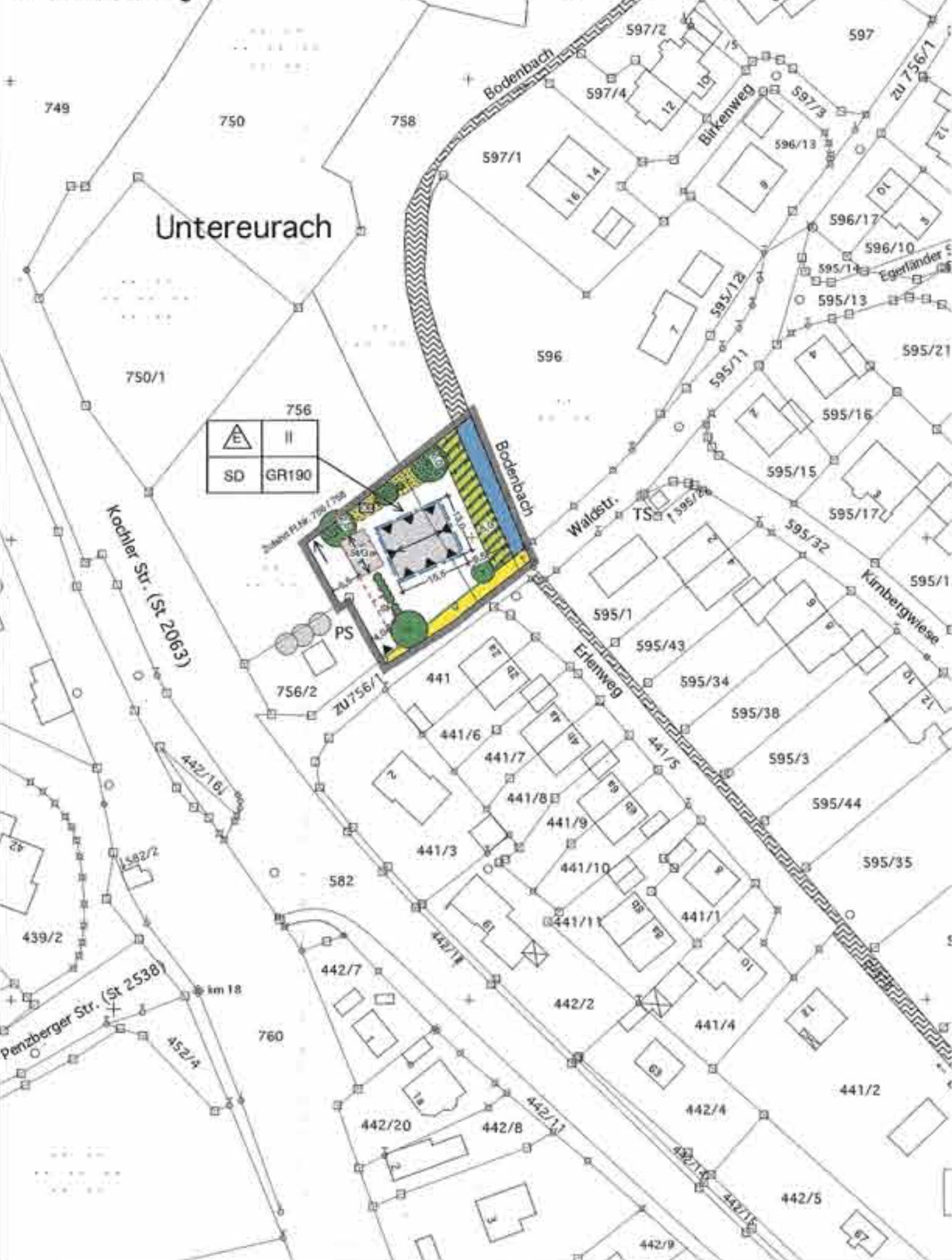


A. Planzeichnung



Die Gemeinde Iffeldorf erlässt aufgrund §§ 1a, 9, 34 Abs. 4 Nr. 3 und 13 Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90), - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese vom Architekturbüro R. Reiser, München und Landschaftsarchitekt Ch. Goslich, Diessen gefertigte

Einbeziehungssatzung.

§ 1 Die im nebenstehenden Lageplan abgegrenzten Grundstücke TI.FI.Nrn. 756 und FI.Nr. 758, Gmkg. Iffeldorf, werden in den bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB einbezogen. Innerhalb des festgelegten Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Der nebenstehende Lageplan ist Bestandteil der Satzung, ebenso die in Ziffer B enthaltenen Festsetzungen.

§ 2 In Kraft treten
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (vgl. Ziffer 5.0 der nebenstehenden Verfahrensvermerke).

B. Planzeichenerklärung für die Festsetzungen

- Geltungsbereich der Satzung
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätzen und Nebenlagen; eine geringe flächengleiche Verschiebung ist zulässig.
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier: zwei Vollgeschosse
Wandhöhe max. 6,35 m über Oberkante Straßenmitte Waldstraße; die endgültige Höheneinstellung ist im Rahmen des Bauantrages / Schnurgerüstabnahme festzulegen.
- nur Einzelhaus zulässig (= "Mehrfamilienhaus"); die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen wird wie folgt festgelegt: Pro vollendeter 300 qm Baugrundstückfläche ist ein Wohnung zulässig.
(Hinweis: Die Flächen gem. B.10. zählen nicht zum Bauland; die Zufahrt zählt zum Bauland und kann bei Ermittlung der Anzahl der Wohnungen berücksichtigt werden.)
- Satteldach: Dachgeschossausbau zulässig; Kniestock jedoch begrenzt auf eine Doppelpfette; nur 1 Wiederkehr zur Waldstraße mit max. 1/2 der Hauslänge zulässig;
- Firstrichtung festgelegt
- einzuhaltende Zufahrt
- private Grünfläche gem. Art. 91 Abs. 3 i.V. mit Abs. 1 Nr. 3 BayBO; Zweckbestimmung Gestaltungsrund Orts- und Landschaftsbild
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; offene, naturnahe wechselfeuchte Randfläche des Bodenbaches; als extensive Wiese zweischürig anzulegen und dauerhaft zu unterhalten! Diese Flächen dürfen zum Bodenbach hin nicht eingefriedet werden, bauliche Anlagen sind unzulässig.
Der Gemeinde Iffeldorf ist hier ein Betretungs- und Fahrrecht zur Gewässerunterhaltung durch Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch einzuräumen.
- Pflanzgebiet:
Pro betroffener 300 qm Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Baum und 5 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten und ggf. nachzupflanzen.
Mindestpflanzgröße: Bäume Hochstamm STU 16 - 18 cm; Obstbäume Hochstamm STU 14 - 16 cm; zu pflanzende Bäume (großkronig/kleinkronig) gem. Ziff. C.4.0; Lage verschieblich;
- öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie, (Hinweis: mögliche Unterteilung mit Gehweg)
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes: Kinder- und Schlafzimmer müssen mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster nach Osten, oder einen vorgebauten Wintergarten o.ä., der von Osten belüftet werden kann, besitzen. Wohnräume müssen mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster nach Norden, Osten oder Süden besitzen.
- Gestaltung privater Grundstücke: Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind, soweit diese nicht als Zufahrten und Stellplätze im Sinne der Festsetzungen genutzt werden, als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Stützmauern sind unzulässig.
- Pro Baugrundstück ist ein Nebengebäude bzw. Gartengerätehäuschen bis zu 12 qm und 2,50 m Wandhöhe zulässig, nicht jedoch in den Flächen gem. Ziffer 10.

- Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur sockellose Holzzäune bis zu 1,20 m Höhe zulässig, wobei im Bereich an der Waldstraße/ Bodenbach nur eine demontierbare Einfriedung zulässig ist, so dass eine ungehinderte Zufahrt mit Lkw zum Gewässerunterhalt möglich ist. Zu den Nachbargrundstücken sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune bis zu 1,20 Höhe zulässig.
- Ökologie: Stellplätze und Zufahrtsflächen sind wasserdurchlässig herzustellen. Unverschmutztes Regenwasser ist an Ort und Stelle zu versickern, oder dem Bodenbach zuzuführen.

C. Planzeichenerklärung für die Hinweise

- 756 FI.Nr., z.B. 756
- vorgeschlagene Gebäude
- Wasserfläche, hier: Bodenbach
- Pflanzlisten**
Für die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume und Sträucher werden folgende Arten empfohlen:
Artenliste 1: Laubgehölze
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Betula pendula - Sandbirke
Fraxinus excelsior - Esche
Quercus robur - Stieleiche
und hochstämmige Obstbäume
Artenliste 2: Sträucher
Amelanchier ovalis - Feisenbime
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus monogyna - Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Viburnum lantana - Schneeball
heimische Wildrosen
und andere Wildsträucher

5. Wasserwirtschaftliche Hinweise
Grundwasser:
Aufgrund der Nähe zum Bodenbach ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel mit dem Wasserspiegel korrespondiert.
Es ist vom Bauwerber einigeverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Abstand zum Gewässer / Unterhaltung
Beidseits des Bodenbaches ist ein mit LKW befahrbarer mind. 5 - 10 m breiter Uferstreifen für die Gewässerentwicklung und - Unterhaltung von jeglichen Anlagen, Ablagerungen oder sonstigen Hindernissen freizumachen und ständig freizuhalten.

Hochwasser
Wegen der Nähe zum Bodenbach ist eine grundsätzliche Hochwassergefahr gegeben. Daten zu Wasserspiegellagen liegen dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim und der Gemeinde Iffeldorf nicht vor. Es wird daher empfohlen, die OK Erdgeschossboden mindestens 30 cm über Gelände anzuheben.

Ver- und Entsorgung
Das Bauvorhaben ist vor Bezug an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

Niederschlagswasser
Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird.
Daher sollte unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen (§ 3 Abs. 2 NWFreiV).

- Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe einschließlich der vorhandenen Pferdehaltung, die nahe zum Planungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden.
- Auf FI.Nr. 756/2 befindet sich eine Pumpstation. Auf die damit verbunden Immissionen wird ausdrücklich hingewiesen. Siehe auch Begründung Ziffer 5. Sonstiges).

D. Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat Iffeldorf hat in der Sitzung am 08.02.2006 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Nrn. 2 und 3 BauGB beschlossen.
- Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 09.01.2006 wurde mit Begründung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 27.02.2006 bis 29.03.2006 öffentlich ausgelegt. Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gem. 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 16.02.2006 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 29.05.2006 die Satzung gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 09.01.2006, redakt. ergänzt 29.05.2006 als Satzung beschlossen.
- Diese Satzung ist identisch mit der vom Gemeinderat als Satzung beschlossenen Fassung.

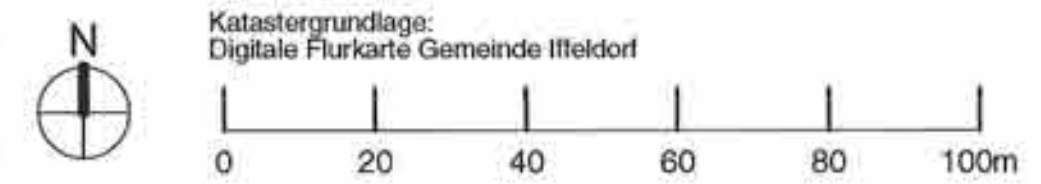
Ausgefertigt am: 16. Jan. 2007
Gemeinde Iffeldorf den Strauß, 1. Bürgermeister
(Siegel)

5.0 Der Beschluss der Satzung durch die Gemeinde wurde am 19.01.2006 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Die Satzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.
Die Satzung einschließlich Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Iffeldorf zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt Auskunft erteilt.

Gemeinde Iffeldorf

Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB "Untereurach" - TI.FI.Nrn. 756 und 758, Gmkg. Iffeldorf

Maßstab: 1 : 1000



Stand: 09.01.2006
redakt. ergänzt: 29.05.2006

Planfertiger:
Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Architekt
Regierungsbaumeister
Aignerstraße 29 81541 München
Tel. 089/695590 • Fax. 089/ 6921541
e-mail: staedtebau.reiser@t-online.de

Dipl.Ing. Christoph Goslich
Landschaftsarchitekt
Wolfgangstraße 20 86911 Diessen-St. Georgen
Tel. 08807/6956 • Fax. 08807/1473
e-mail: ooslich@web.de

Rudolf Reiser

Christoph Goslich