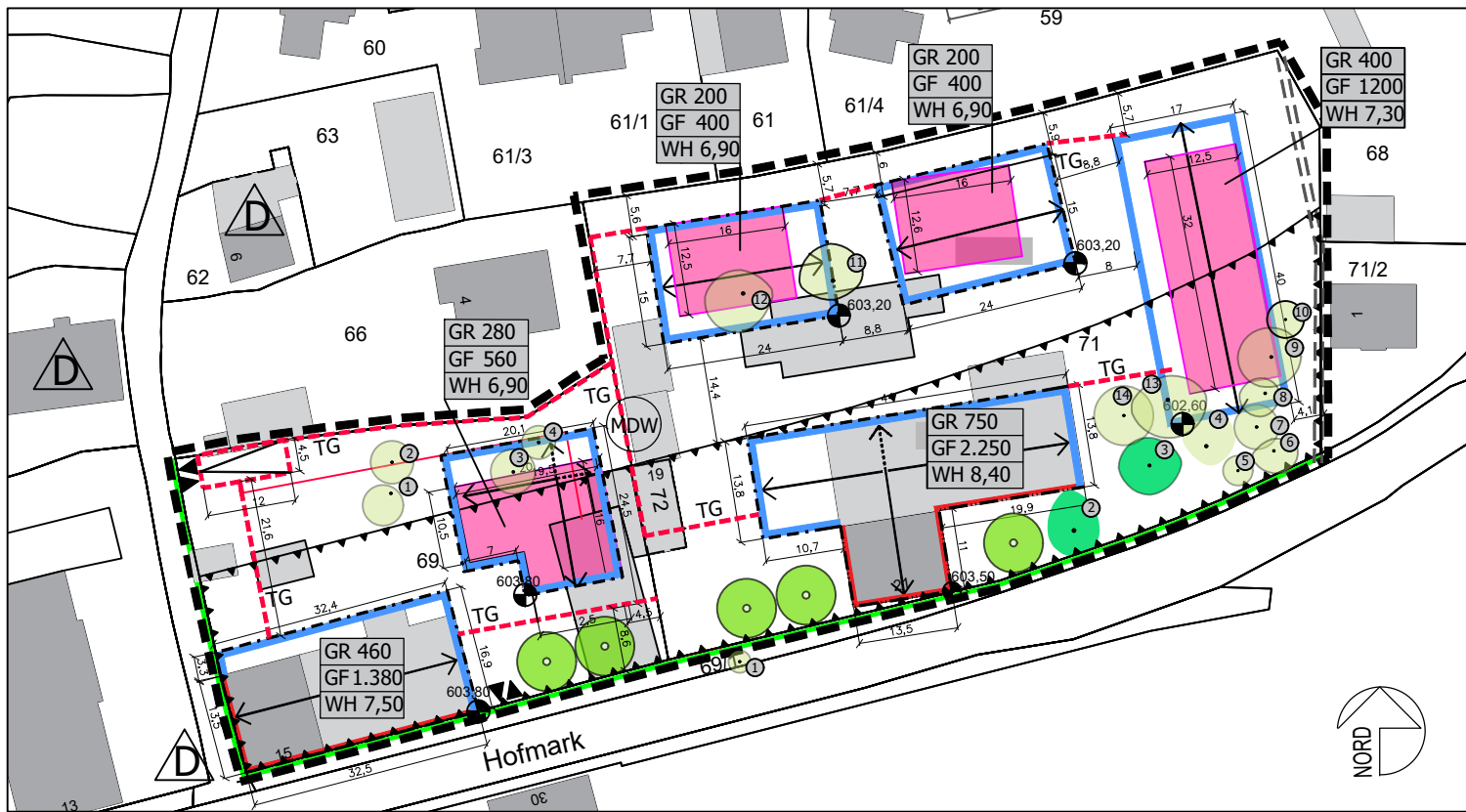


Präambel

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
- Dörfliches Wohngebiet
- Baugrenze
- Baulinie
- Nutzungsschablone:
GR: maximal zulässige Grundfläche in m², z.B. 200 m²
GF: maximal zulässige Geschossfläche in m², z.B. 400 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 oberirdische Stellplätze
- Fläche für Tiefgarage bzw. Unterkellerung
- Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage
- Bereich für Ein- und Ausfahrt (nur für Fl.Nr. 69)
- 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
- Grenze für Schallschutzmaßnahmen (s. C.6)

B. HINWEISE ALS PLANZEICHEN

- Flurstück mit Nr.
- Baumbestand als Hinweis, mit Nr.
- Hauptgebäude im Bestand mit Hausnr.
- Nebengebäude im Bestand
- Gebäude geplant
- ausgewiesenes Baudenkmal

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung**
 - Dörfliches Wohngebiet. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 5a Abs. 3 sind unzulässig.
 - Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden sowie bei Umbauten bislang landwirtschaftlich genutzter Gebäude sind mind. 50 % der Wohnfläche als geförderte Wohnungen (EOF oder gleichwertig) zu errichten.
- 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.
 - Mit dem Bebauungsplan sind die bei Ausschöpfung der festgesetzten Baugrenzen entstehenden Abstandsflächentiefen als zulässig abweichend von der gemeindlichen "Satzung über abweichende Maß(nahmen) der Abstandsflächentiefe" in der Fassung vom 21.01.2021 festgesetzt.
 - 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 Nr. 1 und 2 BauNVO um bis zu 70 % überschritten werden. Durch die Errichtung von Anlagen gem. § 19 Abs.4 Nr. 3 BauNVO (z.B. 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.
 - Das Baurecht auf dem Grundstück Fl.Nr. 69 mit der GR 280 darf gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach vollständiger Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung auf dem Grundstück ausgeübt werden. Bis zur Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung sind auf dem Grundstück privilegierte landwirtschaftliche Gebäude und Anlagen auch außerhalb der Bauräume zulässig. Allerdings ist bei Bauanträgen für derartige Gebäude und Anlagen eine Verträglichkeit mit den bestehenden umgebenden Nutzungen nachzuweisen.
- Gestaltung**
 - Als Dachform bei Hauptgebäuden sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 27° zulässig. Für Dachendeckungen sind nur Dachziegel in Rot- oder Brauntönen zulässig.
 - Dachüberstände dürfen giebelseitig max. 1,5 m, traufseitig max. 1,2 m, mind. jedoch jeweils 1 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 Wiederkehren 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 Traufhöhe betragen.
 - Balkone dürfen seitlich nicht abgemauert werden.
 - Photovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche mit max. 25 cm Aufständigung zu installieren. Je Wohngebäude ist, mind. eine Dachseite zu mind. 50 % mit PV- oder Solarthermieanlagen zu belegen. Ausnahmen sind möglich, wenn z.B. auf einem Wohngebäude eine Dachseite nahezu vollständig mit einer PV-Anlage ausgerüstet wird. Dann können Dächer mit gleichgroßer Dachfläche ohne PV-Anlage zugelassen werden.

- Abgrabungen sind nur im 3-m-Bereich um die Gebäude herum bis max. 0,5 m Tiefe über das natürliche Gelände zulässig. Hiervon ausgenommen ist das ehemalige Fahrhilf mit mehr als 0,5 m Tiefe und dessen Aushub mit mehr als 0,5 m Höhe, welche eingeebnet werden dürfen.
- Für die Fassadengestaltung sind nur helle, weißliche oder grau-beige Töne zulässig.
- Die Fenster sind weiß oder holzfarben zu gestalten. Es sind nur hochformatige, rechteckige Fenster zulässig. Fenster bis 1 m² Maueröffnung müssen eine senkrechte Mittelsprosse haben, bei Fenstern über 1 m² sind zusätzlich zwei Quersprossen vorzusehen.
- Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen**
 - Je Wohngebäude ist nur ein Nebengebäude mit max. 30 m² Grundfläche zulässig.
 - Nebengebäude müssen mit einem Satteldach mit 20° bis 27° Dachneigung oder alternativ einem zu begründenden Flachdach (< 5°) ausgebildet werden.
 - Tiefgaragen sowie Unterkellerungen sind nur in den hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der Bauräume zulässig. Ausgenommen hiervon sind Rampenbauwerke, von denen zwei nördlich der Hofmark und südlich der Grenze der Tiefgarage in der Fl. Nr. 71 sowie eine im nordwestlichen Eck der Fl. Nr. 69 zulässig sind.
 - Tiefgaragenrampen sind mit einer dreiseitig geschlossenen und überdachten Einhausung zu überbauen. Die Einhausung ist innenseitig an Wänden und Decke schallabsorbierend auszuführen. Im oberen Rampenbereich dürfen nur „leise laufende“ Tiefgaragentore eingebaut werden. Tiefgaragentore müssen mittels Funkfernsteuerung geöffnet werden können. Die Abdeckungen von Regenrinnen sind lärmarm (z.B. mit verschraubten Gussisenplatten) auszubilden.
 - Die Decken von Tiefgaragen oder Gebäudeteilen unter der Geländeoberfläche sind im Mittel um mindestens 0,8 m gegenüber der geplanten, nicht befestigten Geländeoberfläche abzusenken und entsprechend hoch mit einem fachgerechten, durchwurzelbaren Bodenaufbau zu überdecken.
 - Im Grundstück Fl. Nr. 69 sind max. 4, im Grundstück Fl. Nr. 71 max. 8 oberirdische Stellplätze zulässig, wovon im Grundstück Fl. Nr. 71 max. 4 an der Hofmark, die anderen nur nördlich des Bauraums mit einer GR von 750 m² zulässig sind.
 - In Gebäude integrierte Stellplätze sind zulässig. Dabei erhöht sich die Grundfläche um bis zu max. 50 m², sofern im Bauraum ausreichend Platz vorhanden ist.
 - Für geförderte Wohnungen ist unabhängig von der Wohnfläche lediglich ein Stellplatz je Wohnung zu errichten.
- 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. Wuchsortordnung sowie 39 Laubsträucher zu pflanzen. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 69 sind 6 Laubbäume 1. oder 2. Wuchsortordnung sowie 17 Laubsträucher zu pflanzen. Bis zu 50 % der zu pflanzenden Bäume dürfen durch je zwei Laubbäume 3. Wuchsortordnung 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. Wuchsortordnung > 18 cm Stammumfang (STU), für Bäume 3. Wuchsortordnung > 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.
 - 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 wasserdruchlässigen Belägen zu befestigen (z.B. wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster bzw. Pflaster mit offenen Fugen, Fugenteile > 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.

- Vor Sanierung, Ausbau oder Abriss der Bestandsgebäude sind durch fachkundige Personen aussagekräftige Untersuchungen auf gebäudebrütende Vögel (insbesondere Schwalben, Mauersegler oder Sperlinge) sowie auf gebäudebewohnende Fledermäuse durchzuführen. Die Ergebnisse und etwaige Schutz- und Umsiedlungsmaßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und zu dokumentieren.
- Schallschutz**

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen bei Gebäuden in der 1. Bauzeile an der Staatstraße 2038 (Hofmark) bzw. mit einem Abstand < 30 m zur Staatstraße sind schutzbedürftige Räume (gem. DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ sind dies u.a. Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer, Wohnküchen, Büros u.ä.) so anzuordnen, dass sie über die nördliche Fassade belüftet werden können. Alternativ besteht die Möglichkeit, dass die schutzbedürftigen Räume ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) erhalten, oder vor den zu öffnenden Fenstern der schutzbedürftigen Räume verglaste Vorbauten (z.B. Prallscheibe, verglaste Loggien/Laubengang, Wintergarten) errichtet werden oder

die Fenster der schutzbedürftigen Räume feststehend, d.h. auch zu Putz zwecken nicht offenbar, ausgeführt werden und die Räume mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden, die sicherstellen, dass die Räume ausreichend belüftet werden. Der mittlere Innenraumpegel durch die Anlagen darf 25 dB (A) nicht überschreiten. Nebenräume wie z.B. Dielen, Bäder, WCS, Abstellräume oder Treppenhäuser dürfen ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen angeordnet werden.

D. HINWEISE DURCH TEXT

- Allgemein**
 - Auf die Geltung der Einfriedungssatzung sowie der Stellplatzung in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen. Hinsichtlich der Anzahl der Stellplätze ist Ziff. C.4.8 vorrangig zu beachten.
 - Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem insbesondere ersichtlich sind:
 - Höhenlage der Gebäude,
 - befestigte und zu begründende Fläche,
 - Spiel- und Spielplatzflächen
 - Stellplatz- und Zufahrtsflächen,
 - Flächen für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser,
 - Gehölzpflanzungen,
 - Lage und Gestaltung von Einfriedungen und Nebenanlagen.
 - Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen:

Bäume 1. Wuchsortordnung: 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 - Platter-Ulme	Bäume 2. Wuchsortordnung: Acer campestre - Feld-Ahorn Carpinus betulus - Hainbuche Prunus avium - Vogel-Kirsche Populus tremula - Zitter-Pappel Sorbus aucuparia - Eibesche Sorbus torminalis - Elsbeere	Sträucher: 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 alpina - Alpen-Johannisbeere Rosa canina - Hunds-Rose (u.a. Wildrosen) Sambucus nigra - Schwarzer Holunder Staphylea pinnata - Pimpernuss Viburnum opulus - Wasser-Schneeball
--	---	--
- Abfall- oder Wertstoffbehälter müssen am Abholtag an der öffentlichen Straße bereit gestellt werden. Für Bebauung auf der 2. Reihe sind geeignete Aufstellflächen an der Straße vorzusehen.
- 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 NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) ist zu beachten.
 - Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
 - Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hin-deuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau zu benachrichtigen (Mittelungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
 - Aufgrund von Starkregen kann es zu wild abfließendem Wasser kommen. Es wird empfohlen, Bauvorhaben durch geeignete bauliche Maßnahmen vor in das Gebäude eindringendem Wasser zu schützen. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über dem anstehenden Gelände und in Höhersetzen von Tiefgaragenzufahrten wird empfohlen.
- Denkmalschutz**
 - Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
 - Gem. Art. 6 DSchG ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmal/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.
- Schallschutz**
 - Die genehmigte gewerbliche Nutzung und die Nutzung der Lagerflächen auf Fl.Nr. 72 müssen die Immissionsgrenzwerte gem. BimSchV für das Dorfgebiet einhalten. Insbesondere dürfen Anlieferungen nicht im Zeitraum zwischen 22:00 und 6:00 Uhr erfolgen.

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" für die Grundstücke Fl. Nr. 69, 71 und 72, Gemarkung Iffeldorf	00
PLANNHALT	MAßSTAB
Bebauungsplanung mit Grünordnung	ENTWURF 1:1.000
AUFTRAG	PLANGRÖßE
Gemeinde Iffeldorf	841 x 594 mm
Staltacher Straße 34 82393 Iffeldorf	
PLANUNG	BEMERKUNG
Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH	GEZEICHNET AW, CU DATUM 30.04.2024
240223_BPPlan-Hofmark.dwg	