

**C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:****1. Art der baulichen Nutzung****1.1 MI – Mischgebiet, gem. § 6 BauNVO**

zulässig sind nur Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 2 - 8 wie folgt:

- Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude,
- Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,  
sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe,
- Nr. 5 Anlagen für Verwaltung, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche  
Zwecke
- Nr. 6 Gartenbaubetriebe
- Nr. 7 Tankstellen
- Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwie-  
gend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

**1.2 MI I – Mischgebiet, gem. § 6 BauNVO**

zulässig sind nur Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1- 8, wie folgt:

- Nr. 1 Wohngebäude
- Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude,
- Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,  
sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe,
- Nr. 5 Anlagen für Verwaltung, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche  
Zwecke
- Nr. 6 Gartenbaubetriebe
- Nr. 7 Tankstellen
- Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwie-  
gend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

**2. Maß der baulichen Nutzung****2.1 Die Wandhöhe ist von der Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss (FFB OK EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhautoberkante, zu messen. Die FFB OK EG darf max. 50 cm über der festgesetzten Höhenkote liegen.**

- 2.1.1 Ausgenommen hiervon ist der Bereich von Widerkehr/ Standgiebel und Zwerchgiebel. Hier ist eine Überschreitung der zulässigen traufseitigen Außenwandhöhe um max. 1,50m zulässig.

**2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche**

- 2.2.1 Für MI zutreffend: i. S. von § 19 Abs. 4 Nr. 1 (Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zufahrten) darf die zulässige GR um 80 % überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer GRZ von 0,6 (§ 17 Abs. 1). Für Terrassen und Wege darf die Grundfläche (über die vorge-  
nannten Flächen hinaus) um weitere 5% überschritten werden.

- 2.2.2 Für MI I zutreffend: i. S. von § 19 Abs. 4 Nr. 1 (Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zufahrten) und Nr. 3 (Tiefgarage) darf die zulässige GR um 60 % überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer GRZ von 0,6 (§ 17 Abs. 1). Für Terrassen und Wege darf die Grundfläche (über die vorgenannten Flächen hinaus) um weitere 10% überschritten werden.

### 3. Bauliche und städtebauliche Gestaltung

- 3.1 Vor- und Rücksprünge im Dach sind nicht zulässig.
- 3.2 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 3.3 Die Traufe muss durchlaufend ausgebildet sein, ausgenommen hiervon ist der Bereich der Widerkehr/Standgiebel bzw. des Zwerchgiebels.
- 3.4 Der First muss mittig und parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen.
- 3.5 Dachüberstände bei Hauptgebäuden müssen mind. 0,8 m bis max. 1,20 m betragen.
- 3.6 Es sind nur ziegelrote oder rotbraune Satteldächer zulässig, ausgenommen hiervon sind Anlagen für erneuerbare Energien.
- 3.7 Es sind Firstbelichtungen zulässig.
- 3.8 Aufgeständerte Solar-/ Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

### 4. Garagen/Stellplätze und Nebengebäude

- 4.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Iffeldorf. Soweit wasserrechtliche Vorschriften nicht Anderes bestimmen, dürfen Stellplätze nur mit Großsteinpflaster mit Rasenfuge oder wassergebunden ausgeführt werden. Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür festgelegten Flächen zulässig.
- 4.2 Tiefgaragen sind innerhalb der Baufenster anzuordnen.
- 4.3 Die Anordnung der Garage / Carport ist nur auf den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 4.3.1 Diese sind nur mit einer Dachneigung von 18 - 25° zulässig.

### 5. Grünordnung

#### 5.1 Neupflanzungen

- 5.1.1 Auf Grundstücken festgesetzte Bäume sind in der Qualität Hochstamm 3 x v, StU 14-16, gemäß nachfolgender Liste, zu pflanzen. Standortabweichung von +/- 2,00 m sind zulässig. Die Bäume sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Baufertigstellung zu pflanzen.

#### Pflanzliste:

##### Kleinkronige Bäume:

|                   |   |              |
|-------------------|---|--------------|
| Alnus glutinosa   | – | Schwarz-Erle |
| Acer campestre    | – | Feld-Ahorn   |
| Carpinus betulus  | – | Hainbuche    |
| Sorbus aucuparia  | – | Eberesche    |
| Sorbus torminalis | – | Elsbeere     |
| Sorbus aria       | – | Mehlbeere    |

##### Großkronige Bäume:

|                     |   |                   |
|---------------------|---|-------------------|
| Acer platanoides    | – | Spitz-Ahorn       |
| Acer pseudoplatanus | – | Berg-Ahorn        |
| Aesculus x carnea   | – | Rote Rosskastanie |
| Betula pendula      | – | Sand-Birke        |
| Betula nigra        | – | Moor-Birke        |
| Fagus sylvatica     | – | Rot-Buche         |
| Fraxinus excelsior  | – | Esche             |
| Pinus sylvestris    | – | Wald-Kiefer       |
| Prunus avium        | – | Vogel-Kirsche     |
| Prunus padus        | – | Trauben-Kirsche   |
| Quercus robur       | – | Stiel-Eiche       |
| Tilia cordata       | – | Winter-Linde      |

Für nicht festgesetzte Pflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation (Moorgesellschaften, Tannen und Buchenwälder) zu verwenden.

Bei Pflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist (z. B. auf Plätzen oder auf der Tiefgarage) muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6,0 qm betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16,0 qm betragen und eine Tiefe von mindestens 0,6 m haben.

5.1.2 Die Bäume mit beschränkter Wuchshöhe von max. 12 m sind in der Qualität Hochstamm 2 x v, StU 12 - 14, gemäß nachfolgender Liste, zu pflanzen. Standortabweichung von +/- 2,00 m sind zulässig. Die Bäume sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Baufertigstellung zu pflanzen.

Pflanzvorschlag:

|                           |   |                           |
|---------------------------|---|---------------------------|
| Acer campestre `Elsrijk`  | – | Kegel-Feldahorn           |
| Aesculus carnea `Briotii` | – | Scharlach Roskastanie     |
| Prunus avium `Plena`      | – | Gefüllte Vogel-Kirsche    |
| Tilia cordata `Rancho`    | – | Kleinkronige Winter-Linde |

5.2 Schutz bestehender Gehölze

Alle Eingriffe (Leitungstrassen, etc.), die nach DIN 18920 zu einer Schädigung der Bäume führen können sind in einem Abstand von weniger als 1,5 m zur Kronentraufe zu unterlassen.

5.3 Stellplätze und Lagerflächen sowie sonstige Bewegungsflächen, die aus funktionellen Gründen nicht versiegelt sein müssen, sind in wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

5.4 Für die Fläche mit Pflanzbindung wird als Entwicklungsziel *magere Flachland Mähwiese* festgesetzt. Auf das Maßnahmenkonzept wird unter D. Hinweise verwiesen.

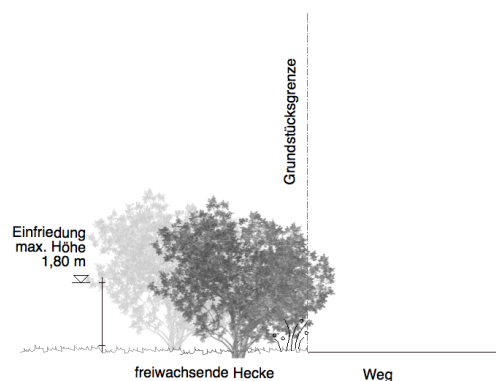
## 6. Erschließung

Kabelverteilerschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese über öffentliche Flächen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung soll auf Privatgrund erfolgen.

## 7. Einfriedung

7.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig und sind zu hinterpflanzen.

7.1.1 Entlang der Ostgrenze des Geltungsbereiches ist die Einfriedung mit einer Vorpflanzung – gem. nachfolgendem Schemaschnitt zu versehen und bis zu einer Höhe von 1,80m zulässig.



- 7.2 Als Einfriedung sind nur sockellose Zäune mit senkrechter Holzlattung oder Stahlstäben zulässig. Holzzäune sind in natürlichem Zustand zu belassen. Die Behandlung mit holzfarbenen Lasuren ist zulässig.

**8. Immissionsschutz**

- 8.1 Bis zu einem Abstand von 50 m zur Bahnlinie können vorbeifahrende Züge Erschütterungen und damit verbundene sekundäre Lärmimmissionen verursachen. Ob die zulässigen Werte für Erschütterungen und sekundären Schallschutz eingehalten werden, ist vor dem Neubau von Gebäuden mit erschütterungsempfindlichen Räumen zu untersuchen. Die festgestellten erforderlichen Maßnahmen sind bei Neubauten durchzuführen.

- D. HINWEISE:
1. Erschließung (Ver- und Entsorgung, ohne Verkehr)
    - 1.1 Trinkwasserversorgung
      - 1.1.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Iffeldorf anzuschließen.
    - 1.2 Abwasserentsorgung
      - 1.3.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage im Trennsystem der Verbandskläranlage Penzberg GmbH vor Bezug anzuschließen.
      - 1.3.2 Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besteht.  
Die Zustimmung für die Einleitung ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Stadtwerke Penzberg) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen.
    - 1.3 Niederschlagswasser  
Anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst vor Ort in Form einer flächenhaften Versickerung über eine geeignete, bewachsene Bodenschicht erfolgen. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen. Für die Versickerung notwendige Flächen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken vorzuhalten. Eine Einleitung von schadlosem Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.
    - 1.4 Versorgungsleitungen  
Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und die Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“ herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125 sind zu beachten.  
Die mit Erdbewegungen beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen im Netzcenter in Penzberg, Oskar-von-Miller-Straße 9, Tel. 08856-9275-338, zu erkundigen.
    - 1.5 Grundwasser  
Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben eigenverantwortlich bei Bedarf zu sichern. Die Tiefgarage, Keller und Lichtschächte sind wasserdicht auszubilden.  
Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau von Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung statt finden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 14 bzw. 70 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.
    - 1.6 Lage  
Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG)
  4. Altlasten
    - 4.1 Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.
    - 4.2 Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen, bzw. optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt, so ist dessen Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ingenieurbüro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt mitzuteilen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist dann zwischen zu lagern in z.B. dichten Containern mit Deckel, bzw. zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
  5. Archäologische Bodenfunde sind gem. Art. 8 DSchG meldepflichtig.
  6. Grünbereiche und Schutzzonen
    - 6.1 Bei Baumaßnahmen ist gemäß DIN 18 920 der Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sicherzustellen.
    - 6.2 Im Nahbereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist das Pflanzen tiefwurzelnder Bäume unzulässig.

- 6.3 Für die Fläche mit Pflanzbindung hier „Pufferstreifen magere Flachland Mähwiese“ besteht folgendes Maßnahmenkonzept:
- Mähgut ist in jedem Fall abzufahren und einem geordneten Kreislauf zu zuführen. Als geordnete Kreisläufe sind die Verfütterung, die Einstreu, die energetische Verwertung, die Kompostierung mit anschließendem Aufbringen auf Äckern zu sehen. Unzulässig wäre z.B. eine Verrottung im Wald.
  - Ein Striegeln und Walzen ist nur bis zum 15.3. eines Jahres zulässig. - Aushagerungsphase: In den ersten fünf Bewirtschaftungsjahren ist eine intensive Schnittnutzung zulässig, um eine Aushagerung der Fläche zu erreichen und den Bestand für Schaffung eines artenreichen Bestandes lückiger zu gestalten (5 Jahre).
  - Nach der Aushagerungsphase darf der erste Heuschnitt nicht vor der Hauptblütezeit der Gräser – Mitte Juni – erfolgen. Die Fläche ist mindestens zweimal im Jahr, höchstens aber dreimal im Jahr zu mähen. Um das Artenspektrum aufrecht zu erhalten muss die Bewirtschaftung so erfolgen, dass vor allem die Kräuter zum Absamen kommen.
7. Abfall- und Müllbeseitigung  
Zur Müllvermeidung wird empfohlen, organische Abfälle auf den Wohnbaugrundstücken zu kompostieren.
8. Artenschutz
- 8.1 Sind von einem Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt (§ 44 BNatSchG), so bedarf es einer isolierten Befreiung durch die Regierung von Oberbayern. Eine Kontaktaufnahme mit der UNB ist in diesen Fällen erforderlich.
- 8.2 Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. – 28.02) vorgenommen werden. Andernfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z. B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).
9. Immissionsschutz  
Durch die landwirtschaftliche Nutzung, der im Osten angrenzenden Flächen, ist mit Geruchs, Staub- und Lärmemissionen zu rechnen.
10. Brandschutz  
Im Rahmen der weiteren Planungen ist mit den örtlichen Feuerwehrkommandanten der genaue Standort des Hydranten (Überflurhydrant) im Zufahrtbereich an der Grundstücksgrenze aus Gründen des abwehrenden Brandschutzes ab zu stimmen.