

Gemeinde Iffeldorf



Bebauungsplan „Nordöstlich Kochler Straße“

Begründung zur Fassung ergänzendes Verfahren

Fassungsdatum: 18.03.2026

Auftraggeber: Gemeinde Iffeldorf
Staltacher Straße 34
82393 Iffeldorf

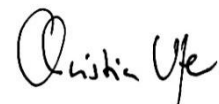
Iffeldorf, den

.....
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 18.03.2026



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	5
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
3.1	Regional- und Landesplanung	5
3.2	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	6
3.3	Fachgesetze und berührte Fachplanungen	6
3.4	Immissionsschutz.....	6
4.	Städtebauliches Konzept	7
4.1	Städtebau und Grünordnung.....	7
4.2	Verkehrliche Erschließung und Technische Ver- und Entsorgung.....	7
5.	Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise.....	7
5.1	Bauliche Festsetzungen.....	7
5.2	Hinweise und nachrichtliche Übernahme.....	13
6.	Wesentliche Auswirkungen.....	13

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 23 Grundstücke nordöstlich der Kochler Straße. Die Grundstücke sind derzeit überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 442/5 ist kürzlich ein Reihenhauses mit drei Wohnungen entstanden. Das Planungsgebiet hat insgesamt eine Größe von etwa 1,5 ha. Die bebauten Grundstücke liegen zwischen 329 m² (Fl. Nr. 441/6) und 2.500 m² (441/2).

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans soll gewährleistet werden, dass folgende gemeindliche Planungsziele realisiert und eingehalten werden können: Der Baumbestand soll erhalten werden und Neubau von Gebäuden und Nebenanlagen so zugelassen werden, dass der dörfliche Charakter mit einer ausreichenden Durchgrünung, vor allem entlang der Kochler Straße und des Bodenbachs, gewahrt bleibt.

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

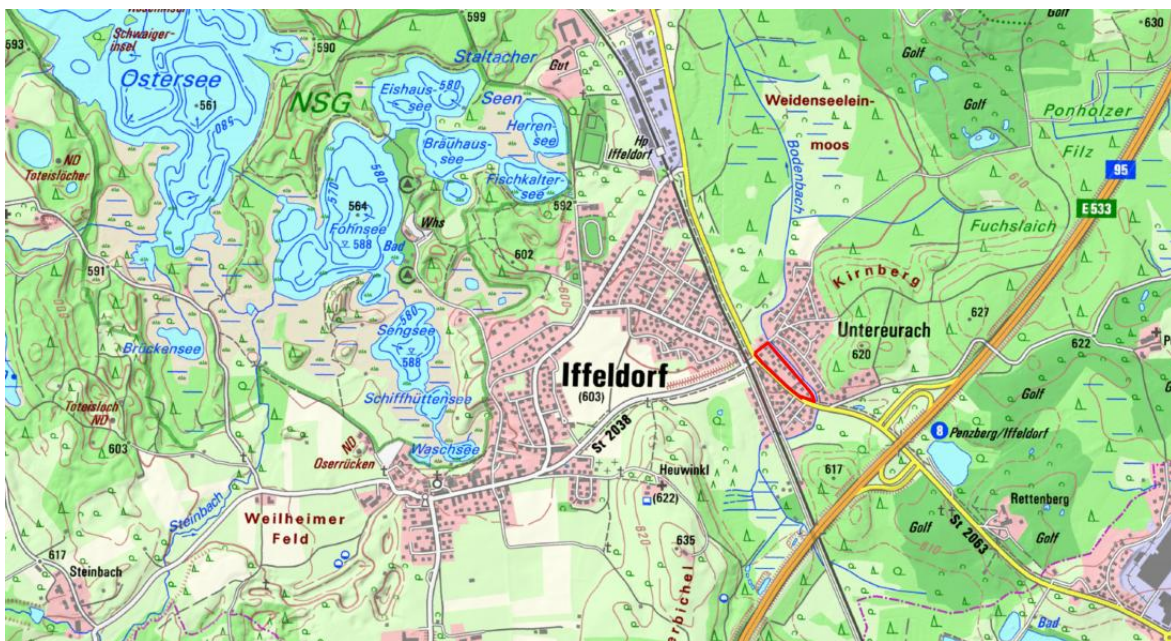


Abb. 1: Lage des Plangebietes (Ausschnitt TK25, Quelle: BayernAtlas)

Die Gemeinde Iffeldorf liegt etwa 45 km südsüdwestlich der Landeshauptstadt München im Landkreis Weilheim-Schongau südlich des Starnberger Sees. Das Planungsgebiet befindet sich im östlichen Teil von Iffeldorf, im Ortsteil „Untereurach“ an der Kochler Straße (St 2063) auf ca. 600 m. ü. NN. Der Änderungsbereich umfasst insgesamt 23 Grundstücke mit den Fl. Nrn. 441, 441/1, 441/2, 441/3, 441/4, 441/5, 441/6, 441/7, 441/8, 441/9, 441/10, 441/11, 442/2, 442/4, 442/5, 442/14, 442/15, 443/9, 443/10, 443/17, 443/18, 445, 445/20 Gemarkung Iffeldorf, und hat eine Größe von ca. 1,455 ha. Das Zentrum von Iffeldorf und auch der Supermarkt befinden sich etwa 1 km westlich des Planungsgebiets. Die Kochler Straße (St 2063) verläuft von Seeshaupt nach Penzberg und bindet etwa 250 m südöstlich des Planungsgebiets an die A 95 an.

2.2 Nutzungen und Gebäudebestand

Der Bebauungsplan umfasst 19 bebaute Grundstücke mit Hausgartennutzung (vgl. Abb. 2-5). Bei den Fl. Nrn. 442/14, 442/15 sowie 443/18 handelt es sich um kleine Grundstücke entlang der Kochler Straße, welche von den Fl. Nrn. 442/4 und 442/5 jeweils mitgenutzt werden. Die Grundstücke im Süden und Südwesten sind über die Kochler Straße erschlossen. Die Grundstücke im Nordosten sind über den Erlenweg zu erreichen. Die meisten Gebäude weisen Einfamilienhäuser mit einer Wohnung auf, lediglich das Grundstück 441/2 sowie das Grundstück 443/9 umfassen mehrere Häuser bzw. Wohnungen. Auf dem Grundstück 442/5 wurde kürzlich eine Hausgruppe als Reihenhäuser mit drei Wohnungen errichtet (Abb. 6 und 7). Im Nordosten des Planungsgebiets fließt der Bodenbach mit Gewässerbegleitgehölzen an den Grundstücksgrenzen entlang (Abb. 8). Insgesamt gibt es im Planungsgebiet 17 größere Bäume, von denen zwei als besonders erhaltenswert eingestuft wurden.



Abb. 2: Luftbild des Planungsgebiets (rot umrandet)



Abb. 3: Kochler Straße, Blick nach Nordwesten, mit Einfahrt Waldstraße



Abb. 4: Kochler Straße, Blick nach Südosten



Abb. 5: Kochler Straße 75, Blick nach Nordwesten



Abb. 6: Kochler Straße, Neubau auf 67a bis 67c



Abb. 7: Blick zwischen Erlenweg 12 - 14 nach Kochler Straße



Abb. 8: Erlenweg, Blick nach Südosten, links fließt der Bodenbach

2.3 Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Kochler Straße bzw. über die Waldstraße und den Erlenweg. Diese sind über die Autobahn A95 bzw. über die Penzberger Straße gut zu erreichen. Zum Bahnhof Iffeldorf gelangt man in etwa 1 km über die Kochler 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. Gemäß LEP Bayern soll der ländliche Raum 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



Abb. 9: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 11.06.2008 ist das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet dargestellt (Abb. 9). Nordöstlich fließt der Bodenbach am Planungsgebiet vorbei. Für diesen ist im Flächennutzungsplan eine Bachrenaturierung sowie die Anlage von Uferrandstreifen dargestellt. Im Norden des Planungsgebiets befindet sich eine Pumpanlage. Südwestlich des Planungsgebiets führt die Kochler Straße vorbei, welche mit einer anbaufreien Zone von 20 m zum Fahrbahnrand dargestellt ist. Diese ist aufgrund der bestehenden Bebauung jedoch nicht durchsetzbar, so dass im B-Plan die bebauten Grundstücke wie insbesondere das neu errichtete Reihenhauses Baurecht behalten. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan existiert für dieses Gebiet bisher noch nicht.

3.3 Fachgesetze und berührte Fachplanungen

Im näheren Umfeld in einem Umkreis von 100 m rund um das Planungsgebiet befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder sonstige Schutzgebiete. Lediglich etwa 100 m südöstlich des Planungsgebiets befindet sich der Biotop „Streuwiesen östlich von Untereurach“ (Nr. 8234-0167-001). Zudem befinden sich entlang des Bodenbachs und somit auch randlich im Planungsgebiet ein wassersensibler Bereich. Bau- oder Bodendenkmäler befinden sich nicht im näheren Umgriff des Planungsgebiets.

3.4 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die Lärmimmissionen der südwestlich vorbeiführenden Staatsstraße St 2063 sowie der weiter östlich liegenden Autobahn A 95 stark beeinträchtigt.

In der Bauleitplanung sind zum Schutz vor Verkehrslärm die Vorschriften der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) einschlägig. Diese sehen für Allgemeine Wohngebiete vor, dass Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tagsüber/nachts ein- zuhalten sind. Bei der Überplanung bestehender Gebiete können nach der Rechtsprechung die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von tagsüber/nachts 59/49 dB(A) das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.

Deren Inanspruchnahme setzt allerdings voraus, dass zunächst alle zumutbaren aktiven (Ab-rücken, Abschirmen) u. semiaktiven Maßnahmen „architektonischer Selbsthilfe“ (Grundriss-orientierung, Laubengangerschließung, bauliche Eigenabschirmungen, Abschirmung durch Nebengebäude, Lückenschluss mit unter- geordneten Bauteilen zwischen den Gebäuden, etc.) ausgeschöpft werden.

Rein passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster mit oder ohne mechanische Lüftungseinrichtung) sind allenfalls dann ein Mittel der Wahl, wenn die Fenster feststehend ausgeführt werden, da sie nach allgemeiner Lebenserfahrung während des Sommerhalbjahrs ansonsten vor allem nachts ständig offen stehen und ihren Zweck damit nicht erfüllen können. Derartige Maßnahmen sind auch aus dem Grund abzulehnen, dass sie Einbunkerungseffekte nach sich ziehen und sich in den Obergeschoßen zudem regelmäßig Probleme mit der Fensterreinigung ergeben.

Überschlägige Berechnungen zeigen, dass die o.g. Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 praktisch im gesamten Geltungsbereich weder tagsüber noch nachts eingehalten werden. Vor allem im straßennahen Bereich werden sogar die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung deutlich [bis zu 4 dB(A)!] überschritten.

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. Zudem soll durch eine Begrenzung von Nebenanlagen und Situierung von Garagenflächen sichergestellt werden, dass nicht zu viel Fläche versiegelt wird und es zu keiner Verhüttelung kommt. Durch die Festlegung einer [in der Regel](#) 5 m breiten Vorgartenzone mit entsprechenden Begrüpfungsvorschriften soll das Ortsbild ansprechend gestaltet werden. Der Bodenbach im Nordosten des Planungsgebiets, welcher auch als wassersensibler Bereich markiert ist, soll durch eine private [Grünfläche](#) geschützt und naturnah gestaltet werden. Auch hierzu wurden entsprechende Begrüpfungsvorschriften festgesetzt, um eine angemessene gewässerbegleitende Begrünung zu gewährleisten. Dies orientiert sich auch am Flächennutzungsplan, welcher für den Bodenbach an dieser Stelle eine Bachrenaturierung sowie die Anlage von Uferrandstreifen vorsieht.

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. Sollte eine Versickerung überraschenderweise nicht möglich sein, müsste ggf. ein Antrag auf gedrosselte Einleitung in den nördlich des Planungsgebiets fließenden Bodenbach geprüft werden.

5. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

5.1 Bauliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. §4 BauNVO festgesetzt. Die gem. §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig. Damit wird der Bebauungsplan aus dem aktuellen Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

Maß der baulichen Nutzung

In diesem Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl in Höhe von 0,225 je Baugrundstück festgesetzt. Zusätzlich wird für Terrassen eine Grundfläche von 15 % der 0,225 als Überschreitung zugelassen. Somit wird gegenüber der im Bestand durchschnittlich vorhandenen GRZ von ca. 0,165 bei nahezu allen Grundstücken eine deutlich größere GR ermöglicht. Diese GRZ gilt auch für die zwei im Bestand mit geringfügig größerer Grundflächenzahl überbauten Grundstücke 441/1 und 441/11, da diese durch die größere Wandhöhe letztlich ebenfalls eine höhere Geschoßfläche erzielen können als im Bestand. Somit wird der Orientierungswert für die Obergrenze der GRZ gem. §17 BauNVO von 0,4 für allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Bei den Grundstücken entlang des Baches wird eine private Grünfläche festgesetzt (vgl. unten, Punkt Grünordnerische Festsetzungen), die somit nicht Bestandteil des Baulands ist. Auf diesen Grundstücken wird die GRZ in Relation zur Grünfläche für das verbleibende Bauland etwas größer festgesetzt. Somit werden die Grünflächen zwar bei der Ermittlung der GRZ nicht mitgerechnet, die jeweiligen Eigentümer aber nicht schlechter gestellt. Dadurch ergeben sich bei den Grundstücken am Bodenbach etwas höhere GRZ-Zahlen, die im Endeffekt das Verhältnis zwischen der Gesamt-Grundstücksfläche und dem Bauland (ohne Grünfläche) widerspiegeln. Dasselbe gilt für das Grundstück Fl.Nr. 441/2 im Hinblick auf die private Verkehrsfläche. Das Bauland fällt bei diesem Grundstück nochmals geringer aus, im Gegenzug wird in Festsetzung Ziff. C.2.2 die GRZ für das verbleibende Bauland so hoch angesetzt, dass sich eine GRZ in Höhe von 0,225 bezogen auf die Fläche des Gesamtgrundstücks ergibt.

Zur Vermeidung übergroßer Baukörper auf einzelnen, sehr großen Grundstücken werden dort zwei bzw. drei Bauräume festgesetzt sowie vorgeschlagene Grundstücksgrenzen als Hinweis dargestellt. Andernfalls könnten in diesen Grundstücken Baukörper mit bis zu 274 bzw. gar 554 m² Größe entstehen, die dem gemeindlichen Planungsziel zuwiderlaufen würden.

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,60 m. Die Wandhöhe wird von der natürlichen Höhe am Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Die zulässige Firsthöhe beträgt 10 m. Sie bemisst sich ebenfalls von der natürlichen Höhe am Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachfläche. Diese Werte orientieren sich an den Bestandsgebäuden bzw. den Gebäuden der Nachbarschaft. Nachdem zwei der Bestandsgebäude höher sind, werden für diese bei etwaigen Umbauten abweichend die höheren, bestehenden Wandhöhen zugelassen. Nachdem aber in der Gemeinde in den Wohngebieten ansonsten eine Begrenzung der Wandhöhen auf 6,5 m angestrebt wird, wurde einer allgemeinen Anhebung der Wandhöhe für alle künftigen Gebäude auf 6,7 oder gar 7,01 m nicht zugestimmt.

In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass mit der Anhebung der überbaubaren Grundstücksfläche auf eine GRZ von 0,25 bzw. 0,225 ohne Terrassen gerade in den größeren Grundstücken eine deutliche Mehrung des Baurechts ermöglicht wird. Des Weiteren wird die Geltung der Satzung der Gemeinde Iffeldorf über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Fassung vom 21.01.2021 und deren 1. Änderung vom 02.06.2022 angeordnet.

Aus energetischen Gründen darf eine Dämmung von bis zu 30 cm Stärke zusätzlich zur ermittelten Grundfläche angebracht werden. Diese Regelung verhindert eine Schlechterstellung bei der Errichtung eines Passivhauses, das eine höher Dämmstärke hat, die ansonsten zu Lasten der Wohnfläche gehen würde oder alternativ einen Umweg über eine Fertigstellungsanzeige und eine spätere, genehmigungsfreie Anbringung einer Außendämmung erfordern würde.

Die zulässige Grundfläche darf durch erdgeschossige Wintergärten um bis zu 10% überschritten werden, diese dürfen die Baugrenzen um bis zu 2 m überschreiten. Die zulässige Grundfläche darf durch ebenerdige Terrassen um bis zu 20 % überschritten werden. Diese dürfen die Baugrenzen um bis zu 3 m überschreiten, dürfen jedoch nicht in der Vorgartenzone zu liegen kommen. Sie sind auch nicht im Wurzelbereich von zu erhaltenden Bäumen

(Kronentraufe + 1,5 m) zulässig. Die zulässige Grundfläche darf über die Überschreitungen gem. C.2.5 und C.2.6 hinaus um weitere 20 m² je Wohngebäude für Nebengebäude sowie insgesamt für alle Anlagen gem. §19 Abs. 4 BauNVO um 100% überschritten werden, was einer Gesamt-GRZ von 0,50 entspricht. Zusätzlich darf die Grundfläche durch erdgeschoßige Wintergärten ausnahmsweise um weitere 10 % überschritten werden, so dass sich dann eine Gesamt-GRZ von 0,525 ergibt. Bei Grundstücken in der 2. Reihe darf der Erschließungsstich zwischen den Vorliegern die zulässige Grundfläche um das Maß seiner Fläche zusätzlich überschreiten. Dies gilt auch für das in der Tiefe bebaute Grundstück Fl.Nr. 441/2 (Erlenweg 12 – 18), bei dem ebenfalls eine Zufahrt zum hinteren Grundstücksteil erforderlich ist.

Die Festsetzungen dienen zur Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche, um einen maßvollen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten. Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig. Abweichend hiervon sind auf Wohngebäuden mit mehr als 180 m² Grundfläche auch drei Wohnungen zulässig. Dies betrifft je nach Aufteilung alle Grundstücke > 800 m² Fläche.

Die derzeit insbesondere im Hinblick auf Nebenanlagen dichter bebauten bzw. genutzten Grundstücke genießen Bestandsschutz, sofern diese Anlagen jeweils genehmigt sind. Dies ist insbesondere bei einzelnen Nebengebäuden mit Grenzbebauung, die die zulässigen Werte gem. deutlich überschreitet, sicher nicht der Fall. Somit ist in diesen Fällen keine Wegnahme von Baurecht gegeben, vielmehr wird die nicht gesetzmäßige Übernutzung des Grundstücks eingedämmt. Eine erneute, sehr starke Ausnutzung und Befestigung der Grundstücke soll gem. den Planungszielen der Gemeinde nicht wiederholt werden können, da sie den Anforderungen gesunder Wohnverhältnisse aufgrund fehlender Durchgrünung und auch den Anforderungen der Wasserwirtschaft hinsichtlich natürlicher Versickerung zuwiderläuft.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die Planung bei einzelnen Grundstücken eine geringfügige, hinnehmbare Minderung des Baurechts hervorruft. Dies gilt z.B. für das Grundstück Kochler Str. 69 a-c, bei der die gesamte Südostseite versiegelt ist. Somit ist auch unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung der Gesamt-GRZ für die Erschließungsfläche der Zufahrt dieses in 2. Reihe liegenden Grundstücks eine geringfügig höhere bauliche Nutzung im Bestand gegeben. Bei einer Neubebauung sollte und müsste diese entsprechend reduziert werden, wobei dadurch die Nutzbarkeit des Grundstücks an sich nicht wesentlich beeinträchtigt oder gar eingeschränkt wird. Dasselbe gilt für weitere Grundstücke wie z.B. Kochler Str. 67 a-c. Hier könnte bei einer veränderten Lage und Anordnung der Nebengebäude und Garagen eine deutliche Reduzierung der Grundfläche auf unter 0,5 erzielt werden, ohne die Nutzbarkeit des Grundstücks zu beeinträchtigen oder gar zu reduzieren. **Allerdings werden die genehmigt errichteten Garagen mit einem Bauraum für Garagen in die Planung aufgenommen.** Somit können und sollen bestehende Überschreitungen nicht als Maßstab für die bauliche Nutzung im Gesamtgebiet herangezogen werden, da diese gerade nicht repräsentativ sind.

Gestaltungsvorschriften

Als Dachform bei Hauptgebäuden sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° bis 30° zulässig. In der bisherigen Satzungsfassung enthaltene Regelungen zu Dachgauben entfallen, da mit dem 1. Bayerischen Modernisierungsgesetz und den Änderungen der Bayerischen Bauordnung Gauben allgemein zulässig geworden sind. Dach-einschnitte sind unzulässig. Diese Vorgaben entsprechen dem Charakter des Planungsgebiets und der näheren Umgebung sowohl südlich der Kochler Straße als auch nördlich des Bodendbachs. Dort sind bislang lediglich Zwerchgiebel bzw. Wiederkehren und nahezu keine Gauben gegeben. Lediglich an den beiden Neubauten Kochler Str. 67 sowie Kochler Str. 3a-c existieren je drei Gauben bzw. sogar ein Zwerchgiebel mit zwei Gauben. Diese Baukörper genießen selbstverständlich Bestandsschutz, sie sollen aber nicht als gestalterische Vorlage für eine noch stärkere Beunruhigung der Dachlandschaft dienen, als dies mit zwei Gauben bereits der

Fall ist. Die Gemeinde sieht bei diesen Gebäuden ein zu hohes Maß der baulichen Ausnutzung im Dachgeschoss, das den Charakter des Gebiets zu stark verändern würde.

Die PV-Anlagen sind parallel zur Dachfläche mit max. 25 cm Aufständering zu installieren. Alternativ ist eine Solarthermieanlage in beliebiger Größe möglich. Diese Festsetzung dient einer einheitlichen und ansprechenden Gestaltung des Bebauungsplangebiets. Größenvorgaben zu Ausstattung mit PV-Anlagen entfallen, da mit dem neuen Art. 44 a Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung in Verbindung mit Abs. 1 („ein Drittel der geeigneten Dachflächen“ mit entsprechenden Anlagen ausgerüstet werden sollen).

Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen

Garagen sind nur innerhalb der Bauräume oder der Fläche für Garagen zulässig. Sie sind mind. 5 m und max. 10 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Diese Festsetzung vermeidet unnötig lange Zufahrten und somit unnötige Versiegelungen. Im Grundstück Fl. Nr. 443/9 muss nur der Abstand von mind. 5 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden, da hier die Häuser in 2. Reihe stehen und somit eine längere Zufahrt benötigen. Bei dem Grundstück Fl. Nr. 441/2 hingegen sind sie max. 10 m von der privaten Zufahrt entfernt zu errichten, hier müssen die 5 m Abstand zur privaten Zufahrt aus Platzgründen nicht eingehalten werden. Neben der Garage sowie Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter ist je Wohngebäude ein Nebengebäude mit bis zu 20 m² zulässig. Dies dient ebenfalls zur Vermeidung einer unnötig hohen Versiegelung. Um eine einheitliche Gestaltung der Nebengebäude zu gewährleisten, sind Garagen und Nebengebäude mit einem Satteldach oder alternativ einem zu begrünenden Flachdach (< 5°) auszubilden. Die zulässige Dachneigung bei Satteldächern wird dabei auf 20° bis 27° beschränkt.

Die Lage der Garagen wird dabei grundsätzlich auf die Bauräume sowie die Flächen für Garagen beschränkt. Lediglich bei den beiden Grundstücken an der Kochler Str. 69 b-d und 71, Fl.Nrn. 443/9 und 443/10 werden Garagen und Carports auch außerhalb der Bauräume zugelassen und keine Flächen für Garagen bestimmt. Dies liegt an der zurück versetzten Lage der Bauräume zur Straße, bei denen mit der Hinterlieger-Zufahrt keine abschließenden Vorgaben zur Situierung getroffen werden müssen. Bei den Grundstücken an der Kochler Straße werden Flächen für Garagen und Carports bewusst nur auf der Nordwestseite zugelassen. Hier sollen im Südosten Blickbeziehungen von der Straße aus freigehalten werden. Selbstverständlich genießen auch hier vorhandene Garagen, die außerhalb der Flächen errichtet wurden, Bestandsschutz. Dies betrifft auch die genehmigte Nutzung auf dem Grundstück Fl.Nr. 442/5.

Tiefgaragen und Unterkellerungen dürfen außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Dabei sind die Decken von Tiefgaragen oder Gebäudeteilen unter der Geländeoberfläche im Mittel um mind. 0,8 m gegenüber der jeweils vorhandenen, unbebauten Geländeoberfläche abzusenken und entsprechend hoch mit einem fachgerechten, durchwurzelbaren Bodenaufbau zu überdecken, um das Gelände weiterhin auch mit Gehölzen bepflanzen zu können.

Für die Anzahl der Stellplätze wird die Geltung der Satzung der Gemeinde Iffeldorf über die Herstellung von Garagen, Kfz-Stellplätzen und Abstellplätzen für Fahrräder und deren Ablösung vom 01.02.2021 angeordnet.

Grünordnerische Festsetzungen, Bodenschutz und Artenschutz

Der festgesetzte Baumbestand ist zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen, um den Baumbestand und somit den Charakter des Gebietes zu wahren. Ausgefallene Bäume sind spätestens in der nächsten Vegetationsperiode gleichwertig nachzupflanzen. Es wurden die in Tab. 1 (S. 11) dargestellten Bäume aufgenommen.

Tab. 1: Baumbestand

Nr	Grundstück	Baumart - deutsch	Baumart - wissenschaftl	F/H*
1	Waldstraße 2	Esche	Fraxinus ecelsior	H
2	Waldstraße 2	Birke	Betula spec.	F
3	Waldstraße 2	Blaufichte	Picea pungens	H
4	Waldstraße 2	Apfel	Malus spec.	H
5	Kochler Str. 61	Lebensbaum	Thuja spec.	H
6	Kochler Str. 63	Apfel	Malus spec.	H
7	Kochler Str. 63	Linde	Tilia spec.	F
8	Erlenweg 12	Apfel	Malus spec.	H
9	Erlenweg 12	Apfel	Malus spec.	H
10	Erlenweg 14	Apfel	Malus spec.	H
11	Kochler Str. 71	Apfel	Malus spec.	H
12	Kochler Str. 71	Apfel	Malus spec.	H
13	Kochler Str. 71	Birke	Betula spec.	F
14	Kochler Str. 75	Lebensbaum	Thuja	H
15	Kochler Str. 75	Lebensbaum	Thuja	H
16	Kochler Str. 75	Lebensbaum	Thuja	H
17	Kochler Str. 75	Linde	Tilia spec.	H
18	Erlenweg 4a	Apfel	Malus domestica	F
19	Erlenweg 4b	Vogelbeere	Sorbus aucuparia	F
20	Erlenweg 4b	Feuer-Ahorn	Acer ginnala	H
21	Erlenweg 6b	Robinie	Robinia pseudacacia	F
22	Erlenweg 6b	Hainbuche	Carpinus betulus	F
23	Erlenweg 10	Stiel-Eiche	Quercus robur	F
24	Erlenweg 10	Vogel-Kirsche	Prunus avium	H

F = Festsetzung im Bebauungsplan, H = Hinweis

Innerhalb der Vorgartenzone sind bauliche Anlagen gem. Art 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen und bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter. Die Vorgartenzone darf je Baugrundstück durch eine max. 3 m breite Zufahrt zu Stellplätzen/Garagen sowie zusätzlich einen max. 1,5 m breiten Zugang unterbrochen werden. Für Doppelgaragen oder Doppelcarports ist eine 6 m breite Zufahrt zulässig. Die Vorgartenzone wird bei den beiden südöstlichsten Grundstücken von den ansonsten vorgesehenen 3 5m Tiefe verschmälert, da bei diesen Grundstücken ein deutlich breiterer Gehsteig gegeben ist und die Entfernung zur tatsächlichen Fahrbahn dann ähnlich groß wird wie bei den sonstigen Grundstücken.

In der Grünfläche gem. Planzeichen A.6.2 ist eine Böschung zum Bodenbach mit einer Böschungsneigung von max. 1:1 oder flacher herzustellen. Auf dieser Fläche sind je 5 lfm ein Strauch sowie je 20 lfm ein Baum zu pflanzen, die den Vorgaben gem. C.5.4 entsprechen. Diese Festsetzung ermöglicht eine naturnähere Gestaltung und auch Erlebbarkeit des Bachlaufs und gewährt einen etwas größeren Retentionsraum. Die Bauräume sind von der auf Privatgrund liegenden Böschungsfläche dem Bestand entsprechend abgerückt.

Für eine angemessene Durchgrünung der Grundstücke sind je angefangene 350 m² Grundstücksfläche mind. ein Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung sowie drei Laubsträucher zu

pflanzen. 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. Für die zur Pflanzung festgesetzten Bäume sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze in den angegebenen Mindestpflanzgrößen zulässig (vgl. auch Artenliste, Tab. 2). Von den zu pflanzenden Bäumen müssen bei Grundstücken an der Kochler Straße mind. zwei Bäume je Grundstück in der Vorgartenzone entlang der Straße gepflanzt oder erhalten werden. Ausgenommen hiervon ist das Grundstück mit der Fl. Nr. 443/9, hier muss lediglich ein Baum gepflanzt werden. Zudem muss von den zu pflanzenden Bäumen bzw. Sträuchern in den Grünflächen gem. A.6.1 und A.6.2 je 5 lfm ein Großstrauch bzw. je 20 lfm ein Baum gepflanzt werden. Die zur Pflanzung festgesetzten Gehölze sind spätestens in der auf die Bezugsfertigkeit folgende Vegetationsperiode zu pflanzen. Angerechnete oder gem. Pflanzgebot festgesetzte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig nachzupflanzen.

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.

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, Fugenanteil > 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 streulicharm, 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.

Tab. 2: 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

Durch geeignete Festsetzungen wird gewährleistet, dass zumindest bei Neubauten ein adäquater Schallschutz eingehalten wird. Hier werden verschiedene Alternativen vorgegeben, wobei die Alternativen gem. Festsetzung Ziff. C.6.1 und C.6.2 empfohlen werden, da hierbei Wohn- und Aufenthaltsräume aktiv gelüftet werden können. bei einzelnen Räumen mit nötigenfalls auf die Festsetzung 6.3 auszuweichen, wenn aus Gründend der Architektur (z.B. Fassadengestaltung) keine Möglichkeit der oben genannten, zu bevorzugenden Alternativen besteht.

5.2 Hinweise und nachrichtliche Übernahme

Im Bebauungsplan werden die Flurstücke mit Flurnummern, der weitere Baumbestand als Hinweis sowie die Hauptgebäude mit Hausnr. und Nebengebäude im Bestand dargestellt. Im Text wird auf die Einreichung eines Freiflächengestaltungsplans, die Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen, den Umwelt- und Naturschutz, die Wasserwirtschaft und den Denkmalschutz hingewiesen.

6. Wesentliche Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan wird das Baurecht geregelt und es werden einheitliche Gestaltungs- sowie Begrünungsvorschriften festgesetzt. Auf jedem Grundstück ist eine Bebauung bis zu einer GRZ von etwa 0,2 möglich, was in einer Nutzung als allgemeines Wohngebiet vertretbar ist. 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 Wohnraum und einer ansprechenden und zusätzlichen Begrünung, vor allem in der Vorgartenzone und am Bodenbach, von akzeptablen Auswirkungen auf Natur und Umfeld auszugehen.