

Die Gemeinde Iffeldorf erlässt aufgrund §§ 1a, 9, 34 Abs. 4 Nr. 3 und 13 Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanzV 90), - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese vom Architekturbüro R. Reiser, München und Landschaftsarchitekt Ch. Goslich, Diessen gefertigte

**Einbeziehungsatzung.**

§ 1 Das im nebenstehenden Lageplan abgegrenzte Grundstück TI.FI.Nr. 452, Gmkg. Iffeldorf, wird in den bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB einbezogen. Innerhalb des festgelegten Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Der nebenstehende Lageplan ist Bestandteil der Satzung, ebenso die in Ziffer B enthaltenen Festsetzungen.

§ 2 **In Kraft treten**  
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (vgl. Ziffer 5.0 der nebenstehenden Verfahrensvermerke).

**B. Planzeichenerklärung für die Festsetzungen**

- Geltungsbereich der Satzung
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenlagen; eine geringe flächengleiche Verschiebung ist zulässig.
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier: zwei Vollgeschosse  
Wandhöhe max. 5,50 m über Oberkante Straßenmitte Höhenrieder Weg
- nur Einzelhaus zulässig;
- Satteldach
- einzuhaltende Zufahrt
- private Grünfläche gem. Art. 91 Abs. 3 i.V. mit Abs. 1 Nr. 3 BayBO; Zweckbestimmung Gestaltungsgrün Orts- und Landschaftsbild; in diesen Flächen sind mind. 3 hochstämmige Obstbäume innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft dieser Satzung zu pflanzen (anrechenbar auf Ziffer 9.)
- Pflanzgebot:  
Pro angefangener 200 qm Grundstücksfläche sind mindestens 1 großkroniger Baum und 5 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten und ggf. nachzupflanzen. Mindestpflanzgröße: Bäume Hochstamm STU 16 - 18 cm; Obstbäume Hochstamm STU 14 - 16 cm; zu pflanzende Bäume (großkronig/kleinkronig) gem. Ziff.C.4.0; Lage verschieblich;
- öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- Gestaltung privater Grundstücke: Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind, soweit diese nicht als Zufahrten und Stellplätze im Sinne der Festsetzungen genutzt werden, als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Stützmauern sind unzulässig.
- Es ist ein Nebengebäude bzw. Gartengerätehäuschen bis zu 12 qm Grundfläche und 2,50 m Wandhöhe zulässig, nicht jedoch in den Flächen gem. Ziffer 8.
- Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur sockellose Holzzäune bis zu 1,20 m Höhe zulässig.  
Zu den Nachbargrundstücken sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune bis zu 1,20 m Höhe zulässig.
- Ökologie: Stellplätze und Zufahrtsflächen sind wasserdurchlässig herzustellen. Unverschmutztes Regenwasser ist an Ort und Stelle zu versickern.
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- Grundrissorientierung:  
Schlaf- und Kinderzimmer sind so zu errichten, dass sie mindestens ein zum Lüften geeignetes stehendes Fenster an der Westfassade des Gebäudes besitzen.

**C. Planzeichenerklärung für die Hinweise**

- 452 Fl.Nr., z.B. 452
- bestehende Grundstücksgrenze
- Pflanzlisten  
Für die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume und Sträucher werden folgende Arten empfohlen:  
Artenliste 1: Laubgehölze  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Betula pendula - Sandbirke  
Fraxinus excelsior - Esche  
Quercus robur - Stieleiche  
und hochstämmige Obstbäume  
Artenliste 2: Sträucher  
Amelanchier ovalis - Felsenbirne  
Cornus sanguinea - Hartriegel  
Corylus avellana - Haselnuss  
Crafaegus monogyna - Weißdorn  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn  
Viburnum lantana - Schneeball  
heimische Wildrosen  
und andere Wildsträucher

4. Wasserwirtschaftliche Hinweise  
Grundwasser:  
Es ist vom Bauwerber eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind.

Ver- und Entsorgung  
Das Bauvorhaben ist vor Bezug an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

Niederschlagswasser  
Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird.  
Daher sollte unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen (§ 3 Abs. 2 NWFreiV).

- Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum Planungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden.
- Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände zu den landwirtschaftlichen genutzten Nachbarflächen (nach AGfGB betragen mindestens 4 m).
- Auf die Stellungnahme der DB AG vom 02.11.2006 Az. FRI-MÜ-N kt. TÖB-MÜ-06-891 wird ausdrücklich hingewiesen (im Wesentlichen: keine Ansprüche an die Deutsche Bahn AG, Sicherheitsvorkehrungen, Bepflanzungs- und Beleuchtungsanforderungen, Lärmschutzeinrichtungen, Kraneinsatz bei Baumaßnahmen, Standsicherheit u. dgl. mehr).
- Die Untere Immissionsschutzbehörde weist darauf hin, dass das Wohngebäude nur 25 m von der Bahnlinie entfernt ist. Ob Maßnahmen zum Schutz gegen Erschütterungen und dadurch sog. Sekundärschallimmissionen erforderlich sind, wäre in einer entsprechenden Untersuchung eines Sachverständigen i.S. von § 26 BImSchG zu untersuchen.

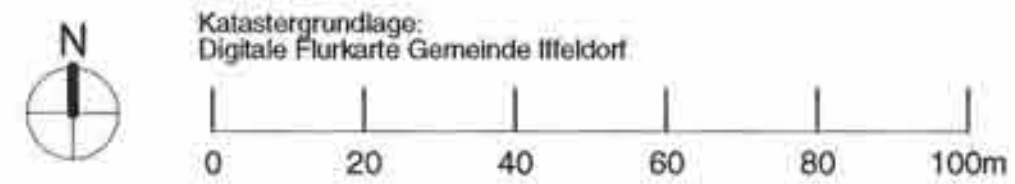
**D. Verfahrensvermerke**

- Der Gemeinderat Iffeldorf hat in der Sitzung am 29.05.2006 die Aufstellung der Einbeziehungsatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Nm. 2 und 3 BauGB beschlossen.
  - Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 07.09.2006 wurde mit Begründung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2006 bis 05.12.2006 öffentlich ausgelegt. Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 19.10.2006 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
  - Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 18.12.2006 die Satzung gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 07.09.2006, redakt. ergänzt am 08.12.2006, als Satzung beschlossen.
  - Diese Satzung ist identisch mit der vom Gemeinderat als Satzung beschlossenen Fassung.
- Ausgefertigt am: Iffeldorf 09. Jan 2007  
Gemeinde (Siegel) Strauß, 1. Bürgermeister
- 5.0 Der Beschluss der Satzung durch die Gemeinde wurde am 09.01.2007 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die Satzung 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.  
Die Satzung 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.

**Gemeinde Iffeldorf**  
**Einbeziehungsatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**  
**"Untereurach - Höhenrieder Weg" - TI.FI.Nr. 452, Gmkg. Iffeldorf**

Maßstab: 1 : 1000



Stand: 07.09.2006  
redakt. ergänzt: 08.12.2006

Planfertiger:  
Dipl.-Ing. Rudolf Reiser, Architekt  
Regierungsbaumeister  
Aignerstraße 29 81541 München  
Tel. 089/695590 • Fax. 089/ 6921541  
e-mail: staedtebau.reiser@t-online.de

Dipl.-Ing. Christoph Goslich  
Landschaftsarchitekt  
Wolfgangstraße 20 86911 Diessen-St. Georgen  
Tel. 08807/6956 • Fax. 08807/1473  
e-mail: c.goslich@web.de

*Rudolf Reiser* *Christoph Goslich*