

GEMEINDE IFFELDORF



2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans

"GUT AIDERBICHL IFFELDORF"

BEGRÜNDUNG

PLANVERFASSER



STEPHAN JOCHER.

Architekten • Stadtplaner • Generalplaner

Stephan Jocher, Dipl. Ing. FH
Architekt u. Stadtplaner

Büro Penzberg:
Karlstrasse 11
82377 Penzberg
Tel.: +49 (0)8856 – 8054450
E-Mail: s.jocher@jocher.com

Büro Wasserburg:
Schmidzeile 14
83512 Wasserburg a. Inn
Tel.: +49 (0)8071 – 50055
E-mail: architekten@jocher.com

Anlass der Änderung des Bebauungsplans

Im laufenden Betrieb von „Gut Aiderbichl“ hat sich gezeigt, dass mittlerweile einige Baufenster zu klein geworden sind, da Erweiterungen sinnvoll und notwendig werden. Andere Baufenster wiederum wie sie im derzeit gültigen Bebauungsplan festgesetzt sind, werden so nicht mehr bebaut werden.

Deshalb ist es nötig den Plan an die sich geänderten Rahmenbedingungen anzupassen.

Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit zu schaffen, wird der Bebauungsplan „Gut Aiderbichl Iffeldorf“ deshalb zum 2. Mal geändert.

Geltungsbereich

Das zu ändernde Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gut Aiderbichl Iffeldorf“ und umfasst die Flur-Nr.1284/13, 1284/14, 1296/2 Tfl und 1296/3 Tfl., Gemarkung Iffeldorf.

Inhalt der Änderung:

- SO 1: Nutzung als Stallgebäude, da Garagen und die Werkstatt in neuen Gebäuden untergebracht werden. Die zulässige Grundfläche wird auf max. 750 m² festgesetzt.
- SO 2: Vergrößerung des Baufensters für Wohnraum Mitarbeiter sowie touristische Zwecke. Die zulässige Grundfläche wird auf max. 850 m² festgesetzt.
- SO 3: Das Baufenster mit einer zulässigen Grundfläche von 400 m² entfällt.
- SO 4: keine Änderung
- SO 5: keine Änderung
- SO 6: Das Baufenster des Hauptgebäudes mit Stallungen wird geringfügig vergrößert und die Grundfläche um 100 m² erhöht. Der Bedarf ergibt sich aus den gestiegenen Besucherzahlen.
- SO 7: Das Baufenster mit einer zulässigen Grundfläche von 1.140 m² entfällt.
- SO 8: Das Baufenster mit einer zulässigen Grundfläche von 630 m² entfällt.
- SO 9: Die Firsthöhe wird aus energetischen Anpassungen um max. 1,0 m erhöht.
- SO 10: keine Änderung
- SO 11: keine Änderung
- SO 12: Festsetzung eines Baufensters mit einer zulässigen Grundfläche von 500 m², zur Lagerung von Holz, Sägespänen und Kompost.
- SO 13: Festsetzung eines Baufensters mit einer zulässigen Grundfläche von 350 m², für ein neues Werkstattgebäude.
- SO 14: Festsetzung eines Baufensters mit einer zulässigen Grundfläche von 850 m², um den bestehenden Freilauf für die Rinder zu überdachen.
- SO 15: Anstelle des Witterungsschutzes auf der Pferdekoppel werden 3 Baufenster mit einer Grundfläche von je 100 m² für Pferdeställe festgesetzt.

Die übrigen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans in der rechtsverbindlichen Fassung vom 09.06.2011 sowie der 1. Änderung vom 13.11.2019 gelten unverändert. Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans treten für den Geltungsbereich alle anders lautenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Gut Aiderbichl Iffeldorf“ außer Kraft.

Die maximal zulässige Grundfläche beträgt nach der 1. Änderung 7.022 m².

Die maximal zulässige Grundfläche erhöht sich geringfügig nach der 2. Änderung um 400 m² wie folgt:

SO 1	750
SO 2	850
SO 3	-
SO 4	890
SO 5	295
SO 6	1400
SO 7	-
SO 8	-
SO 9	72
SO 10	665
SO 11	500
SO 12	500
SO 13	350
SO 14	850
SO 15	300
Gesamt m²	7422

Ein zusätzlicher Ausgleich für die Nachverdichtung ist nicht erforderlich.

Aus Gründen des Artenschutzes werden Gehölzstrukturen als zu erhalten festgesetzt, die Obstwiese im Südosten vergrößert sowie weitere Festsetzungen getroffen.

Da die Grundzüge der Planung nicht geändert werden, kann die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Aufgestellt: 18.04.2024

Planung: Dipl.-Ing. (FH) Stephan Jocher
Architekt u. Stadtplaner
Karlstr. 11
82377 Penzberg

Iffeldorf, den

Hans Lang
Erster Bürgermeister