

Markt Irsee  
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan  
„Oberes Dorf - Süd“  
gemäß § 13a BauGB

Entwurf  
in der Fassung vom 07.12.2021

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 E-Mail: info@abtplan.de

## Satzung des Marktes Irsee für den Bebauungsplan „Oberes Dorf - Süd“, gemäß § 13a BauGB

### 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 Süden des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes „Oberes Dorf“, nördlich der Grüntenstraße (Bebauungsplan „Irsee Süd“), zwischen der Markt- und der Hochstraße. Es sind Grundstücke der Gemarkung Irsee mit der Fl.Nr. 317/2, 317/3, 317/4 (Bestand) und 317 (Verkehrsfläche) sowie 317/5, 317/6, 317/7, 27/5 und 27/6 (bisher Fläche für die Landwirtschaft), erfasst. Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,65 ha. Die genaue räumliche Lage ist der Planzeichnung 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 \_\_. \_\_.2022. 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 (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 3.1.1 Die nach § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO genannten Schank- und Speisewirtschaften werden unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO für nicht zulässig erklärt.
- 3.1.2 Die nach § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Teil des Bebauungsplanes.

### § 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 Abs. 1 dieser Satzung. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden.
- 4.2 Bei Wohngebäuden sind je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte max. 3 Wohneinheiten (WE) zulässig.
- 4.3 Die vorgenannten städtebaulichen Werte und die in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.

### § 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

- 5.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise.
- 5.2 Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Einzelhäuser sind nur auf Grundstücken mit mindestens 500 m<sup>2</sup>, Doppelhaushälften bei mindestens 300 m<sup>2</sup> zulässig.
- 5.3 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Für Garagen und Nebenanlagen gilt zudem die Linie nach 15.3. PlanZV.  
*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 Ziffer 6 der BayBO.

- 5.4 Auf Baulinien sind Schaugiebel verbindlich auszubilden. An dieser Seite ist das Gebäude so zu errichten, dass ein durch Fenstereinteilung symmetrisch angeordneter Schaugiebel entsteht.
- 5.5 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO für Wohngebiete.

#### § 6 Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen

- 6.1 Garagen und Nebenanlagen dürfen innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen sowie der mit dem Planzeichen 15.3 PlanZV umgrenzen Bereiche eingerichtet werden. Kleine Nebengebäude bis insgesamt max. 16 m<sup>2</sup> Grundfläche und Stellplätze dürfen auch außerhalb dieser Flächen, jedoch nicht in festgesetzten Grünflächen, errichtet werden.
- 6.2 Die nach BayBO zulässigen Grenzgaragen sind unter Hinweis auf Art. 6 Abs. 7 BayBO zulässig.
- 6.3 Vor dem Garagentor ist ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie (= Hinterkante Straße bzw. Grundstücksgrenze Verkehrsfläche) von mind. 5,0 m (einer Stellplatztiefe) einzuhalten, seitlich mindestens 1,0 m.
- 6.4 Die Dachneigungen von Garagen und Nebengebäude dürfen nicht steiler sein als die des Hauptgebäudes. Flachdächer sind zu begrünen.
- 6.5 Garagen im Keller sind unzulässig.
- 6.6 Stellplätze sind in ausreichender Zahl auf dem Grundstück zur Verfügung zu stellen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Eingangs- und Zufahrtsbereiche sind als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten. Stellplatzflächen dürfen nicht versiegelt werden. Für die Berechnung der Anzahl der Garagen und Stellplätze gilt die GaStellV.

#### § 7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Steinlegungen und foliengedeckte Bereiche stellen keine gärtnerische Gestaltung dar und sind auf max. 2 m<sup>2</sup> je Baugrundstück zu beschränken.
- 7.2 Je angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum oder zwei Obstbäume gem. Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Pflanzbindungen können auf dieses Pflanzgebot angerechnet werden.
- 7.3 Die in der Planzeichnung eingetragenen zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind verbindlich zu pflanzen (Pflanzbindung). Von den Pflanzstandorten kann bei der Ausführung auf dem eigenen Grundstück abgewichen werden. Die Pflanzmaßnahmen haben binnen zwei Jahren nach Baubeginnsanzeige zu erfolgen. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem qualifiziertem Freiflächengestaltungsplan - mindestens im Maßstab 1 : 200 - verbindlich darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist.
- 7.4 Die private Grünfläche mit Bepflanzungsaufgaben entlang der Planstraße wird als straßenbegleitender magerer Blühstreifen mit kiesigem Substrat ausgebildet. Der Grünstreifen darf bis zu 6,00 m je Baugrundstück unterbrochen werden.
- 7.5 Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG –,“) ist zu beachten.
- 7.6 Pflanzliste:

##### Bäume

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, mit Drahtballen, St.U. 14-16 cm

Alnus incana	- Grau-Erle*
Malus sylvestris	- Wild-Apfel
Prunus avium	- Vogelkirsche*
Prunus padus	- Traubenkirsche
Salix sp.	- heimische Weiden (z.B. Silber-, Mandel-, Sal- etc.)
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Ulmus laevis	- Flatter-Ulme

##### Obstbäume

Mindestpflanzqualität: Halbstamm / Hochstamm, 3xv, mit Drahtballen, St.U. 14-16 cm

Äpfel:	Berner Rosenapfel Klarapfel James Grieve Glockenapfel
Birnen:	Clapps Liebling Gellerts Butterbirne
Kirsche:	Hedelfinger

Zwetschge:	Wangenheims Früh
Sträucher	
Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 60 –100 cm	
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Hartriegel
Lonicera xylostium	Heckenkirsche
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sambucus nigra	Traubenholunder

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 Für die Bauflächen werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebietsteil	Geschosse	WH max.	Dachneigung und -form
WA	II - III	6,5 m	20° - 28° DN, SD
Alternativ	~	5,9 m	28° - 34° DN, SD

Erklärungen:

II - III = mindestens zwei, jedoch maximal drei Geschosse

WH = Wandhöhe: senkrechte Entfernung von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwand der Traufseite mit der Oberkante der Dachhaut.

SD = Satteldach

DN= Dachneigung

8.2 Die OK FFB EG darf max. auf dem in der Planzeichnung definierten Niveau liegen.

8.3 Es sind nur gleichschenklige Satteldächer zulässig; für untergeordnete Bauteile (Vordach, Eingangsbereiche u. dgl.) mit max. 7,00 m Giebelbreite sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

8.4 Der Dachüberstand bei Wohnhäusern beträgt an allen Seiten 0,60 m bis 1,00 m.  
Für Garagen und Nebengebäude mit Satteldach beträgt dieser 0,30 bis 0,80 m.

8.5 Dachaufbauten sind nur ab 30° DN und nur als stehende Gauben zulässig. Für die Gaubengestaltung gilt:

- Die Dachneigung entspricht der des Hauptgebäudes
- Der Fußpunkt liegt hinter der verlängerten Außenkante der Umfassungsmauer des Gebäudes
- Der First liegt mind. 0,30 m unter dem Hauptfirst
- Der Abstand zum seitlichen Dachende beträgt mindestens 3,00 m
- Dreieckige Gauben, Schleppgauben sowie negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- je Dachseite ist nur eine Gaube zulässig. Ausnahmsweise kann ab 12,00 m Hauslänge eine weitere Gaube zugelassen werden, wenn diese mind. 1,20 m Abstand von der anderen hält

8.6 Farben für die Dachdeckung:

Als Farbe für Dacheindeckungen sind nur ziegelrote bis rotbraune Töne zulässig; grelle Töne sind nicht zulässig. Dachbegrünung ist zulässig.

8.7 Fassaden:

Außenwände sind in herkömmlicher handwerklicher Art glatt zu verputzen. Hierbei sind nur in gebrochenen weißen Tönen zulässig. Alternativ können Holzverkleidungen angebracht werden. Für diese und sonstige Bauelemente (Balkonverkleidungen, Fensterläden u. dgl.) sind Holz in Naturfarben vorgeschrieben. Glasbausteine oder Profilgläser sind nicht zulässig.

8.8 Für Nebengebäude bis 16 m² Grundfläche sind auch zulässig:

Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Betondachsteine etc.), beschichtete Metallbleche, Holzschindeln, Bitumenbahnen/ Folien und begrünte Dächer (auch extensiv).  
Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

8.9 Solarenergieanlagen sind flächig und harmonisch auf der Dachfläche integriert zu gestalten. Aufständerungen sind bis max. 0,15 m und nur parallel zur Dachfläche zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein. Unabhängig von den o. g. Vorschriften zur Gestaltung sind jeweils Farben zulässig, die für Solarenergieanlagen üblich bzw. erforderlich sind.

- 8.10 Die maximale Giebelbreite für Wohngebäude beträgt 12,00 m. Abgeschleppte oder angesetzte Nebengebäude sowie Garagen werden dabei nicht eingerechnet. Die Traufseite muss mindestens 3 m länger als die Giebelseite sein.
- 8.11 An der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaute Bauwerke müssen einheitlich gestaltet werden (durchlaufender First, gleiche Dacheindeckung in Material und Farbe, etc.)
- 8.12 Eckerkerbauten sowie Vorbauten oder Balkone über Eck sind unzulässig.
- 8.13 Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom und Telekom u. dgl. sind nicht zulässig.

#### § 9 Einfriedungen/ Freiflächen/ Oberflächenwasser

- 9.1 Einfriedungen sind zu öffentlichen Straßenraum hin, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen, bis zu einer max. Höhe von 0,90 m über dem Gelände zulässig. Einfriedungen sind als Holzlattenzäune auszuführen, Metallgitterzäune sind unzulässig. Beton- oder Metallpfosten müssen 0,15 m niedriger als der Zaun sein. Der Zaun muss vor den Pfosten durchlaufen. Sockel sind bis 0,15 m Höhe gestattet. Mauern als Einfriedungen sind über eine Höhe von 0,40 m über dem Gelände unzulässig. Zwischen Privatgrundstücken ist Maschendraht zulässig. Einfriedungen müssen für Kleintiere durchgängig sein und einen Bodenabstand von mindestens 0,10 m aufweisen.
- 9.2 Der Mindestabstand für die Einfriedung vom öffentlichen Grund muss 0,50 m betragen. Tore und Türen sind so anzubringen, dass sie nicht zum öffentlichen Grund hin aufgehen.
- 9.3 Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen sind unzulässig.
- 9.4 Auf den Baugrundstücken ist jeweils eine Zisterne mit mindestens 10 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen einzurichten, die das nicht versickerbare anfallende Oberflächenwasser zur Brauchwassernutzung (zu mindestens 4 m<sup>3</sup>), auf-fängt. Diese Zisterne darf nur mit gedrosseltem Überlauf an den Kanal angeschlossen werden.
- 9.5 Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Das Oberflächenwasser von Wegen und Zufahrten ist zur Versickerung zu bringen. Ist eine Versickerung nicht möglich kann gedrosselt in den gemeindlichen Kanal eingeleitet werden. Der Genehmigungsplanung ist ein Entwässerungsplan gem. § 3 Ziffer 6 Bauvorlagenver-ordnung (BauVorV), das ein Nutzungskonzept für das anfallende Dachflächenwasser beinhaltet, beizufügen.
- 9.6 Wege und Zufahrten dürfen nur im unbedingt notwendigen Maß versiegelt werden. Die private Grünfläche mit Bepflanzungsaufgaben entlang der Planstraße für Garageneinfahrten pro Grundstück höchstens 6 m breit (Hinterkante Straße) unterbrochen werden. Für zusätzlich zu befestigende Flächen sind z.B. wassergebundene Beläge oder Rasenpflastersteine mit einem Fugenbild von mindestens 2,5 cm zu verwenden.
- 9.7 Kfz-Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden. Auf die Befestigung von Hof- und Parkflächen, z. B. mittels durchgehenden Asphaltbelags, ist zu verzichten. Für diese Flächen ist eine Befestigung bzw. Gestaltung mit ausreichender Wasserdurchlässigkeit (z. B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke oder eine Kombination verschiedener Befestigungsarten) zu wäh-len.
- 9.8 Aufschüttungen und Abgrabungen:  
In einem Bereich von bis zu 1,00 m zur Grundstücksgrenze sind Aufschüttungen allgemein ausgeschlossen. Aufschüttungen zur Angleichung an öffentliche Verkehrsflächen sind zulässig. Abgrabungen zum Zweck der, auch teilweisen, Freilegung des Kellergeschosses sind unzulässig. Das natürliche Gelände ist sonst möglichst zu erhalten. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen innerhalb des jeweils eigenen Grundstücks auszugleichen; dies ist in entsprechenden Geländequerschnitten mit dem Baugesuch nachzuweisen und darzustellen. Grundsätzlich ist eine Abstimmung mit dem jeweiligen Nachbarn anzustre-ben. Die vorgenannten Anforderungen sind auch für das Freistellungsverfahren gemäß BayBO anzuwenden.
- 9.9 Keller sind als wasserdichte Wannen auszuführen.

#### § 10 Werbeanlagen

- 10.1 Generell dürfen Werbeanlagen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken oder das Orts- und Landschaftsbild stören und sie dürfen die Verkehrssicherheit auf der nahen OAL 3 nicht beeinträchtigen. Auf-fallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.
- 10.2 Werbeanlagen auf dem Dach und solche, die ausschließlich auf die freie Landschaft hin ausgerichtet sind, sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen in Form von Firmennamen und -logos sind mit einer Höhe von 0,80 m zulässig. Ihre Höhenlage ist auf 3,00 m über dem Gelände zu beschränken.

## § 11 Hinweise und Empfehlungen

### 11.1 Bodendenkmalpflege:

Bei Bodeneingriffen in Schutzbereichen, aber auch in der Umgebung von Bau- oder Bodendenkmälern ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der Denkmalbehörde einzuholen.

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.

### 11.2 Bodenschutz

Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendigste begrenzt werden. Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Bei Oberbodenarbeiten sollen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbau“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.

### 11.3 Brandschutz: Es wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu hingewiesen.

### 11.4 Landwirtschaftliche Immissionen:

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

### 11.5 Insektenschutz:

Die Beleuchtung von Außenanlagen, Parkplätzen und Wegen sowie das Anstrahlen von Gebäudeaußenwänden ist zum Schutz von Insekten und Fledermäusen zu vermeiden bzw. notwendige Beleuchtungen in ihrer Beleuchtungsdauer und –zeit zu beschränken. In Bereichen in denen eine Beleuchtung unumgänglich ist, sind nur „insektenfreundliche“ Leuchtmittel zu verwenden.

„Insektenfreundliche“ Leuchtmittel sind nach oben abgeschirmte LED-Leuchten und Natriumdampflampen mit einer Farbtemperatur von 1.800-3.000 Kelvin und einer maximalen Leuchtdichte von 2cd/m<sup>2</sup>. Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten sind nur voll abgeschlossene Lampengehäuse zu verwenden, deren Oberfläche sich zudem nicht auf mehr als 60°C aufheizt (vgl. Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung (StMUV) und Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen (BfN)).

## § 12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Oberes Dorf - Süd“, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom \_\_.\_\_.2022, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft, im überlagerten Bereich tritt der Bebauungsplan „Oberes Dorf“ außer Kraft.

Irsee, den

---

Andreas Lieb, Bürgermeister

## Begründung

### 1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Süden des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes „Oberes Dorf“, nördlich der Grünenstraße (Bebauungsplan „Irsee Süd“), zwischen der Markt- und der Hochstraße. Es sind Grundstücke der Gemarkung Irsee mit der Fl.Nr. 317/2, 317/3, 317/4 (Bestand) und 317 (Verkehrsfläche) sowie 317/5, 317/6, 317/7, 27/5 und 27/6 (bisher Fläche für die Landwirtschaft), erfasst.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,65 ha auf. Maßgeblich ist die Planzeichnung.

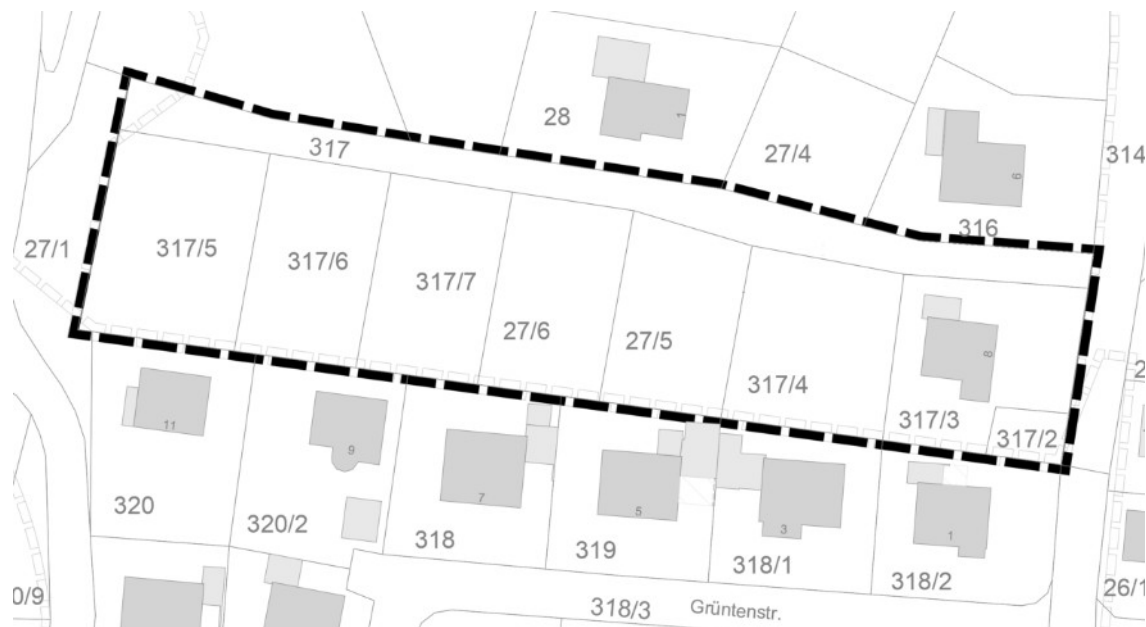


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches BBP „Oberes Dorf - Süd“, unmaßstäblich

### 2. Veranlassung

Der Markt Irsee hat an der gegebenen Stelle vor, die durch die Umgebung geprägten Flächen gezielt für eine Entwicklung von Wohnbebauung bereitzustellen. Der Bedarf an Wohnbauflächen für die sich entwickelnde örtliche Bevölkerung ist hoch. Auch im Flächennutzungsplan ist diese Entwicklung bereits vorgezeichnet. Die Innenbereichsflächen sollen so für die nachverdichtete Bebauung durch 5-6 neue Wohngebäude aktiviert werden.

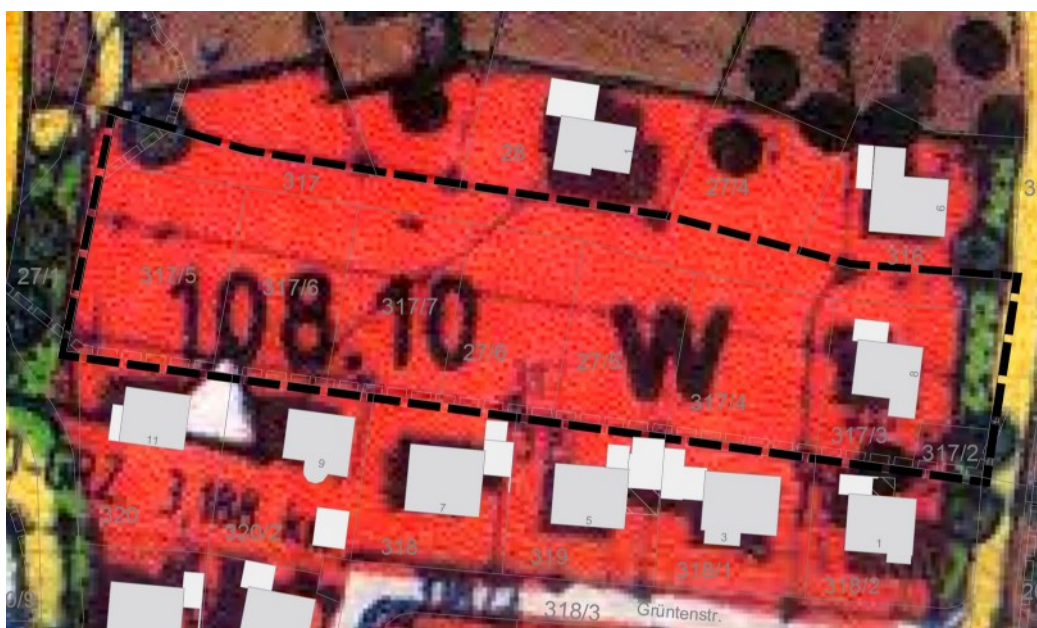


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem gültigen FNP der Gemeinde Irsee, unterlegt mit Flurkarte und Geltungsbereich des BBP, unmaßstäblich

3. Lage und Bestand

3.1 Bestehende Bauungspläne

3.1.1 Einfacher Bauungsplan „Oberes Dorf“, i.d.F vom 21.07.2009



Abbildung 3: Ausschnitt aus gültigem BBP "Oberes Dorf"

Der bestehende Bauungsplan „Oberes Dorf“ hinterlässt im Änderungsbereich noch zwei unbebaute Baufenster (Hinterlieger der Hochstraße 6 und 8). Auf den nun bebaubaren Grundstücken war damals Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Nördlich folgen verstärkt dörfliche Bauten (Hofstellen mit Wohn- und Wirtschaftsteilen) mit gemischtem Nutzungscharakter ohne festgesetzte Art der baulichen Nutzung.

Bisherige Werte im Änderungsbereich: GRZ: 0,25; Vollgeschosse: I+D; Bauweise: offen

3.1.2 Qualifizierter Bauungsplan Nr. 4 „Irsee Süd“, mit 1. Änderung i.d.F. vom 18.04.1972

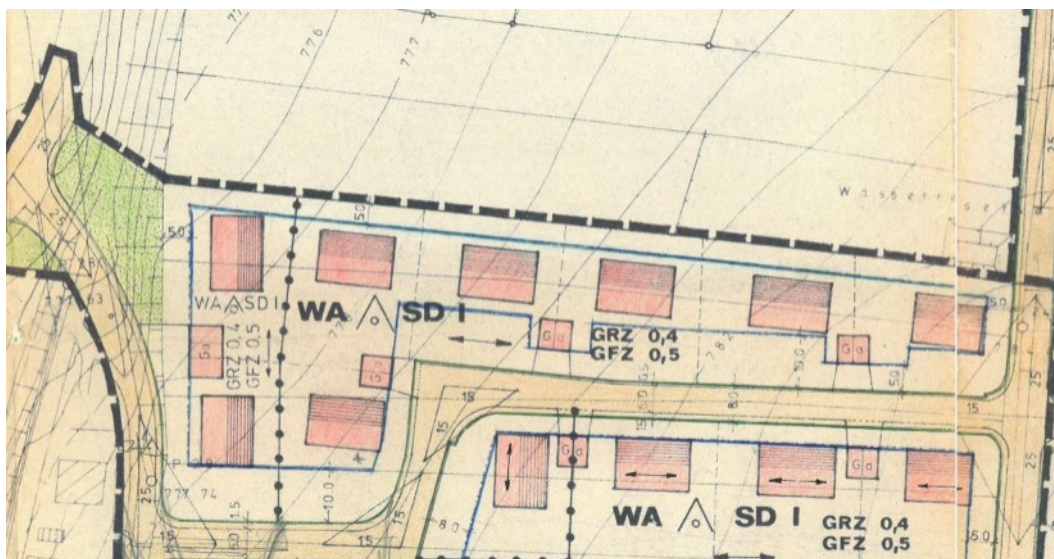


Abbildung 4: Ausschnitt aus BBP "Irsee Süd, 1. Änderung"  
Teilbereich A, südlich des Geltungsbereiches



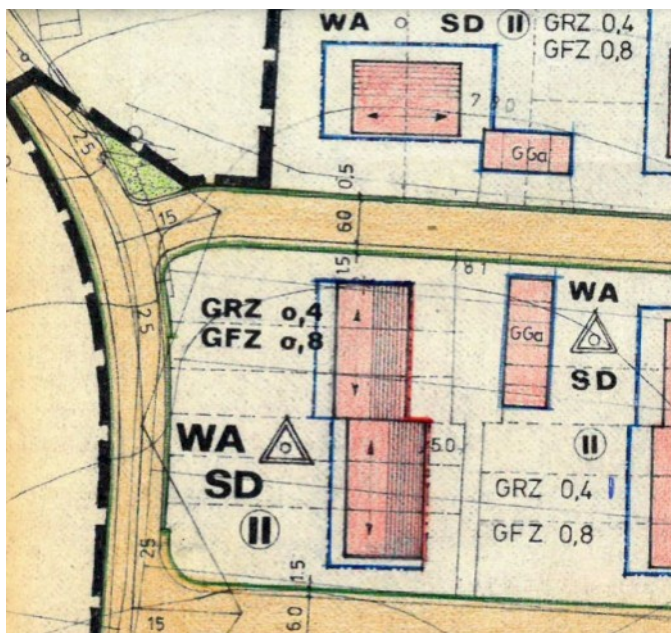


Abbildung 5: Ausschnitt aus BBP "Irsee Süd, 1. Änderung"  
Teilbereich B, östlich des Geltungsbereiches

Südlich und östlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan Nr. 4 „Irsee Süd“ an. Dieser sieht Wohnbebauung mit kleineren Wohngebäuden in lockerer Struktur vor.

Bisherige Werte im benachbarten BBP:

Teilbereich A:

GRZ: 0,4; GFZ: 0,5; Vollgeschosse: I (+ D); Bauweise: Einzelhäuser in offener Bauweise; Gebietstyp: Allgemeines Wohngebiet

Teilbereich B:

GRZ: 0,4; GFZ: 0,8; Vollgeschosse: Zwingend II; Bauweise Hausgruppen und Einzelhäuser in offener Bauweise; Gebietstyp: Allgemeines Wohngebiet

### 3.2 Bestandsbetrachtung

Bestandsbebauung:

Auf der Fl.-Nr. 316 und 317/3 bestehen bereits Wohnbauten. Der im Bebauungsplan Irsee Süd ermöglichten Bauplatz auf der Fl.-Nr. 317/4 ist noch nicht bebaut. Auf Fl.-Nr. 27/4 wird der Bereich noch als Holzlagerfläche genutzt.

Naturhaushaltliche Belange:

Die nicht überbauten Flächen werden derzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzt. Am Hang, westlich an den Geltungsbereich angrenzend, liegt ein Biotop aus Gehölzen an der Marktstraße.

Gewässer: Es liegen keine Gewässer im Bereich.

Relief:

Das Plangebiet fällt nach Westen ab. Die Höhenentwicklung verläuft auf einer Länge von ca. 170 m von Ost nach West auf Höhen von ca. 785 m üNN bis 775,5 m üNN. Dahinter schließt sich ein steiler Hang von ca. 3,5 m Höhenversatz binnen 5,5 m an.

### 3.3 Denkmalschutz

Bei baulichen Änderungen, die das Erscheinungsbild im Umfeld der Baudenkmäler beeinflussen und bei Bodeneingriffen ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis durch die Denkmalschutzbehörden erforderlich.

## 4. Planung

### 4.1 Verkehr / Kanal / Entwässerung

Die bestehende Erschließung der Hochstraße wird mit einer Stichstraße mit Wendehammer für ein 3-achsiges Müllfahrzeug gem. RASt (L=10,00 m, R6) 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. Für die Brauchwassernutzung und zur Entlastung der Wasserver- und Entsorgung sind Zisternen einzurichten.

#### 4.2 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. Das neue Baugebiet soll der Wohnbebauung des Bebauungsplans „Irsee Süd“ Rechnung tragen und zeitgemäß und flächensparend Wohnbebauung ermöglichen. Städtebaulich ist daher der Wohngebietscharakter dem des Dorfgebiets vorzuziehen.

#### 4.3 Maß der baulichen Nutzung und bauliche Gestaltung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die o.g. Grundflächenzahl und die maximal zulässige Zahl an Geschossen bestimmt.

Ortsplanerisch sind Nachverdichtungen prinzipiell wünschenswert. Sie führen in der Regel zur besseren Auslastung vorhandener Infrastruktur. Ungesteuerte, allein den Marktgesetzen gehorchende Nachverdichtungen bringen dagegen regelmäßig mehr Nach- als Vorteile.

Drei zulässige Geschosse erlauben Gebäude, die passend zum bestehenden Ortsbereich in Irsee Süd, im Format „III“ – also dreigeschossig mit Erdgeschoss, Obergeschoss und einem zurückhaltenden Dachgeschoss – ausgebildet werden können. Bei der Wahl der Wandhöhen und Dachneigungen sind so, gemeinsam mit der Giebelbreite von max. 12 m, Gebäude mit einer Höhe von bis zu gut 10 m möglich. Ab Dachneigungen von mehr als 28° sind nur noch niedrigere Wandhöhen zugelassen, um die Höhenentwicklung der Gebäude nicht durch die steileren Dachformen ausufern zu lassen. Dachaufbauten dürfen erst bei klar steileren Dächern (ab 30° DN) vorkommen. Gebäudeformen sind rechteckig zu halten und die Traufe soll länger (mind. 3 m) als die Giebelseite ausfallen.

Die gestalterischen Festsetzungen dienen dazu das durch Denkmäler geprägte historische Ortsbild nicht zu stören. Auffällig abweichende oder grelle Farbgebungen sind daher ausgeschlossen worden. Gegebenenfalls sind hier geeignete Anstriche erforderlich. Insbesondere die modernen Gabionenblöcke stören das traditionelle Ortsbild und sind daher ausgeschlossen. Vorgartenbereiche sollten einen Hofbaum erhalten von Nebenanlagen freigehalten werden. Der dörfliche Straßenraum ist von Holzlattenzäunen bzw. grünen Einfriedungen geprägt und soll auch hier so weitergeführt werden.

##### Schaugiebel:

Von besonderer Qualität sind die Gebäude auszubilden, die an den Verkehrswegen das Ortsbild im Besonderen prägen. An diesen Gebäuden sind an Baulinien Schaugiebel festgesetzt worden. Dies bedeutet, dass die Giebelseite auf dieser Linie und mit symmetrischen Fensterbändern zu errichten ist, die zweiflügelige Fensterläden besitzen sollen. Es wird ein Pfettendachstuhl mit Holzverkleidung im Dachbereich empfohlen.

#### 4.4 Garagen und Stellplätze, Nebengebäude

Für Garagen sind zusätzliche Fläche mittels der rot gestrichelten Linie nach 15.3 PlanZV ausgewiesen. Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen eingerichtet werden, aber nicht auf Grünflächen. Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Sind die Bedingungen gemäß Satzung eingehalten dürfen statt Satteldächern auch andere Dachformen genutzt werden. Für Garagen mit Flachdächern ist aus klimatischen und ortsgestalterischen Gründen die Begrünung verbindlich.

Vor Garagentoren ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten. Dies entspricht etwa einer Fahrzeugtiefe und dient dazu, den Verkehr auf der Erschließungsstraße von Behinderungen freizuhalten während das Garagentor geöffnet wird.

### 5. Grünordnung

#### 5.1 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 sehr bedingt sinnvollen Steingärten ausgeschlossen.

Entlang der Planstraße sind auf privatem Grund begrünte, mager ausgebildete Kiesflächen vorgesehen, die als Blühstreifen dienen und den Biotopverbund stärken sollen. Um von der Straße auf die Grundstücke fahren zu können ist eine Unterbrechung dieser Grünflächen von max. 6 m, gemessen entlang der Hinterkante Straße, zulässig. Nach etwa zweijähriger Entwicklungsphase ist die Mahd der Flächen lediglich 2-3 mal im Jahr erforderlich.

## 5.2 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die unbebauten Flächen wurden bisher intensiv als landwirtschaftliches Grün oder als Lagerflächen genutzt.

Gemäß § 13a BauGB werden keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

*(Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)*

## 6. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

### 6.1 Immissionsschutz

Nach Süden besteht vorwiegend Wohnnutzung, nach Osten, und vor allem nach Norden hin, tritt der dörfliche Charakter der Marktgemeinde stärker in Erscheinung: Hier bestehen Mischnutzungen aus landwirtschaftlichen bzw. landwirtschaftsnahen Gewerben nebst Wohnnutzungen. Von den benachbarten Flächen können Emissionen ausgehen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind. Diese sind unvermeidlich und müssen gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

### 6.2 Lage zu Gewässern

Das Gebiet liegt Hochwassergeschützt. Gewässer sind nicht direkt betroffen.

### 6.3 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.

### 6.4 Überschlägige Betrachtung der Schutzgüter

Das Plangebiet liegt südlich des historischen Ortskerns 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.

#### 6.4.1 Schutzgut Boden

Beschreibung: Die Hangflächen streichen Ost-Nordost mit im Schnitt ca. 10 % Gefälle. Der Untergrund wird gebildet durch Flussschotterlagerungen und Decklehmschichten mit kleinräumiger Varianz und potentiell guter Tragfähigkeit.

Auswirkungen: Für die Erschließung und die Neubauten werden Flächen versiegelt. Bei der Anlage der Gebäude ist durch den Bodenaushub ein Eingriff in den Boden stattfinden. Durch die Wohnnutzung an sich wird keine weitere Beeinträchtigung des Schutzguts erwartet.

Ergebnis: Das Schutzgut wird bei fachgerechtem Bodenaushub und -Lagerung gering betroffen.

#### 6.4.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Es ist kein Oberflächengewässer direkt betroffen. Reliefbedingt ist mit Hang- und Schichtwasserbildung zu rechnen.

Auswirkungen: Durch die Neubauten werden Flächen versiegelt und es wird für die erforderliche Gründung in den Untergrund eingegriffen. Die Gefahr des Eintrag von Schadstoffen in das Gewässersystem ist niedrig. Mit der Anlage der Bauten und Nebenanlagen wird die Grundwasserneubildung versiegelungsbedingt verschlechtert.

Ergebnis: Das Schutzgut Wasser wird bei geeigneten Schutzmaßnahmen nur gering betroffen.

#### 6.4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Beschreibung: Die bisher nicht überbauten Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt und sind auf Grund der Umgebung stark anthropogen geprägt. Westlich liegt ein Biotopstreifen am Hangfuß.

Auswirkungen: Zur Herstellung des Baugrundes werden Oberflächen abgeschoben. Direkte Auswirkungen auf das benachbarte Biotop sind nicht zu erwarten. Die gärtnerische Gestaltung der Freiflächen der Gebäude wird die Nischenverfügbarkeit positiv beeinflussen. Baum- und Strauchpflanzungen, wie auch der Blühstreifen erhöhen die strukturelle Vielfalt.

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

#### 6.4.4 Schutzgut Landschafts- / Ortsbild

Beschreibung: Es liegt eine Innerortslage mit umgebender Bestandsbebauung vor. Der nach Westen abfallende Hang wird zur Marktstraße / zu Am Schlachtbichel hin steiler.

Auswirkungen: Eine direkte Wirkung in die Landschaft ist nicht gegeben. Strukturell wird sich die künftige Bebauung gut an die Wohnbauten des Bebauungsplanes „Irsee Süd“ anfügen. Auch von der Ortseinfahrt her wird sich ein geschlossenes Ortsbild mit angemessener Durchgrünung ergeben.

Ergebnis: Das Ortsbild wird durch die dorftypische Gestaltung nicht beeinträchtigt.

#### 6.4.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Beschreibung: Das Plangebiet liegt in Innerortslage östlich der OAL 12 / Marktstraße. Im Umfeld besteht Misch- bzw. Dorfgebietsprägung. Südlich folgen Wohnbauten des südlichen Ortsbereiches von Irsee. Die Wiese wird la-gebedingt nicht zur Naherholung genutzt.

Auswirkungen: Während der Bauzeit ist mit erhöhter Frequenz von Baustellenverkehr, Lärm und Schmutz zu rechnen. Durch die zu erwartende Wohnnutzung wird es nicht zu signifikanten Steigerungen von Belastungen in der Umgebung kommen. Mit den bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen der Nachbarschaft haben sich die neuen Anwohner zu arrangieren. Durch den Hang und den Abstand der Baugrenzen von der Marktstraße erfahren die neuen Bauten nur reduzierten Straßenlärm.

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

#### 6.4.6 Schutzgut Boden sowie Kultur und Sachgüter

Beschreibung: Das historische Umfeld von Irsee (Kirche, Kloster, einige historische Gebäude) wirkt auf den Planbereich. Es liegt ein großflächiges Bodendenkmal im Norden des Geltungsbereiches vor.

Auswirkung: Die Gebäudegestaltung im Denkmalumfeld und die Durchführung von Bodeneingriffen ist mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz abzustimmen. Gestalterische Festsetzungen sichern das historische Ortsbild und vermeiden Verunstaltungen. Sollten Bodendenkmäler aufgeschlossen werden sind die Erdarbeiten einzustellen und die Fachbehörden sind einzuschalten.

*Ergebnis:* Das Schutzgut Kultur und Sachgüter erfährt mögliche Auswirkungen, die mit der denkmalfachlichen Abstimmung zu geringer Erheblichkeit gemildert werden können.

#### 6.4.7 Wechselwirkungen der Schutzgüter

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

#### 6.5 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.

### 7. Technische Infrastruktur / Erschließung

#### 7.1 Straßen

Es ist eine Erschließungsstraße mit einer Breite von brutto 6 m geplant. Ein Wendehammer soll das Wenden von Fahrzeugen und insbesondere die Müllabfuhr an den Abholtagen ermöglichen. Die Planstraße wird südlich von einem mageren Blühstreifen (nährstoffarm, kiesreich, ca. 2 m Breite) begleitet.

## 7.2 Wasserwirtschaft

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Für alle Bauplätze sind Zisternen für die Regenwasserrückhaltung mit mindestens 4 m<sup>3</sup> einzurichten, aus denen Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung u. dgl.) gespeist werden. Zum Umgang mit Niederschlagswasser auf den privaten Flächen wird ausdrücklich auch auf Mitteilungspflichten und einschlägige Regularien zum Stand der Technik verwiesen (siehe auch: „Naturnaher Umgang mit Regenwasser“, LfU 2016 [https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw\\_88\\_umgang\\_mit\\_regenwasser.pdf](https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf)).

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

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

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

Mindestens 4 m<sup>3</sup> der einzurichtenden Zisternen sollen für die Brauchwasserversorgung (Gartenbewässerung, Toilettenspülung u. dgl.) auf dem Grundstück vorgehalten werden, darüber hinaus sind mindestens 6 m<sup>3</sup> Drosselvolumen zur gedrosselten Einleitung in den Überlauf vorzuhalten. Dies schont die Frischwasserreserven und entlastet das Versorgungsnetz in Trockenphasen.

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.

## 7.3 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: [Planungskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planungskunft.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.“*

## 7.4 Regenerative Energie

Der Markt wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage auf dem Dach oder auch in der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie. Für die entsprechenden Nutzformen wurde ausreichend Gestaltungsraum innerhalb der Festlegungen der Satzung gewährt.

## 7.5 Brandschutz

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

## 8. Kartengrundlage

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

### Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Markt Irsee,

Thomas Haag,  
Stadtplaner

Andreas Lieb,  
Bürgermeister