

Begründung zur

**1. vereinfachte Änderung gemäß §13 des B-Planes mit
integriertem Grünordnungsplan**

Gewerbegebiet an der Strasse „Am Bahnhof“

in Iffeldorf

1. Geltungsbereich

Die Änderungen beziehen sich ausschließlich auf die in der Planzeichnung dargestellten Teilfläche des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ der Gemeinde Iffeldorf vom 30. August 2001.
Das Gebiet liegt direkt an den Bahngleisen im Norden von Iffeldorf.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Iffeldorf vom 11.06.2008 ist das Plangebiet als reines Gewerbegebiet ausgewiesen. Das Ableitungsgebot für diese Fläche ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist somit erfüllt.

2.2 Bebauungsplan

Die Rechtskraft Bestimmt sich mit dem Satzungsbeschluß der Gemeinde Iffeldorf vom 05.07.2000, sowie der Rechtsverbindlichkeit durch die öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung durch die Gemeinde am 30. August 2001

3. Planung | Begründung zur Änderung

- a) Zeichnerische Festsetzungen:
5.0 Grundflächenzahl 0,5

Beantrage Änderung: Grundflächenzahl neu: 0,6

Begründung: Aufgrund der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche, um den bereits bestehenden Betrieb im nördlichen Bereich zu erhalten und die funktionalen Anforderungen der Fa. Conrad zu erfüllen muß die Grundflächenzahl um 0,1 erhöht werden.

- c) Planungsrechtliche Festsetzungen:
3.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, sowie Stellung der baulichen Anlagen

Beantragte Änderung: Entfall des Punktes 3.0

Begründung: Aus betrieblichen, logistischen Gründen (Wareneingang, Lagerung, Warenausgang) muß das Gebäude die vorgesehenen 50 m Länge überschreiten

Die in der Stellungnahme des Sachgebietes Städtebau angeführte Annahme, das das Grundstück nicht waagrecht verläuft ist falsch.

Es gibt entlang der Bahnlinie ein Gefälle von ca. 38 cm über das Grundstück und an der Westseite lediglich von ca. 26 cm.

Dies ist auch darauf zurückzuführen, das es sich um ein ehemaliges Bahnareal handelt und die maximale Gleissteigung bei 2,5% liegt, d.h. das Grundstück hätte ein max. Gefälle von 50cm zu Betriebszeit haben dürfen.

- 4.3 Die Hauptgebäude sind nur mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 10-21 Grad zulässig. Eingeschossige Verbindungsdächer oder Dächer von Nebengebäuden sind auch als Flachdach möglich.

Beantrage Änderung: Auf Hauptgebäuden sind Flachdächer zulässig.

Begründung: um eine städtebaulich harmonische Erscheinung zu schaffen und den Baukörper nicht zu wuchtig in der Höhe erscheinen zu lassen ist das Flachdach die sinnvollste Lösung.

5.0 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Beantragte Änderung: die erforderlichen Stellplätze dürfen in dem 5 Meter Streifen entlang der Straße Am Bahnhof ausgeführt werden. Sie werden in wasserdurchlässiger Bauart ausgeführt (Rasengittersteine) und mit Pflanzbeeten strukturiert. Als Ersatz für den Eingrünungsstreifen an der Westseite wird die Ostseite, Süd- und Nordseite begrünt, die Stellplätze werden durch Pflanzungen unterteilt. Die neu geschaffenen Grünzonen sind um ca. 15% größer als die im Bebauungsplan ursprünglich geforderten. Da das Gewerbegebiet in Zukunft auf der Westseite erweitert werden soll (Siehe Skizze) wird dort ein neuer Grünstreifen auf der Westseite geschaffen und das gesamte Gebiet erhält einen umlaufenden Grüngürtel. Für d

Erschließung und Verkehr

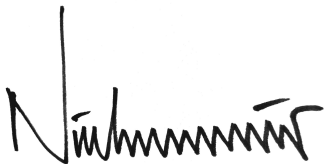
Die bisherige Erschließung wird nicht geändert
Alle gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Iffeldorf geforderten Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden

Umweltprüfung

Mit der Änderungsplanung sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden.
Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Weitere Punkte der Begründung zum B-Plan „AmBahnhof“ vom 30. August 2001 werden nicht berührt und bleiben unverändert

Kaufbeuren, 26. April 2012



roland.niedermeier.architekten