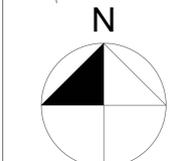


Bebauungsplan "Höhenkirchener Weg" der Gemeinde Iffeldorf



Lageplan M. 1:500
Gemarkung Iffeldorf

B3 ARCHITEKTEN
BREITNER-HABERECHT-IRREGEN
Im Thal 2 - 82377 Penzberg
Tel 08956-93225 Fax 08956-9633
mail kontakt@b3-architekten.eu
home www.b3-architekten.eu

Kartengrundlage:
M. 1:1.000
Antliche Katasterblätter

überplante Fläche: ca. 2546 m²

Maßnahme: Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Gemeinde **Iffeldorf**
Landkreis Weilheim - Schongau

Bebauungsplan **„Höhenkirchener Weg“**

Planfertiger B³ Architekten, Brettner - Haberecht - Irregen
Partnerschaftsgesellschaft
Im Thal 2, 82377 Penzberg

Bearbeitung Ludwig Brettner, Stadtplaner

Plandatum 17.08.2011 (Vorentwurf)
21.10.2011 (Entwurf)
25.04.2012 (Endfassung)

Die Gemeinde Iffeldorf erlässt aufgrund §§ 1-4, 9, 10 und § 19 Baugesetzbuch - BauGB-, Art. 81 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

A Festsetzungen

1. Grenzen

1.1 Geltungsbereich

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet für den gesamten Geltungsbereich

3. Maß der baulichen Nutzung

Die Parameter für das Maß der baulichen Nutzung GRZ und der überbaubaren Grundstücksfläche GR gemäß Punkte 3.1 und 3.2 gelten gleichrangig, d.h. sie müssen gleichzeitig erfüllt sein.

3.1 **GRZ 0,20** max. Grundflächenzahl

3.2 **GR 140** Höchstzulässige Grundfläche (m²)

Eine Überschreitung der max. Grundfläche gemäß §19 BauNVO von max. 20% der Grundstücksfläche ist insgesamt nur zulässig für:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten.
- untergeordnete Bauteile gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO, deren Grundfläche 10,0 m² nicht überschreiten und eine maximale Bauteiltiefe von 1,50 m aufweisen.
- eingeschossige, thermisch getrennte und unbeheizte Wintergärten bis zu einer max. Grundfläche von 15,0 m²
- Terrassen bis zu einer Fläche von max. 30,0 m²
- Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von max. 12,0 m²

3.3 Festgesetzte Flächen für die Ortsrandeingerüstung bzw. von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dürfen zur Berechnung der GRZ mit herangezogen werden.

3.4 z.B. zwei Vollgeschosse zwingend

3.5 Höhe baulicher Anlagen
Die Höhenlage der Hauptgebäude wird für die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss mit 0,20 m über der Oberkante des Straßenrandes festgelegt. Die Abweichung kann ± 0,10 m betragen. Gemessen wird jeweils rechtwinklig von der Erschließungsstraße zur Firstmitte des Wohngebäudes.

3.6 Wandhöhen
Hauptgebäude sind auf eine Wandhöhe von höchstens 6,10 m begrenzt. Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe ist die fertige Fußbodenoberkante im Erdgeschoß. Der obere Bezugspunkt wird am Schnittpunkt der Oberkante des Daches in Außenwandlage gemessen.

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

4.1 Baugrenze

4.2 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

nur Einzelhäuser zulässig

4.3 Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig:

4.4 Die Mindestgrundstücksgröße darf 650 qm nicht unterschreiten.

5. Bauliche Gestaltung

5.1 Fassadenflächen sind aus verputztem Material und / oder Holzverschalungen herzustellen.

5.2 Zulässig sind für Hauptgebäude nur Satteldächer mit mittigem First.

einzuhaltende Hauptfirstrichtung

5.3 Der Grundriss muss eine rechteckige Form haben, bei der die Breitseite des Hauptgebäudes max. 3/4 der Längsseite betragen darf
5.4 Erdgeschossige Anbauten sind mit Pultdach oder Satteldach an das Hauptgebäude anzuschließen oder unter das Hauptdach einzubinden.

5.5 Die zulässigen Dachneigungen von Wohngebäuden, Garagen und Nebengebäuden werden folgendermaßen festgesetzt:

Wohngebäude: Satteldach mit 18°- 25° Dachneigung

Garagen u. Nebengebäude: Satteldach mit 18°- 22° Dachneigung
oder
Pultdach mit 7°- 17° Dachneigung
oder zulässig
ein begrüntes Flachdach

5.6 Dacheinschnitte, Dachaufbauten, Widerkehren und Zwerchgiebel sind unzulässig.

5.7 Der Dachüberstand bei den Hauptgebäuden hat mind. 50 cm zu betragen.

5.8 Zur Dachdeckung sind nur Dachsteine oder Ziegel in roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Die Dächer von Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Bauteilen können bis max. 16° Dachneigung auch als Blechdach ausgebildet werden.

5.9 Nebengebäude gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur eingeschossig zulässig. Ihre Wandhöhe darf an der Traufe 3,00 m nicht überschreiten. Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist Oberkante Gelände, der obere Bezugspunkt ist Oberkante Dach in Außenwandlage.

5.10 Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gelten grundsätzlich auch für offene und geschlossene Garagen. Offen überdachte Durchgänge gelten als Teil der Garagen.

5.11 Maßzahl in Metern, z. B. 10,0 m

6. Verkehrsflächen

6.1 öffentliche Verkehrsfläche

6.2 landwirtschaftlicher Versorgungsweg

6.3 Straßenbegrenzungslinie

7. Stellplätze und Garagen

7.1 Die erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken entsprechend Stellplatzsatzung der Gemeinde Iffeldorf vom 19.01.2009 nachzuweisen.

7.2 Garagen müssen mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt liegen. Die Zufahrtsbreite an der Straßenbegrenzungslinie darf generell 6,00 m nicht überschreiten.

7.3 Garagen sind außerhalb der Bauräume und der dafür festgesetzten Flächen nur im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.

7.4 Doppelgaragen müssen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze in gleicher Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung zusammengebaut werden.

7.5 Stellplätze und Nebengebäude sind außerhalb der Bauräume zulässig, aber nicht in den Bereichen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und sind mindestens 1,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt anzulegen.

8. Grünordnung

8.1 öffentliche Grünfläche

8.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:
5 m breiter Schutzstreifen um Baugebiete.

8.3 Je 10 m² Fläche Schutzstreifen ist mindestens ein standortgerechter Strauch oder Kleinbaum zu pflanzen. Es wird nur eine lockere Bepflanzung zugelassen.

8.4. Nicht baulich genutzte und unbefestigte Flächen außerhalb des Schutzstreifens sind zu begrünen. Je Grundstück sind mindestens zwei standortgerechte Laub- od. Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen.

8.5 Für die unter 8.2 festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und für sämtliche Hecken sind ausschließlich standortgerechte Gehölzarten sowie Obstgehölze zulässig.

1. Großbäume

Acer planatoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche (Weißbuche)
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus tremula	Zitterpappel (Espe)
Quercus robur	Stiel-Eiche (Sommereiche)
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

2. Kleinbäume

Acer campestre	Feldahorn
Malus spec.	Äpfel
Pyrus spec.	Birnen
Prunus spec.	Zwetschgen
Sorbus aucuparia	Eberesche

3. Sträucher

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Forsythia	Goldglöckchen, Goldflieder
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehndorn
Salix spec.	Weiden
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Spirea vanhouttei	Schwarze Spiree
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder

sowie weitere standortgerechte Arten und Sorten von Sträuchern, Wildobstgehölzen und Wildrosen

8.6 Als nicht standortgerechte Arten und Sorten von Sträuchern und Gehölzen gelten z.B. Thujen, Koniferen oder Fichten.

8.7 Die Beläge von Terrassen, Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sowie sonstige befestigte Flächen sind grundsätzlich wasserdurchlässig (z.B. wassergebundene Decke, Rasengitter, Schotterrassen, Beton- oder Natursteinpflaster mit Splitt- oder Rasenfuge) herzustellen.

9. Einfriedungen

Einfriedungen an Straßen sind als sockelfreie Holzzäune mit senkrechter Lattung, mit max. 1,00 m Höhe und 1,00 m hinter der Straßenkante auszuführen. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind auch Maschendrahtzäune mit max. 1,00 m Höhe zulässig.

10. Technische Anlagen

10.1 Leitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen.

11. Sonstige Planzeichen

11.1 **Ga** Umgrenzung von Flächen für Garagen

B Hinweise

1. Grundstück

314 Flurnummer, z. B. 314

bestehende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

bestehendes Gebäude

vorgeschlagenes Gebäude

2. Belange der Wasserwirtschaft

2.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde angeschlossen werden. Zwischenlösungen sind unzulässig.

2.2 Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

2.3 Die Zulässigkeit geplanter Entwässerungseinrichtungen für nicht verschmutztes Niederschlagswasser unterliegt entweder einem Wasserrechtsverfahren gemäß Art. 15 bzw. Art. 70 BayWG oder den Anforderungen der "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV" vom 01.01.2000 mit Änderung vom 01.10.2008 und den zugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW). Wenn neue Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser errichtet werden, ist über einen Sickerrest nachzuweisen, dass keine schützenden Deckschichten durchstoßen werden und trotzdem ein ausreichend sickerfähiger Untergrund vorhanden ist.

2.4 Zu Wasser- und Gasleitungen ist ein Abstand von 1,50 m beim Pflanzen von Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern einzuhalten.

3. Immissionen aus der Landwirtschaft

Mögliche Immissionen, die sich aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bedingen, sind entschädigungslos hinzunehmen.

4. Baueingabe

Baugesuche sind einschließlich eines Freiflächengestaltungsplanes einzureichen, der mindestens die Angaben zu den Festsetzungen dieses Bebauungsplans (z. B. Höhenlage, befestigte Flächen, Niederschlagswasserbeseitigung, Pflanzung von Bäumen und Hecken, Einfriedungen) zu enthalten haben.

Verfahrensvermerke

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am gefasst.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Entwurf in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 4 Abs. 2 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 zweite Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Entwurf in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

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

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat am gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Iffeldorf, den

(Erster Bürgermeister)

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

Iffeldorf, den

(Erster Bürgermeister)