

**1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "östlich der Staltacher Straße / Rathaus", Gemeinde Iffeldorf gemäß § 13 BauGB**  
 Die Gemeinde Iffeldorf erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) - jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung - diese vom Architekturbüro R. Reiser, München, gefertigte Bebauungsplanänderung als

**SATZUNG**

**A. Änderung**  
**§ 1** Der Bebauungsplan "östlich der Staltacher Straße / Rathaus" der Gemeinde Iffeldorf, zuletzt geändert 11.04.2018, wird im Bereich der Fl. Nr. 401/4, Gmkg. Iffeldorf, wie folgt geändert:  
 1. Der bisherige Planteil wird für den umgrenzten Änderungsbereich durch beiliegenden Planteil ersetzt.  
 2. Abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Iffeldorf sind für das Bauvorhaben 6 Stellplätze nachzuweisen.  
 3. Die in der Planzeichenerklärung Ziffer B enthaltenen Festsetzungen sind Bestandteil der Änderung.  
 4. Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "östlich der Staltacher Straße" gilt weiter, sofern durch diese Änderung keine andere Regelung getroffen ist.

**§ 2 In Kraft treten**  
 Nach § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. Satz 4 BauGB tritt die Bebauungsplanänderung mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

**B. Planzeichenerklärung**  
**1. Geltungsbereich**

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

**2. Art und Maß der baulichen Nutzung**

2.3 Mischgebiet  
 2.4 zulässige Grundfläche in Quadratmetern, hier 260 qm  
 Die maximale Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in §19(4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen im im MI max. 0,60 betragen.

**3. Baugrenzen, zulässige Wandhöhe und Höhenlage baulicher Anlagen**

3.1 Baugrenze; die Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten!  
 Baulinie  
 3.2 Umgrenzung von Fläche für Nebenanlagen/Müll und Stellplätze; diese sind nur innerhalb dieser Flächen zulässig  
 3.3 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier drei Vollgeschosse  
 3.4 8 WE Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude, hier 8 Wohneinheiten  
 3.5 WH 8,50m Wandhöhe ab Oberkante Fertigfußboden bis bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand max. 8,50 m.  
 3.6 E<sub>3</sub> nur Einzelhaus (E 3) zulässig

**5. Gestaltung**

5.1 SD Satteldach, Dachneigung 18 - 22 Grad; Dachgauben und Wiederkehren sind unzulässig.  
 Die Nebenanlage ist abweichend davon mit einer Dachneigung ab 15° zulässig.  
 Die Giebelbreite kann bis zu 12,50 m betragen.  
 5.2 Firstrichtung festgelegt

**6. Grün- und Freiflächen**

6.1 Pflanzgebot: Bei Neubauten sind pro 250 qm angefangene Grundstücksfläche mindestens 1 Baum und 3 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten und ggf. nachzupflanzen; zu erh. Bäume gem. 6.3 können angerechnet werden.  
 Mindestpflanzgröße: Bäume Hochstamm STU 16 - 18 cm; Obstbäume Hochstamm STU 14 - 16 cm; Sträucher: versetzte Sträucher zu pflanzende Bäume (großkronig/kleinkronig) gem. Ziff.D.1. Ausgangsbauungsplan  
 6.2 zu pflanzende Bäume mit Standortfestlegung; geringfügige Veränderungen des Standortes um bis zu 2 m sind zulässig.  
 6.3 zu pflanzende Bäume und Sträucher ohne Standortfestlegung  
 6.4 private Eingrünungsflächen, gärtnerisch anzulegen, Gestaltung Orts- und Landschaftsb.  
 6.5 private Eingrünungsflächen, gärtnerisch anzulegen, Gestaltung Orts- und Landschaftsb.  
 6.6 Die Flächen Stellplätze müssen wasserdurchlässig ausgebildet werden.

**7. Sonstige Festsetzungen, Immissionsschutz**

7.1 Flächen für die Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser  
 7.5 Gebäudeseite mit erhöhten Lärmbelastungen durch die Staltacher Straße  
 7.6 Grundrissorientierung; s.a. Ziff. 6.0 der textl. Festsetzungen des Ursprungs-BPlans  
 7.8 festgelegte Höheneinstellung des Hauptgebäudes: max. 602,80 m üNN OK RFB  
 -21- Maße in Metern, hier 21 m

**C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

2. Flurnummer, hier 401/4  
 7. bestehende Gebäude  
 vorgeschlagene Gebäude  
 10. bestehende Grundstücksgrenzen

Beim schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazu gehörigen technischen Regeln (TRENKW, TRENKO) zu beachten.  
 Im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen, in dem das Pflanzgebot und die Gestaltung und der Umfang der Befestigungsflächen nachgewiesen wird.

**D. Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 1 BauGB**

Der Bebauungsplan "östlich der Staltacher Straße / Rathaus" der Gemeinde Iffeldorf, zuletzt geändert 11.04.2018, wird im Bereich der Fl.Nr. 401/4, Gmkg. Iffeldorf, geändert. In diesem Bereich war schon zu Beginn des Ausgangsbauungsplans ein Mehrfamilienhaus im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus eingeplant, möglichst als Baumaßnahme der Gemeinde Iffeldorf mit Unterstützung des Freistaates Bayern. Zwischenzeitlich liegt ein vom Architekturbüro Sunder-Plassmann, Sanierungsarchitekt des Rathauses, detailliert durchgearbeitetes und hochwertig gestaltetes Wohnhaus vor, das nunmehr auch umgesetzt werden soll. Hierzu ist eine geringe Anpassung des Bebauungsplans notwendig.

Die Änderungen sind nur untergeordnet und führen die ursprüngliche Gestaltung aber konsequent fort: Das neue Wohnhaus wird als klarer dreigeschossiger und bewusst einfacher Baukörper gestaltet mit mittigem Satteldach und bildet zusammen mit dem hochwertigen Rathausdenkmal zukünftig ein selbstbewusstes und aufeinander abgestimmtes Ensemble, wobei das Denkmal entsprechend seiner Funktion und Gestaltung höherwertig und vor allem auch feingliederig gestaltet ist. Das neue Wohnhaus bleibt in der Flirsthöhe etwa 1 m unter dem First des Rathauses. Durch die deutliche Distanz zum Baudenkmal und den Abstand von der Staltacher Straße bleibt dieses dominant und wird vom Neubau nicht beeinträchtigt, sondern eher gesteigert. Das neue Wohngebiet erhält durch die aufeinander abgestimmten Gebäudestellungen zudem eine klare Torsituation.

Entsprechend der sozialen Funktion des neuen Wohngebäudes wurde auf eine teure Tiefgarage zugunsten oberirdischer Stellplätze verzichtet. Aufgrund der vorhandenen öffentlichen Parkplätze im direkten Umfeld und unter Berücksichtigung des sozialen Wohnbaus werden in der vorliegenden besonderen Situation für die 8 Stellplätze festgesetzt. Vorteil ist hier die Nähe zum Rathaus und der dadurch gegebene Synergieeffekt in der Mehrfachnutzung der Stellplätze.

Die Wandhöhe wurde mit 8,50 m ab OK Fertigfußboden festgelegt, damit das dritte Vollgeschoss, das in den Dachraum reicht, trotz geringer Dachneigung einen höheren Kniestock erhält. Die Dachneigung wurde mit 18 - 22° deutlich reduziert, so dass sich angenehme Baumassen und eine schöne Maßstäblichkeit ergeben. Besonders hervorzuheben ist, dass Dachaufbauten und Zwerchgiebel vermieden werden, was zu einer ruhigen Dachlandschaft und einem klaren Baukörper führt.  
 Das Baufenster ist exakt auf die Hochbauplanung zugeschnitten. Durch die begrenzte Grundfläche mit 260 qm ist ein klarer Rahmen festgelegt. Zur Gestaltung des Ortsbildes ist das Pflanzgebot einzuhalten, das aus dem Ausgangsbauungsplan übernommen wurde. Die Einzelheiten der Bebauung richten sich ansonsten nach dieser Bebauungsplanänderung und nach dem nach wie vor geltenden Bebauungsplan "östlich der Staltacher Straße".

**Immissionsschutz**  
 Das neue Wohngebäude hat etwa 30-40 m Abstand zum Fahrbahnrand der Staltacher Straße. Die Stellplätze direkt nördlich des Wohnhauses dienen für die Pkw der Bewohner. Der Parkplatz zwischen Stellplätzen und Staltacher Straße dient für das Rathaus. Die aufgenommene Grundrissorientierung des Wohnhauses soll dazu dienen, möglichst viele Ruhe- und Schlaf- räume lärmabgewandt von der Staltacher Straße, die zwischenzeitlich abgestuft und statt Staatsstraße nunmehr als Gemeindeverbindungsstraße gewidmet ist, zu orientieren.

**Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser**  
 Eine Versiegelung der Geländeoberflächen ist soweit möglich zu vermeiden. Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist. Sollten die Grenzen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENKW und TRENKO) dazu, nicht eingehalten werden können, so ist für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

**Artenschutz**  
 Aufgrund des bereits frei geräumten Grundstückes und der Fällung der Gehölze sind die Flächen gestört. Brachflächen oder extensiv genutztes Grünland sind nicht vorhanden. Deshalb ist das Gebiet selbst kein Lebensraum für besondere empfindliche Tiergruppen. Es wird dem Bauherrn empfohlen, keine Baumfällungen während der Brutzeit von Vögeln (März bis August) vorzunehmen und vor Baubeginn den Bau- und Grünbestand auf das Vorhandensein etwaiger geschützter Tierarten zu untersuchen.

**Verfahren**  
 Durch diese Bebauungsplanänderung wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen. Anforderungen aufgrund der Eingriffsregelung ergeben sich nicht. Die Grundzüge des früheren, nach wie vor rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind nicht betroffen. Daher kann diese Änderung als vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, wird nicht begründet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauBG), ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor. Nach Abs. 3 wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2 a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen.

**Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat Iffeldorf hat in der Sitzung vom 12.02.2020 die Änderung des Bebauungsplanes "östlich der Staltacher Straße / Rathaus" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.  
 2. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz und Nr. 3 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf der vereinfachten Änderung in der Fassung .....2020 hat in der Zeit vom .....2020 bis .....2020 stattgefunden.

3. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom .....2020 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum .....2020 gegeben.  
 4. Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom .....2020 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .....2020, redakt. ergänzt am .....2020, als Satzung beschlossen.

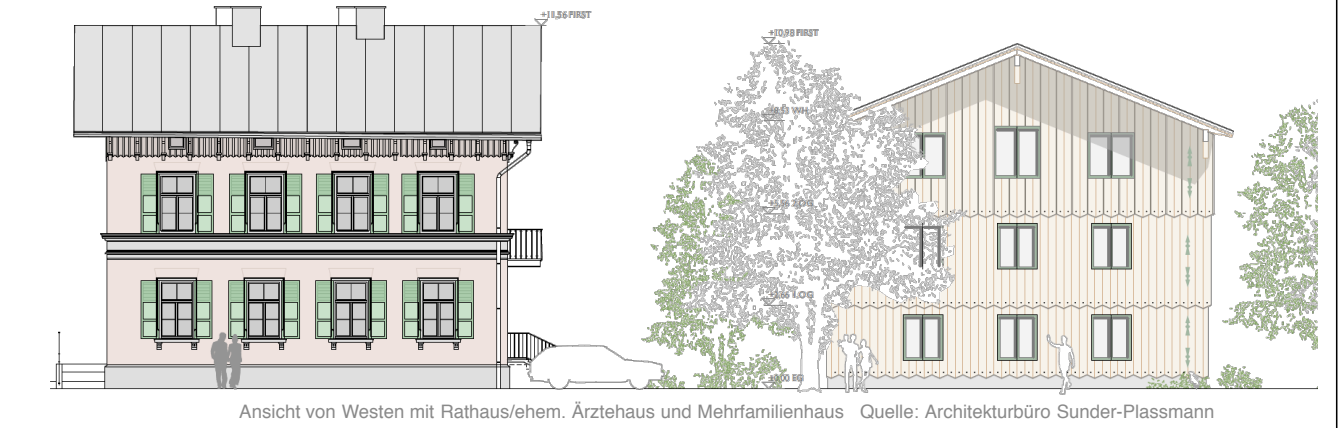
5. Ausfertigung der Satzung:  
 ..... den .....  
 Gemeinde  
 .....  
 (Siegel) Hubert Kroiß, Erster Bürgermeister

6. Die Bebauungsplanänderung wurde am .....2020 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bebauungsplanänderung 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.  
 Der Bebauungsplan 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.

..... den .....  
 Gemeinde  
 .....  
 (Siegel) Hubert Kroiß, Erster Bürgermeister

**Gemeinde Iffeldorf • Universitätsgemeinde**  
**Bebauungsplan "östlich der Staltacher Straße/Rathaus"**  
**- 1. Vereinfachte Änderung • Gmkg. Iffeldorf • M.: 1 : 500**



Stand: 12.02.2020  
 Städtebau:  
 Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Architekt  
 Regierungsbaumeister  
 Aignerstraße 29 81541 München  
 Tel. 089/695590 • Fax. 089/ 6921541  
 E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de  
 .....  
 Grünordnung:  
 Dipl.Ing. Christoph Goslich +  
 Landschaftsarchitekt  
 Wolfsgasse 20 86911 Diessen-St. Georgen  
 Tel. 08807/6956 • Fax. 08807/1473  
 E-Mail: goslich@web.de  
 .....