6 m gegenüber der jeweils vorhandenen, unbebauten Geländeoberfläche abzusenken und entsprechend hoch mit einem fachgerechten, durchwurzelbaren Bodenaufbau zu überdecken.

4.5 Die Geltung der Satzung der Gemeinde Iffeldorf über die Herstellung von Garagen, Kfz-Stellplätzen und Abstellplätzen für Fahrräder und deren Ablösung vom 01.02.2021 wird angeordnet.

5. Grünordnung, Bodenschutz und Artenschutz

5.1 Gemäß A.9 festgesetzter Baumbestand ist zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Bäume sind spätestens in der nächsten Vegetationsperiode gleichwertig nachzupflanzen.

5.2 Innerhalb der Vorgartenzone sind bauliche Anlagen gem. Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen und bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sowie auf den Grundstücken Fl. Nrn. 441/3, 442/2, 442/3 und 442/5 Terrassen bis mind. 3 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie. Die Vorgartenzone darf je Baugrundstück durch eine max. 3 m breite Zufahrt zu Stellplätzen/Garagen sowie zusätzlich einen max. 1,5 m breiten Zugang unterbrochen werden. Für Doppelgaragen oder Doppelcarports ist eine 6 m breite Zufahrt zulässig. Offene Carports sind auch innerhalb der Vorgartenzone zulässig.

5.3 In der zu begrünenden Fläche gem. Planzeichen A.8 ist eine Böschung zum Bodenbach mit einer Böschungsneigung von max. 1:1 oder flacher herzustellen. Auf dieser Fläche sind je 5 lfm ein Strauch sowie je 20 lfm ein Baum zu pflanzen, die den Vorgaben gem. C.5.4 entsprechen.

5.4 Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche sind mind. ein Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung sowie drei Laubsträucher zu pflanzen. Bis zu 50 % der zu pflanzenden Bäume dürfen durch je zwei Laubbäume 3. Wuchsordnung oder Obstbäume in Hochstammqualität ersetzt werden. Bereits vorhandene Gehölze, die diesen Vorgaben entsprechen, sind unabhängig, ob sie zur Erhaltung festgesetzt sind oder nicht, anrechenbar. Für die zur Pflanzung festgesetzten Bäume sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze zulässig. Die Mindestpflanzgröße beträgt für Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung >18 cm Stammumfang (StU), für Bäume 3. Wuchsordnung > 16 cm StU und für Obstbäume >14 cm StU, für Sträucher: 2 x verpflanzt, 7 Triebe, > 100cm (vgl. Artenliste in D 1.2).

5.5 Von den gem. Ziff. C.5.3 vorzusehenden Bäumen müssen bei Grundstücken an der Kochler Straße mind. zwei Bäume je Grundstück in der Vorgartenzone entlang der Straße gepflanzt oder erhalten werden. Ausgenommen hiervon ist das Grundstück mit der Fl. Nr. 443/9, hier muss lediglich ein Baum gepflanzt werden. Zudem muss von den gem. Ziff. C.5.3 vorzusehenden Bäumen bzw. Sträuchern in der privaten Grundstücksfläche als zu begrünender Streifen je 5 lfm ein Großstrauch bzw. ein Baum gepflanzt werden. Die zur Pflanzung festgesetzten Gehölze sind spätestens in der auf die Bezugsfertigkeit folgende Vegetationsperiode zu pflanzen. Angerechnete oder gem. Pflanzgebot festgesetzte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig nachzupflanzen.

5.6 Abgrabungen im Wurzelbereich (= Kronentraufbereich + 1,5 m) sind nur in Handgrabung und mit Wurzelversorgung bis max. 1 m unter die Kronentraufe, jedoch mind. 5 m Entfernung vom Stammfuß zulässig. Sollte der Erhalt eines festgesetzten Baumes auf der Grundlage eines Baumgutachtens als nicht darstellbar nachgewiesen werden, sind der Baumschutzverordnung entsprechende Neupflanzungen vorzunehmen.

5.7 Garagenzufahrten sowie Stellplätze sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (z.B. wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster bzw. Pflaster mit offenen Fugen, Fugenanteil > 10 %).

5.8 Die Außenbeleuchtung ist im Zuge der Neubebauung so zu gestalten, dass ausschließlich insektenfreundliche Lichtquellen mit einer Farbtemperatur < 2.700 K (z.B. warmweiße LED) verwendet werden. Diese müssen streulichtarm, staubdicht sein (kein Eindringen von Insekten in die Lampen, damit kein Verbrennen oder Verhungern) und keine UV-Anteile besitzen (Vermeidung von Lockwirkung auf Insekten).

5.9 Im Zuge der Neubebauung sind vogelgefährdende, große Verglasungen zwischen Gebäuden, z. B. in Form von transparenten Abschirmungswänden, Durchgängen etc. sowie stark spiegelnde Scheiben oder Über-Eck-Verglasungen unzulässig.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Allgemein

Auf die Geltung der Einfriedungssatzung der Gemeinde Iffeldorf vom 26.07.2021, inkl. der 1. Änderungssatzung vom 21.10.2021 wird hingewiesen.

2. Freiraumgestaltung / Grünplannung

2.1 Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem insbesondere ersichtlich sind:

- Höhenlage der Gebäude,
- befestigte und zu begrünende Fläche,
- Stellplatz- und Zufahrtsflächen,
- Flächen für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser,
- Gehölzpflanzungen,
- Lage und Gestaltung von Einfriedungen und Nebenanlagen.

2.2 Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen:

Bäume 1. Wuchsordnung:
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Betula pendula - Hänge-Birke
Fagus sylvatica - Rot-Buche
Quercus petraea - Trauben-Eiche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Tilia cordata - Winter-Linde
Ulmus glabra - Berg-Ulme
Ulmus laevis - Flatter-Ulme

Bäume 2. Wuchsordnung:
Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Populus tremula - Zitter-Pappel
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus torminalis - Elsbeere

Bäume 3. Wuchsordnung:
Crataegus monogyna - Weißdorn
Malus sylvestris - Holz-Apfel
Salix caprea- Sal-Weide
Prunus padus - Traubenkirsche

Sträucher:
Amelanchier ovalis - Felsenbirne
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Ribes alpina - Alpen-Johannisbeere
Rosa canina - Hunds-Rose
Viburnum opulus - Wasser-Schneeball
Staphylea pinnata - Pimpernuss
u.a. Wildrosen)
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

3. Umwelt- und Naturschutz

3.1 Auf einen sparsamen Umgang mit Boden, u.a. während der Bauzeit, gemäß § 202 BauGB wird hingewiesen.

3.2 Auf die Zielsetzungen zum Klimaschutz und der Energieeffizienz im Plangebiet wird hingewiesen. Alle Maßnahmen, die dazu beitragen, eine energieeffiziente Bauweise zu fördern, erneuerbare Energien zu nutzen und eine Reduktion der CO2-Emissionen zu erreichen, werden begrüßt. Der Nachweis gem. Festsetzung Ziff. C.2.4 ist mit den GEnehmigungsunterlagen zu erbringen. Eine GEnehmigung im Freistellungsverfahren ist damit ausgeschlossen.

3.3 Zur Vermeidung artensschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist eine Fällung von Gehölzen gem. BNatschG nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Winterhalbjahr von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

4. Wasserwirtschaft

4.1 Zum Bauantrag ist ein Nachweis zur Versickerung des Neiderschlagswassers auf dem Baugrundstück zu erbringen. Die Versickerungsfähigkeit auf privatem Grund ist so weit wie möglich durch geeignete Maßnahmen aufrecht zu erhalten. Niederschlagswasser ist so weit wie möglich auf dem Grundstück zu versickern bzw. zu sammeln und als Brauchwasser wieder zu verwenden.

4.2 Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

5. Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Funde und Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt München.

E. VERFAHRENSVERMERKE

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am ..... gefasst und am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs.1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am ..... gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom ..... erfolgte mit Schreiben vom ..... (§ 4 Abs.2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde vom Stadtrat am ..... gefasst (§10 Abs.1 BauGB).

ausgefertigt:
Iffeldorf, den .....
Hans Lang, Erster Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgte am ..... ; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom ....., zuletzt geändert am ..... in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Iffeldorf, den .....
Hans Lang, Erster Bürgermeister

PROJEKT
Bebauungsplan
"Nord-östlich Kochler Straße"

für die Grundstücke Fl. Nrn. 441, 441/1, 441/2, 441/3, 441/4, 441/5, 441/6, 441/7, 441/8, 441/9, 441/10, 441/11, 442/2, 442/4, 442/5, 442/14, 442/15, 443/9, 443/10, 443/17, 443/18, 445, 445/20, Gemarkung Iffeldorf

INDEX
00

PLANINHALT
Bebauungsplanung
mit Grünordnung
ENTWURF

MAßSTAB
1:1.000

AUFTRAG
Gemeinde Iffeldorf

Staltacher Straße 34
82393 Iffeldorf

PLANGRÖßE
594 x 420 mm

PLANUNG
Terrabiota
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
Kaiser-Wilhelm-Straße 13a
82319 Starnberg
Tel.: 08151-97 999 30
Fax: 08151-97 999 49
info@terrabiota.de

BEMERKUNG

GEZEICHNET
AW, CU

DATUM
29.06.2022

220629_BPlan Kochler Straße.dwg