

Die Gemeinde Iffeldorf erläßt aufgrund
- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)
in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesem vom Architekturbüro E. v. Angerer in München gefertigten Bebauungsplan für das Baugebiet "Südlich der Alpenstraße Teil A" als Satzung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - WA Allg. weiches Wohngebiet
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - II Zahl der Vollgeschosse zwingend
- 2. Bauweise, Baugrenzen
 - Einzelhaus zulässig
 - Doppelhaus zulässig
 - Einzel- und Doppelhaus zulässig
 - Daugrenze
 - Hauptstrichrichtung (Nebenstrichrichtungen sind auf Anbauten zulässig)

- 3. Verkehrsflächen
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - Fuß- und Radweg
 - Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
 - Straßenbegleitgrün
 - Fläche für Garagen
 - Garagen

- 4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Maßgabe in Metern
 - Sichtdreiecke
 - Vorgartenzone (siehe Punkt 7.3/12.2)
 - Trafostation
- 5. Grünordnerische Festsetzungen
 - zu pflanzende Großbäume
 - öffentliche Grünfläche
 - Kinderspielfeld
 - Fläche für die Landwirtschaft
 - Grünrandzone (siehe Punkt 12.2)

- Heckenzone (siehe Punkt 12.2)
- Lärmschutzwall

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Art der baulichen Nutzung
Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 6 sind nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung
Im Geltungsbereich ist eine max. Geschöflanzenzahl (GFZ) von 0,4 zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.
Für die einzelnen Haupttypen werden die folgenden max. überbaubaren Grundflächen festgesetzt. (Die Garagen bleiben dabei unberücksichtigt):
E I = max. 180 m²
E II = max. 160 m²
D I = max. 80 m² je Doppelbauweise
- 3. Dächer
 - 3.1 Die Dachneigung wird für alle Gebäude mit 23° bis 27° festgesetzt.
 - 3.2 Bei allen Gebäuden ist an den Traufseiten und an den Giebelseiten (Ortgang) ein Dachüberstand von 80 bis 100 cm, bei überdachten Balkonen bis 160 cm zulässig.
Wird das überstehende Dach durch Holzstützen getragen, wird der Dachüberstand an Vorderkante gemessen, hierbei gilt ein Mindestüberstand von 90 cm.
 - 3.3 Bei allen Gebäuden sind nur Satteldächer, auf angebauten untergeordneten Nebengebäuden sind auch angeschleppte Pultdächer zulässig.
 - 3.4 Die Satteldächer der Nebengebäude bzw. der Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben.

- 3.5 Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, sind in Dachform und Dachmaterial ohne störenden Absatz einheitlich zu gestalten.
- 3.6 Dachanschnitte und Dachgauben sind unzulässig. Außenwandbündige Gauben (sog. "Zwerchhäuser") sind dann zulässig, wenn die Traufhöhe des Zwerchhauses (Widerkehr) die Traufhöhe des Hauptbaues nicht übersteigt und die Größe dem Hauptbau untergeordnet ist.
- 4. Höhenlage der Gebäude
 - 4.1 Die Oberkante der Erdgeschößfußbodens darf nicht höher als 20 cm über der natürlichen oder der von der Gemeinde im Einvernehmen mit dem Landratsamt festgesetzten Geländeoberfläche liegen.
 - 4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Eine Ausnahme bilden Aufschüttungen, die zur Angleichung des Grundstücks an eine exist. höherliegende Straße notwendig sind.
 - 4.3 Die Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der Oberkante Dachfläche über der natürlichen oder festgesetzten Gelände (Traufhöhe) wird bei eingeschossigen Gebäuden auf maximal 4,70 m und bei zweigeschossigen Gebäuden auf max. 6,00 m begrenzt. Die Traufhöhe gemessen von der DK Rohdecke bis DK Trauffette darf bei eingeschossigen Gebäuden max. 1,60 m und bei zweigeschossigen Gebäuden max. 0,40 m betragen. Falls das Dachgeschoß bei der höchstzulässigen Kniestockhöhe die Vollgeschöflanzengrenze nach BayBO überschreitet, ist dies unzulässig.
- 5. Äußere Gestaltung der Gebäude
 - 5.1 Für die Dachdeckung sind ziegelrote kleinformige Dachplatten zu verwenden. Für anputzte Wintergärten sind auch Mischkonstruktionen zulässig. Wintergärten dürfen nur aus einer Holz- und Glaskonstruktion errichtet werden.
 - 5.2 Der Einbau von liegenden Dachfenstern ist nur mit einer lichten Glasfläche von max. 0,8 m² je Fenster zulässig. Mehr als zwei Dachliegefenster pro Dachseite sind unzulässig.
 - 5.3 Der Einbau von Sonnenkollektoren in die Dachflächen hat so zu erfolgen, daß bei Nebengebäuden die Dachflächen jeweils vollständig mit Kollektorelementen gedeckt werden, bei Hauptgebäuden in einer durchlaufenden Reihe umlaufend und angeordnet sind, die Traufe flächenbündig mit der Dachfläche.
 - 5.4 Zusammenbauende Gebäude sind mit einer Abstufung, Material und dgl., aufeinander abzustimmen. Doppelhäuser müssen ein gemeinsamer Eingangsplan vorlegen.
 - 5.5 Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Asbestzement, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sowie sämtliche Kleinfertigbauelemente sind unzulässig. Davon sind auch Einzelbauelemente, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.

- 5.6 Balkonbrüstungen dürfen nur in Holz ausgeführt werden.
- 5.7 Abstellplätze für Lagerbehälter, Wohnwagen, Boote etc. dürfen auf den Grundstücken nicht geschaffen werden.
- 5.8 Die freistehenden Einzelhäuser müssen als Rechteck mit einem Verhältnis von Länge : Breite = mindestens 4 : 3 ausgebildet sein. Der First muß über der Längsrichtung verlaufen. Die Doppelhäuser dürfen eine Tiefe von max. 12 m nicht überschreiten. Anbauten sind davon ausgenommen.
- 6. Garagen und Stellplätze
 - 6.1 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. auf den festgesetzten Flächen errichtet werden.
 - 6.2 Der Stauraum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muß mindestens 5 m betragen und darf nicht etappiert werden.
 - 6.3 Pro Wohnfläche müssen 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Pro Parzelle ist max. eine Doppelgarage zulässig.
 - 6.4 In Wohnhäuser integrierte Garagen sind von der Geschöflanzenzahl ausgenommen.
 - 6.5 Umkleekabinen, Saunen und Wärmepumpen sind abweichend von Art. 1 (5) BayBO zulässig. Saunen hierzu müssen zugelassen werden, wenn eine gemeinsame Grenzgarage mit dem Nachbarn errichtet wird. Der Mindestabstand zum Grundstück ist 1,50 m einzuhalten.
- 7. Einfriedungen
 - 7.1 Einfriedungen sind als Holzmauer mit unkrechter Oberkante zulässig. Die Höhe der Holzmauer zum Grundstücksgrenze muß mindestens 1,50 m betragen. Die Einfriedung muß mit dem Grundstück verbunden sein.
 - 7.2 Mauern außerhalb der Grundstücksgrenze und Zaunsockel sind unzulässig.
 - 7.3 Die Vorgärten sind in gleichartigen Parzellen und in den Straßenseiten mit einem Abstand von 5 m von der Straßenecke her einzugestrichelt zu werden.
- 8. Behälter zur Abwasserbeseitigung
 - 8.1 Behälter müssen die MTR 1000 erfüllen und in die Einfriedung eingebaut werden. Die Höhe der Behälteroberkante über den Grundstü...

- 12.2 Private Gartenbereiche
In den Vorgärten dürfen befestigte Flächen (z.B. Garagenzufahrten) einen Flächenanteil von 40 % der Grundstücksvorgartenzone nicht überschreiten. Asphaltierte und betonierte Flächen sind unzulässig.
In den festgesetzten Ortsrandzonen ist auf jedem Grundstück pro angefangener 100 m² mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein kleinerer Baum aus der Artenliste zu pflanzen. Die Bäume sind rasterartig im Abstand von ca. 6 - 8 m zu setzen.
In den festgesetzten Vorgartenzonen sind pro Grundstück mindestens ein kleinerer Laubbau bzw. Obstbaum Hochstamm zu pflanzen. Laubgehölze dürfen hier nicht verwendet werden. Bevorzugt anzupflanzen sind Wiesen-/Rasenflächen oder niedrige Staudepflanzen.
Auf allen weiteren Grundstücksflächen sind pro 100 m² nicht befestigter Grundstücksfläche je ein heimischer Laubbau aus der Pflanzenliste zu pflanzen.
In der Heckenzone sind geschnittene und freiwachsende Laubgehölze bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. In allen anderen Gartenzonen sind hecken und Pflanzungen mit Heckencharakter zur Straße hin ausgeschlossen.
- 12.3 Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen
Im Geltungsbereich wird für sämtliche Straßen eine max. Straßenbreite von 4,75 m einschließlich der Gehwegstreifen aus Rasterpflaster festgesetzt. Engstellen durch Baumwurzeln sind zulässig. Die Handstreifen sind mit Schotterrasen zu befestigen. Für den Schotterrasen sind magere Substrate zu verwenden, die mit kräuterreichen Mischungen angepflanzt werden können. Die Straßenerosion ist mit begrüntem Sickermulden an Straßenecken herzustellen.
- 12.4 Schutz des Oberbodens
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, daß er jeweils zur Gartenanlage oder sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist mit seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit 3 m Basisbreite von maximal 1,50 m Höhe zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind mit Leguminosenmischung anzupflanzen.
- 12.5 Zeitpunkt der Pflanzung
Für die Pflanzmaßnahmen in Privatgärten steht nach Bezugsfertigkeit der Gebäude ein Zeitraum von zwei Jahren zur Verfügung.
- 12.6 Lärmschutzwall
Der Lärmschutzwall ist mit heimischen Gehölzen aus der Artenliste dicht zu bepflanzen.
- 13. Entwässerung
Die Dachentwässerung und die Entwässerung befestigter Flächen hat durch Versickerung zu erfolgen.
Für die Dachentwässerung und die Entwässerung privater befestigter Flächen ist auf jedem Grundstück eine begrunte Sickermulde (z.B. Rasensmulde) oder ein Sickerschacht vorzusehen; die Entwässerung von Straßen und Lagerflächen ist mit begrüntem Sickermulden an Straßen- bzw. Übergang zu gewährleisten.
- 14. Sichtdreiecke
Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über der Geländeoberfläche unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelstehende hochstämmige Bäume mit Astansatz über 2,50 m.
- 15. Elektroversorgung, Trafostation
Die festgesetzte Trafostation ist in Abstimmung mit der Gemeinde zu gestalten und einzugraben.
Freistehende Kabelverteilerkästen sind im Bereich der offenen Vorgärten unzulässig. Sie sind entweder am Gebäude oder auf der gegenüber liegenden Zaunseite unterzubringen.

- 11. Schutz
Zum Schutz gegen den Verkehrslärm von der St. 25/38 ist eine Lärmschutzeinrichtung mit einer Höhe von mindestens 2,0 m über der Straßenebene anzulegen. Die Gestaltung des Mälles bzw. der Wand ist mit dem Straßenbauamt abzustimmen.
- 12. Grünordnung
 - 12.1 Öffentliche Grünflächen
Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind mit kräuterreichen Wiesenmischungen anzupflanzen und mit Bäumen und Sträuchern in Planzeichnung zu bepflanzen.
Die Verwendung von Gehölzen ist auf das Artenspektrum der heimischen Vegetation zu beschränken.
Heimische Nadelgehölze dürfen nur als Einzelexemplare bzw. zahlenmäßig mit einem max. Anteil von 5 % aller Gehölze vertreten sein.
Borstbaumhochstämme sind uneingeschränkt zulässig. In öffentlichen Grünflächen sind buntlaubige Gehölze und fremdländische bzw. nicht bodenständige Nadelgehölze ausgeschlossen.
Folgende Arten sind zulässig:
Abies alba - Weißtanne
Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Aesculus hippocastanum - Kastanie
Alnus incana - Hasel
Betula pendula - Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Hartweige
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus monogyna - Weißdorn
Crataegus oxyacantha - Weißdorn
Crataegus - Zuchtformen und andere Arten
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica - Buche
Fraxinus excelsior - Esche
Ilex aquifolium - Stechpalme
Ligustrum vulgare - Liguster
Juglans regia - Walnuß
Lonicera alpigena - Alpen-Heckenkräuter
Lonicera periclymenum - Wald-Heckenkräuter
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkräuter
Malus sylvestris - Holzapfel
Malus - Zuchtformen und Tierarten
Picea abies - Fichte
Pinus sylvestris - Kiefer
Pinus comestris - Weißbuche
Populus alba - Zitterpappel
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Quercus petraea - Steineiche
Quercus robur - Stieleiche
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Ribes alpinum - Alpen-Johannisbeere
Ribes uva-crispa - Stachelbeere
Rubus fruticosus - Brombeere
Rubus idaeus - Himbeere
Sambucus nigra - Holzer
Sambucus racemosa - roter Holzer
Sorbus avia - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Sorbus torminalis - Elsbeere
Taxus baccata - Eibe
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Ulmus glabra - Bergulme
Viburnum lantana - wölliger Schneeball
Viburnum opulus - Schneeball
Unabhängig von der Artenliste sind in privaten Grünflächen Klettergehölze und Rosen uneingeschränkt zulässig.

- 12.1 Offentliche Grünflächen
Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind mit kräuterreichen Wiesenmischungen anzupflanzen und mit Bäumen und Sträuchern in Planzeichnung zu bepflanzen.
Die Verwendung von Gehölzen ist auf das Artenspektrum der heimischen Vegetation zu beschränken.
Heimische Nadelgehölze dürfen nur als Einzelexemplare bzw. zahlenmäßig mit einem max. Anteil von 5 % aller Gehölze vertreten sein.
Borstbaumhochstämme sind uneingeschränkt zulässig. In öffentlichen Grünflächen sind buntlaubige Gehölze und fremdländische bzw. nicht bodenständige Nadelgehölze ausgeschlossen.
Folgende Arten sind zulässig:
Abies alba - Weißtanne
Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Aesculus hippocastanum - Kastanie
Alnus incana - Hasel
Betula pendula - Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Hartweige
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus monogyna - Weißdorn
Crataegus oxyacantha - Weißdorn
Crataegus - Zuchtformen und andere Arten
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica - Buche
Fraxinus excelsior - Esche
Ilex aquifolium - Stechpalme
Ligustrum vulgare - Liguster
Juglans regia - Walnuß
Lonicera alpigena - Alpen-Heckenkräuter
Lonicera periclymenum - Wald-Heckenkräuter
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkräuter
Malus sylvestris - Holzapfel
Malus - Zuchtformen und Tierarten
Picea abies - Fichte
Pinus sylvestris - Kiefer
Pinus comestris - Weißbuche
Populus alba - Zitterpappel
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Quercus petraea - Steineiche
Quercus robur - Stieleiche
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Ribes alpinum - Alpen-Johannisbeere
Ribes uva-crispa - Stachelbeere
Rubus fruticosus - Brombeere
Rubus idaeus - Himbeere
Sambucus nigra - Holzer
Sambucus racemosa - roter Holzer
Sorbus avia - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Sorbus torminalis - Elsbeere
Taxus baccata - Eibe
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Ulmus glabra - Bergulme
Viburnum lantana - wölliger Schneeball
Viburnum opulus - Schneeball
Unabhängig von der Artenliste sind in privaten Grünflächen Klettergehölze und Rosen uneingeschränkt zulässig.
Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte der Bäume können verändert werden, sofern eine detailliertere Planung dies erforderlich macht. Die Anzahl darf nicht unterschritten werden.
In den öffentlichen Grünflächen dürfen keine errichtet werden. Bodenversiegelnde Beläge sind hierfür unzulässig. Ausgenommen sind wassergebundene Wege.
Die Boden-Hecke in öffentlichen Grünflächen ist auszuagern, d.h. sie darf nicht gedüngt werden bzw. bei notwendigen Erdarbeiten muß sie mit mageren Substraten wieder hergestellt werden. Die Flächen dürfen nur 1 - 2 mal jährlich gemäht werden.



- Verfahrensvermerke
1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Stadtrat/Gemeinderat Iffeldorf am 08.08.1988, hat in der Zeit vom 08.08.1988 bis 08.08.1988 öffentlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan wurde in der Fassung vom 08.08.1988, hat in der Zeit vom 08.08.1988 bis 08.08.1988 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
3. Die öffentliche Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 08.08.1988, hat in der Zeit vom 08.08.1988 bis 08.08.1988 stattgefunden (§ 4 BauGB).
4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs in der Fassung vom 08.08.1988, hat in der Zeit vom 08.08.1988 bis 08.08.1988 stattgefunden (§ 5 Abs. 2 BauGB).
5. Der Bebauungsplanbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 08.08.1988 wurde vom Stadtrat/Gemeinderat Iffeldorf am 08.08.1988, hat in der Zeit vom 08.08.1988 bis 08.08.1988 öffentlich bekanntgemacht (§ 10 BauGB).
6. Der Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 08.08.1988 wurde am 08.08.1988 vom Landratsamt im Auftrag des Landratsamts eingeleitet. Die Kosten der Rechtsverordnungen betragen gemäß § 11 BauGB.
7. Die öffentliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 08.08.1988 dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 14 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 08.08.1988 in Kraft (§ 12 BauGB).

Das Landratsamt Weilmünster-Schongau hat mit Bescheid vom 25.08.1988, Az.: 68-2-2/88, eine Verlängerung von Rechtsvorschriften nach § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht.
Landratsamt Weilmünster-Schongau
i.A.
Eile, KR

22. Aug 91
No. 1/88

**GEMEINDE IFFELDORF
BEBAUUNGSPLAN
'SÜDLICH DER ALPENSTRASSE'
TEIL A**

EBERHARD VON ANGERER DIPL.-ING. ARCHIT. REGIERUNGSBAUMEISTER AM KNE 11 8000 MÜNCHEN 40 TEL. 833909

MÜNCHEN, DEN 07.11.1988
GEÄNDERT AM 20.02.1989
04.07.1989