

## B e g r ü n d u n g

gem. § 9 Abs. 8 BBauG

zum Bebauungsplan Nantesbucher Weg, Iffeldorf

### A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Gemeinde Iffeldorf besitzt einen übergeleiteten Wirtschaftsplan vom August 1954 (überarbeitet im Jan. 1962) der mit RE vom 27.6.1963 Nr. IV B 7 15507 n 10 zum rechtskräftigen Flächennutzungsplan erklärt wurde.
2. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohngebiet -weiträumig parzelliert - ausgewiesen. Daß das Gebiet im Senkungsbereich des Kohlenreviers Penzberg liegt, hat durch die Stilllegung des Bergwerks vor fast einem Jahrzehnt keine Bedeutung mehr.
3. Die Gemeinde Iffeldorf hat im April 1979 beschlossen, für den Nantesbucher Weg einen Bebauungsplan aufzustellen um die bauliche Entwicklung zu ordnen.
4. Die Planungsstelle des Landkreises wurde mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.

### B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Baugebiet bildet den östlichen Ortsrand des Ortsteiles Untereurach. Es liegt nördlich der Staatsstraße 2063 (Seeshaupt-Penzberg) unweit der Autobahnauffahrt zur BAB München-Garmisch.
2. Der Bebauungsplan grenzt unmittelbar an das benachbarte Baugebiet Kirnbergwiese an. Nördlich davon erstrecken sich große Waldflächen.
3. Das Gelände ist leicht nach Süden geneigt. Der Untergrund besteht aus lehmig-kiesigem Material. Der Grundwasserstand ist nicht bekannt.
4. Die Grundstücke sind z.T. bereits bebaut. Außer 2 Wohngebäuden sind mehrere kleine Nebengebäude vorhanden. Die Grundstücke sind dicht eingegrünt.
5. Der Geltungsbereich beinhaltet ca. 1,24 ha.

### C. Geplante bauliche Nutzung

Das Bauland wird als reines Wohngebiet festgesetzt. Es sind 6 freistehende Gebäude - meist Einfamilienhäuser - geplant. Je Wohneinheit ist mind. eine Garage vorgesehen.

Das Gelände soll aufgrund der Ortsrandlage in lockerer Form bebaut werden. Aus diesem Grunde wird auch die Höhenentwicklung auf max. I+D (Kniestock und Dachausbau möglich) beschränkt.

Im Geltungsbereich ergeben sich voraussichtlich ca. 8 Wohneinheiten. Das entspricht bei einem Schnitt von 3 Personen pro WE einer Gesamteinwohnerzahl von ca. 24 Personen bzw.

ca. 25 Personen/ha Nettobauand.

Aus ortsplanerischen Gründen und auch wegen der bereits vorhandenen Bebauung ist ein weiteres Abrücken der Bebauung vom Waldrand nicht zu empfehlen. Schäden durch Windwurf sind nicht zu befürchten, da es sich um einen südlichen Waldrand handelt und starke Nordwinde fast nicht vorkommen. Außerdem handelt es sich um eine stabile Bestockung. Gegen westliche Winde ist das Gebiet durch den nasenartig vorspringenden Waldteil auf Flst. 584/5 gut abgeschirmt.

Flächenverteilung:

Nettowoohnbaufläche	0,96 ha	(77 %)
Waldfläche	0,11 ha	(9 %)
Verkehrsfläche	0,17 ha	(14 %)
Geltungsbereich	1,24 ha	(100 %)

D. Erschließung

1. Das Baugebiet wird über den vorhandenen Nantesbucher Weg erschlossen. Der Nantesbucher Weg ist ein Teilstück der Gemeindeverbindungsstraße Iffeldorf, Pohnholz, Eizenberg, Promberg.
2. Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an die gemeindl. Wasserversorgungsanlage gesichert.
3. Die Abwässer können in den gemeindl. Kanal eingeleitet werden.
4. Die Stromversorgung obliegt der Isar-Amper-Werke AG.
5. Das Baugebiet wird an die zentrale Müllabfuhr angeschlossen.

E. Überschlägig ermittelte Kosten für den Ausbau der Erschließungsanlagen

a) Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Anlagen für die Erweiterung des Rohr- und Kanalnetzes werden durch die Anschlußgebühren lt. Satzung der Gemeinde gedeckt. Die Kosten für Hausanschlußleitungen sind vom Anschließenden zu tragen.

b) Straßen und Wege

Staubfreimachen (Kreisprogramm) der Erschließungsstraßen ca. 6.000.-- DM

c) Straßenentwässerung pauschal ca. 15.000.-- DM

d) Straßenbeleuchtung ca. 3 Einheiten á 2.000.-- DM 6.000.-- DM

e) Nebenkosten (Planung, Vermessung etc.) 2.000.-- DM  
n.z. Rundung

Su. 30.000.-- DM

Das ergibt einen voraussichtlichen Erschließungsaufwand - ohne Berücksichtigung der Kosten für Wasserversorgung und Grunderwerb von Verkehrsflächen - von

ca. 3,15 DM/qm Nettowohnbaufläche

bzw. ca. 3.500 - 4.000 DM/WE

Iffeldorf, den .....  
Gemeinde Iffeldorf

Gemeinde Iffeldorf

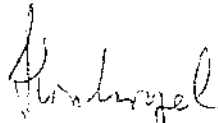
(Strauß)

1. Bürgermeister

.....  
Bürgermeister

Aufgestellt:

Weilheim i. OB. 26.6.1979  
- Abt. 5/Pl - Planungsstelle  
des Landkreises Weilheim-Schongau

  
(Hirschvogel)  
TA

geändert: 18.9.79 Ja.