



- 1.2.4 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie die von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen, sofern sie wasserundurchlässig versiegelt sind. Als wasserundurchlässig gelten Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Rasengittersteine mit mind. 20 mm Fuge und Schotterrasen.
- 1.2.5 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Ziffer 1.2.4 bezeichneten Anlagen bis zu max. 60 % überschritten werden. Ausnahmsweise ist die unter Ziffer 3.5 festgesetzte Lkw-Lieferantzufahrt bei der Überschreitung der zulässigen Grundfläche nicht zu berücksichtigen.
- 1.3 Baugrenzen, Bauweise, Abstandsflächen
- 1.3.1 Baugrenze
- 1.3.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb der Baugrenzen
- 1.3.3 Verbindliche Maße, Angabe in Meter
- 1.3.4 Die Abstandsflächen sind gemäß der Bayerischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung zu bemessen und auch innerhalb der Baufenster einzuhalten.
- 1.4 Gestaltungsrichtlinien
- 1.4.1 Dachgestaltung
- 1.4.2 Die Dächer der Haupt- u. Nebengebäude sind als Satteldach mit einer Neigung von 20° bis 45° auszubilden. Ausnahmsweise ist in Baufeld SO 6 auch ein Walmdach zulässig. Bei untergeordneten Nebengebäuden oder Anbauten sind abweichende Dachneigungen zulässig, wenn sie sich in das Gesamtensemble einfügen.
- 1.4.2.1 Die Dächer sind mit Dachziegeln in Braun- oder Rottönen einzudecken. Dachbegrünungen sind zulässig.
- 1.4.2.2 Die Verwendung von unbeschichteten, metallischen Materialien für Dachflächen oder Regenwasserleitungen ist nicht zulässig. Insbesondere die Verwendung von kupfer-, zink- oder bleihaltigen Materialien ist unzulässig.
- 1.4.3 Fassadengestaltung
- 1.4.3.1 Die Fassaden der Baukörper sind in hellen Farbtönen oder mit Holzverkleidung zu gestalten.
- 1.4.3.2 Balkone sind aus Holz zu gestalten.
- 1.4.4 Einfriedungen
- 1.4.4.1 Zur Einfriedung sind Holz- oder Metallzäune sockelfrei auszubilden. Maschendrahtzaun ist unzulässig sofern dieser nicht für bestimmte Tierarten erforderlich ist.
2. Verkehrsflächen
- 2.1 öffentliche Verkehrsflächen (1. Staatsstraße, 2. öffentliche Verkehrsfläche mit Beschränkung auf forst- und landwirtschaftlichen Verkehr, Zulieferverkehr, Fußgänger und Radfahrer)
- 2.2 Strassenbegrenzungslinie
- 2.3 Grenze der anbaufreien Zone (Abstand zum Fahrbandrand 20 m)
- 2.4 verkehrsbegleitender Bereich
- 2.5 öffentlicher Fuß- und Radweg
- 2.6 Sichtfelder (3 m / 200 m). Mit Ausnahme des zu erhaltenden Baum- und Heckenbestandes dürfen außer Zäunen innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen neue Hochbauten nicht 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 0,30 m über die Fahrhöhe erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
3. Flächen für Nebenanlagen sowie für Garagen, Stellplätze und Zufahrten
- 3.1 Flächen für öffentliche Stellplätze
- 3.2 Flächen für Nebenanlagen
- 3.3 Stellplätze und Garagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baufenster sowie in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Hütten und Anlagen zum Unterstellen bzw. als Witterungsschutz für Tiere u.ä. verstehen sich als freistehende, untergeordnete Nebenanlagen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie können außerhalb der Baugrenzen und in den für sie jeweils vorgesehenen Flächen zugelassen werden; hierfür ist eine Genehmigung erforderlich.
- 3.4 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterterrasen, Rasengittersteine etc.) auszuführen.
- 3.5 Lieferantzufahrt für Lkw. Abweichend von Ziffer 3.4 ist eine Komplettsphalierung auf einer Fläche von max. 1790 m² für die Zuegung und den Wendebereich zulässig.
- 3.6 Für die Parkplatzflächen entlang der Staatsstraße St 2063 ist nur Schotterrasen oder eine wassergebundene Decke zulässig. Die in diesem Bereich erforderliche Lieferantzufahrt nach Ziffer 3.5 kann in anderer Weise befestigt werden.
4. Grünordnung
- 4.1 Gehölzarten und Qualitäten
- Für Grünflächen sind ausschließlich heimische Gehölzarten sowie Obstgehölze zulässig.
- (1) Großbäume (Sol. 3xv mB. STU. 10-12)
- | | | | |
|---------------------------|---------------|----------------------------|--------------|
| <i>Acer platanoides</i> | Silber-Ahorn | <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | Gemeine Esche | <i>Quercus robur</i> | Stiel-Eiche |
| <i>Tilia cordata</i> | Winter-Linde | <i>Tilia platyphyllos</i> | Sommer-Linde |
- (2) Kleinbäume (Heister 2xv, H 150-175, bei Obstbäumen Halbstamm oder Hochstamm)
- | | | | |
|-------------------------|--------------|-------------------------|------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn | <i>Betula pendula</i> | Birke |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche | <i>Malus spec.</i> | Apfel |
| <i>Populus tremula</i> | Zitterpappel | <i>Prunus spec.</i> | Zwetschgen |
| <i>Pyrus spec.</i> | Birnen | <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche |
- Als Obstbäume sind folgende Sorten geeignet:
Apfel: 'Berner Rosenapfel', 'Gravensteiner Apfel', 'Klarapfel', 'Glockenapfel', 'Jakob Fischer Apfel', 'Landsberger Renette', 'Goldparmäne'
Zwetschge: 'Hauszwetschge', 'Bühlers Frühzwetschge'
Birne: 'Gute Graue', 'Gute Luise'
- (3) Sträucher (Heister 2xv, H 60-100)
- | | | | |
|---------------------------|--------------------|-----------------------------|----------------------|
| <i>Berberis vulgaris</i> | Berberitze | <i>Cornus mas</i> | Kornelkirsche |
| <i>Cornus sanguinea</i> | Roter Hartriegel | <i>Corylus avellana</i> | Haselnuss |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Enggriff, Weißdorn | <i>Crataegus lasiopecta</i> | Zweiggriff, Weißdorn |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Weiden | <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Salix spec.</i> | | <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
- Sowie weitere standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern, Wildobstgehölzen und Wildrosen.
- 4.2 Einzelbäume zu erhalten. Im Falle von Baumaßnahmen im Nahbereich der Bäume sind Schutzvorrichtungen gemäß der DIN 18920 vorzunehmen. Ausfallende Bäume sind bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.
- 4.3 Hecke zu erhalten. Ausfallende Sträucher sind bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.
- 4.4 Heimischer Laubbaum zu pflanzen, Art und Mindest-Pflanzqualität gemäß Liste (1) und (2) unter Ziffer 4.1. Die Lage darf unter Berücksichtigung der Nutzung um bis zu 10 m von der in der Planzeichnung abweichen.
- 4.5 Hecke zu pflanzen, Art und Mindest-Pflanzqualität gemäß Liste (3) unter Ziffer 4.1, die Mindestbreite der Hecke beträgt 3,0 m. Ausfallende Sträucher sind bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.
- 4.6 Obstwiese anzulegen, Art und Mindest-Pflanzqualität gemäß Liste (2) unter Ziffer 4.1. Ausfallende Obstbäume sind bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.
- 4.7 Zur Eingrünung der Fahrsilos sind Kletterpflanzen zu verwenden. Vor allem zur Grundstücksgrenze (nach Osten) hin sind Gemeiner Efeu (*Hedera helix*) und Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*) anzupflanzen.
- 4.8 Die unbauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht als Arbeits- oder Lagerflächen und für Zufahrten erforderlich sind, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Zu verwenden sind heimische Gehölzarten der Listen unter Ziffer 4.1. Der Anteil der Grünflächen muss mindestens 35% betragen.
- 4.9 Sollten im Zuge von Baumaßnahmen oder durch natürliche Ereignisse (Alter, Krankheit, Sturmschäden o.ä.) heimische und standortgerechte Laubbäume entfallen, sind diese spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Zu verwenden sind heimische Gehölzarten der Listen unter Ziffer 4.1.
- 4.10 private Grünflächen
- 4.11 landwirtschaftliche Grünlandfläche (Grünlandwirtschaft, Beweidung, etc.)
- 4.12 geplanter Feuerlöschteich. Der Teich ist gegen den anstehenden Untergrund mit einem geeigneten Material z. B. Folie vollständig abzudichten.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- 5.1 Ausgleichsflächenzuordnungsfestsetzung
Der Ausgleich wird außerhalb des Geltungsbereichs erbracht. Die Ausgleichsfläche befindet sich auf einer Teilfläche des Flurstücks Fl.-Nr. 1313/1, Gemarkung Iffeldorf. Eine detaillierte Darstellung der Maßnahmen ist der Begründung zum Umweltbericht zu entnehmen.
- 5.2 Artenschutzrechtliche Belange (I):
Rodungsmaßnahmen und Gehölzfällungen sind in der Zeit zwischen dem 01.03. und 30.09. nicht zulässig.
- 5.3 Artenschutzrechtliche Belange (II):
Abzubrechende Gebäude und Großbäume sind vor der geplanten Rodung 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 zum Schutz der Individuen zu treffen.
6. Immissionschutz
- 6.1 Bis zu einem Abstand von 50 m zum Bahngleis sind für Unterkünfte mit Wohn-/Schlafnutzung entsprechende Untersuchungen durchzuführen bzw. Maßnahmen gegen Erschütterungen einzuplanen.
7. Sonstige Planzeichen
- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Hinweise durch Planzeichen und Text
1. Grundstücksgrenze mit Flummer, Bestand
2. bestehende Gebäude (Darstellung entsprechend der aktuellen Digitalen Flurkarte)
3. geplante Gebäude (ungefähre Lage und Dimensionierung)
4. Böschungen, Bestand
5. geplanter Sichtschutzdamm, zu begrünen mit Sträuchern gemäß Ziffer 4.1 (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
9. Niederschlagswasser: Anfallendes, unverschlammtes Niederschlagswasser sollte möglichst vor Ort in Form einer flächenhaften Versickerung über eine geeignete, bewachsene Bodenschicht erfolgen. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vornahme über Versickerungsanlagen erfolgen. Für die Versickerung notwendige Flächen sind auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken vorzuhalten. Eine Einleitung von schadlosen Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.
10. Immissionen aus der Landwirtschaft: Mögliche Immissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung angrenzender Flächen sind zu dulden.
11. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherren, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Sekundärschall, Lärm, Funkstörung, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form verursacht werden könnten, ausgeschlossen.
12. Anfallender Hunde- und Katzenkot ist fachgerecht zu entsorgen.
13. Ordnungswidrigkeiten: Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 kann mit einer Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot der Rechtsordnung nach Art. 80 Abs. 1 bis 4 oder einer Satzung nach Art. 81 Abs. 1 oder einer vollziehbaren Anordnung der Bauaufsichtsbehörde auf Grund einer solchen Rechtsprechung oder Satzung zuwiderhandelt, sofern die Rechtsordnung oder die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gut Aiderbichl Iffeldorf" im Bereich des Osterseehofs, Gemeinde Iffeldorf

Präambel

Aufgrund des § 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der 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 (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90), des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), in der jeweils gültigen Fassung, erlässt die Gemeinde Iffeldorf folgende Satzung:

Satzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Der Bebauungsplan "Gut Aiderbichl Iffeldorf" umfasst die Flurstücke Flur-Nr. 1284/13, 1284/14, 1296/2 und 1296/3 (TF) im Bereich des Osterseehofs. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

§ 2 Bestandteile der Satzung
Die Satzung besteht aus dem zeichnerischen Teil mit integriertem Textteil in der Fassung vom geändert am und Der Satzung ist eine Begründung i. d. F. vom geändert am und beigefügt.

§ 3 Inkrafttreten
Der Bebauungsplan "Gut Aiderbichl Iffeldorf" tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Iffeldorf, den

Hubert Kroß, Erster Bürgermeister

Siegel

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.07.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes " Gut Aiderbichl Iffeldorf " beschlossen. Der Beschluss wurde am öffentlich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom sowie die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom bis durchgeführt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom über die eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 abgesehen und den Billigungs- und Auslegungsbefehl gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplanes 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 abgesehen.

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

Gemeinde Iffeldorf, den

Hubert Kroß, Erster Bürgermeister

Siegel

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs.2 Nr. 3 BekV ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung ist zu jedermanns Einsicht in der Gemeinde Iffeldorf bereit gehalten. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Gut Aiderbichl Iffeldorf" in Kraft.

Gemeinde Iffeldorf, den

Hubert Kroß, Erster Bürgermeister

Siegel

Festsetzungen durch Planzeichen und Text

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Sondergebiet "Landwirtschaft mit Freizeit und Erholung" (§ 11 BauNVO)
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Landwirtschaft mit Freizeit und Erholung" im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, welches neben der Bestandssicherung des Osterseehofs der Errichtung eines Gnadenhofes Gut Aiderbichl dienen soll.

1.1.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Gebäude, ein Café, Betriebswohnungen und touristische Unterbringungen, Stallungen, Lager- und Betriebsflächen sowie sonstige Anlagen zulässig, die überwiegend dem Betrieb des landwirtschaftlichen Standorts mit Gnadenhof dienen.

1.1.3 Dabei ist Wohnnutzung nur in den Baufeldern SO 2 und SO 6 zulässig (jeweils max. 2 WE), die Wohnnutzung im SO 6 ist hierbei für Betriebsleiter und Pfleger vorgesehen.

1.1.4 Im Baufeld SO 8 sind Übernachtungsmöglichkeiten für Praktikanten und Aushilfskräfte bis maximal 4 Betten sowie für Übernachtungsgäste bis maximal 12 Betten zulässig. Die Anordnung der Schlafräume sind aus Gründen des Immissionserschutzes nur in der nördlichen Gebäudenhälfte zulässig.

1.1.5 Gastronomischer Service ist nur im SO 5 und SO 6 dauerhaft zulässig. Dies gilt nicht für Bewirtungen im Rahmen von Einzelveranstaltungen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (ausgenommen der Staatsstraße St 2063) wird als ein Baugrundstück definiert. Innerhalb dieses Baugrundstücks ist eine gesamte maximal zulässige Grundfläche (GR Baugrundstück) von 6.522 m² zulässig. Diese Grundfläche verteilt sich wie in der Planzeichnung festgesetzt auf die verschiedenen Baufelder SO 1 bis SO 10.

1.2.2 In den verschiedenen Baufeldern wird die **höchstzulässige Nutzung** neuer Gebäude durch folgende Parameter bestimmt:

Baufeld mit Nr.	SO 2	maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Meter, gemessen von OK Fußboden Erdgeschoss bis OK First
Bezeichnung	Wohnbereich	
Anzahl der Vollgeschosse	II	
zulässige Grundfläche	GR 500 m²	

1.2.3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird über das Höchstmaß der Firsthöhe bestimmt, gemessen von OK Fußboden Erdgeschoss bis OK First. Die OK Fußboden Erdgeschoss ist auf max. 45 cm über gewachsenem Gelände (bezogen auf den höchsten Punkt am Gebäudestandort) zulässig.

Gemeinde Iffeldorf
Landkreis Weilheim-Schongau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan einschließlich Vorhaben - und Erschließungsplan "Gut Aiderbichl Iffeldorf" im Bereich des Osterseehofs

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

Etting, den 09.06.2011

Dr. Ulrike Pröbstl

erstellt: 29.11.2010
geändert: 07.04.2011
09.06.2011

AGL
Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung
Institut für ökologische Forschung

St. Ansdorfer, 8a
D-82338 Etting-Pfating
Tel. ++49 (0) 8902 - 91091
Fax ++49 (0) 8902 - 91092
E-mail office@agl-proebstl.de
www.agl-proebstl.de

M 1 : 1.000