

Gemeinde Iffeldorf



Bebauungsplan „Hofmark Nord-Ost“

Entwurf

Begründung

Fassungsdatum: 30.04.2024

Auftraggeber: Gemeinde Iffeldorf
Staltacher Straße 34
82393 Iffeldorf

Iffeldorf, den

.....
Hans Lang,
Erster Bürgermeister

Planfertiger:

Terrabiota
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH
Kaiser-Wilhelm-Straße 13a
82319 Starnberg
Tel. 08151-97 999-30
E-Mail: info@terrabiota.de

Starnberg, den 30.04.2024

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
M. Sc. Andrea Winterstein, Landschaftsplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.	Lage und Beschreibung des Planungsgebietes.....	3
2.1	Lage des Planungsgebietes	3
2.2	Nutzungen und Gebäudebestand	4
2.3	Verkehrliche Anbindung	6
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
3.1	Regional- und Landesplanung	6
3.2	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	7
3.3	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	7
3.4	Fachgesetze und berührte Fachplanungen	7
4.	Städtebauliches Konzept	8
4.1	Städtebau und Grünordnung.....	8
4.2	Verkehrliche Erschließung und Technische Ver- und Entsorgung.....	9
5.	Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise.....	9
5.1	Bauliche Festsetzungen.....	9
5.2	Grünordnerische Festsetzungen, Bodenschutz und Artenschutz sowie Schallschutz	12
5.3	Hinweise und nachrichtliche Übernahme.....	14
6.	Wesentliche Auswirkungen.....	14

Anhang:

Information der Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege Baumschutz auf Bau-
stellen - Tipps zum richtigen Umgang mit Bäumen, LRA Starnberg

1. Anlass und Ziel der Planung

Das Planungsgebiet umfasst die drei Grundstücke Fl. Nr. 69, 71 und 72, Gemarkung Iffeldorf, nördlich der Straße „Hofmark“ im Südwesten von Iffeldorf. Derzeit sind die Grundstücke mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut.

Für diese Grundstücke, die insgesamt eine Größe von etwa 0,8 ha aufweisen, verfolgt die Gemeinde nun eine Entwicklung mit folgenden Zielen:

- Schaffung von Sonderflächen für „Wohnen im Alter“, und/oder
- Schaffung von Wohnflächen zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung
- Schaffung von Flächen zur Ergänzung des vorhandenen Übernachtungsangebotes und zum Ausbau der ortszentralen Infrastruktur.

Durch diesen Bebauungsplan soll gewährleistet werden, dass die gemeindlichen Planungsziele realisiert werden können. Mit dem Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung möchte die Gemeinde sicherstellen, dass die beiden Flächen, die derzeit nicht im Eigentum der Gemeinde stehen, zukünftig tatsächlich entsprechend den Entwicklungszielen und der angestrebten Planung genutzt werden. Die Entwicklungsziele sollen zudem durch ein Fördermodell zur Sicherung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur erreicht werden. Die Wohnraumvergabe soll dabei vor allem nach sozialen Kriterien an die einkommensschwächere und weniger begüterte Bevölkerung erfolgen. Nachdem es sich bei den Grundstücken um ein im Zusammenhang bebautes Gebiet („Innenbereich“) handelt, stellt die Gemeinde Iffeldorf diesen Bebauungsplan im Verfahren gem. §13a BauGB auf. Daher wird kein Umweltbericht erforderlich.

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes



Abb. 1: Lage des Plangebietes (Ausschnitt TK25, Quelle: BayernAtlas)

Die Gemeinde Iffeldorf liegt etwa 40 km südwestlich der Landeshauptstadt München im Landkreis Weilheim-Schongau südlich des Starnberger Sees. Das Planungsgebiet befindet sich im südwestlichen Teil von Iffeldorf, an der Straße „Hofmark“ auf ca. 600 m. ü. NN (Richtung Norden abfallend). Der Änderungsbereich umfasst drei Buchgrundstücke mit den Fl. Nrn. 69, 71, und 72, Gemarkung Iffeldorf, und hat eine Größe von ca. 0,8 ha.

Diese bilden das östliche Ende der Ortsmitte, westlich der Einmündung der Staltacher Straße, die von Nordnordosten vom Bahnhof zur Hofmark führt. Letztere bindet Iffeldorf als St 2038 im Osten an die St 2063 Seeshaupt-Penzberg und die A95 an, nach Südwesten führt sie über Antdorf und Habach Richtung Murnau.

2.2 Nutzungen und Gebäudebestand

Der Bebauungsplan umfasst die 3 Grundstücke Fl. Nr. 69, 71 und 72, Gemarkung Iffeldorf an der Hofmark (Abb. 2). Bei der Fl. Nr. 72 (Hausnr. 19) handelt es sich um ein kleines Flurstück mit einer nicht festgestellten Grenze, das 62 m² groß und im Eigentum der Gemeinde ist.



Abb. 2: Luftbild des Planungsgebiets (rot umrandet)

Das westliche Grundstück Fl. Nr. 69 (Hausnr. 15) hat eine Fläche von 2.428 m² und ist mit einem landwirtschaftlichen Betrieb, bestehend aus einem Wohngebäude mit Stallung sowie landwirtschaftlichen Nebengebäuden, bebaut. Im Norden des Grundstücks befinden sich vier Apfelbäume sowie einige Sträucher. Die Zufahrten zu den Gebäuden sind nicht versiegelt (Abb. 3 und 4).

Das östliche Grundstück Fl. Nr. 71 (Hausnr. 21) ist 5.655 m² groß und beinhaltet ebenfalls ein Wohngebäude und landwirtschaftliche Gebäude. Östlich des Wohngebäudes bzw. südlich des an das Wohngebäude im Osten angebaute Wirtschaftsgebäude, befindet sich ein straßenbildwirksamer und ortsbildprägender Apfelbaum. Östlich davon befindet sich eine Streuobstwiese mit insgesamt 10 Obstbäumen, welche ebenfalls erhaltenswert und ortsbildprägend sind. Im Norden des Grundstücks befinden sich ein Apfelbaum und ein Berg-Ahorn sowie Haselsträucher und Kastanienaufwuchs. Nordöstlich des Hauptgebäudes befindet sich eine versiegelte, ehemalige Silo-Fläche, ansonsten sind auch in diesem Grundstück die Zufahrten nicht versiegelt (Abb. 5 und 6, Tab. 1). Auf Fl. Nr. 69 befinden sich lediglich vier kleinere Apfelbäume

Das Gelände liegt auf der Fl. Nr. 71 im Süden auf ca. 603,5 m ü. NN und fällt nach Norden hin um einen Meter auf etwa 602,5 m ü. NN ab, in der Nord-Ost-Ecke liegt das Grundstück bei 601,5 m ü. NN (Abb.7). Das Grundstück Fl. Nr. 69 liegt relativ eben auf 603,6 m ü. NN und fällt in der Nord-West-Ecke auf ca. 601,2 m ü. NN ab. Die Höhen sind in einer Schnittzeichnung in Abb. 8 dargestellt.



Abb. 3 und 4: 4 Apfelbäume und Hofeinfahrt der Fl. Nr. 69



Abb. 5: Streuobstwiese im Osten Fl.Nr. 71, von Norden her



Abb. 6: Nordseite des Gebäudes auf Fl. Nr. 71 sowie Silofläche

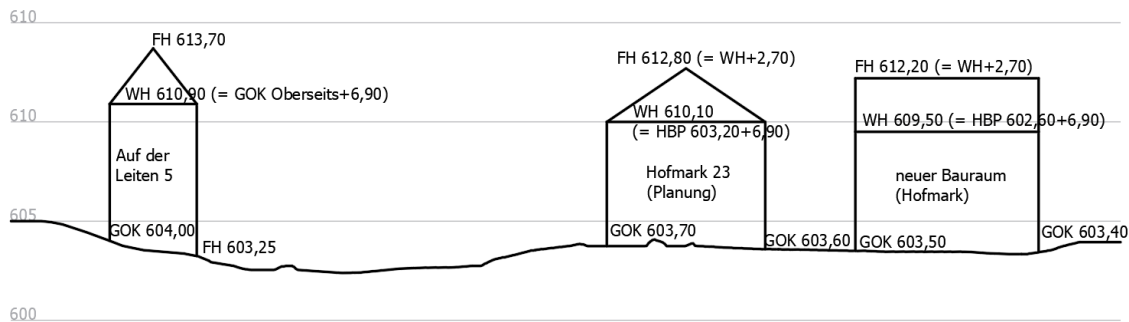


Abb. 7: Norden des Grundstücks Fl. Nr. 71

Tab. 1: Baumbestand

Fl. Nr.	Nr	Baumart - deutsch	Baumart - wissenschaftl.	StU [cm]	Festsetzung/ Hinweis
71	1	Linde	Tilia cordata	69	H
71	2	Apfel	Malus spec.	125	F
71	3	Apfel	Malus spec.	90	H
71	4	Apfel	Malus spec.	106	H
71	5	Apfel	Malus spec.	58	H
71	6	Apfel	Malus spec.	72	H
71	7	Zwetschge	Prunus domestica	76	H
71	8	Zwetschge	Prunus domestica	76	H
71	9	Apfel	Malus spec.	82	H
71	10	Apfel	Malus spec.	55	H
71	11	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	115	H
71	12	Apfel	Malus spec.	112	H
71	13	Apfel	Malus spec.	107	H
71	14	Apfel	Malus spec.	70	H
69	1	Apfel	Malus spec.		
69	2	Apfel	Malus spec.		
69	3	Apfel	Malus spec.		
69	4	Apfel	Malus spec.		

Schnitt Nord-Süd, 2x überhöhte Darstellung



Schnitt West-Ost, 2x überhöhte Darstellung

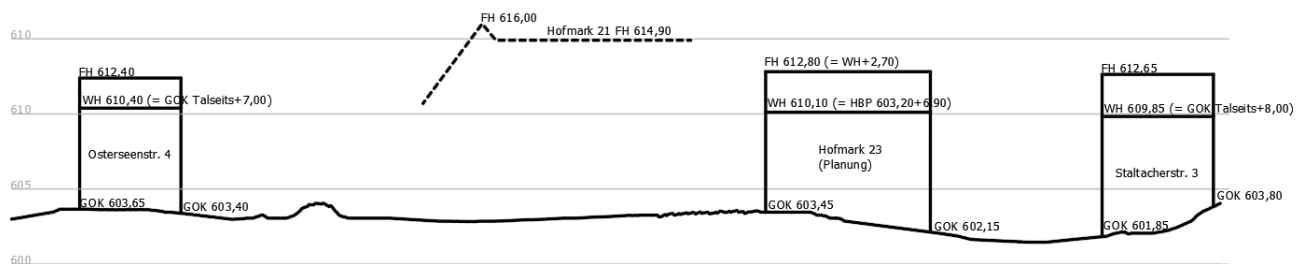


Abb. 8: Schnittzeichnungen der Höhen für das Gelände der Fl. Nrn. 69 und 71

2.3 Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Straße „Hofmark“. Diese ist über die Autobahn A95 bzw. über die Kochler Straße/Seeshaupter Straße (St2063) und die Penzberger Straße gut zu erreichen.

Zum Bahnhof Iffeldorf gelangt man in etwa 1,5 km über die Staltacher Straße. Von dort erreicht man mit der Bahn in etwa 45-55 Minuten den Hauptbahnhof München bzw. Kochel, wobei der Zug zwischen ca. 5 Uhr und Mitternacht im Stundentakt, in der Stoßzeit im Halbstundentakt verkehrt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regional- und Landesplanung

Die Gemeinde Iffeldorf ist Teil der Planungsregion 17 „Oberland“ und ist als allgemeiner, ländlicher Raum gekennzeichnet. Der ländliche Raum soll gemäß LEP Bayern so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 11.06.2008 mit seiner 7. Änderung vom 23.10.2019 ist das Planungsgebiet als Sondergebiet für Hotel und soziales Wohnen dargestellt (Abb. 8). Benachbart zum Planungsgebiet befindet sich ein Dorfgebiet sowie südlich der Straße Hofmark eine Grünfläche. Aktuell befinden sich auf den Flächen genutzte bzw. auch ungenutzte landwirtschaftliche Gebäude. In Zukunft soll dort günstiges Wohnen, v.a. für die einkommensschwächere und weniger begüterte Bevölkerung realisiert werden. Allerdings wird in Anlehnung an die Umgebung das Gebiet als Dorfgebiet festgesetzt, da im Bestand ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb existiert, der auch weiter betrieben wird. Der Flächennutzungsplan wird in einem späteren Verfahren in diesem Bereich berichtigt.

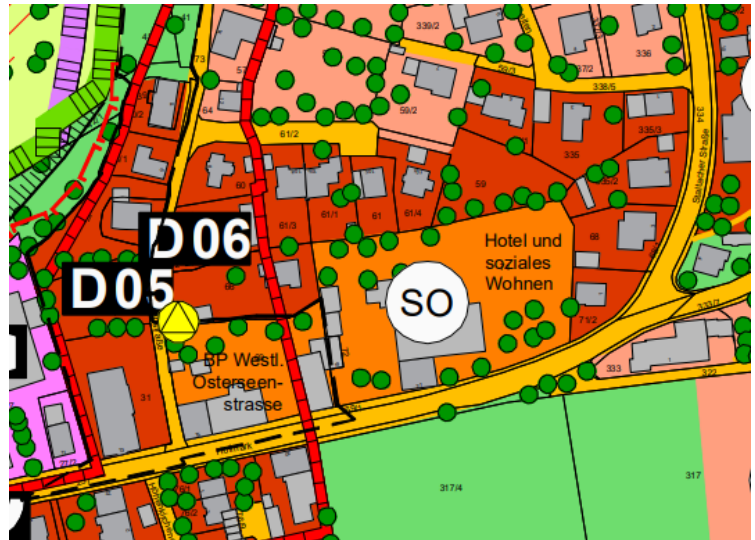


Abb. 9: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

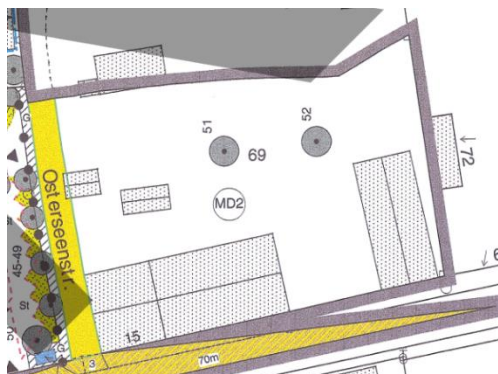


Abb. 10: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „westlich der Osterseenstraße“

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „westlich der Osterseenstraße“ vom 31.07.2002 umfasst unter anderem das Grundstück mit der Fl. Nr. 69 (Abb. 9). Dieser Teil ist als Dorfgebiet 2 (ausgeschlossen sind Tankstellen) festgesetzt. Für die Grundstücke mit der Fl. Nr. 71 und 72 existiert derzeit noch kein Bebauungsplan.

Für das Grundstück/Teilgebiet mit der Fl. Nr. 69 wird der bisherige Bebauungsplan „westlich der Osterseenstraße“ durch den Bebauungsplan „Hofmark“ ersetzt.

3.4 Fachgesetze und berührte Fachplanungen

Etwa 100 m nordwestlich des Planungsgebiets liegt das Landschaftsschutzgebiet LSG-00059.01 „Schutz der ‚Osterseen‘ und ihrer Umgebung in den Gemeinden Frauenrain, Iffeldorf und Seeshaupt“. Ebenfalls etwa 100 m nordwestlich liegt das FFH-Gebiet „Naturschutzgebiet ‚Osterseen‘“ (Nr. 8133-301). Dort liegt auch der Biotop „Seng-, Schilfhütten- und Waschsee sowie Bräuhaus- und Fischkaltersee mit angrenzender Verlandung“ (Nr. 8233-1127). Diese Gebiete werden durch die Bebauungsplanung nicht berührt oder gar beeinträchtigt (Abb. 11).

Etwa 5 m westlich des Planungsgebiets befindet sich das Baudenkmal „Ehem. Viehtränke, rechteckiges Becken aus Tuffstein, bez. 1889“ (Nr. D-1-90-132-23). Etwa 10 m nordwestlich des Planungsgebiets befindet sich das Baudenkmal „Ehem. Bauernhaus, sog. Glaser, zweigeschossiger Einfirsthof mit flachem Satteldach und Zierbund, Wohnteil verputzter Massivbau, Mitte 18. Jh.“ (Nr. D-1-90-132-4). Etwa 20 m nördlich befindet sich das Baudenkmal „Ehem. Gemeine Sölde, sog. Wagner-schuster, zweigeschossiger Einfirsthof mit flachem Satteldach, verputzter Blockbau, 17./18. Jh.“ (Nr. D-1-90-132-5). Diese Baudenkmäler werden alle durch die Planung nicht direkt berührt (Abb. 11). Nachdem eine Beeinträchtigung nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann, wird auf das Erfordernis einer Beteiligung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege hingewiesen. In ca. 95 m westlich des Planungsgebiets befindet sich zudem das Bodendenkmal D-1-8233-0103 „Burgstall des hohen und späten Mittelalters“. Aufgrund der Nähe zum Planungsgebiet werden weitere Bodendenkmäler auch im Plangebiet vermutet. Aus diesem Grund wird für Bodeneingriffe auf die Erlaubnispflicht hingewiesen.



Abb. 11: Planungsgebiet (rote Umrandung) mit dem LSG (grüne Punkte), dem FFH-Schutzgebiet (rote breite Schraffur), dem Biotop (rote enge Schraffur) sowie den Baudenkmälern (rosa) in der näheren Umgebung. (Quelle: BayernAtlas)

Im oder im näheren Umgriff des Planungsgebiets finden sich keine Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebiete oder sonstige Schutzgebiete.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebau und Grünordnung

Mit der Situierung der Bauräume und der Festsetzung der überbaubaren Grundfläche soll eine maßvolle und zeitgemäße Nachverdichtung der Wohnbauflächen erfolgen, um Wohnraum für die einkommensschwächere Bevölkerung zu ermöglichen. Die ortsbildprägende Situierung der Baukörper an der Hofmark wird dabei über Baulinien und nach hinten mit engen Baugrenzen gefasst, da fast alle Gebäude entlang der Hofmark an der Grundstücksgrenze stehend den Straßenraum bestimmen. **So wird an der Hofmark sowohl im Grundstück Fl. Nr. 69 als auch im Grundstück Fl. Nr. 71 bei den bestehenden Gebäuden im Süden eine Baulinie festgesetzt, damit im Falle eines Neubaus die Gebäude weiterhin an der Hofmark stehen und das Ortsbild wie bisher im Bestand dadurch weiterhin geprägt wird. Da die Gebäude den Altort von Iffeldorf im Osten abschließen, wird so der dörfliche Charakter beibehalten. Zusätzlich wird durch die direkte Bebauung an der Straße auch ein höheres Baurecht ermöglicht und an dieser Stelle die Abstandsflächen durch den Bebauungsplan geregelt.**

Des Weiteren werden mögliche neue Baukörper so im Grundstück situiert, dass sie zur Straße giebelständig errichtet werden.

Zur Ausschöpfung des Baurechts ist die Errichtung einer Tiefgarage im Bebauungsplangebiet notwendig. Dabei sind Einfahrten im nordwestlichen Eck der Fl. Nr. 69 sowie zwei nördlich der

Hofmark und südlich der Grenze der Tiefgarage in der Fl. Nr. 71 zulässig. Zusätzlich sind max. 4 oberirdische Stellplätze im Grundstück der Fl. Nr. 69 zulässig. Im Grundstück Fl. Nr. 71 sind max. 8 oberirdische Stellplätze zulässig, wovon max. 4 an der Hofmark und die anderen nur nördlich des Bauraums mit der GR 750 m² zulässig sind.

Der ortsbildprägende Apfelbaum im Süden der Fl. Nr. 71 sowie ein weiterer östlich davon sollen erhalten bleiben. Bei der Verwirklichung von neuen Gebäuden müssen allerdings einige Bäume gefällt werden. Um dies auszugleichen und eine ausreichende Begrünung der Grundstücke zu gewährleisten, werden Festsetzungen für die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern getroffen, sowie 5 zu pflanzende Bäume entlang der Straße festgesetzt (zwei davon auf der Fl. Nr. 69, drei auf der Fl. Nr. 71).

4.2 Verkehrliche Erschließung und Technische Ver- und Entsorgung

Die Versorgung und Entsorgung bleiben in gleicher Weise wie bislang erhalten. Dies betrifft sowohl die verkehrliche Anbindung als auch die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation und die Abwasserbeseitigung. Das Schmutzwasser wird über die Kanalisation entsorgt, unbelastetes Niederschlagswasser kann angesichts der Bodenverhältnisse (Parabraunerde aus carbonatreichem Schotter, ggf. in den obersten 70 cm lehmig, darunter durchlässiger Kies) sehr wahrscheinlich auf den Grundstücken versickert werden. Für das größere Grundstück Fl. Nr. 71 wird derzeit ein Bodengutachten mit Sickerversuchen an zwei Stellen erstellt, um zu ermitteln, ob eine Versickerung auf dem Grundstück möglich ist. Sollte eine Versickerung überraschenderweise nicht möglich sein, müsste ggf. ein Antrag auf gedrosselte Einleitung in den im Osten des Planungsgebiets verlaufenden Niederschlagswasserkanal geprüft werden. Im Westen der Fl. Nr. 69 an der Osterseenstraße verläuft ebenfalls ein Niederschlagswasserkanal.

5. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

5.1 Bauliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird als „dörfliches Wohngebiet“ gem. § 5a BauNVO festgesetzt. Neben dem landwirtschaftlichen Betrieb sind Wohnnutzungen zulässig und angestrebt. Dabei wird festgesetzt, dass bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden sowie bei Umbauten bislang landwirtschaftlich genutzter Gebäude mind. 50% der Wohnungen als geförderte Wohnungen (EOF oder gleichwertig) zu errichten sind. Grundsätzlich wäre auch ein Gewerbe mit Beherbergungsmöglichkeiten denkbar. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. §5a Abs. 3 sind jedoch unzulässig. Damit wird der Bebauungsplan aus dem aktuellen Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

Maß der baulichen Nutzung

In diesem Bebauungsplan werden verbindliche, maximal zulässige Grundflächen für die jeweiligen Bauräume festgesetzt. Diese sind so bemessen, dass eine GRZ von etwa 0,3 erzielt wird. Somit wird die maximal zulässige GRZ von 0,6 für Dorfgebiete eingehalten. Dabei werden die Grundflächen bauraumbezogen als absolute Werte festgesetzt.

Die maximal zulässige Wandhöhe wird ebenfalls bauraumbezogen festgesetzt. Bei dem Bauraum mit der GR 750 m² beträgt die zulässige Wandhöhe 8,4 m. Dies betrifft den großen, außenraumprägenden Baukörper an der Straße der Fl. Nr. 71. Der Bauraum östlich davon mit der GR 400 m² hat eine maximal zulässige Wandhöhe von 7,3 m. Für die anderen 2 Bauräume im Norden auf diesem Grundstück wird eine Wandhöhe von 6,9 m festgesetzt (nur bei Variante 1). Auf dem Grundstück Fl. Nr. 69 wird für den südlichen Bauraum eine Wandhöhe von

7,5 m sowie für den östlichen Bauraum eine Wandhöhe von 6,9 m festgesetzt (nur bei Variante 1). Die Wandhöhe wird von der Höhe am Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt grundsätzlich 10,25 m. Bei dem Bauraum mit der GR 750 m² beträgt die zulässige Firsthöhe 13 m (Bauraum an der Straße, Fl. Nr. 71) und bei dem Bauraum mit der GR 460 m² beträgt sie 12,5 m (Bauraum an der Straße, Fl. Nr. 69). Sie wird ebenfalls von der Höhe am Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachfläche gemessen. Diese Werte orientieren sich an den Bestandsgebäuden bzw. bilden bei den Neubauten mit geringer GR einen Übergang zu den Gebäuden der Nachbarschaft, um zur Umgebung passende Gebäude zu ermöglichen.

Zusätzlich wird für jeden Bauraum eine maximal zulässige Geschossfläche festgesetzt, welche sich ausschließlich auf Vollgeschosse bezieht. Diese muss in jedem Bauraum zu mind. 80 % im Hinblick auf die Geschossfläche der Vollgeschosse ausgeschöpft werden. Ausgenommen hiervon ist der Bauraum mit der GR 750 m² bzw. 460 m². Aufgrund der Lage in der Ortsmitte und der Nähe zum Supermarkt ist das Grundstück für sozialen Wohnungsbau gut geeignet. Deshalb dient diese Festsetzung dazu, die Möglichkeiten eines Sozial-Wohnungsbaus ausreichend auszuschöpfen und somit auch für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu sorgen.

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, um die geplante Bebauung in dem Rahmen zu ermöglichen.

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 m² die Baugrenzen um bis zu 3 m überschreiten, müssen jedoch mind. 3 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Sie sind nicht im Wurzelbereich von zu erhaltenden Bäumen (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. Diese Festsetzungen ermöglichen einen Spielraum bei der Gestaltung, sorgen aber auch gleichzeitig dafür, dass nicht zu viel Fläche überbaut wird.

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 71 darf ein Quergiebel im Falle eines Neubaus um max. 3 m von der südlichen Baulinie zurückbleiben. So wird sichergestellt, dass auch weiterhin das charakteristische Erscheinungsbild der ländlichen Gebäude erhalten, und somit das Ortsbild gewahrt bleibt. Für den Ostteil des Grundstücks werden zwei verschiedene Varianten eine Bebauung mit einem großen, einer Hofstelle nachempfundenen Wohngebäude oder alternativ zwei kleineren Gebäuden zugelassen. Beiden Varianten ist gemein, dass das Gebäude die Straße künftig durch ein weiteres, giebelständiges Gebäude gefasst wird.

Das Baurecht auf dem Grundstück Fl. Nr. 69 mit der GR 280 m² 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.

Gestaltungsvorschriften

Als Dachform bei Hauptgebäuden sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 27° zulässig. **Für Dacheindeckungen 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 Widerkehren dürfen die zulässige

Wandhöhe um bis zu 1m 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 Fahrsilo 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. Fenster bis 1 m² Maueröffnung müssen eine senkrechte Mittelsprosse haben, bei Fenstern über 1 m² sind zusätzlich zwei Quersprossen vorzusehen. Dies gilt nicht für traufseitige Fenster über dem 2. Vollgeschoss.

Diese Festsetzungen stellen ebenfalls sicher, dass sich die Neubauten gut in das vorhandene Ortsbild einfügen und ein ruhiges Erscheinungsbild gewährleistet wird.

Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen

Je Wohngebäude ist nur ein Nebengebäude mit max. 25 m² Grundfläche zulässig. Nebengebäude müssen mit einem Satteldach mit 20° bis 27° Dachneigung oder alternativ einem zu begrünenden Flachdach (< 5°) ausgebildet werden. Tiefgaragen sowie Unterkellerungen sind nur in den hierfür festgesetzten Flächen und nur 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. In Variante 2 sind keine Tiefgaragen zulässig.

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 Gusseisenplatten) auszubilden.

Die Decken von Tiefgaragen oder Gebäudeteilen unter der Geländeoberfläche sind im Mittel um mind. 0,8 m gegenüber der jeweils vorhandenen, nicht befestigten Geländeoberfläche abzusenken und entsprechend hoch mit einem fachgerechten, durchwurzelbaren Bodenaufbau zu überdecken. Mit dieser Festsetzung wird eine adäquate Begrünung dieser unterbauten Flächen ermöglicht.

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 je Stellplatz die Grundfläche um 10 m² bis 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. Ebenfalls sind Ausnahmen für beispielsweise Carsharing-Konzepte denkbar.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen, Bodenschutz und Artenschutz sowie Schallschutz

Der festgesetzte Baumbestand ist zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen, um den Baumbestand und somit den Charakter des Gebietes zu wahren. Alle Neu- oder Nachpflanzungen sind spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme bzw. den Ausfall folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen.

Um die Durchgrünung der Grundstücke aufrechtzuerhalten und weiterzuentwickeln, sind auf den Baugrundstücken Baum- sowie Strauchpflanzungen vorzunehmen. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 71 sind 13 Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung sowie 39 Laubsträucher zu pflanzen. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 69 sind 6 Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung sowie 17 Laubsträucher zu pflanzen. Dies entspricht der Pflanzung eines Laubbaums sowie 3 Laubsträucher je 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche. Bis zu 50 % der zu pflanzenden Bäume dürfen durch je zwei Laubbäume 3. Wuchsordnung 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 5 Bäume, welche entlang der Hofmark gepflanzt werden müssen, sind ebenfalls anrechenbar. Der Standort hierfür ist dem Plan zu entnehmen und kann von diesem um bis zu 5 m abweichen. Diese Festsetzung dient einem ansprechenden, durchgrüneten Straßenbild. Für die zur Pflanzung festgesetzten Bäume sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze oder Obstbäume in Hochstammqualität (möglichst einheimische Sorten) zulässig. Die Mindestpflanzgröße beträgt für Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung > 18 cm Stammumfang (StU), für Bäume 3. Wuchsordnung > 16 cm StU und für Obstbäume > 14 cm StU, für Sträucher: 2 x verpflanzt, 7 Triebe, > 100cm (vgl. Artenliste Tab. 1). Alle Neu- oder Nachpflanzungen sind spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme bzw. den Ausfall folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen.

Zum Schutz des vorhandenen Baumbestands sind Abgrabungen im Wurzelbereich (= Kronentraufbereich + 1,5 m) nur in Handgrabung und mit Wurzelversorgung gem. LRA STA (siehe Anhang) bis max. 1 m unter die Kronentraufe, jedoch mind. 5 m Entfernung vom Stammfuß zulässig. Sollte der Erhalt eines festgesetzten Baumes auf der Grundlage eines Baumgutachtens als nicht darstellbar nachgewiesen werden oder dieser abgängig sein, 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 angerechnet werden.

Garagenzufahrten sowie Stellplätze sind aus Gründen des Bodenschutzes ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (z.B. wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster bzw. Pflaster mit offenen Fugen, Fuganteil > 10 %).

Aus Gründen des Insektenschutzes ist die Außenbeleuchtung 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 von diesen Personen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und zu dokumentieren.

Tab. 1: Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen

Bäume 1. Wuchsordnung

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	Flatter-Ulme		

Bäume 2. Wuchsordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Populus tremula	Zitter-Pappel
Sorbus aucuparia	Eberesche	Sorbus torminalis	Elsbeere

Bäume 3. Wuchsordnung

Crataegus monogyna	Weißdorn	Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus padus	Traubenkirsche	Salix caprea	Sal-Weide

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		

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

- a) die schutzbedürftigen Räume ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vor-springendes Gebäudeteil) erhalten, oder
- b) vor den zu öffnenden Fenstern der schutzbedürftigen Räume verglaste Vorbauten (z.B. Prallscheibe, verglaste Loggien/Laubengang, Wintergarten) errichtet werden oder
- c) die Fenster der schutzbedürftigen Räume feststehend, d.h. auch zu Putzzwecken nicht öffnbar, ausgeführt werden und die Räume mit schall- gedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden, die sicherstellen, dass die Räume ausreichend belüftet werden. Der mittlere Innenraumpegel durch die Anlagen darf 25 dB nicht überschreiten. Nebenräume wie z.B. Dielen, Bäder, WCs, Abstellräume oder Treppenhäuser dürfen ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen angeordnet werden.

5.3 Hinweise und nachrichtliche Übernahme

Im Bebauungsplan werden die Flurstücke mit Flurnummern, der weitere Baumbestand als Hinweis sowie die Hauptgebäude mit Hausnummer und Nebengebäude im Bestand dargestellt. [Im Text wird auf die Geltung der Einfriedungssatzung sowie der Stellplatzsatzung](#), die Einreichung eines Freiflächengestaltungsplans, die Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen, die Bereitstellung der Abfall- und Wertstoffbehälter, den Umwelt- und Naturschutz, die Wasserwirtschaft, den Denkmalschutz sowie den Schallschutz hingewiesen. Hier ist insbesondere auf gebäudebrütende Vögel und ggf. auch Fledermäuse zu achten, die am Gebäudebestand nisten bzw. ihre Quartiere haben. Dies ist im Zuge von denkbaren Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen zu beachten, auch wenn derzeit keine konkreten Pläne hierzu vorliegen. Nachdem derzeit keine Umbauten absehbar sind, wurde auf artenschutzfachliche Untersuchungen am Bestand in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Weilheim-Schongau verzichtet.

6. Wesentliche Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan wird zusätzlicher Wohnraum ermöglicht. Insgesamt ist eine Bebauung auf der Fl. Nr. 71 von 1.750 m² verteilt auf fünf Bauräumen möglich sowie auf der Fl. Nr. 69 von 740 m² verteilt auf zwei Bauräumen. Dies ist mit einer GZR von 0,3 und angesichts der Grundstücksgrößen vertretbar. Zudem sind die Grundstücke derzeit neben den Hauptgebäuden durch einige Nebengebäude wie Ställe oder Scheunen bebaut. Zusätzlich passt sich die Situierung der Bauräume für die Hauptgebäude an die Umgebung an. Durch Pflanzungsvorschriften wird außerdem sichergestellt, dass eine ausreichende Durchgrünung der Grundstücke stattfindet, welche zudem über dem bisherigen Niveau der vorhandenen Bäume und Sträucher liegt. Somit ist angesichts der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für einkommensschwächere und weniger begüterte Bevölkerung von akzeptablen Auswirkungen auf Natur und Umfeld auszugehen.