

GEMEINDE IFFELDORF



BEGRÜNDUNG ZUR 17. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "SÜDLICH DER ALPENSTRASSE, TEIL A"

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Parzelle
Flur-Nummer 432/15, Gemarkung Iffeldorf

ANTRAGSTELLER

Herr
Wolfgang Völk
Alpenstraße 32
82393 Iffeldorf

Tel.: 08856 - 5652

Iffeldorf, 15.01.2013

PLANVERFASSER



Dipl. Ing. (FH) Architekten
Hochbau | Städtebau

Marienplatz 25
83512 Wasserburg a. Inn

Tel.: 08071 – 5 00 55

Fax: 08071 – 4 07 24

E-mail: architekten@jocher-stechl.de

Wasserburg, 15.01.2013

Inhaltsverzeichnis

- 1 Geltungsbereich
- 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen
 - 2.1 Flächennutzungsplan
 - 2.2 Bebauungsplan
3. Planerisches Konzept
 - 3.1 Ausgangslage
 - 3.2 Ziel der Änderungsplanung
 - 3.3 Äußere Erschließung
 - 3.4 Ruhender Verkehr
 - 3.5 Umweltprüfung
- 4 Grünordnung
- 5 Bauliche Nutzungsänderung
- 6 Vorstellung der Architektur
- 7 Bodenordnende Maßnahmen
- 8 Technische Erschließung
 - 8.1 Wasserversorgung
 - 8.2 Abwasserbeseitigung
 - 8.3 Strom- und Telekommunikationsversorgung
 - 8.4 Gasversorgung
 - 8.5 Müllbeseitigung

1 Geltungsbereich

Die Änderungen beziehen sich ausschließlich auf die Flurnummer 432/15, Gemarkung Iffeldorf des Bebauungsplanes "Südlich der Alpenstraße, Teil A". Das Plangebiet liegt an der Straße Faltergatter im Osten Iffeldorf.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Iffeldorf vom 11.05.2008 ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Ableitungsgebot für diese Fläche gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.

2.2 Bebauungsplan

Die Rechtskraft bestimmt sich mit dem Satzungsbeschluss der Gemeinde Iffeldorf vom 12.09.1990 sowie der Rechtsverbindlichkeit durch die öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung durch die Gemeinde am 18.12.1990.

Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB für das vereinfachte Verfahren sind erfüllt, weil die Grundzüge der Planung durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt sind und die übrigen Voraussetzungen vorliegen.

3 Planerisches Konzept

3.1 Ausgangslage

Die bisherige Ausgangslage für die Parzelle ist "E I" mit maximal 180 m² Grundfläche, d. h. es ist die Errichtung eines Einzelhauses mit 2 Wohneinheiten mit einer Gesamtgrundfläche von 180 m² zulässig. Das bisherige Baufenster lässt eine sinnvolle Ausnutzung des Baugrundstücks im Hinblick auf die Errichtung eines Doppelhauses bezüglich der Erschließung nur schwer zu.

3.2 Ziel der Änderungsplanung

Ziel der Planung ist es, die Möglichkeit zu schaffen, ein Doppelhaus zu errichten, das sich städtebaulich mit dem bereits bestehenden Doppelhaus nebenan harmonisch in das Baugebiet einfügt. Durch eine Drehung des Baukörpers um 90° und eine Änderung des bisherigen Baufensters ist dies zu erreichen. Die maximale Grundfläche von insgesamt 180 m² wird beibehalten, die Grundfläche wird durch die neue Festsetzung "max. 90 m² pro Doppelhaushälfte" nur neu aufgeteilt, d. h. Kubatur und Gesamtgrundfläche bleiben wie bisher festgesetzt.

3.3 Äußere Erschließung

Die Erschließung ist gesichert da das Grundstück direkt an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzt.

3.4 Ruhender Verkehr

Alle gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Iffeldorf vom 19.01.2009 geforderten Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

3.5 Umweltprüfung

Von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und den weiteren in § 13 Abs. 3 BauGB aufgezählten Vorgaben wird abgesehen.

Mit der Änderungsplanung sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden. Im Hinblick auf die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen verbleibt ein angemessener Freiraum, der nicht versiegelt wird.

4 Grünordnung

Eine Veränderung der Grünordnung wird durch die beantragte vereinfachte Änderung des Bebauungsplans nicht nötig.

5 Bauliche Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die überplante Parzelle auf 90 m² Grundfläche pro Doppelhaushälfte festgesetzt. Dies ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, weil die nördlich und östlich angrenzende Bebauung ebenfalls vergleichbare Grundflächen aufweist. Die bisher festgesetzte GFZ von 0,4 wird beibehalten.

Die minimale Grundstücksgröße je Doppelhaushälfte wird auf 310 m² festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Grundstücksgrößen der umliegenden Bebauung wird dieses Maß als angemessen und gebietsverträglich betrachtet.

6 Bauliche Gestaltung

Die Hauptfistrichtung wird um 90 Grad gedreht.

7 Bodenordnende Maßnahmen

entfällt

8 Technische Erschließung

8.1 Wasserversorgung

Das Grundstück wird durch die gemeindliche Wasserversorgung erschlossen.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über das vorhandene gemeindliche Kanalsystem. Das anfallende Regenwasser wird gemäß der Entwässerungssatzung der Gemeinde Iffeldorf vom 10.01.1991 auf dem Grundstück versickert.

8.3 Strom- und Telekommunikationsversorgung

Die Strom- und Telefonversorgung erfolgen über die örtlich zuständigen Netzbetreiber, E-On und die Telekom AG.

8.4 Gasversorgung

Das Grundstück erhält einen Gasanschluss an das vorhandene Netz der Erdgas Südbayern.

8.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Weilheim-Schongau sichergestellt.