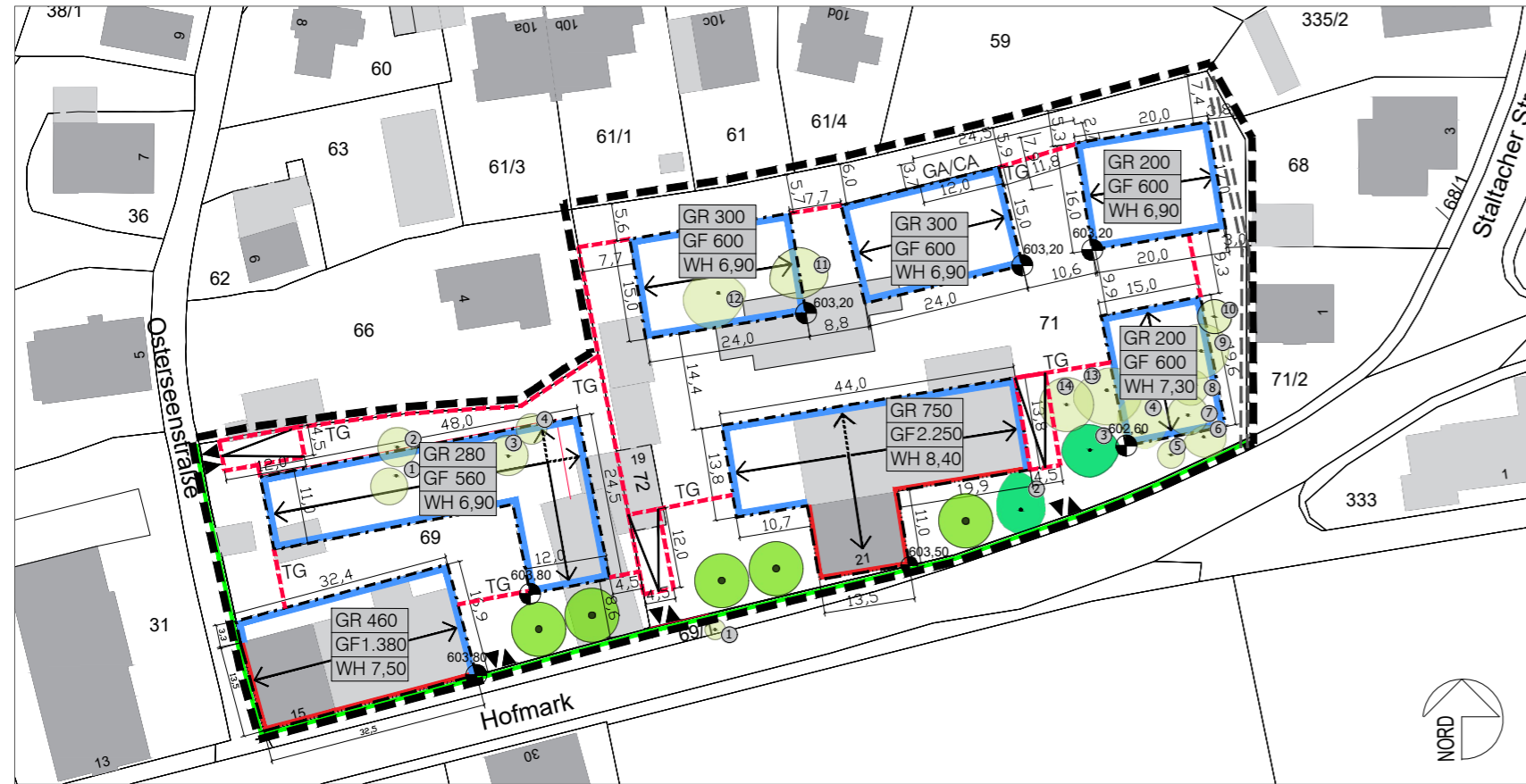


Präambel

Die Gemeinde Iffeldorf erlässt diesen Bebauungsplan gemäß der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 sowie 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zul. geändert durch Gesetz vom 26.04.2022; der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 27.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) zul. geändert durch Gesetz vom 14.06.2021; Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) v. 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) v. 22.08.1998, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl., S. 74) als Satzung. In Teilen (Fl. Nr. 69) ersetzt dieser Bebauungsplan den Bebauungsplan "westlich der Osterseenstraße".



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Baugrenze
- Baulinie
- Nutzungsschablone:  
GR: maximal zulässige Grundfläche in m², z.B. 300 m²  
GF: maximal zulässige Geschossfläche in m², z.B. 600 m²  
WH: maximal zulässige Wandhöhe in m, z.B. 6,90 m
- Bemaßung in m, z.B. 20,0 m
- Höhenbezugspunkte für Wand- und Firsthöhe, höhenmäßig auf natürlichem Gelände, z.B. 600,50 m ü. NN
- Fläche für Tiefgarage bzw. Unterkellerung
- Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage
- Bereich für Ein- und Ausfahrt
- Firstrichtung
- zusätzlich zulässige Firstrichtung
- Straßenbegrenzungslinie
- vorhandener Einzelbaum, zu erhalten, mit Nr.
- zu pflanzende Bäume mit festgesetztem Standort (im Umkreis von 5 m)
- Leitungsrecht (Abwasser) zu Gunsten der Gemeinde Iffeldorf

B. HINWEISE ALS PLANZEICHEN

- Flurstück mit Nr.
- Baumbestand als Hinweis, mit Nr.
- Hauptgebäude im Bestand mit Hausnr.
- Nebengebäude im Bestand

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung  
Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO) für soziales Wohnen und Beherbergungsgewerbe.
- Maß der baulichen Nutzung
  - Die zulässige Wandhöhe bemisst sich von der Höhe am Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
  - Die zulässige Firsthöhe beträgt 10,25 m. Bei dem Bauraum mit der GR 750 beträgt die zulässige Firsthöhe 13 m und bei dem Bauraum mit der GR 460 beträgt sie 12,5 m. Sie bemisst sich von der Höhe am Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachfläche.
  - Die maximal zulässige Geschossfläche bezieht sich ausschließlich auf Vollgeschosse. Diese muss in jedem Bauraum zu mind. 80 % im Hinblick auf die Geschossfläche der Vollgeschosse ausgeschöpft werden. Ausgenommen hiervon sind die Bauräume mit der GR 750 bzw. 460.
  - Die Geltung der Satzung der Gemeinde Iffeldorf über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Fassung vom 21.01.2021 und deren 1. Änderung vom 02.06.2022 wird angeordnet.
  - Die zulässige Grundfläche darf gem. § 16 Abs. 5 BauNVO durch ebenerdige Terrassen um bis zu 15 % überschritten werden. Diese dürfen bei dem Bauraum mit der GR 750 die Baugrenzen um bis zu 3 m überschreiten, müssen jedoch mind. 3 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Sie sind nicht im Wurzelbereich zu erhaltender Bäume (Kronentraufe + 1,5 m) zulässig.
  - Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 70 % überschritten werden. Durch die Errichtung von Tiefgaragen darf die Grundfläche bis zu einer Gesamt-GRZ von maximal 0,8 überschritten werden.
  - Auf dem Grundstück Fl. Nr. 71 darf ein Quergiebel im Falle eines Neubaus um max. 3 m von der südlichen Baulinie zurückbleiben.
- Gestaltung
  - Als Dachform bei Hauptgebäuden sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 27° zulässig.
  - Dachüberstände dürfen giebelseitig max. 1,5 m, traufseitig max. 1,2 m betragen. Dies gilt auch für Dachüberstände von Zwerch- und Quergiebeln sowie Widerkehren.
  - Dachgauben als Dachaufbauten sind unzulässig, ebenso wie Dacheinschnitte. Zwerch- oder Quergiebel und Widerkehren dürfen die zulässige Wandhöhe um bis zu 1 m überschreiten, die Firsthöhe muss jedoch 0,5 m unter der Firsthöhe des Hauptgebäudes bleiben. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf max. 1/2 der Trauflänge betragen.
  - Balkone dürfen seitlich nicht abgemauert werden.
  - Photovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche mit max. 25 cm Aufständering zu installieren. Je Wohngebäude ist mind. eine Dachseite zu mind. 50 % mit PV- oder Solarthermieanlagen zu belegen.
  - Abgrabungen sind nur im 3-m-Bereich um die Gebäude herum bis max. 0,5 m Tiefe über das natürliche Gelände zulässig. Ausgenommen für fahrlos und deren Aushub, die über das ursprüngliche Gelände hinaus reichen
- Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen
  - Je Wohngebäude ist nur ein Nebengebäude mit max. 25 m² Grundfläche zulässig.
  - Garagen und Nebengebäude müssen mit einem Satteldach mit 20° bis 27° Dachneigung oder alternativ einem zu begrünenden Flachdach (< 5°) ausgebildet werden.
  - Tiefgaragen sowie Unterkellerungen sind nur in den hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der Bauräume zulässig. Ausgenommen hiervon ist je Tiefgarage ein Rampenbauwerk, das nördlich der Hofmark und südlich der Grenze der Tiefgarage zulässig ist.
  - Die Decken von Tiefgaragen oder Gebäudeteilen unter der Geländeoberfläche sind im Mittel um mindestens 0,6 m gegenüber der jeweils vorhandenen, un bebauten Geländeoberfläche abzusenken und entsprechend hoch mit einem fachgerechten, durchwurzelbaren Bodenaufbau zu überdecken.

- 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. Abweichend von der Satzung ist jedoch für geförderte Wohnungen unabhängig von der Wohnfläche lediglich ein Stellplatz je Wohnung zu errichten.
- Auf dem Grundstück Fl. Nr. 71 mit 72 dürfen max. 30 oberirdische Stellplätze, Garagen oder Carports und diese nur nördlich der Nordkante des Bauraums mit einer GR von 750 errichtet werden. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 69 dürfen max. 15 oberirdische Stellplätze, Garagen oder Carports und diese nur nördlich der Nordkante des Bauraums mit einer GR von 460 errichtet werden, wobei ein Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie der Osterseenstraße von 5 m einzuhalten ist.

- Grünordnung, Bodenschutz und Artenschutz
  - Gemäß A.14 festgesetzter Baumbestand ist zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen.
  - Auf dem Grundstück Fl. Nr. 71 sind 13 Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung sowie 39 Laubsträucher zu pflanzen. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 69 sind 6 Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung sowie 17 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. Die zu pflanzenden Bäume gem. A. 14 werden ebenfalls mit angerechnet. Für die zur Pflanzung festgesetzten Bäume sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze oder Obstbäume in Hochstammqualität 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).

- Alle Neu- oder Nachpflanzungen sind spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme bzw. den Ausfall folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen.
- Abgrabungen im Wurzelbereich von Bäumen (= Kronentraufbereich + 1,5 m) sind nur in Handgrabung und mit Wurzelversorgung bis max. 1 m unter die Kronentraufe, jedoch in mind. 5 m Entfernung vom Stammfuß zulässig. Sollte der Erhalt eines festgesetzten Baumes auf der Grundlage eines Baumgutachtens als nicht darstellbar nachgewiesen werden, sind entsprechende Neupflanzungen vorzunehmen.

- Die Geltung der Einfriedungssatzung der Gemeinde Iffeldorf vom 26.07.2021, inkl. der 1. Änderungssatzung vom 21.10.2021 wird angeordnet.

- Entlang der straßenseitigen Einfriedung sind geschnittene Hecken bis zu max. 1,2 m Höhe oder frei wachsende Hecken bis 1,8 m Höhe zulässig. Für diese Hecken sind ausschließlich Laubsträucher sowie max. 20 % Eiben zulässig. Für Laubsträucher sind wiederum mind. 70 % heimische Laubsträucher zu verwenden. Frei wachsende Sträucher können auf das Pflanzgebot gem. C 5.2 angerechnet werden.

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

- 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).

- 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

- Allgemein
  - 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.

1.2 Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen:

<u>Bäume 1. Wuchsordnung:</u> 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	<u>Bäume 2. Wuchsordnung:</u> Acer campestre - Feld-Ahorn Carpinus betulus - Hainbuche Prunus avium - Vogel-Kirsche Populus tremula - Zitter-Pappel Sorbus aucuparia - Eberesche Sorbus torminalis - Elsbeere	<u>Sträucher:</u> 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 alpinum - Alpen-Johannisbeere Rosa canina - Hunds-Rose (u.a. Wildrosen) Sambucus nigra - Schwarzer Holunder Staphylea pinnata - Pimperness Viburnum opulus - Wasser-Schneeball
---	---	---

- Umwelt- und Naturschutz
  - Auf einen sparsamen Umgang mit Boden, u.a. während der Bauzeit, gemäß § 202 BauGB wird hingewiesen.
  - 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.
  - Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist eine Fällung von Gehölzen gem. BNatschG nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Winterhalbjahr von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

- Wasserwirtschaft
  - Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist vor allem auf privatem Grund 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.
  - Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
- 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 Weilheim-Schongau.

E. VERFAHRENSVERMERKE

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit des Vorentwurfs in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom ..... (§ 4 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 ..... , zuletzt geändert am ..... wurde vom Gemeinderat 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	INDEX
Bebauungsplan "Hofmark Nord-Ost"	00
für die Grundstücke Fl. Nr. 69, 71 und 72, Gemarkung Iffeldorf	
PLANINHALT	MABSTAB
Bebauungsplanung mit Grünordnung	ENTWURF 1:1.000
AUFTRAG	PLANGRÖßE
Gemeinde Iffeldorf	594 x 420 mm
Stallacher Straße 34 82393 Iffeldorf	
PLANUNG	BEREMERKUNG
Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH	GEZEICHNET AW, CU
Kaiser-Wilhelm-Straße 13a 82319 Starnberg Tel.: 08151-97 999 30 Fax: 08151-97 999 49 info@terrabiota.de	DATUM 29.06.2022
220629_BPlan-Hofmark.dwg	