

BEGRÜNDUNG ZUM

BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem GRÜNORDNUNGSPLAN

DER GEMEINDE IFFELDORF FÜR EIN GEWERBEGEBIET AN DER STRASSE "AM BAHNHOF" IN IFFELDORF

Gezeichnet auf der Grundlage der amtlichen Flurkarten SW 17-8.16 und SW 17-8.21
für die Flurnummern: 1388 Teilfl., 1388/6 und 1388/7 der Gemarkung Iffeldorf

Maßstab:

1: 1000

Erstellt: 28.07.1999

Ergänzt: 28.02.2000

Der Entwurfsverfasser:

Planungsbüro KOLAJA
Am Sandberg 8b
85247 Oberroth
Tel.: 08138/6250

1. GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan

"GEWERBEGEBIET AN DER STRASSE AM BAHNHOF"

wird im Norden von einem Wohngrundstück, im Westen von der Bahnlinie Tutzing/Kochel, im Süden von dem Bahnhofsgrundstück und im Westen von einer Gemeindestraße begrenzt.

Der Bebauungsplan umfaßt folgende Grundstücke:

Flur-Nummern 1388/6, 1388/7 und Teilfläche 1388/10

Die Gesamtfläche beträgt 0,814 ha.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Der Bebauungsplan wurde aus dem, zuletzt am 27.10.1994 geänderten Flächennutzungsplan entwickelt.

Auf der Südseite wurde das Gewerbegebiet jedoch erweitert.

Ein Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan ist als Seite 3 beigelegt. Im Zuge der nächsten Flächennutzungsplan-Änderung wird die dargestellte Fläche dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes angepasst.

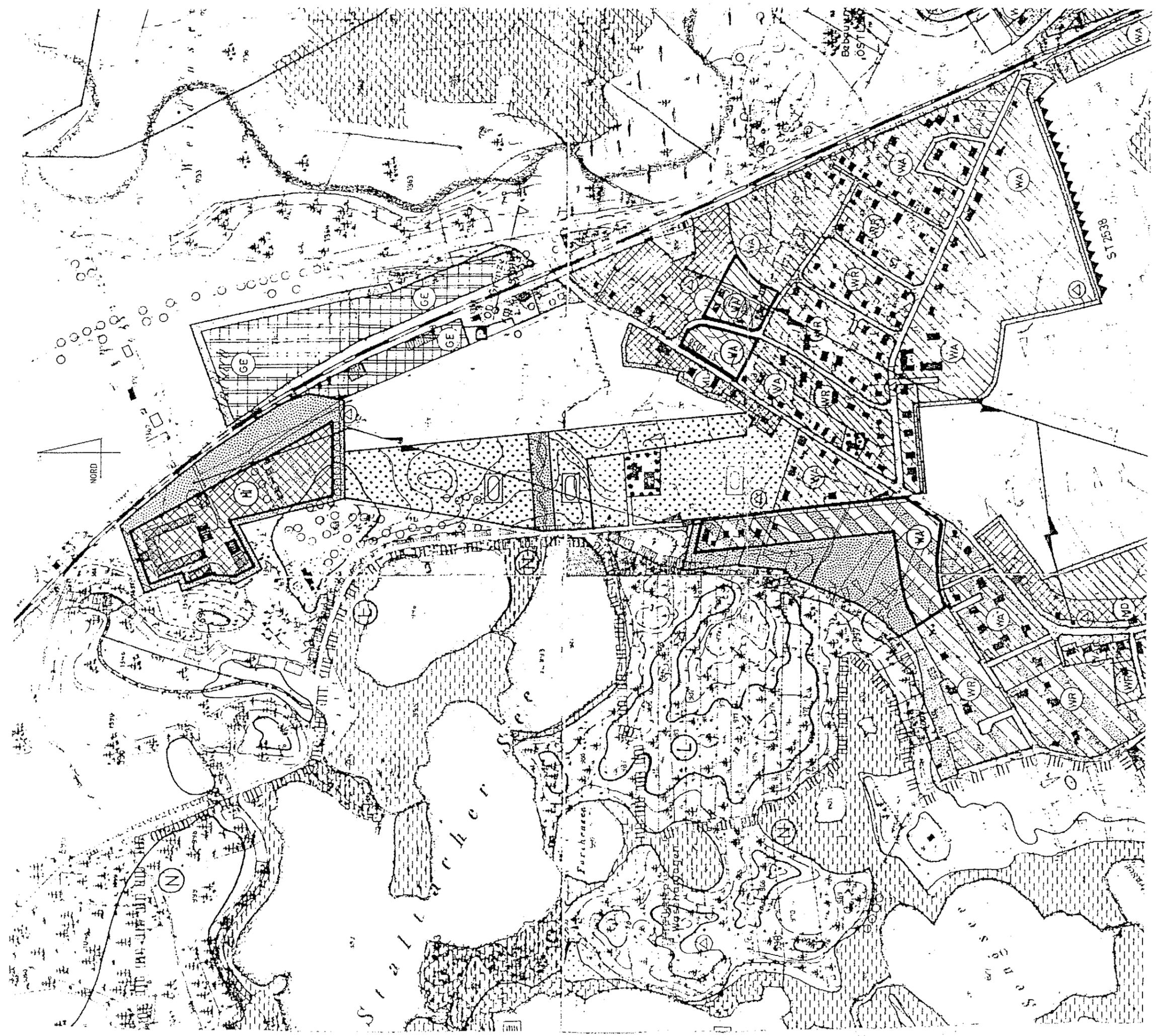
Der Gemeinderat von Iffeldorf hat in seiner Sitzung vom 28.07.1999 den Entwurf des Planungsbüros Kolaja behandelt und in der vorliegenden Form zugestimmt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 21.08.1999 gemäß § 4 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.

PLANAUSSCHNITT 1:5000

AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN





NORD

SALZACHER

Purcharren
Wasser

WASSER

83321 S

Babyk
OST

N

H

GE

GE

WA

MD

WR

WR

WR

WR

WR

WR

WR

L

L

L

L

L

L

L

L

L

L

L

L

L

L

L

L

L

L

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

3. PLANERISCHE ERLÄUTERUNGEN

.1 Beschreibung der Grundstücksverhältnisse

Das zu überplanende Gelände besteht aus 3 Flur-Nummern und befindet sich im Privateigentum.

Ein Großteil des Geländes wird bereits als Gewerbefläche für einen Baustoffhandel, bzw. als Lagerfläche und Container-Abstellplatz genutzt.

Das Gelände ist völlig eben und weist nur an den Rändern vereinzelt einen Bewuchs mit Sträuchern und kleineren Bäumen auf.

.2 Planungsbedürfnis, Zweck und Ziel der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll eine bestehende Grundstücksnutzung abgesichert und die weitere Entwicklung baurechtlich geordnet werden.

Mit der Ausweisung dieser Gewerbefläche westlich der Bahnlinie wird das bereits vorhandene Gewerbegebiet östlich der Bahnlinie sinnvoll ergänzt und der Sicherung und Schaffung von verkehrsgünstigen sowie wohnnahen Arbeitsplätzen Rechnung getragen.

Die Absicht der Gemeinde, einen Bebauungsplan für das Gewerbegebiet aufzustellen, entspricht damit den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

.3 Bauliche Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde durch eine Grundflächenzahl und eine Baumassenzahl definiert und entspricht den Bebauungsmöglichkeiten im Gewerbegebiet an der Seeshaupter Straße. Eine Übersicht über die derzeitige Flächennutzung und die Flächenaufteilung gemäß dem Entwurf des Bebauungsplanes ist auf Seite 5 tabellarisch zusammengestellt.

Eine Wohnnutzung gemäß § 8, Abs. 3, Nr. 1 BauNVO ist eingeschränkt möglich.

Die Beschränkung der Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter auf Grundstücke von mehr als 1.500 m² soll verhindern, daß auf zu kleinen Grundstücken zu viele Wohnungen entstehen. Eine Durchsetzung des Gebietes mit zu vielen Wohnungen würde eine Umwandlung des Gebietscharakters "Gewerbegebiet" in "Mischgebiet" bewirken.

Dies könnte zur Folge haben, daß z.B. andere Abstandsflächen und geringere Richtwerte für Lärmeinwirkung gelten würden oder auch die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben eingeschränkt werden könnte.

Wegen der Nachbarschaft des Gewerbegebietes zum nahegelegenen Naturschutz- und Erholungsgebiet hält es die Gemeinde für notwendig, über alle Werbeanlagen, die über die Befreiungen der BayBO Art. 63.11 a bis f hinausgehen, einzeln zu entscheiden.

EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND DERZEITIGE FLÄCHENNUTZUNG

Fl.Nr.	Fläche in m ²	Grundstückseigentümer	Nutzungsart
1388/6	463 m ²	Raiffeisenbank Bernried Reitmeier Reitmeier	Gewerbefläche Gewerbefläche Lagerfläche und Parkplatz
1388/7	3.609 m ²		
1388/10	ca 4.068 m ²		
GESAMTFLÄCHE ca 8.140 m ² =====			

FLÄCHENAUFTEILUNG GEMÄSS ENTWURF

PRIVATE GEWERBEFLÄCHE

Überbaubare Fläche
Verkehrs- und Lagerfläche
Grünflächen

Überbaubare Fläche	Verkehrs- und Lagerfläche	Grünfläche	GESAMT
4.070 m ² = 50,0 %	2.425 m ² = 30,0 %	1.645 m ² = 20,0 %	8.140 m ² = 100,0 % =====

3.4 Immissionsschutz

Für das Gewerbegebiet ist ein flächenbezogener Schalleistungspegel zulässig von:

55 dB(A)/m² tagsüber und
40 dB(A)/m² nachts

Da die Bahnlinie Tutzing/Kochel die Hauptimmissionsquelle darstellt, wurde - entsprechend dem Schallgutachten für das Gewerbegebiet an der Seeshaupter Straße - die Wohnnutzung erst ab einer Entfernung von 26 m von den Bahngleisen erlaubt.

Die durch den Bahnbetrieb bedingten Erschütterungen führen dazu, daß in einem Bereich bis 50 m parallel zur nächstgelegenen Schiene für Gebäude ein Erschütterungsschutz notwendig werden kann.

.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet ist bereits durch eine, an der gesamten Westgrenze verlaufenden, Gemeindestraße verkehrstechnisch erschlossen.

Die Wasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung sind durch bereits vorhandene, gemeindliche Anlagen gesichert.

Auch eine Stromversorgung durch die IAW ist bereits vorhanden.

Abfallstoffe werden durch ein gemeindlich beauftragtes Müllabfuhrunternehmen beseitigt.

.6 Grünordnung

Der Grünordnungsplan, integriert in den Bebauungsplan, ordnet die Grünstruktur des Bebauungsgebietes in Text und Planzeichen.

Ziel der Grünordnung ist es, das Gewerbegebiet gegen die Nachbarflächen - mit Ausnahme der Bahnlinie - durch einen 5 m breiten Gehölzstreifen abzuschirmen und durch Pflanzgebote innerhalb der Gewerbeflächen sowie bei Grundstücksteilungen eine Auflockerung, bzw. Gliederung zu erreichen. Die Auswahl standortgerechter und -typischer Gehölze erfolgt in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation.

GEMEINDE IFFELDORF

Hofmark 9

82393 Iffeldorf

Tel. 08856/928650

Iffeldorf, den

.....