

Präambel
Die Gemeinde Iffeldorf erlässt aufgrund des §34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) folgende Einbeziehungssatzung "Höhenrieder Weg Nordwest" für die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 452/3 (T), 452/6, Gemarkung Iffeldorf als Satzung.



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-  Baugrenze
-  GR 120 Maximal zulässige Grundfläche (GR) in m², z. B. 120
-  Errichtung eines Einzelhauses (E)
-  Firstrichtung
-  Abgrenzung unterschiedlicher GR
-  Fläche für Nebengebäude und Garagen
-  Private Grünfläche
-  zu begrünende Grundstücksfläche
-  öffentliche Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
-  Bemaßung

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

-  452/6 Grundstücksgrenze mit Flurnummer
-  Vorschlag neue Grundstücksgrenze
-  aufzulösende Grundstücksgrenze
-  Standortvorschlag Baum
-  Standortvorschlag Obstbaum
-  Hauptgebäude Bestand
-  Nebengebäude Bestand

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Die traufseitige Außenwandhöhe darf bei den Gebäuden mit max. 120 m² GR 6,0 m, beim Gebäude mit max. 130 m² GR maximal 6,5 m betragen. Diese wird vom unteren Bezugspunkt, der 15 cm über der Oberkante der Straße an der Straßenbegrenzungslinie an der straßenseitigen Gebäudemitte liegt, bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante gemessen.
- Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 20° und 30° auszubilden. Die Hauptgebäude sind längsrechteckig auszuführen mit dem First über der längeren Seite. An untergeordneten Nebengebäuden oder Anbauten sind Dachneigungen zwischen 15° und 20° zulässig.
- Die festgesetzte Grundfläche darf durch Terrassen um 30 m² überschritten werden. Diese sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Die festgesetzte GR darf durch Nebenanlagen um 80% überschritten werden. Dazu zählen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Die Zufahrten sind dabei wasserdurchlässig auszubilden. Als wasserdurchlässig gelten Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Rasenfugensteine mit mind. 1 cm Fuge, Schotterrasen sowie Drainagepflaster mit einem Abflussbeiwert < 0,5.
- Je Wohngebäude mit max. 120 m² GR sind max. 2 Wohnungen, je Wohngebäude mit max. 130 m² GR sind max. 3 Wohnungen zulässig.
- Gestaltung privater Grundstücke: Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind, soweit diese nicht als Zufahrten und Stellplätze genutzt werden, als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Stützmauern sind unzulässig.
- In der zu begrünenden Grundstücksfläche gem. A.9. ist in jedem Grundstück je angefangene 80 m² ein hochstämmiger Obstbaum (standortgerecht, heimisch, STU 14-16 cm) oder ein heimischer Laubbaum 2. Wuchsordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten und ggf. nachzupflanzen.
- Pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche sind mind. ein Baum (standortgerechte, autochthone, heimische Laubgehölze, STU 16-18 cm) sowie 5 Laubsträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten und ggf. nachzupflanzen. Obstbäume in der zu begrünenden Grundstücksfläche gem. C.6. können angerechnet werden.
- In der privaten Grünfläche gem. A.8. ist je angefangene 80 m² ein hochstämmiger Obstbaum (heimische Sorten, STU 14-16 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten und ggf. nachzupflanzen.
- Als Ausgleichsfläche wird im Norden der Fl. Nr. 452/3 (gem. A.12. 290 m²) ein "Feldgehölz mit einheimischen, standortgerechten Arten - alte Ausprägung" (B213, 9 WP) angelegt. Dabei ist ein Gehölz je 3 m² zu pflanzen, hiervon mind. 15% Bäume.

D. HINWEISE DURCH TEXT

- Auf die Einfriedungssatzung, die Stellplatzsatzung sowie die Satzung über die Abstandsflächentiefe der Gemeinde Iffeldorf in ihrer jeweils aktuell gültigen Fassung wird hingewiesen.
- Denkmalschutz: Archäologische Bodenfunde sind gem. Art. 8 DSCHG meldepflichtig.
- Kampfmittel: Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen.
- Bodenschutz: Bei Erd- und Tiefbauarbeiten wird zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials auf die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 hingewiesen.
- Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Iffeldorf angeschlossen werden.
- Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die den Regeln der Technik entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigung an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind unzulässig.
- Jedes Bauvorhaben ist bei Bedarf gegen ggf. auftretendes Schicht- und Grundwasser sowie wild abfließendes Wasser zu sichern.
- 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, die nahe zum Planungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden.
- Es wird empfohlen, Schlaf- und Kinderzimmer so zu errichten, dass sie mindestens ein zum Lüften geeignetes Fenster an der Westfassade des Gebäudes besitzen.
- Für die festgesetzten Bäume und Sträucher sowie das zu pflanzende Feldgehölz der Ausgleichsfläche werden folgende Arten empfohlen:

Laubbäume:

Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Betula pendula - Sand-Birke
Fraxinus excelsior - Esche
Quercus robur - Stiel-Eiche
und hochstämmige Obstbäume
verschiedener Sorten. (Bei der Auswahl
der Sorten wird der Kontakt mit der
Kreisfachberatung für Gartenkultur und
Landespflege empfohlen.)

Sträucher:

Amelanchier ovalis - Felsenbirne
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus monogyna - Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Schneeball
und heimische Wildrosen und andere Wildsträucher
- Im Außenbereich sollten ausschließlich Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe (Farbtemperatur max. 2.700 K) verwendet werden. Dabei sind vollabgeschirmte, eingekofferte Leuchtkonstruktionen zu verwenden, die nur nach unten mit mind. 20 ° unter der Horizontalen abstrahlen dürfen und möglichst durch einen Bewegungsmelder gesteuert werden.
- Größere Glasflächen (> 1,5 m²) sollten gegen Vogelschlag durch die Integration von geeigneten Mustern oder durch die Verwendung von Vogelglas gesichert werden.

E. VERFAHRENSVERMERKE

Der Beschluss zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung wurde vom Gemeinderat am 24.07.2024 gefasst und am 01.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs.1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit des Vorentwurfs in der Fassung vom 23.09.2026 hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am gebilligten Entwurfs der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom, hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom erfolgte mit Schreiben vom (§ 4 Abs.2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom, zuletzt geändert am, wurde vom Gemeinderat am gefasst (§10 Abs.1 BauGB).

ausgefertigt:
Iffeldorf, den
Hans Lang, Erster Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Einbeziehungssatzung erfolgte am ; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom, zuletzt geändert am in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Iffeldorf, den
Hans Lang, Erster Bürgermeister

PROJEKT		PROJEKT-NR.
Einbeziehungssatzung Höhenrieder Weg Nordwest Fl. Nrn. 452/3 (T), 452/6, 452 (T) Gemarkung Iffeldorf VORENTWURF		PLAN-NR. 1
		INDEX 00
PLANINHALT		MAßSTAB 1:1.000
AUFTRAG		PLANGRÖßE 420 x 594 mm
Gemeinde Iffeldorf		
Staltacher Str. 34 82393 Iffeldorf		
PLANUNG	BEMERKUNG	GEZEICHNET AW / CU
Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH Kaiser-Wilhelm-Straße 13a 82319 Starnberg Tel.: 08151-97 999 30 Fax: 08151-97 999 49 info@terrabiota.de		DATUM 23.09.2026
260923_EBZ_Höhenriederweg.dwg		