

Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für das Plangebiet "Fischersteig", Gemeinde Iffeldorf

Präambel

Aufgrund der §§ 10, 13 und 34 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 91 Abs.1 Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90), des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), in der jeweils gültigen Fassung, erlässt die Gemeinde Iffeldorf folgende Abrundungssatzung:

Satzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Die Abrundungssatzung umfasst die Flurstücke Fl.-Nr. 11, 12 und 13. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich in der Planzeichnung im Maßstab 1:500.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben
Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Bestandteile der Satzung
Die Satzung besteht aus dem zeichnerischen Teil mit integriertem Textteil in der Fassung vom geändert am Der Satzung ist eine Begründung in der Fassung vom geändert am beigelegt.

§ 4 Inkrafttreten
Diese Abrundungssatzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung (§ 10 Abs.3 BauGB) in Kraft.

Gemeinde Iffeldorf, den

Hubert Kroiß, Erster Bürgermeister

Siegel

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung der Abrundungssatzung beschlossen. Der Beschluss wurde am öffentlich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Abrundungssatzung mit Begründung in der Fassung vom wurde gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

Die Gemeinde Iffeldorf hat mit dem Beschluss des Gemeinderats vom die Abrundungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Iffeldorf, den

Hubert Kroiß, Erster Bürgermeister

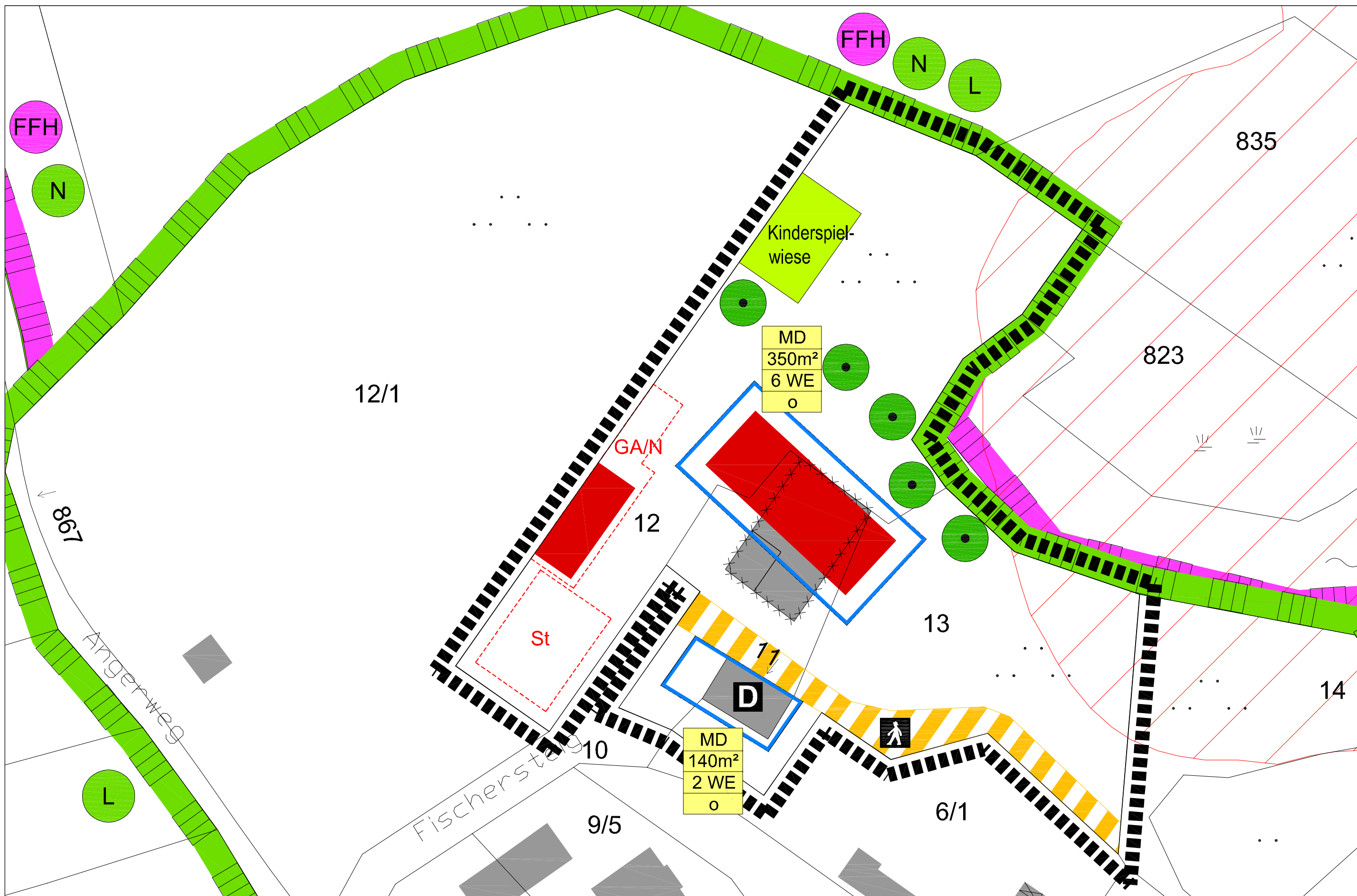
Siegel

Die Abrundungssatzung wird gemäß §10 Abs. 3 BauGB, §1 Abs.2 Nr. 3 BekV ortsüblich bekannt gemacht. Die Abrundungssatzung mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht in der Gemeinde Iffeldorf bereit gehalten. Mit Bekanntmachung tritt die Abrundungssatzung "Fischersteig" in Kraft.

Gemeinde Iffeldorf, den

Hubert Kroiß, Erster Bürgermeister

Siegel



Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweisen, Gestaltungsvorschriften

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich dieser Abrundungssatzung als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgelegt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 In den Baufeldern wird die höchstzulässige Nutzung neuer Gebäude durch folgende Parameter bestimmt:

MD	Art der zulässigen Nutzung, MD für Dorfgebiet
350m ²	zulässige Grundfläche GR in m ²
6 WE	Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) im Baufenster
o	Offene Bauweise

1.2.3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter beträgt 10,50 m, gemessen von OK Fußboden bis OK First. Die OK Fußboden ist auf 589,65 m ü. NN festgesetzt.

1.2.4 Es sind maximal 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulässig.

1.3 Baugrenzen, Bauweise, Abstandsflächen

1.3.1 Baugrenze

1.4 Gestaltungsvorschriften

1.4.1 Dachgestaltung

1.4.1.1 Das Dach des Hauptgebäudes ist als gleichseitiges Satteldach mit einer Mindestneigung von 30° auszubilden. Die Dachneigungen der Einzelgaragen kann zwischen 20° und 45° betragen. Sie sind als Satteldächer auszubilden.

1.4.1.2 Zur Dacheindeckung sind rote Falzziegel zu verwenden. Dachbegrünungen sind zulässig.

1.4.1.3 Unbeschichtete metallische Materialien für Dachflächen oder Regenwasserleitungen sind unzulässig. Dazu zählt insbesondere die Verwendung von kupfer-, zink- oder bleihaltigen Materialien.

1.4.2 Fassadengestaltung

1.4.2.1 Die Fassaden der Baukörper sind in hellen Farbtönen oder mit Holzverkleidung zu gestalten. Die Verwendung von grellen Farbanstrichen ist unzulässig. Farbige gestaltete Metalle und Kunststoffmaterialien in auffällenden Farben sind unzulässig.

1.4.2.2 Balkone sind aus Holz zu gestalten.

1.4.3 Einfriedungen

1.4.3.1 Einfriedungen sind als Holzzäune sockellos auszubilden. Die Höhe darf straßenseitig 1,20 m nicht überschreiten.

2. Verkehrsflächen

2.1 öffentlicher Fußweg

3. Flächen für Nebenanlagen sowie für Garagen und Stellplätze

3.1 Flächen für Stellplätze

3.2 Flächen für Garagen und Nebenanlagen

3.3 Garagen und Stellplätze im Sinne des Art. 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des Art. 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen oder in den für sie vorgesehenen Flächen zulässig.

3.4 Befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Zufahrten, Garagenvorplatz und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterterrassen, Pflasterterrassen, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

4. Grünordnung

4.1 zu erhaltene landschaftsbildprägende Bäume

4.2 Der neue Ortsrand ist ausreichend mit standortgerechten heimischen Bäumen (auch Obstbäume) und Sträuchern einzugrünen. Geschnittene Hecken sind nicht zulässig.

4.3 Entlang des öffentlichen Weges innerhalb des Geltungsbereiches sind mindestens 4 Obstbäume zu pflanzen.

4.4 Die nicht für Gebäude, Terrassen, Stellflächen oder Wege notwendigen Freiflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

4.5 Fläche für Kinderspiel

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1 Der Ausgleich erfolgt auf dem Baugrundstück durch Pflanzmaßnahmen.

5.2 **Artenschutzrechtliche Belange (I):**
Rodungsmaßnahmen und Gehölzfällungen sind zum Schutz der Brutvögel in der Zeit zwischen dem 01.03. und 30.09. nicht zulässig.

5.3 **Artenschutzrechtliche Belange (II):**
Zu fallende Bäume und abzubrechende Gebäude sind auf mögliche Quartiere von Fledermäusen zu prüfen. Im Falle eines Besatzes sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. der lokalen Koordinationsstelle für Fledermausschutz zu treffen.

5.4 Biotop (gemäß amtlicher Biotopkartierung, 1993, Quelle: Landesamt für Umweltschutz, FIS Natur) : Diese Flächen sind zu schützen und zu erhalten. Die aktive Beeinträchtigung dieser Flächen durch Düngung, mehrmalige jährliche Mahd, gärtnerische Nutzung o.ä. ist unzulässig.

6. Sonstige Planzeichen

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweise durch Planzeichen und Text

1. Grundstücksgrenze mit Flurnummer, Bestand

2. bestehende Gebäude

3. geplante Gebäude (ungefähre Lage und Dimensionierung)

4. abzubrechende Gebäude

5. Baudenkmal "Kleinhaus mit Flachsatteldach und Blockbau-Obergeschoss" Ende des 17. Jh. nach der Bayerischen Denkmalliste, nachrichtliche Übernahme gemäß § 34 Abs. 5 Satz 3

6. Landschaftsschutzgebiet "Osterseen und Umgebung" (gemäß der Schutzgebietsverordnung Landschaftsschutzgebiet "Osterseen und Umgebung" vom 20.11.2009)

7. Naturschutzgebiet "Osterseen und Umgebung"

8. Grenze des Flora-Fauna-Habitat-Gebiets (Natura 2000) "Osterseen", Gebiets-Nr. 8133-301.03

9. **Grundwasser:** Wird während den Baumaßnahmen durch Fundamentarbeiten, Baugrubenaushub etc. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

10. **Niederschlagswasser:** Anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser muss vor Ort in Form einer flächenhaften Versickerung über eine geeignete, bewachsene Bodenschicht erfolgen.

11. **Immissionen aus der Landwirtschaft:** Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum Planungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden.

12. **Wanderparkplatz:** Das Grundstück liegt in der Nachbarschaft zum Wanderparkplatz. Mögliche zukünftig erforderliche Maßnahmen zum Immissionsschutz sind gegebenenfalls auf dem Grundstück und zu Lasten der Grundeigentümer zu errichten.

13. **Alltasten:** Bei Auffinden optischer oder organoleptischer Auffälligkeiten des Bodens, die auf eine Alltast hindeuten, ist das LRA zu benachrichtigen.

Gemeinde Iffeldorf Landkreis Weilheim-Schongau



Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für das Plangebiet "Fischersteig"

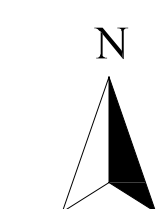


Dipl. Ing. Dr. Ulrike Pröbstl
Freie Landschaftsarchitektin BDLA, Stadtplanerin SRL
Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl
Dipl.-Ing. Claudia Dorsch

Etting, den 22.07.2010

Dr. Ulrike Pröbstl

erstellt: 16.04.2010
geändert: 22.07.2010



M 1 : 500



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