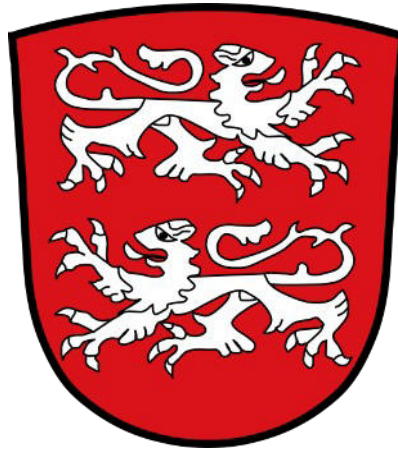


Markt Irsee

Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan „Oberes Dorf - Süd“, 1. Änderung gemäß § 13a BauGB

i.d.F. vom 16.05.2023

Inhalt:

Änderungssatzung

Planzeichnung

Begründung

| | |
|--|--|
| Auftraggeber: | |
| Markt Irsee Meinrad-Spieß-Platz 1 87660 Irsee | Tel.: 08341 - 2214 Fax: 08341 - 101529 E-Mail: info@irsee.de |
| Städtebau/ Bauleitplanung: | |
| Büro für kommunale Entwicklung - abtplan Thomas Haag, M. A. Architekt Hirschzeller Straße 8, 87600 Kaufbeuren | Telefon: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de |

Satzung des Marktes Irsee für den Bebauungsplan „Oberes Dorf - Süd“, 1. Änderung gemäß § 13a BauGB, mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund

- der §§ 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 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Markt Irsee folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist identisch mit dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Oberes Dorf – Süd“. Er liegt im Süden des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes „Oberes Dorf“, nördlich der Grüntenstraße (Bebauungsplan „Irsee Süd“), zwischen der Markt- und der Hochstraße. Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 27/5, 27/6, 317 (Verkehrsfläche), 317/2, 317/3, 317/4, 317/5, 317/6 und 317/7, alle Gemarkung Irsee. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,65 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 16.05.2023. Der Satzung ist eine Begründung in der gleichen Fassung beigefügt.

§ 3 Umfang der Änderungen

- 3.1 Die Planzeichnung zum zugrundeliegenden Bebauungsplan „Oberes Dorf - Süd“ i.d.F. vom 22.02.2022 wird durch die Planzeichnung der gegenständigen 1. Änderung ersetzt.
- 3.2 Die textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplan „Oberes Dorf – Süd“ werden wie folgt geändert:
- 3.2.1 Satzung § 5.2 lautet nun:
Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- 3.2.2 Satzung § 5.6 wird neu hinzugefügt:
Die Hauptfirstrichtung wird durch Planzeichen festgesetzt. Für Dachaufbauten sowie Garagen und Nebenanlagen darf von der Hauptfirstrichtung um 90° abgewichen werden. Geringfügige Abweichungen von der festgesetzten Hauptfirstrichtung zur Ausnutzung von Sonnenenergie sind zulässig. Untergeordnete Bauteile (z.B. Windfang, Vordächer, u. dgl.) sind hiervon ausgenommen.
- 3.2.3 Satzung § 6.2 wird neu gefasst:
Garagen, auch solche, die i.S.d. Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO Grenzgaragen sind, sind mit einem Abstand zur Grundstücksgrenze zu errichten, der mindestens dem Dachüberstand des Gebäudes an der betreffenden Seite entspricht.
- 3.2.4 Satzung § 8.1 erhält die folgende *Ausnahme* (§ 31 Abs. 1 BauGB):
Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann nach Tabelle 8.1 als Ausnahme auch nur ein Geschoss für ein Wohngebäude zulässig sein, sofern dieses maximal 60 m² Grundfläche und eine Wandhöhe von unter 5,5 m aufweist. Derlei Gebäude dürfen als Einzelhaus oder als Doppelhaushälfte errichtet werden. Das Baugrundstück für diese Form der Bebauung darf maximal 400 m² betragen (§ 9 Ab. 1 Nr. 3 BauGB).
- 3.2.5 Satzung § 8.4 lautet nun:
Der Dachüberstand bei Wohnhäusern beträgt an allen Seiten 0,60 m bis 1,00 m.
Für Garagen und Nebengebäude mit Satteldach, sowie Wohnhäuser mit einer Grundfläche von bis zu 60 m² Grundfläche beträgt dieser 0,30 m bis 0,80 m.

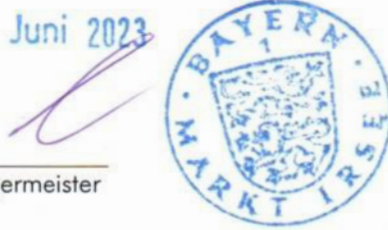
3.2.6 Satzung § 8.9 wird ergänzt um:

Mindestens 25 % der Dachflächen von Wohnhäusern sind mit Solarenergieanlagen zu belegen.

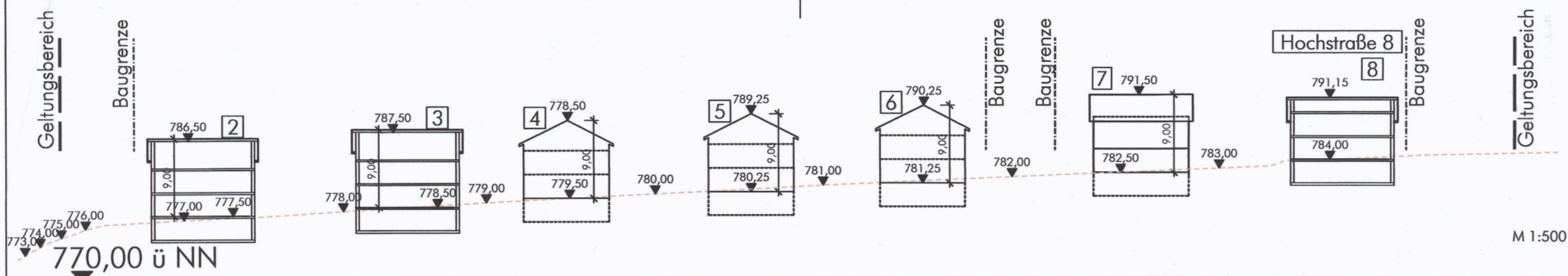
§ 4 Inkrafttreten

Die Bebauungsplan „Oberes Dorf - Süd“, 1. Änderung gemäß § 13a BauGB, bestehend aus der Satzung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 16.05.2023, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Markt Irsee, den **16. Juni 2023**

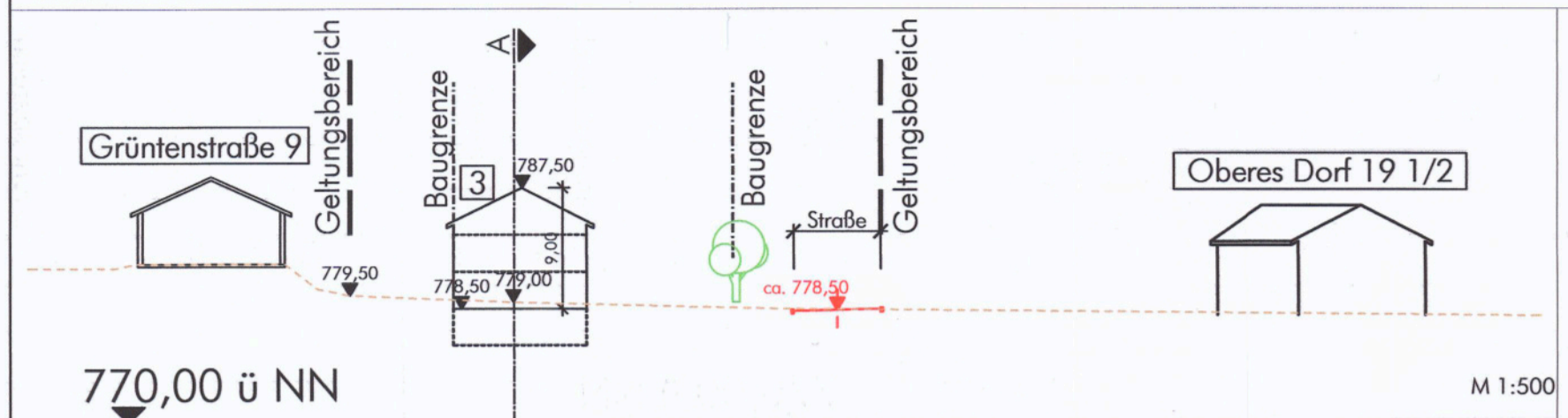


Andreas Lieb, Erster Bürgermeister

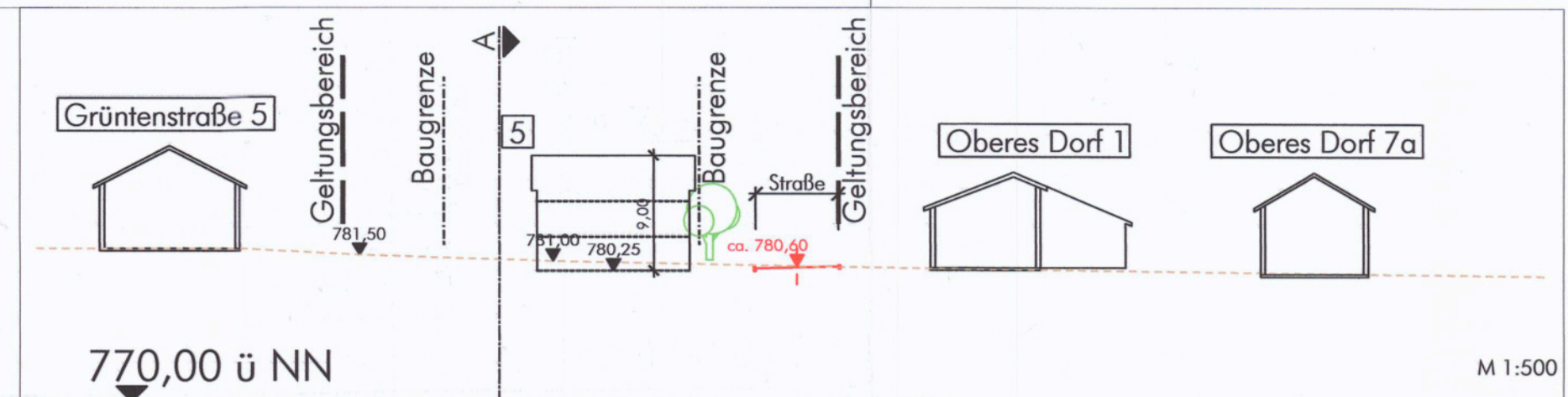


Schnittachse A

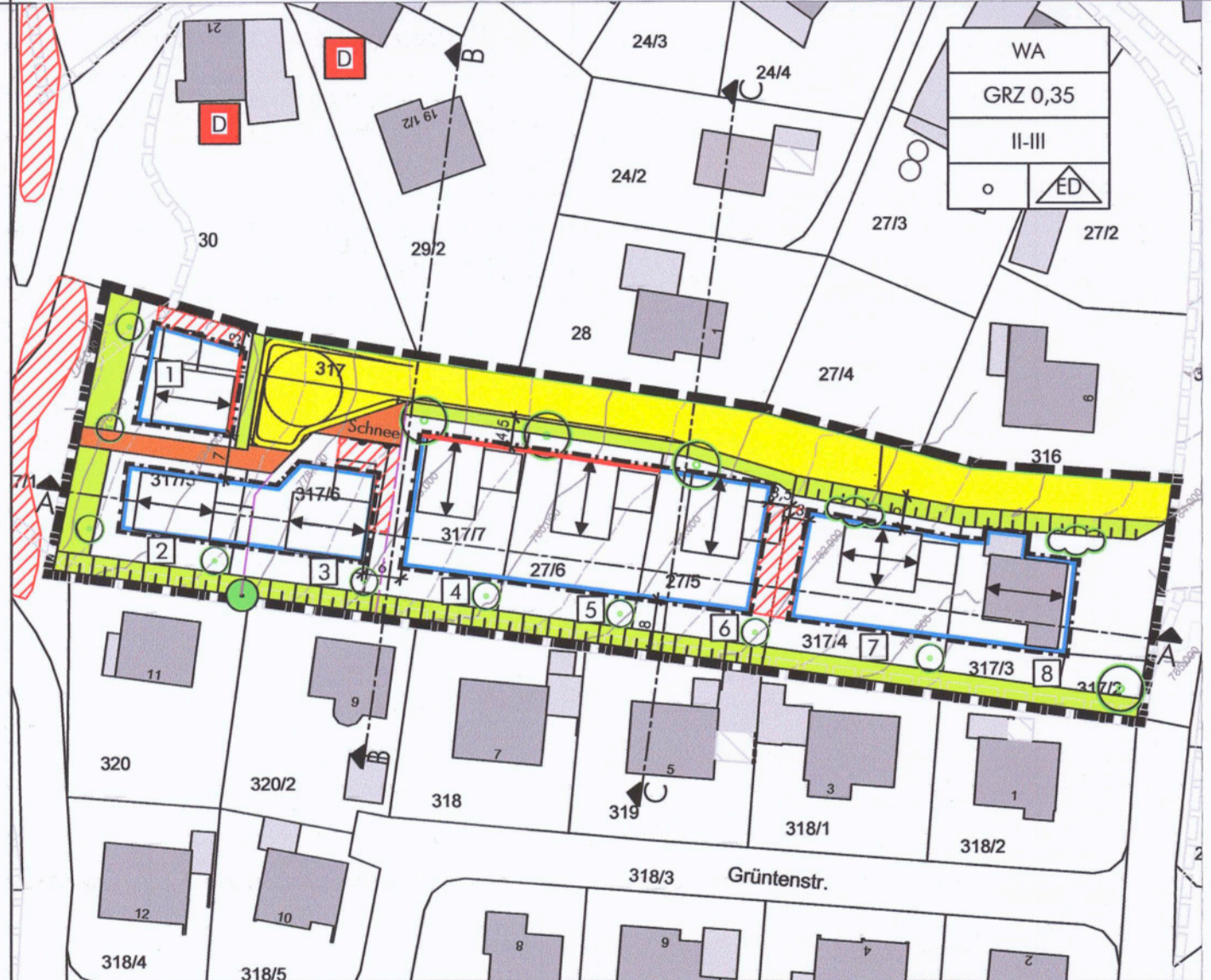
Schematische Schnitte, Achsen A - C, unverbindliche Darstellung



Schnittachse B



Schnittachse C



NORD
M 1:1.000
Geltungsbereich ca. 0,65 ha

Nutzungsschablone:
Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl
Geschosse
Bauweise

| Festsetzungen nach Baufenster | | |
|-------------------------------|-----------------------------------|-------------|
| Index | max. OK FFB EG [m ü NN, DHNN2016] | Bemerkungen |
| 1 | 777,50 | |
| 2 | 777,50 | |
| 3 | 778,50 | |
| 4 | 779,25 | |
| 5 | 780,25 | |
| 6 | 781,25 | |
| 7 | 782,50 | |
| 8 | 784,00 | Bestand |

- 2.1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünstreifen, öffentlich
 - private Grünfläche mit Bepflanzungsaufgaben
 - zu pflanzende Bäume / Sträucher (5er-Gruppe) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB); Straßenbegleitgehölze: maximaler Abstand Stamm zur Hinterkante Straße: 5 m
 - zu pflanzende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB); frei wählbarer Standort innerhalb des Baugrundstücks
 - zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 2.1.6 Sonstige Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Stellung der baulichen Anlage; hier festgesetzte Hauptfstrichtung

- 2.2 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne
 - Vorhandene Gebäude
 - Vorhandene Flurstücksgrenzen 4205/530 Vorhandene Flurstücksnummern
 - Parzellierungsvorschlag
 - unverbindliche Gebäudedarstellung
 - Geländehöhenlinien mit Höhenangaben in Meter über NN
 - Böschung zur Geländeangleichung
 - Biotopflächen
 - Baudenkmal

2. PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 2.1 Festsetzungen durch Planzeichen
- 2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 0,35 Grundflächenzahl; hier 0,35
- II - III Zahl der Geschosse; mindestens zwei, maximal drei
- 2.1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Baulinie, mit Schaugiebel
 - nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- 2.1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - öffnt. Geh-/ Radweg- / Schneeablagereflächen

1. Verfahrensverlauf

- Aufstellungsbeschluss, Beratung des Entwurfs mit Billigungsbeschluss für die öffentliche Auslegung am 06.12.2022.
 - Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 13.12.2022. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2022 bis zum 23.01.2023. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange während der öffentlichen Auslegung nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a BauGB mit Schreiben vom 13.12.2022 und Termin zum 23.01.2023.
 - Abwägung, Beratung des geänderten Entwurfs und Billigung für die erneute öffentliche Auslegung am 07.02.2023
 - Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung am 14.02.2023. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.02.2023 bis zum 24.03.2023. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange während der öffentlichen Auslegung nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a BauGB mit Schreiben vom 14.02.2023 und Termin zum 24.03.2023.
 - Abwägung und Satzungsbeschluss 16.05.2023.
 - Ausgefertigt **16. Juni 2023**
Markt Irsee, den **16. Juni 2023**
- Andreas Lieb, Erster Bürgermeister
22. Juni 2023
- Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am **27. Juni 2023** ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Die vorgenannten Verfahrensabläufe werden mit nachfolgender Unterschrift und Siegel bestätigt:
Markt Irsee, den **27. Juni 2023**
- Andreas Lieb, Erster Bürgermeister

Gemeinde Markt Irsee
Landkreis Ostallgäu
Bebauungsplan
"Oberes Dorf - Süd", 1. Änderung

abplan büro für kommunale entwicklung
Inhab. Thomas Haag, M.A. Architekt | Stadtplaner
Hirschzeller Straße 8
87600 Kaufbeuren
Tel 08341.99727.0
Fax 08341.99727.20
info@abplan.de



Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist identisch mit dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Oberes Dorf – Süd“. Er liegt im Süden des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes „Oberes Dorf“, nördlich der Grüntenstrasse (Bebauungsplan „Irsee Süd“), zwischen der Markt- und der Hochstraße.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 27/5, 27/6, 317 (Verkehrsfläche), 317/2, 317/3, 317/4, 317/5, 317/6 und 317/7, alle Gemarkung Irsee.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,65 ha auf. Die genaue Lage des Plangebietes ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen (siehe auch Abbildung 1).

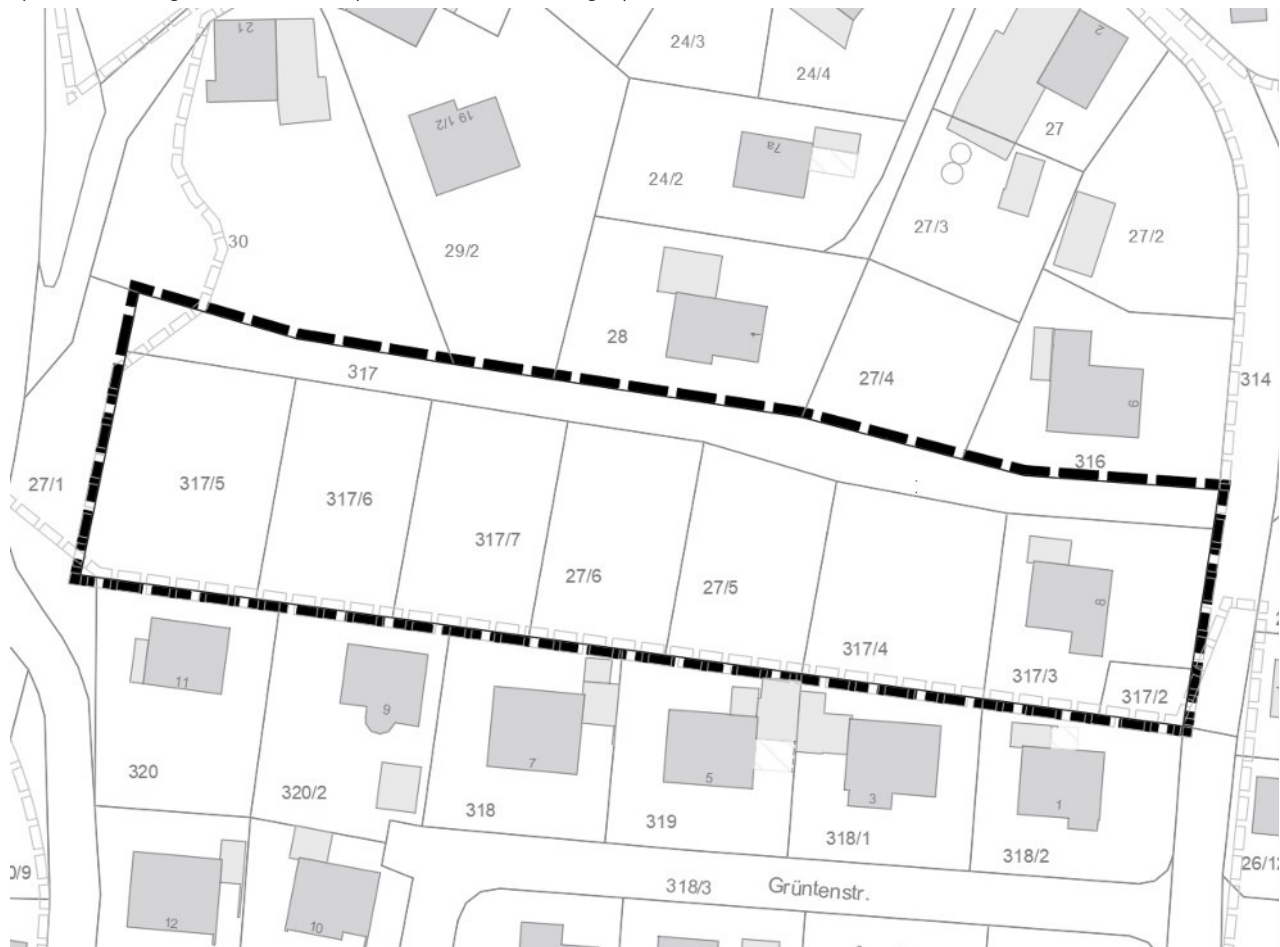


Abbildung 1: Lageplan des Bebauungsplanes „Oberes Dorf-Süd“, unmaßstäblich

2. Veranlassung

2.1 Anlass der Planung

Im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes „Oberes Dorf – Süd“ soll die Lage eines Geh- und Radweges, welcher westlich aus dem Plangebiet herausführt, verlegt werden. Dieser soll, statt wie bisher am nördlichen Rand des Geltungsbereiches, nun mittig zwischen zwei Bauplätzen nach Westen verlaufen.

In diesem Zuge hat sich die Gemeinde entschieden, auch für die kurzfristige Schaffung von Wohnraum kleinere Gebäude zu ermöglichen, die weniger Aufwand an finanziellen und materiellen Ressourcen erfordern.

3. Änderungen

3.1 Vergleich zur ursprünglichen Planzeichnung

Es ändert sich im Vergleich zum ursprünglichen Plan lediglich die Lage des Geh- und Radweges am Westrand des Plangebietes. Dieser verlief im ursprünglichen Bebauungsplan nördlich der Parzelle mit der Indexzahl 1, wird jetzt aber zwischen den Grundstücken mit den Indexzahlen 1 und 2 hindurchgeführt. Darüber hinaus wird nördlich von Parzelle 3 noch eine Schneeablagerungsfläche festgesetzt.

Die Grünordnung entlang der Planstraße wird konkretisiert. Im Bestandsgrundstück (Bauplatz 7 und 8) wird an Stelle eines Straßenbegleitbaumes eine Strauchgruppe (mindestens fünf Sträucher) als Straßenbegleitgehölz vorgeschrieben. Die Straßenbegleitgehölze dürfen nicht, wie die anderen zu pflanzenden Gehölze frei im Baugrundstück verschoben werden, sondern sind in einem Abstand von maximal 5 m zur Planstraße einzusetzen. Die Definition des Straßenraums und das dörfliche Ortsbild werden so bewahrt und dennoch Gestaltungsraum für die Positionierung der Garagen gegeben.

Die Baugrenze wird entsprechend zwischen Bauplatz 3 und 4 und 1 und 2 getrennt. Garagen können in der schraffierten Fläche über die Baugrenze hinaus auch weiterhin nördlich des künftigen Wohngebäudes 3 errichtet werden. Die Garagenausfahrt ist dabei nicht direkt auf den Schneeablagebereich zu richten, sondern nach Westen über den Wendehammer zu führen, um auch bei größeren Schneemengen eine Ein- und Ausfahrt sicher gewährleisten zu können. Nebenanlagen an der Schneeablagefläche sind mit Schutz gegen eventuell auftretende Schäden durch die Schneeablage (z.B. durch Schmelzwasser, Salz, mechanische Schäden) zu rüsten. Andernfalls sollten mindestens 1,5 m Abstand zu diesem Bereich eingehalten werden.

Für die Wohngebäude wird die Hauptfirstrichtung nun verbindlich festgesetzt. Bei Baulinien bedeutet dies weiterhin, dass der Schaugiebel auf der Baulinie zu liegen kommen muss. Wo keine Baulinie festgesetzt ist können kleine Abweichungen um $\pm 15^\circ$ von der Firstrichtung z.B. zur besseren Ausnutzung von Sonnenenergie, zulässig sein. Die Firstrichtung ist je Bauplatz vorgegeben, wobei ein paralleler Verlauf der Fassade zur Erschließungsstraße angestrebt wurde. Bei Bauplatz 7 wurden sowohl giebelständige als auch traufständige Positionierungen als ortsbildverträglich angesehen. Die Orientierung des dortigen Gebäudes ist städtebaulich sowohl an Bauplatz 4 bis 6, als auch an 8 angelehnt vertretbar. Die Baulinie bei Bauplatz 6 wurde wegen des schrägen Verkehrsflächenverlaufs zur Baugrenze angepasst.

Für eine gemeinsame Garagengestaltung zwischen 6 und 7 wurde bei 7 eine Fläche für Nebenanlagen ergänzt. Dafür wurde die Baugrenze dieses Bauplatzes im Norden auf einen Abstand von 5 m von der Verkehrsfläche begradigt. Das Bestandsgebäude beim Bauplatz 8 wird auch weiterhin von der Baugrenze im vorhandenen Umfang umfasst.



Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung der 1. Änderung, unmaßstäblich

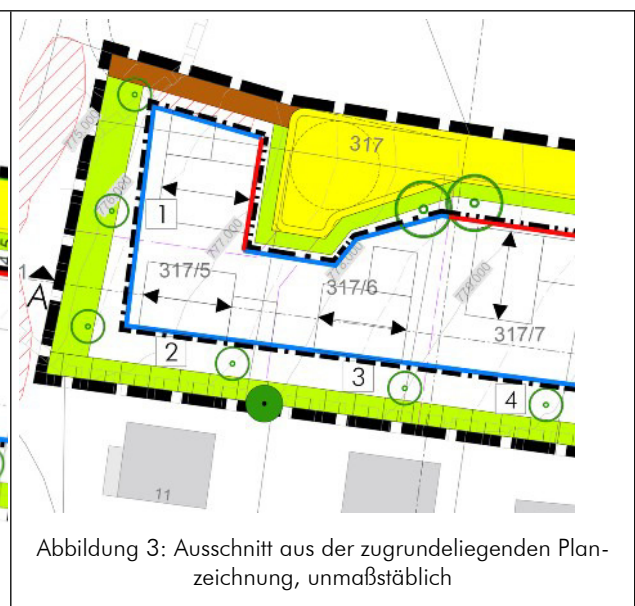


Abbildung 3: Ausschnitt aus der zugrundeliegenden Planzeichnung, unmaßstäblich

3.2 Änderungen in den textlichen Festsetzungen

Um eine bessere Nachverdichtung zu ermöglichen wurde auf die Formulierung der Grundstücksmindestgrößen („*Einzelhäuser sind nur auf Grundstücken mit mindestens 500 m², Doppelhaushälften bei mindestens 300 m² zulässig.*“) verzichtet.

Kleinere Wohngebäude, wie Tiny-Häuser und Klein- bzw. Kleinstwohnhäuser sollen als Ausnahme möglich sein, sofern 60 m² Grundfläche des Gebäudes und eine Wandhöhe von 5,5 m nicht überschritten werden. Diese Bauweisen sind kostengünstiger und können auch im angespannten Bauproduktenmarkt mit geringeren finanziellen Mitteln errichtet werden. Passend dazu darf der Dachüberstand kleiner ausfallen, um optisch der geringeren Skalierung Rechnung zu tragen. Maximal darf für diese Art der Kleinwohnhäuser ein Baugrundstück 400 m² betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Dies sichert für diese Formen der Bebauung eine gerade noch vertretbare Flächeneffizienz.

Der Zwang für die Nutzung von Dachflächen für Solarenergieanlagen dient der Eigenversorgung mit Strom aus erneuerbaren Energien und der Erhöhung deren Anteils am Strommix. 25 % Mindestanteil (z.B. die Hälfte des nach Süden ausgerichteten Daches) sind zurückhaltend gewählt, wobei höhere Anteile zulässig und zu befürworten sind.

Für Grenzgaragen, die nicht gegenseitig aneinandergeliegt sind, ist darauf zu achten, dass auch der Dachüberstand der Garage über dem eigenen Grundstück liegt. Dies soll Konflikte zwischen benachbarten Eigentümern bei der Grundstücksnutzung minimieren. Es wird darüberhinaus empfohlen, nicht aneinandergeliegte Grenzgaragen in einem Abstand von 1 m zur Grundstücksgrenze zu errichten, sodass z.B. das Streichen der Außenwände ohne Betreten des Nachbargrundstücks möglich ist.

3.3 Verkehrsflächen / Abfallwirtschaft

Das Wenden in drei Zügen kein Rückwärtsfahren i.S.d DGUV kann im Plan den Normen konform durchgeführt. Nach den gängigen Regelwerken ist der vom Erschließungsplanungsbüro mooser ing., Kaufbeuren, geplante Wendehammer als ausreichend für die vorgebrachten Belange der kommunalen Abfallwirtschaft anzusehen. Grundsätzlich sind Abfallbehälter sowie sperriger Abfälle am an der nächstliegenden Durchgangstraße abzustellen.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Marktes Irsee ist die Fläche der gegenständlichen Planung bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes für die gegenständliche Planung ist somit nicht notwendig, zumal sich durch die gegenständliche Änderung nur die Lage der Verkehrsflächen (des Geh- und Radweges und der Schneeablagefläche am Wendehammer) ändert, welche auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht in der Darstellung durchschlägt.

5. Grünordnung / Biotop / Ausgleichsregelung

5.1 Grünordnung

Die bisherige Grünordnung aus dem zugrundeliegenden Bebauungsplan „Oberes Dorf - Süd“ bleibt bestehen. Sie wird durch die gegenständliche Planung nicht beeinträchtigt.

5.2 Biotop

Am Hang, westlich an den Geltungsbereich angrenzend, liegt ein Biotop aus Gehölzen an der Marktstraße. Die Baumaßnahmen in diesem Bereich wurden unabhängig von der gegenständlichen Bauleitplanung durchgeführt. Innerhalb des Plangebiets liegen keine Teile des Biotops. Die Wegeführung wird lediglich fortgesetzt. Durch die geringfügige Lageänderung der Baugrenzen sind keine Auswirkungen auf das Biotop veranlasst.

5.3 Ausgleichsregelung

Die geringfügigen Änderungen durch Planzeichen im Zuge dieser sonstigen Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB folgen nicht zu einer relevanten Neubewertung der Eingriffsbeurteilung des zugrundeliegenden Bebauungsplanes. Gegenüber der ursprünglichen Planung werden keine stärkeren Eingriffe begründet.

6. Hinweise

6.1 Wasserwirtschaft

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten wird am Verfahren beteiligt. Die in der zugrundeliegenden Planung ausgeführten Hinweise sind zu beachten.

6.2 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Es liegen keine Hinweise auf altlastverdächtigen Ablagerungen vor.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

6.3 Denkmalschutz

Das historische Umfeld von Irsee (Kirche, Kloster, einige historische Gebäude) wirkt auf den Planbereich. Es liegt ein großflächiges Bodendenkmal im Norden außerhalb des Geltungsbereiches vor. Bei baulichen Änderungen, die das Erscheinungsbild im Umfeld der Baudenkmäler beeinflussen und bei Bodeneingriffen ist auch weiterhin die Erforderlichkeit einer denkmalrechtlichen Erlaubnis durch die Denkmalschutzbehörden zu klären.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG unterliegen.

„Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; E-Mail:

DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

6.4 Tierschutzhinweis zu Mährobotern


Da selbstfahrende Mähroboter durch ihren dauerhaften Betrieb eine Gefahr für alle Klein- und Kleintiere sind wird empfohlen, auf die Nutzung von Mährobotern in der Dämmerungs- und Nachtzeit von 17-7 Uhr zu verzichten.

7. Kartengrundlage

Es wurde die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.



Markt Irsee, 16. Juni 2023


Andreas Lieb, Erster Bürgermeister

