

# Bebauungsplan "Kirnbergwiese" der Gemeinde Iffeldorf mit integrierter Grünordnungsplanung

## Präambel

Aufgrund des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, der Bayerischen Bauordnung, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1190 - PlanZV 80), des bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung, erlässt die Gemeinde Iffeldorf folgende Satzung:

## Satzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich  
Der Bebauungsplan "Kirnbergwiese" umfasst die Flurstücke Fl.Nr. 595/1, 595/2, 595/4, 595/3, 595/38, 595/3, 595/44, 595/35, 595/36, 595/4, 595/37, 595/5, 595/6, 595/41, 595/7, 595/42, 595/8, 595/9, 595/32, 595/16, 595/16, 595/17, 595/18, 595/19, 595/20, 595/28, 595/29, 595/30, 595/31, 595/21, 595/22, 595/23, 595/39, 595/40, 595/45, 595/33, 595/27, 595/24, 595/25, 595/26.  
Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich in der Planzeichnung im Maßstab 1:000.

§ 2 Bestandteile der Satzung  
Die Satzung besteht aus dem zeichnerischen Teil mit integriertem Textteil in der Fassung vom \_\_\_\_\_ geändert am \_\_\_\_\_ und \_\_\_\_\_. Der Satzung ist eine Begründung i. d. F. vom \_\_\_\_\_ geändert am \_\_\_\_\_ und \_\_\_\_\_ beigefügt.

## § 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Kirnbergwiese" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Iffeldorf, den \_\_\_\_\_

Hubert Kroiß, Erster Bürgermeister

Siegel

## A Festsetzungen

### 1. Grenzen

1.1. Geltungsbereich

### 2. Art der baulichen Nutzung

2.1. **WR** reines Wohngebiet für den gesamten Geltungsbereich

### 3. Maß der baulichen Nutzung

3.1. **GRZ 0,23** Grundflächenzahl für den gesamten Geltungsbereich. Zur Berechnung ist die Grundstücksfläche mit den unter 10.3 beschriebenen privaten Grünflächen heranzuziehen. Die unter 10.4 aufgeführten Flächen zum Schutz zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden zur Berechnung der GRZ nicht angesetzt.

Die sich aus der GRZ ergebende Grundfläche darf für Balkone, die nicht untergeordnet sind, um 10% und für Terrassen um 20% überschritten werden.  
Eine Überschreitung der Grundfläche für Nebengebäude § 14 Abs. 1 (z.B. Gartenhäuser, Holzliegen, etc.) von maximal 30 m<sup>2</sup> ist zulässig.  
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Satz 1 bezeichneten Anlagen um bis zu 80% überschritten werden.  
Die Flächen für die Überschreitungsmöglichkeit für Balkone, Terrassen und Nebengebäude ist hierin enthalten.

3.2. **II** zwei Vollgeschosse als Höchstmaß

3.3. **GFZ 0,46** Geschossfläche als Höchstgrenze für den gesamten Geltungsbereich

3.4. **z.B. 600,00 ü. NN** Höhenlage der Gebäude für die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss. Von der angegebenen Höhe kann  $\pm 0,15$  m abgewichen werden.

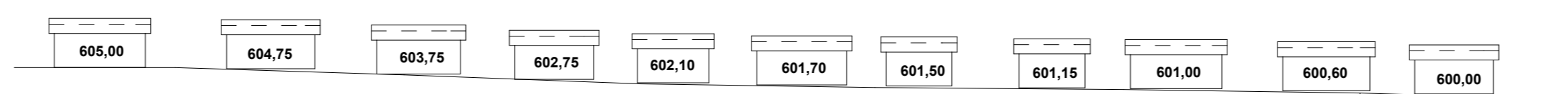
3.5. **Wandhöhen** Hauptgebäude sind auf eine Wandhöhe von höchstens 6,40 m begrenzt. Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe ist die fertige Fußbodenoberkante im Erdgeschoß wie unter Punkt 3.4. festgesetzt.  
Der obere Bezugspunkt wird am Schnittpunkt der Oberkante des Daches in Außenwandlage gemessen.  
Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig. Ihre Wandhöhe darf an der Traufe 3,00 m nicht überschreiten. Die Wandhöhe für Nebengebäude ist von OK natürlichem Gelände bis OK Dach in Außenwandlage zu messen.

3.6. Die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten.  
Die Abstandsfläche bemisst sich von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

### 4. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

- 4.1. Baugrenzen
- 4.2. Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 4.3. Im gesamten Geltungsbereich sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 4.4. Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit

### Schnitt A-A



### 5. Bauliche Gestaltung

- 5.1. Fassadenflächen sind aus verputztem Material und / oder Holzverschalung herzustellen. Sichtbetonflächen sind möglich. Die Verwendung von grellen bunten Farbtönen ist unzulässig.
- 5.2. Die Grundform der Gebäude ist als Rechteck zu wählen. Die längere Gebäudeseite muss mind. 1/5 länger sein als die Gebäudebreite.
- 5.3. Als Dachform für die Hauptgebäude werden Satteldächer mit mittigem First festgesetzt.  
 einzuhaltende Hauptfirstrichtung für Hauptgebäude
- 5.4. Erdgeschossige Anbauten sind mit Pultdach oder Flachdach an das Hauptgebäude anzuschließen.
- 5.5. Die zulässigen Dachneigungen von Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden werden folgendermaßen festgesetzt.

Hauptgebäude 18° - 28°

- Dächer von Garagen und Nebengebäude sind in der Dachneigung der Hauptgebäude herzustellen. Abweichend sind für Garagen und Nebengebäude begrünte Flachdächer möglich. Flachdächer dürfen nicht als Dachterrassen genutzt werden.
- Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Widerkehren und Zwerchgiebel sind mit einer Breite von 1/3 der Gebäuelänge zulässig. Die Widerkehren oder Zwerchgiebel sind mittig auf dem Baukörper zu platzieren. Dies gilt für Einzel-, wie auch für Doppelhäuser.
- Der Dachüberstand bei den Hauptgebäuden hat mindestens 70 cm zu betragen.
- Als Dachdeckung sind rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Dachsteine oder Dachziegel zulässig.
- Doppelhaushälften sind profilliebig auszubilden und müssen mit gleicher Dachneigung, sowie Trauf- und Firsthöhe versehen werden. Die Fassaden sind im Bezug auf Fenster, Fassadengestaltung und Oberflächen einheitlich auszubilden.
- Die Festsetzungen der baulichen Gestaltung gelten grundsätzlich auch für Nebengebäude, offene und geschlossene Garagen. Überdachte Durchgänge gelten als Teil der Garagen.

### 6. Verkehrsflächen

- 6.1. öffentliche Verkehrsfläche
- 6.2. Gehweg
- 6.3. Straßenbegrenzungslinie

### 7. Stellplätze und Garagen

- 7.1. Die Stellplätze und Garagen sind gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Iffeldorf in der aktuellen Fassung auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.
- 7.2. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Summe aller Zufahrten an der Straßenbegrenzungslinie darf generell 6,00 m nicht überschreiten.
- 7.3. Zusammenge setzte Grenzgaragen müssen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze in gleicher Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung zusammengebaut werden.
- 7.4. Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen und der festgesetzten Flächen für Garagen zulässig und sind mind. 1,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt anzulegen.
- 7.5. Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Stauräume vor Garagen sowie Park- u. Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterterrassen, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken mit einem Fuganteil von mind. 30% auszuführen.

### 8. sonstige Festsetzungen

- 8.1. Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen oder bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.  
§ 5 Abs. 4a festgesetzte Überschwemmungsgebiete aus FNP
- 8.2. Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.  
Bei Neu- und Erweiterungsmaßnahmen (Eingriff in den Grundriss) sind Kinder- und Schlafzimmer so zu errichten, dass sie  
a) über ein zum Lüften geeignetes Fenster auf der nordwestlichen (bzw. westlichen) Gebäudesseite verfügen.  
b) oder ein zu Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) besitzen.  
c) oder einen verglasten Vorbau / Wintergarten erhalten.  
(Diese sind an der Deckenunterseite absorbierend auszuführen, die offenbaren Fensterflächen müssen gegeneinander versetzt angeordnet werden.)

### 9. sonstige Planzeichen

- 9.1. Umgrenzung von Flächen für Garagen
- 9.2. Spielplatz

9.3. Trafostation

9.4. Maßangaben

### 10. Grünordnung

10.1. zu erhaltender Baumbestand

Im Falle von Baumaßnahmen im Nahbereich des Baumes sind Schutzvorrichtungen gemäß DIN 18920 vorzunehmen.

10.2. öffentliche Grünfläche

10.3. öffentliche Grünfläche mit erhaltenswertem Baumbestand, Buchen, Ahorn, Eichen

10.4. private Grünfläche

Die Errichtung baulicher Anlagen wie z.B. Geräteschuppen, Gartenlauben etc. ist zulässig.  
Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen ist unzulässig. Hiervon ausgenommen sind festgesetzte Flächen für Garagen.

10.5. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung und Sicherung unverbaubarer Uferzonen. Falls Ufersicherung erforderlich, möglichst mit Lebendverbau. Unterhaltungsmaßnahmen nur in unbedingt notwendigem Maße. Gezielte Profilgestaltung nach ökologischen Gesichtspunkten (ökologischer Ausbau).  
Bei weitreichenderen Uferbefestigungsmaßnahmen ist ein Plan genehmigungsverfahren durchzuführen.  
Die Errichtung baulicher Anlagen, wie z.B. Grillplätze, Gartenlauben, Geräteschuppen, Zaune etc. ist nicht zulässig.

Sofern Maßnahmen am Bodenbach durchgeführt werden, ist eine entsprechende versierte Fachperson zurate zu ziehen bzw. ist die Planung mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

10.6. Je Grundstück sind mindestens zwei standortgerechte Laub- od. Obstbäume gemäß Liste unter Punkt 10.7 zu pflanzen.

10.7. Gehölzarten und Qualitäten  
Bei der Neu- und Nachpflanzung von Gehölzen sind ausschließlich heimische Arten, sowie Obstgehölze zulässig.  
Die Arten sind in den nachstehenden Listen aufgeführt (in Klammern die Angabe der Mindestqualität)

#### 1. Großbäume (Sol. 3xv. mB. StU. 10 - 12)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche (Sommereiche)
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

#### 2. Kleinbäume (Heister 2 xv. H 150 - 175)

Carpinus betulus	Hainbuche (Weißbuche)
Acer campestre	Feld-Ahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche

#### 3. Obstbäume (Halbstamm oder Hochstamm)

Apfel: 'Gravensteiner', 'Roter Berlepsch', 'Klarapfel', 'Jakob Fischer', 'Topaz', 'Prinz Albrecht von Preußen', 'James Grieve'  
Birne: 'Gute Graue', 'Gute Luise', 'Clapps Liebling', 'Gellers Butterbirne', 'Vereins-Dechants'  
Zwetschge: 'Hauszwetschge', 'Schönberger'  
Mispel Germanica, Mispel  
Quitte: 'Bereczki-Birnenquitte', 'Cydra Robusta', 'Leskovac', 'Vranja'

10.8. Hecken sind als Laubholzhecken aus heimischen Gehölzen anzupflanzen. Hecken aus Nadelhölzern (Fichte, Thuja, sonstige Koniferen) sind nicht zulässig

10.9. Ausfallende Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Zu verwenden sind heimische Gehölze der Listen unter Punkt 10.7.

### 11. Einfriedigungen

Einfriedigungen 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.  
Trennwände zwischen Doppelhaushälften sind bis zu einer Länge von 4,00 m und einer Höhe von 2,50 m zulässig.

### 12. Technische Anlagen

Leitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen.

## B Hinweise

### 1. Grundstück

Baubestand

vorgeschlagene Gebäude

595/1 Flurnummer z.B. 595/1

604.97 Höhenlage der Kanaldeckel als Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhenlage der Gebäude unter Punkt 3.4

bestehende Grundstücksgrenze

### 2. Belange der Wasserwirtschaft

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

2.2. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtenwasser und Keller grundsätzlich wasserdicht auszuführen.

2.3. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen.

2.4. Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

2.5. 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 (TRENGW).

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

### 3. Bodendenkmalpflegerische Belange

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.  
Zur Anzeige verpflichtet sich der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und Leiter der Bauarbeiten, die zum Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die anderen.  
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind nach Art. 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### 4. Immissionen aus der Landwirtschaft

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

### 5. Baueingabe

Baugesuche sind einschließlich eines Freiflächengestaltungsplanes einzureichen, der mindestens die Angaben zu den Festsetzungen dieses Bebauungsplans z. B. Höhenlage der Gebäude, Höhenlage an den Grundstücksgrenzen, befestigte Flächen, Niederschlagswasserbeseitigung, Pflanzung von Bäumen, Hecken und Einfriedigungen und Artu. Größe solarer Nutzung auf den Dächern zu enthalten hat.

## Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.02.2015 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Kirnbergwiese" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_, sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ durchgeführt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom \_\_\_\_\_ die eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen und den Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom \_\_\_\_\_ über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

Die Gemeinde Iffeldorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Iffeldorf, den \_\_\_\_\_

Hubert Kroiß, Erster Bürgermeister

Siegel

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht in der Gemeinde Iffeldorf bereit gehalten. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Kirnbergwiese" in Kraft.

Gemeinde Iffeldorf, den \_\_\_\_\_

Hubert Kroiß, Erster Bürgermeister

Siegel



**Kartengrundlage:**  
M: 1:1.000 Amtliche Katasterblätter

**überplante Fläche:** ca. 33.361 m<sup>2</sup>

**Maßentnahme:**  
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

**Planfertiger:**  
b3 ARCHITEKTEN

Im Thal 2, 82377 Penzberg  
T 08856 - 932325 F 9633  
kontakt@b3-architekten.eu

Vorentwurf 15.12.2015  
geändert 19.02.2016  
Entwurf 01.03.2016  
geändert 01.09.2016  
Endfassung 12.10.2016