

Markt Irsee
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan
„Neue Straße“
gemäß § 13a BauGB

Entwurf
in der Fassung vom 26.10.2021

Inhalt

- Satzung
- 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 Email: info@abtplan.de

Satzung des Marktes Irsee
für den Bebauungsplan „Neue Straße“,
gemäß § 13a BauGB, mit integrierter Grünordnung

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 (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Das Plangebiet liegt im östlichen Ortsteil von Irsee, südlich der Neuen Straße. Umfasst werden die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 276/10, 276/13 und 278, alle Gemarkung Irsee. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,4 ha auf. Die genaue Größe und Lage ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

§ 2 Bestandteile der Satzung

- 2.1 Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom __. __.2021. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigefügt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 3.3 Vergnügungsstätten, Speise- und Schankwirtschaften sind ausgeschlossen.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Geschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt (siehe Tabelle in § 8.1 dieser Satzung).
- 4.2 Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO findet Anwendung. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
- 4.3 Die Zahl zulässiger Wohnungen in Wohngebäuden (WE) wird für das Baufenster auf maximal 14 beschränkt.

§ 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

- 5.1 Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB):
Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände überschritten werden. Dies gilt auch für untergeordnete Vorbauten wie Balkone, Kellerlichtschächte, Treppenstufen, Vordächer und dergleichen, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jedoch insgesamt 5 m in Anspruch nehmen; im Übrigen gilt hier Art. 6 BayBO.
- 5.3 Innerhalb der Baugrenze sind Flächen mit einer Schraffur nur für Terrassen und Balkone gekennzeichnet. In diesen Bereichen sind Vorsprünge der Gebäudeaußenwand um bis zu 0,50 m über die Baugrenze hinaus auch ohne die vorgenannte Ausnahme zulässig.

§ 6 Garagen / Nebenanlagen / Stellplätze

- 6.1 Freistehende Garagen sind unzulässig.
- 6.2 Carports und Nebenanlagen dürfen innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen oder der Linie für Gemeinschaftsanlagen nach 15.3 PlanZV errichtet werden. Stellplätze dürfen auch außerhalb eingerichtet werden, jedoch nicht auf Grünflächen oder Flächen mit Pflanzgeboten liegen.
- 6.3 Zufahrten zur Tiefgarage und Tiefgaragen dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen oder der durch Linie gemäß Ziffer 15.3 PlanZV bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden. Nicht überbaute Tiefgaragenflächen sind zu begrünen.
- 6.3.1 In der Fläche zur Erweiterung der Tiefgarage darf die Grundstücksfläche unterbaut werden. Es dürfen nur Tiefgaragen (und zugehörige Zufahrten) errichtet werden.
- 6.4 Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Zusätzlich sind 10 % der erforderlichen Stellplätze aus Wohneinheiten als oberirdische Besucherparkplätze nachzuweisen. 10 % der so erforderlichen Stellplätze sind behindertengerecht auszuführen. Im Übrigen gilt die GaStellV.

§ 7 Grünordnung

- 7.1 Es gilt die Baumschutzverordnung des Marktes Irsee.
- 7.2 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Die nicht bepflanzten Grünflächen sind mit Landschaftsrasen (Regelsaatgutmischung RSM 8.1 Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland - Regiosaatgut) zu begrünen. Mit Kiesen, Folien, Textilgeweben und Ähnlichem belegte Flächen stellen keine gärtnerische Gestaltung in diesem Sinne dar.
- 7.3 In den Baugrundstücken sind je 200 m² Grundstücksfläche so mindestens ein Baum bzw. 5 Sträucher zu pflanzen. An den durch Planzeichen festgesetzten Orten besteht Pflanzbindung, wobei geringfügig (bis zu 2 m) vom Standort abgewichen werden darf. Die durch Planzeichen festgesetzten Gehölze können auf das Pflanzgebot angerechnet werden. Für alle Pflanzungen sind Gehölze gem. Pflanzliste zu wählen. Die gesetzlichen Pflanzabstände nach Art. 48 ABGB sind zu beachten.
- 7.4 Je angefangener 5 erforderlicher, überirdischer KFZ-Stellplätze sind mindestens ein Großgehölz oder 3 Sträucher nachzuweisen. Die Standorte werden über den Freiflächengestaltungsplan verbindlich.
- 7.5 Für jedes Grundstück ist vor Baubeginn ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, der Informationen zur Höhenlage der Gebäude, Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen, Abfallbehälterstellflächen, Pflanzstandorte, verwendete Arten, überbaute und befestigte Flächen, Entwässerung sowie Grünflächen enthält. Mindestens die Hälfte der nach Satzung erforderlichen Pflanzungen hat in der Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu erfolgen.
- 7.6 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG – „*) ist zu beachten.
- 7.7 Pflanzliste:

Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestqualität: 3 xv., H. 251 – 300 cm

- Acer campestre - Feldahorn
- Prunus avium - Vogelkirsche*
- Betula pendula - Birke*
- Carpinus betulus - Hainbuche *

Obstbäume

Äpfel

- Berner Rosenapfel
- Klarapfel
- James Grieve
- Glockenapfel

Birnen:

- Clapps Liebling
- Gellerts Butterbirne

Kirsche:

- Hedelfinger
- Wangenheims Früh

Zwetschge

Sträucher, Mindestqualität: 2 xv., H. 60 –100 cm

- Cornus mas Kornelkirsche
- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
- Corylus avellana Haselnuss
- Ligustrum vulgare Liguster
- Lonicera xylosteum Heckenkirsche
- Prunus spinosa Schlehe
- Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlichen Gründen sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ Gestaltung der Gebäude
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

8.1 Es werden für Wohngebäude nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Bereich	Geschlosszahl	WH 1 max.	WH 2 max.	FH max.	Dachneigung	Dachform
WA	III+D	6,50 m	8,90 m	12,8 m	40° - 45°	SD

Definitionen:

III+D = maximal vier Geschosse

WH 1 = Wandhöhe 1: senkrechte Entfernung von OK FFB EG bis zur Oberkante der Dachhaut am Durchstoßpunkt der senkrechten Verlängerung der Außenwand an der Traufe

WH 2 = Wandhöhe 2: senkrechte Entfernung von OK FFB EG bis zur Oberkante der Dachhaut am Durchstoßpunkt der senkrechten Verlängerung der Außenwand an der Traufe des vorgelagerten Bauteils (z.B. Laubengang, Zwerchgaube, etc.)

FH = Firsthöhe: senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden (OK FFB EG) bis zur Oberkante Dachfirst;

OK FFB EG = Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss, maximale Höhe:
Westl. Teil: 725,00 m üNN, östl. Teil: 725,50 m üNN

SD = Satteldach

8.2 Es sind für Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig.

8.3 Für die Dachaufbauten gilt:

Dachaufbauten sind nur bei Dachneigungen über 30° zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Vordach, Eingangsbereiche, Laubengang) sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig; negative sowie schräge Dacheinschnitte sind unzulässig. Der Dachüberstand bei Hauptgebäuden beträgt 0,40 m – 1,20 m.

8.4 Farben für die Dachdeckung:

Als Farbe für Dacheindeckungen sind nur naturziegelrote bis rotbraune Töne zulässig; grelle Töne sind nicht zulässig. Für Laubengänge sind auch Blecheindeckungen zulässig. Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Farben zulässig, die für Solaranlagen üblich bzw. erforderlich sind. Dachbegrünung ist zulässig.

8.5 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung.

8.6 Fassaden:

Außenwände sind in Massivbauweise oder Holzbauweise zu erstellen und in herkömmlicher handwerklicher Art glatt zu verputzen. Hierbei sind nur Kalk- oder Mineralfarben in gebrochenen weißen oder in sandigen Tönen zulässig. Alternativ können Holzverkleidungen angebracht werden. Der Anstrich von hölzerner Fassadenverkleidung hat naturfarben (Grau- bis Braunschattierungen) zu erfolgen, wobei naturbelassenes Holz zulässig ist.

Bei der Außengestaltung sind folgende Materialien nicht zulässig:

Grellfarbig oder glänzend in Erscheinung tretende Materialien und Farbanstriche,

Wellplatten aller Art: Kunststoff-Folien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe.

8.7 Fenster müssen ab einer Breite von 0,80 m geteilt werden. An den zur Neuen Straße orientierten Fenstern sind beidseitig Fensterläden aus Holz anzubringen.

8.8 Wohngebäude sind über einen rechteckigen Grundriss zu entwickeln. Die Traufseite muss länger als die Giebelseite sein. Giebelseiten dürfen 13 m nicht überschreiten.

8.9 Solaranlagen sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut bzw. zur Fassade außen) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.

8.10 Es gelten die Abstandsflächen nach BayBO für Wohngebiete.

§ 9 Einfriedungen/ Freiflächen/ Oberflächenwasser

- 9.1 Die Höhe der zur Straßenseite orientierten Einfriedungen wird auf maximal 0,90 m begrenzt. Der Zaun ist als Holzzaun oder mit Metallstreben herzustellen. Die Höhe der restlichen Einfriedungen beträgt maximal 1,2 m. In den von der Neuen Straße abgewandten Bereichen ist auch Maschendraht zulässig. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht, massive Sockel oder Gabioneneinfriedungen sind unzulässig. Die angegebenen Höhen sind Maximalhöhen. Sockel sind mitzurechnen. Einfriedungen, zumindest abschnittsweise, einen Bodenabstand von mindestens 15 cm einhalten.
- 9.2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Bereich des Vorhabens bis zu maximal 1,5 m zulässig. Dadurch entstehende Höhenversätze sind in natürlichen Böschungswinkeln bis max. 1,5 m zur Grundstücksgrenze auszugleichen. Abgrabungen zum Zweck der, auch teilweisen, Freilegung des Kellergeschosses bedürfen der Ausnahme durch die Gemeinde. Die natürliche Geländeoberfläche ist weit möglichst zu erhalten. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind in einem Abstand von 1,5 m zur Nachbargrenze nicht zulässig.
- 9.3 Das Wasser von Dachflächen der Hauptgebäude ist aufzufangen und als Brauchwasser zur Verfügung zu stellen.
- 9.4 Der Belag von oberirdischen Stellplätzen, Wegen und Zufahrten ist möglichst wasserdurchlässig auszuführen, (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster). Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück bewältigt werden; es darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden.
- 9.5 Für die Ableitung des bei Starkniederschlägen anfallenden Oberflächenwassers hat der Bauherr selbst zu sorgen, z. B. durch die Anordnung von Rigolen mit Versickerungseinrichtung und – soweit erforderlich – wasserdichte Keller. Die Keller der im Plangebiet errichteten Gebäude sollen, soweit erforderlich, mit einer wasserundurchlässigen Stahlbetonkonstruktion, z.B. „Weißen Wanne“, ausgeführt werden.
- 9.6 Für das Baugrundstück ist ein Entwässerungskonzept mit Nachweis der Versickerung bzw. mit Regenrückhaltesystem (z.B. Zisterne, etc.) mit geregelter Ablauf in den Kanal für nicht versickerbare Oberflächenwasser als Bestandteil der Genehmigungsunterlagen vorzulegen.
- 9.7 Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

§ 10 Werbeanlagen

- 10.1 Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen, die ausschließlich auf die freie Landschaft hin ausgerichtet sind, sind unzulässig. Leuchtende oder Beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.
- 10.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlage dürfen nicht am oder auf dem Dach angebracht werden. Werbeanlagen wie z.B. Schriftzüge an den Gebäuden dürfen jeweils maximal 1,0 m hoch sein – Ausnahme: Logos.
- 10.3 Generell dürfen Werbeanlagen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken oder das Orts- und Landschaftsbild stören und sie dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.

§ 11 Hinweise und Empfehlungen

11.1 Denkmalpflege

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt unverzüglich zu verständigen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG unterliegen.

Hinweis der Denkmalschutzbehörde: Sämtliche Baumaßnahmen, die sich aufgrund der Nähe zu den Bau- denkmälern auf deren Bestand oder auf deren Erscheinungsbild auswirken können, sind (z.B. im Hinblick auf Maßstäblichkeit, äußere Gestaltung usw.) bereits frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen und be- dürfen überdies einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

11.2 Schutzgut Boden

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

11.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen sind ortstypisch und trotz ordnungsgemäßer Bewirt- schaftung unvermeidlich und daher nach § 906 BGB entschädigungslos hinzunehmen. Dies umfasst auch die Gülleausbringung, Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen, Betriebsverkehr sowie Milchtransporte auch zu Nachtzeiten.

§ 12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Neue Straße“, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begrün- dung, jeweils in der Fassung vom __.__.2021, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft, im überlagerten Bereich tritt der Bebauungsplan Nr. 7 „Marktstraße“ außer Kraft.

Irsee, den

Lieb, Bürgermeister

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt am östlichen Ortsausgang von Irsee, gegenüber der Klosterbrauerei, südlich und östlich der Neuen Straße, westlich der Feuerwehr. Es werden Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Fl.-Nr. 276/10, 276/13 und 278, erfasst. Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,4 ha.

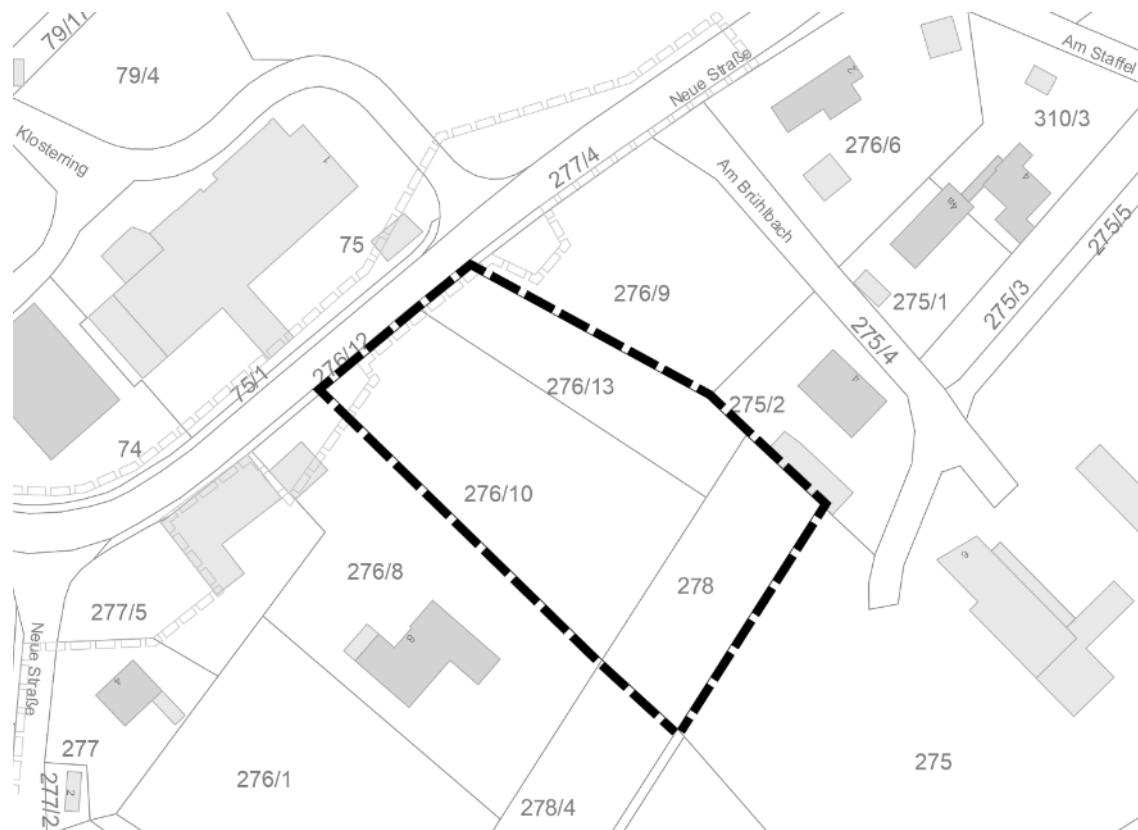


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Der Markt Irsee hat an der gegebenen Stelle vor, die durch die Umgebung geprägten Flächen gezielt für eine Entwicklung von Wohnbebauung bereitzustellen. Es soll ein Bebauungskonzept vorgegeben werden, das flächeneffizient Wohnraum zur Verfügung stellen kann und respektvoll mit dem historisch bedeutsamen Kontext der Ortschaft umgeht.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern – LEP (2018) – und im Regionalplan der Region Allgäu 16 (2007) dargestellt. Die örtliche Funktionen und Aufgaben der Ortslage im Bestand werden vom Landesentwicklungsprogramm für die gegenständliche Innerortsentwicklung vorgegeben. Mit höherer Auflösung setzt sich der Regionalplan mit der Entwicklung des Marktes Irsee auseinander. Die wesentlichen Zielaussagen betreffen folgende Bereiche:

3.1.1 Regionalplan der Region Allgäu 2007 (RP 16)

- B I 1.1 (Z) natürliche Grundlagen und landschaftliche Gegebenheiten zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung als bedeutsamer Erholungsraum sichern
- B II 1.2 Abs. 1 (Z) Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur
- B V 1.3 (Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.
- B V 1.7 (Z) Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

Der Markt Irsee ist Teil der Verwaltungsgemeinschaft Pforzen und liegt im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Kaufbeuren im allgemeinen ländlichen Raum des Ostallgäus. Durch die vorliegende Planung werden ungenutzte, durch den Innenbereich geprägte Flächen der Ortslage zur Entwicklung freigegeben und damit die vorhandene Infrastruktur besser genutzt. Auf den historisch bedeutsamen baulichen Kontext wird geachtet.

3.2 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Irsee sind die Betroffenen Flächen derzeit überwiegend als Grünfläche und im südöstlichen Teil (Fl. Nr. 278/4 und 278) als Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen und langfristig extensiver Landwirtschaft dargestellt. Im Westen liegen die Bestandsgebäude auf dargestellten Mischbauflächen.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

3.3 Bestehende Bebauungspläne / Alternativen

Für den Großteil des Planbereichs bestehen derzeit keine Bebauungspläne. Lediglich entlang der Neuen Straße wird der Bebauungsplan Nr. 7 „Marktstraße“ von 1981 in kleinen Teilen (westlicher Rand, siehe Abbildung 3) überlagert.

Der Markt hat sich schon geraume Zeit um Baukonzepte informell Gedanken gemacht. Hierbei wurden mögliche Strukturen geprüft, die eine angemessene Wohnbebauung um das Bestandsgebäude verträglich in die Nachbarschaft zum Klostergelände einbindet. Dabei wurde in der Vergangenheit auch die Situierung eines weiteren Parkplatzes angedacht (siehe Abbildung 4) und mehrere Optionen geprüft.

Basierend auf den Erfahrungen der Vorbetrachtungen kommt der Markt zu einem Baukonzept, das einen respektvollen Abstand von der Klosterbrauerei einzuhalten – also mindestens vergleichbar mit dem Bestandshaus auf Hausnummer 8. Die Parksituation im Bereich ist bedingt durch die nahe touristische Nutzung schon angespannt.

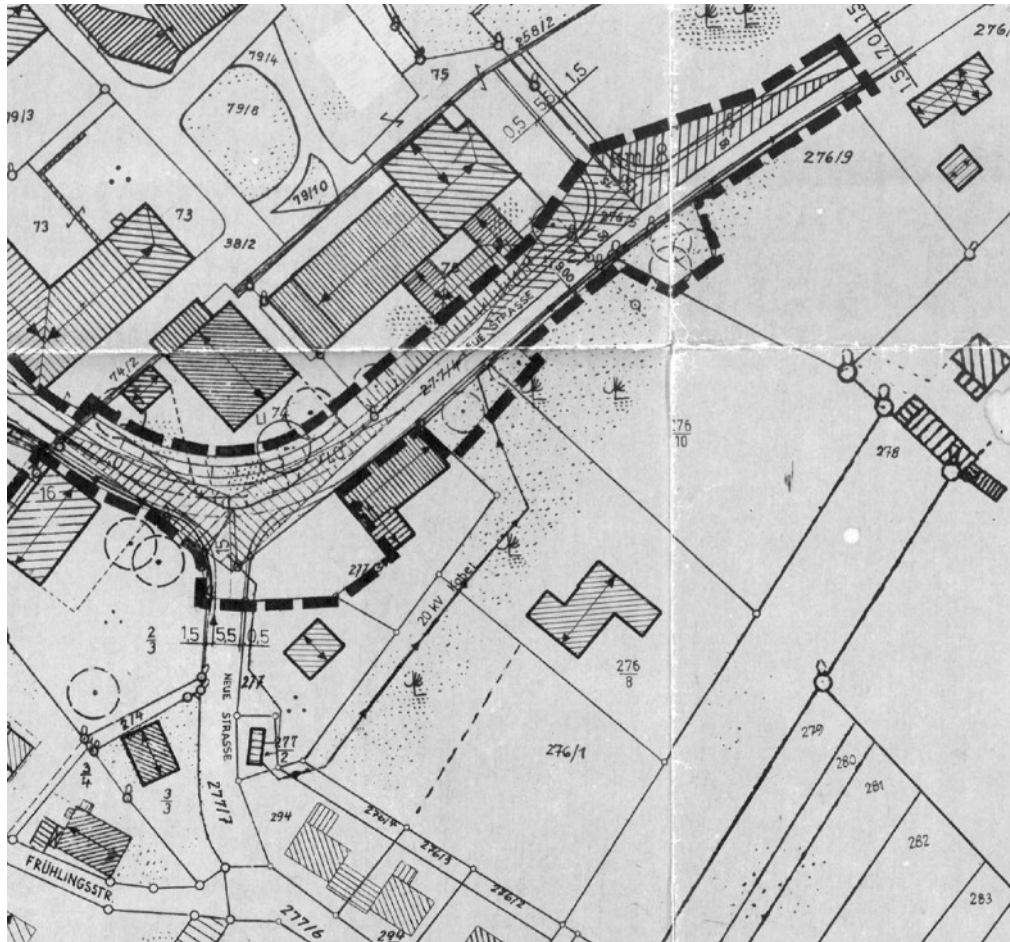


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Planzeichnung zum BBP Nr. 7 "Marktstraße", Rechtskraft: 7.7.81



Abbildung 4: Bebauungskonzept, nach G. Abt, 2014

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme/ Ortsbild:



Abbildung 5: Anbau an die Klosterbrauerei, Blick vom Plangebiet auf die Neue Straße nach Nordwesten

Am Klosterring 1 liegt die Klosterbrauerei als prägender, großformatiger Bau. Zur Neuen Straße hin wurde das denkmalgeschützte Gebäude in jüngerer Vergangenheit um einen Anbau (siehe Abbildung 5) erweitert.

Naturhaushaltliche Belange:

Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen zeigen keine Auffälligkeiten. Entlang der Neuen Straße und zum Bauhof hin säumen Baumreihen das Plangebiet.

Das FFH-Gebiet (DE8029371.02) „Staffelwald bei Irsee und Lehmgrube Hammerschmiede“ liegt deutlich östlich der gegenständlichen Ortslage. Eine Beeinflussung ist nicht angezeigt.

Relief:

Das Gelände fällt von ca. 729 m üNN im Süden um etwa 7 m in nordöstliche Richtung auf ca. 722 m ü NN. Die Steigung fällt dabei im Nordwesten flacher aus als im Südosten.

Bodenverhältnisse:

lehmige Böden mittlerer bis schlechter Zustandsstufe mit guten Wasserverhältnissen (L IIIc 2)

16b Überwiegend Pseudogley und verbreitet Braunerde-Pseudogley aus Schluff bis Lehm über Lehm bis Schluffton (Lösslehm oder Lösslehm mit lehmiger Beimengung unterschiedlicher Herkunft)

Geologie: Tertiäre Schichten (Miozän) der Oberen Serie der oberen Süßwassermolasse. Eine Wechselfolge aus Ton, Schluff oder Mergel und Sand, vereinzelt Braunkohle.

4.2 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale.

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8 in 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 des BayDSchG.

Die Denkmäler in der Umgebung sind:

Bodendenkmal nördlich der Neuen Straße: D-7-8029-0136, Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des Klosters Irsee, darunter die ehem. Klosterkirche und heutige Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt, Peter und Paul und ihre Vorgängerbauten.

Baudenkmal:

Klosterbrauerei, D-7-77-139-6: Ehem. reichsunmittelbare Benediktinerabtei; Klosterkirche Mariä Himmelfahrt, Peter und Paul, jetzt kath. Pfarrkirche, Wandpfeilerkirche mit Zweiturmfassade, 1699-1702 von Franz Beer errichtet; mit Ausstattung; ehem. Konventgebäude, Anlage mit vier ungleichen Flügeln um den Kreuzhof, zwischen dem Nordflügel und der Kirche schmaler Paradieshof, Anlage 1707/09 von Franz Beer errichtet, Westflügel 1727/29, ab 1849 umgestaltet zu Kreisirrenanstalt; ehem. Sommerhaus und Theater an der Südwestecke des Konventgartens, im Kern 18. Jh., später verändert; ehem. Klosterbrauerei, dreigeschossige Zweiflügelanlage, 1748 erbaut; ehem. Klosterökonomie, stattliche Dreiflügelanlage: Südflügel zweigeschossiger, nach Osten hin dreigeschossiger Walmdachbau mit der ehem. Schäfllerei, Westflügel zweigeschossiger Satteldachbau mit den ehem. Klosterstallungen, nördlich anschließend zweigeschossiger Anbau mit Halbwalmdach, 3. Viertel 18. Jh., Nordflügel, sog. Neubau, dreigeschossiger Satteldachbau mit Wohnräumen und der ehem. Klosterbäckerei, 1782 von Johann Georg Specht errichtet; Nord- und Ostzug der Mauer um den ehem. Konventgarten, 18. Jh.; ehem. Prosektur der Kreisirrenanstalt Irsee, erdgeschossiger Satteldachbau aus Sichtziegeln mit Zwerchgiebel und Lisenengliederung, 1880; mit Ausstattung.

Küfnerie, D-7-77-139-6: Küfnerie, syn. Büttnerie, syn. Fassmacherei, syn. Fassbinderei, syn. Schäfllerei, Klosterökonomie, Bäckerei, syn. Pfisterei, Gesindehaus, syn. Angestelltenhaus, syn. Bedienstetenhaus, Pferdestall, syn. Roßstall, Rinderstall

Sowie dahinter: Kloster Irsee mit weiteren Einzeldenkmälern.

Bei baulichen Änderungen, die das Erscheinungsbild im Umfeld der Baudenkmal beeinträchtigen ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis durch die Denkmalschutzbehörden nach Art. 7.1 BayDSchG erforderlich.

5. Planung

5.1 Verkehr / Kanal / Entwässerung

Die bestehende Erschließung der Neuen Straße wird erweitert.

Bei der Behandlung des Regen-Oberflächenwassers soll der Versickerung der Vorzug gegeben werden. Entsprechend sind alle Zufahrten und Wege in wassergebundener Decke – versickerungsfähig – auszubilden.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden ausgeschlossen, um konkreter auf den dringenden Bedarf an Wohnbauflächen abzustellen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung und bauliche Gestaltung

Für das Plangebiet werden wohngebietstypische städtebauliche Werte herangezogen. Es werden insgesamt viergeschossige Gebäude mit nach Süden vorgelagerten Terrassen und Balkonen zugelassen. Zur Auflockerung des Gebäudes ist ein Mittelteil mit schmalerer Baugrenze vorgesehen, der beispielsweise ein Treppenhaus beinhalten kann und gleich ausgeprägt werden darf.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird beschränkt. Um im zweiten Obergeschoss Laubengänge zu erhalten wird über Definition auf zwei verschiedene Wandhöhen zurückgegriffen. Bezogen werden die Höhen auf die OK FFB EG, für die ein Maximalniveau angegeben ist: für den Westteil (auf der Fl. 276/10) werden 725,00 m ü NN als Obergrenze gegeben und für den Ostteil (auf der Fl. 278) 725,50 m üNN. Der Höhenunterschied ergibt sich aus dem Geländeverlauf und eine Angleichung im Bereich des schmaleren Verbindungsteils soll möglich sein. Ein Unterschied bei den Wandhöhen ergibt sich auch beim oberen Bezugspunkt: Die Wandhöhe 1 bezeichnet dabei die „klassische“ Wandhöhe am Durchstoßpunkt der Traufwand an der Gebäudeseite mit der Dachhaut, die Wandhöhe 2 hingegen begrenzt, respektive erhöht, die zulässige vertikale Ausdehnung der Gebäudeseite um ca. 2,40 m nach oben auf den Durchstoßpunkt oberhalb des Laubenganges. Gauben bzw. Zwerchgauben an der Traufe des Gebäudes sollen an ihren jeweiligen Traufseiten ebenfalls bis zu diesem Niveau entwickelt werden können. Für die Gebäude werden steile Satteldächer vorgeschrieben. Die im obersten Geschoss entstehenden Bereiche sollen konzeptionell als Maisonette den darunterliegenden Wohneinheiten im 3. Stock zugeordnet werden und keine eigenständigen Wohneinheiten bilden.

Eine bauleitplanerische Möglichkeit, Auswüchse zu verhindern, ist die Festsetzung von Obergrenzen für die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude. Daher werden in der Satzung Festsetzungen getroffen, die im Baufenster insgesamt maximal 14 WE erlauben. Eine Aufteilung von 8 WE im westlichen und 6 WE im östlichen Gebäudeteil bietet sich hier an.

5.4 Tiefgaragen und Stellplätze

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Hierbei ist mathematisch auf die nächste ganze Zahl zu runden. Für die zu erwartenden Wohnungen wird eine Bewohnerstruktur erwartet, für die zwei KFZ je Haushalt zu hoch erscheint. Daher wurde die Anzahl niedriger angesetzt.

Zur Wahrung des Ortsbildes wurde für die verdichtete Wohnflächenausweisung vorgesehen, dass eine Tiefgarage entsteht, die die erforderlichen Stellplätze aufnehmen kann. Besucherstellplätze sind oberirdisch bereitzustellen. Einzeln stehende Garagen sind unzulässig. Für Erweiterungen der Tiefgarage sind Flächen vorbereitet

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen / Grünkonzept

Es gilt die Baumschutzverordnung des Marktes Irsee (vorliegende Fassung: 16.05.2000). Die Pflanzvorgaben und grünordnerischen Vorschriften dienen der Durchgrünung der Ortslage und dem Erhalt des dörflichen Ortsbildes. Insbesondere werden die ökologisch und ortsbildlich nur bedingt sinnvollen Steingärten ausgeschlossen.

6.2 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die freien Flächen wurden bisher intensiv als landwirtschaftliches Grün genutzt.

Gemäß § 13a BauGB werden keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

Es grenzen ein Dorfgebiet bzw. gemischte Bebauung im Westen und Norden an. Östlich liegt die gemeindliche Feuerwehr.

7.2 Lage zu Gewässern

Der Irseer Bach liegt über 100 m südwestlich des Plangebiets. Eine direkte Betroffenheit wird nicht unterstellt.

7.3 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis.

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
3. Sofern Grundstücke nicht an einer durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche liegen, sind entsprechende Wendekreise bzw. Wendeflächen mit einem Durchmesser von 21 Meter einzuplanen. Ansonsten sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.

In der Gemeinde steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

7.4 Überschlägige Betrachtung der Schutzgüter

Das Plangebiet liegt im östlichen Siedlungsbereich von Irsee. Die Flächen sind bereits durch die Gebäude der Umgebung und im Gebiet stark anthropogen geprägt. Es ist daher nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzgüter auszugehen. Im speziellen wird im Folgenden auf Schutzgüter mit möglicher Betroffenheit eingegangen.

7.4.1 Schutzgut Boden

Beschreibung: Anthropogen beeinflusste Böden, teils durch Bebauung versiegelt, sonst intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt

Bodenkunde: historische Kategorisierung: L II 2, Typ 16b: Überwiegend Pseudogley und verbreitet Braunerde-Pseudogley aus Schluff bis Lehm über Lehm bis Schluffton (Lösslehm oder Lösslehm mit lehmiger Beimengung unterschiedlicher Herkunft)

Geologie: Miozäne Sedimente der oberen Serie der Oberen Süßwassermolasse: Wechselfolge aus Ton, Schluff oder Mergel und Sand, vereinzelt Braunkohle

Auswirkungen: Vorhabenbezogen werden Versiegelungen für Gebäude und Verkehrsflächen vorgenommen. Im Übrigen wird darauf Wert gelegt, dass nur im erforderlichen Maß versiegelt wird.

Ergebnis: Das Schutzgut wird bei fachgerechtem Bodenaushub gering betroffen.

7.4.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Der Irseer Bach liegt über 100 m südöstlich des Geltungsbereiches. Der Grundwasserflurabstand wird als ausreichend angenommen.

Auswirkungen: Durch die Neubauten werden Flächen versiegelt und es wird für die erforderliche Gründung in den Untergrund eingegriffen. Die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in den Irseer Bach ist durch den Abstand unwahrscheinlich. Mit der Anlage der Bauten und Nebenanlagen wird die Versickerungslage etwas verschlechtert. Die gärtnerische Pflege der Freiflächen sorgt für eine Lockerung des Untergrundes und reduziert diese Auswirkung etwas.

Ergebnis: Das Schutzgut Wasser wird insgesamt gering betroffen.

7.4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Beschreibung: Innerhalb des Gebietes ist bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung wenig Struktur vorhanden. Ein einzelnes Gehölz im Südosten und Gehölzhecken im Nordosten und zur Bebauung im Osten liefern eine leicht erhöhte strukturelle Vielfalt, die sich positiv auf die Nischenverfügbarkeit auswirkt.

Auswirkungen: Zur Herstellung des Baugrundes werden Oberflächen abgeschoben und für Tiefgaragen erfolgt ein Eingriff ins Erdreich. Danach wird auf Basis eines Freiflächengestaltungsplanes der Bereich gestaltet und in diesem Zuge neue Gehölze gepflanzt. Die bestehenden Gehölzstrukturen an der neuen Straße sollen erhalten werden.

Ergebnis: Es werden keine signifikanten Auswirkungen im Vergleich zur Bestandssituation erwartet.

7.4.4 Schutzgut Landschafts- / Ortsbild

Beschreibung: landschaftlich nach Nordosten offener Hang, vom Ortsrand aus einsehbar, randlich mit Gehölzen bestanden

Auswirkungen:

Durch die Positionierung des Gebäudes und die gestalterischen Festsetzungen wird das örtliche Bild bewahrt.

Ergebnis: Das Ortsbild wird durch die Aufnahme ortstypischer architektonischer Konzepte nicht beeinträchtigt.

7.4.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Beschreibung: Das Gebiet liegt südlich der Neuen Straße. Im Umfeld besteht Misch- bzw. Dorfgebietsprägung. Die benachbarte Klosterbrauerei beinhaltet eine Gastwirtschaft mit Übernachtungsbetrieb.

Auswirkungen: Während der Bauzeit ist mit erhöhter Frequenz von Baustellenverkehr, Lärm und Schmutz zu rechnen. Einschlägige Techniken beim Bau vermeiden während der kurzen Bauzeit die direkten Auswirkungen auf die Umgebung. Die neue Bebauung und ihre damit verbundene Nutzung wird keine merklichen Verschlechterungen der Gesamtsituation am Ort mit sich bringen.

Ergebnis: Der Mensch erfährt hinsichtlich Erholung und des Lärms eine geringe Erheblichkeit der Auswirkung.

7.4.6 Schutzgut Boden sowie Kultur und Sachgüter

Beschreibung: Das historische Umfeld von Irsee (Kirche, Kloster, einige historische Gebäude) wirkt auf den Planbereich.

Auswirkung: Bei der Gebäudegestaltung ist möglichst Einvernehmen mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz zu suchen. Der abgerückte Gebäudekomplex hält respektvoll Abstand vom Baudenkmal. Gestalterische Festsetzungen sichern das historische Ortsbild und vermeiden Verunstaltungen. Sollten unerwarteterweise Bodendenkmäler aufgeschlossen werden sind die Erdarbeiten einzustellen und die untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu ist einzuschalten.

Ergebnis: Durch das Abrücken und eine geeignete Gebäudegestaltung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut als gering einzustufen.

7.4.7 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Es liegen keine Hinweise auf negative, sich verstärkende Beziehungen der Schutzgüter im Gebiet vor.

7.5 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten 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.

8. Technische Infrastruktur / Erschließung

8.1 Straßen

Die Erschließung erfolgt über eine Abzweigung von der Neuen Straße aus.

8.2 Wasserwirtschaft

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch die Gemeinde. Die Trinkwasserversorgung ist sichergestellt.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen.

Das Plangebiet ist an die Abwasserleitung mit Anschluss an die Kläranlage Irsee angeschlossen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser (Dachwasser) ist möglichst breitflächig unter Ausnutzung der Reinigungswirkung des bewachsenen Oberbodens in den Untergrund einzuleiten.

Für die Niederschlagswasserentsorgung sind das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW bzw. TREN OG zu beachten.

8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die direkte Stromversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der LEW Verteilnetz GmbH.

Hinweis der Deutschen Telekom:

„Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de / Fax: +49 391 580213737 / Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

*Deutsche Telekom Technik GmbH / Technik Niederlassung Süd, PTI 23 / Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen
Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Sparten Terminen zu verwenden.“*

8.4 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat des Landkreises zu veranlassen.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Das Gelände bedarf keiner Umlegung oder sonstiger bodenordnender Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch. Die Aufteilung der Grundstücke wird vertraglich geregelt.

10. Kartengrundlage

Es wurde die vom Amt für Breitband, Digitalisierung und Vermessung 2017 (GKK) für den Bebauungsplan zur Verfügung gestellte, amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Markt Irsee,

Thomas Haag,
Stadtplaner

Lieb,
Bürgermeister