

Gemeinde Iffeldorf
Einbeziehungssatzung für eine Teilfläche der Fl.Nr. 325
im Bereich Nördlich Floriansweg



Festsetzungen durch Planzeichen und Text

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Der Geltungsbereich wird als *Allgemeines Wohngebiet (WA)* im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Für den Geltungsbereich der Satzung beträgt die *maximale Grundfläche (GR) für Hauptgebäude* 180 m². Die Grundflächenzahl (GRZ) für Wohngebäude, Garagen, Nebenanlagen und versiegelte Flächen darf insgesamt maximal 0,25 betragen.
 - 2.2 Es sind maximal 2 *Vollgeschosse* zulässig.
 - 2.3 Die *maximale seitliche Wandhöhe (WH)* beträgt 5,50 m, gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut.
 - 2.4 Es sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

- 3. Baugrenzen, Maße, Firstrichtung**
 - 3.1 Baugrenze (Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen)
 - 3.2 Verbindliche Maße, Angabe in Meter
 - 3.3 Hauptfirstrichtung

- 4. Gestaltungsvorschriften**
 - 4.1 *Dach*: Die Dachneigung darf 22 bis 25° betragen. Als Dachform wird ein Satteldach festgelegt. Die Dacheindeckung hat mit Dachpfannen oder Blecheindeckung in naturroten Farbtönen zu erfolgen.
 - 4.2 Im Rahmen der festgesetzten Baugrenze ist die Errichtung eines Anbaus in Form eines *Quergiebels* (Widerkehr, Zwerchgiebel) auf der südlichen Traufseite möglich. Die maximale Breite bezieht sich auf die 1/2 der Gesamtlänge des Baukörpers. Dabei darf die max. Wandhöhe des Giebels 6,30 m nicht überschreiten. Der First des Quergiebels muss mind. 0,50 m dem Hauptfirst untergeordnet sein.
 - 4.3 Für die *Fassadengestaltung* sind ausschließlich verputzte Fassaden/ Holzfassaden in hellen Farbtönen sowie Holzbauweise zugelassen.
 - 4.4 Die *Höhe der Einfriedungen* wird auf max. 1,20 m beschränkt. Einfriedungen sind ohne geschlossenen Sockel so auszuführen, dass sie in Bodennähe für Kleintiere durchgängig sind. Gabionen sind als Einfriedung unzulässig.

- 5. Garagen und Nebengebäude**
 - 5.1 *Garagen und Nebengebäude* dürfen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Hinweise durch Planzeichen und Text

1. bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
2. bestehende Haupt- und Nebengebäude
3. *Sichtdreieck*: Innerhalb der Sichtflächen dürfen außer Zäunen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungsfreie- oder anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten.
4. *Bodendenkmäler*: Sollten während der Bauphase bisher unbekannte Bodendenkmäler zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG.
5. *Versorgungsleitungen*: In allen Verkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung von Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telekommunikation, etc.) vorzusehen. Die Lage bestehender Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn durch den Bauherrn selbstständig zu erkunden, die Versorger sind vorab zu informieren. Bei Aufgrabungen sind die erforderlichen Schutzabstände (i.d.R. 0,5m beidseitig der Kabelachse) zu beachten. Die Leitungen sind auf 2,50m beidseitig der Trassenachse von tiefwurzligen Bäumen freizuhalten. Es ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
6. *Abwasser*: Die Abwasserbeseitigung hat den allgemeinen Regeln der gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde und den anerkannten Regeln der Abwassertechnik zu entsprechen. Können diese Regeln nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.
7. *Niederschlagswasser*: Das anfallende Niederschlagswasser ist möglichst breitflächig auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind nach bau- und planungstechnischen Gesichtspunkten gemäß DWA-A138 und DWA-M153 zu planen. Eine Entwässerung in die an den Geltungsbereich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.
8. Es gilt die *Stellplatzsatzung* der Gemeinde Iffeldorf in der jeweils gültigen Fassung.
9. *Altlasten*: Hinsichtlich eventueller Untergrundverunreinigungen wird auf die *Mitteilungspflicht* gemäß Art. 1 BayBodSchG) hingewiesen.
10. *Landwirtschaft*: Der Geltungsbereich liegt am Ortsrand, an den landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen. Betriebsübliche Immissionen aus der angrenzenden Landwirtschaft sind zu dulden.
11. *Artenschutzrecht*: Gemäß § 11a BayNatSchG sind bei künstlichen Beleuchtungen im Außenbereich artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Aufgrund der Ortsrandlage sind zur Beleuchtung privaten Grundstücksflächen ausschließlich "insektenfreundliche" Lampen mit einem Spektralbereich > 400 nm (z.B. LEDs) zu verwenden, die aufgrund ihrer Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Um Streulicht nach oben und zur Seite zu vermeiden, sind die Strahler in Richtung Boden auszurichten und mit Ringblenden zu versehen. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langlebige Ausführung des Gehäuses zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.
12. *Verkehrslärm*: Der Geltungsbereich liegt im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen der Staatstraße. Im Rahmen des Bauantrags ist zu prüfen, ob passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude erforderlich werden. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbausträger können gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinie (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Oberaudorf folgende Satzung

Satzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
 Maßgebend ist die im beiliegenden Lageplan ersichtliche Abgrenzung im Maßstab 1:1.000.

§ 2 Bestandteile der Satzung
 Die Satzung besteht aus dem zeichnerischen Teil mit integriertem Textteil in der Fassung vom
 Der Satzung ist eine Begründung in der Fassung vom beigefügt.

§ 3 Planungsrechtliche Zulässigkeit
 Im Bereich der in § 1 festgelegten Grenzen erfolgt eine Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Soweit die Satzung keine anderen Festsetzungen trifft, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB.

§ 4 Inkrafttreten
 Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Iffeldorf,

Hans Lang, Erster Bürgermeister Siegel

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Iffeldorf hat in der Sitzung am 27.05.2020 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Nördlich Floriansweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange für den Entwurf in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 3. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange für den Entwurf in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 4. Die Gemeinde Iffeldorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Einbeziehungssatzung „Nördlich Floriansweg“ in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
 5. Ausgefertigt, Iffeldorf, den
- (Siegel) Hans Lang, Erster Bürgermeister
6. Der Satzungsbeschluss zu der Einbeziehungssatzung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- Iffeldorf, den.....
- (Siegel) Hans Lang, Erster Bürgermeister

6. Grünordnung

- 6.1 *private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung*: Die Grünflächen sind flächig zu begrünen. Sie dürfen nicht versiegelt und befahren werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen genutzt werden. Es sind heimische, standortgerechten Straucharten aus Liste (2) Ziffer 6.4 zu pflanzen. Die Ränder der Pflanzfläche sind unregelmäßig gebuchtet auszuführen. Die Einzelsträucher sind im Dreiecksverband im Raster von 1,5 x 1,5m zu pflanzen. Dabei sind immer 3 bis 5 Sträucher in Gruppen zu gleicher Art zu pflanzen. Darüber hinaus sind hochstämmige, heimische standortgerechte Laubbäume gemäß Planzeichen 6.3 in die Pflanzung zu integrieren.
- 6.2 *private Grünfläche*: Extensivwiese. Sie dürfen nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen genutzt werden.
- 6.3 *zu pflanzender Baum*: Art und Mindest-Pflanzqualität gemäß Liste (1) unter Ziffer 6.4. Die Lage des Baumstandortes darf unter Berücksichtigung der Nutzung um bis zu 5 m von der in der Planzeichnung abweichen.
- 6.4 Pflanzlisten mit Angabe der Gehölzarten und Qualitäten: Für Baumpflanzungen im privaten Bereich sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Arten und Obstbäume zulässig. Empfohlene Gehölzarten sind in den nachstehenden Listen aufgeführt (mit Angabe der Mindestqualität).

<i>(1) Bäume I. und II. Ordnung (Hochstamm 3xv StU 10-12)</i>		<i>(2) Sträucher (100-150, mB.)</i>	
<i>Acer campestre</i>	<i>Feld- Ahorn</i>	<i>Berberis vulgaris</i>	<i>Berberitze</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Berg- Ahorn</i>	<i>Cornus mas</i>	<i>Kornelkirsche</i>
<i>Betula pendula</i>	<i>Sand- Birke</i>	<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Roter Hartriegel</i>
<i>Carpinus betulus</i> i. S.	<i>Hainbuche</i>	<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuss</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Eberesche</i>	<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingriffel. Weißdorn</i>
<i>Sorbus aria</i>	<i>Mehlbeere</i>	<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Gem. Pfaffenhütchen</i>
<i>Sorbus intermedia</i>	<i>Schwedische Mehlbeere</i>	<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Gewöhnl. Liguster</i>
<i>Obstbäume</i>	<i>lokal bewährte Sorten</i>	<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Rote Heckenkirsche</i>
		<i>Prunus padus</i>	<i>Gewöhnl. Traubenkirsche</i>
		<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>
		<i>Rosa canina</i>	<i>Hunds-Rose</i>
		<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
		<i>Sowie weitere standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern.</i>	

- 6.5 Nicht verwendet werden dürfen Lebensbäume, Zypressen und Wacholder sowie gelb- und rotlaubige Gehölze.
- 6.6 Nicht anwachsende oder entfallende Gehölze gemäß der Ziffer 6.3 (durch Baumaßnahmen, Krankheit, o.ä.) sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Zu verwenden sind heimische Gehölzarten der Listen unter Ziffer 6.4.
- 6.7 Die *unbebauten Flächen* des Geltungsbereichs (auch innerhalb der Baugrenzen), die nicht als Terrassen- oder Wegeflächen sowie als Zufahrten oder Stellplätze erforderlich sind, sind zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten. Zusätzlich zu den Pflanzgeboten nach Ziffer 6.1 sind auf dem Grundstück noch mindestens zwei heimische Laubbäume der 1. Wuchsordnung (Mindestqualität Hochstamm, StU 12-14) zu pflanzen.
- 6.8 Der *Versiegelung* des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterterrassen, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.
- 6.9 Vegetationsfreie oder -arme *Kies- oder Splittbeete* sind unzulässig. Struktur- und florenreiche Steingartenanlagen (z.B. Alpinum) sind von der Festsetzung nicht betroffen.

7. Sonstige Planzeichen

- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung

Gemeinde Iffeldorf
Landkreis Weilheim- Schongau

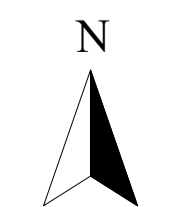
Einbeziehungssatzung
 für eine Teilfläche der Fl.-Nr. 325
 im Bereich nördlich des Floriansweg

Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider
 Freie Landschaftsarchitektin BDLA, Stadtplanerin SRL
 Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider
 Dipl.-Ing. Maja Niemeyer

Etting, den 10.02.2021

Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

erstellt: 10.02.2021
 geändert:



M 1 : 1.000

AGL
 Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung
 Institut für ökologische Forschung
 St. Andrästr. 8a
 D-82398 Etting-Polling
 Tel. ++49 (0) 8802 - 91091
 Fax ++49 (0) 8802 - 91092
 E-mail office@agl-proebstl.de
 www.agl-proebstl.de