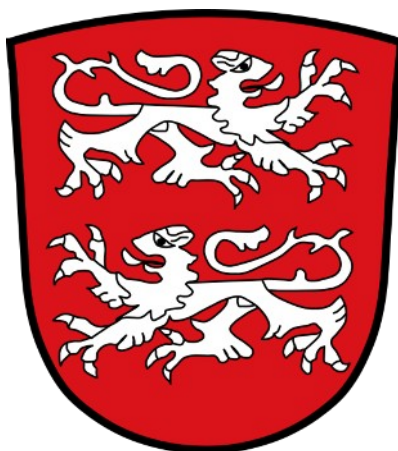


Markt Irsee
Landkreis Ostallgäu



einfacher Bebauungsplan
„Neue Straße“
gemäß § 13a BauGB

in der Fassung vom 05.04.2022

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.-Nrn. 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 05.04.2022. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigelegt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung von Bauvorhaben richtet sich im einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB nach § 34 BauGB.

§ 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 17 beschränkt.

§ 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

- 5.1 Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
Hinweis: 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 zu Tiefgaragen dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen oder der durch Linie gemäß Ziffer 15.3 PlanZV bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden. Nicht überbaute Tiefgaragendächer sind mit mindestens 0,6 m Mutterboden zu überdecken und zu begrünen. Tiefgaragen dürfen nur im Bereich von Zufahrten und Eingängen oberirdisch in Erscheinung treten. Anschüttungen nach § 9.2 sind zulässig.
- 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.
Für Wohneinheiten unter einer Brutto-Wohnfläche von 45 m² ist nur ein Stellplatz erforderlich.
Zusätzlich sind 10 % der erforderlichen Stellplätze aus Wohneinheiten als oberirdische Besucherparkplätze nachzuweisen. 10 % der 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 Kies, 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. 48-50 AGBGB 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. Im in der Planzeichnung dargestellten Bereich ist so eine Gehölzhecken-Struktur auszuprägen.
- 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
Zwetschge	Wangenheims Früh

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:

Geschosszahl	WH Tal max.	WH Berg max.	FH max.	Dachneigung	Dachform
II+D	7,5 m	9,2 m	11,8 m	20-35°	SD, WD

Definitionen:

II+D = maximal drei Geschosse

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

Tal: max. zulässige Wandhöhe auf der Talseite

Berg: max. zulässige Wandhöhe auf der Bergseite

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: 725,90 m üNN

SD = Satteldach

WD = Walmdach

8.2 Es sind für Hauptgebäude nur Satteldächer oder Walmdächer zulässig.

8.3 Für die Dachaufbauten gilt:

Dachaufbauten sind nur bei Dachneigungen über 30° zulässig. Je Dachseite ist nur eine Gaube oder ein Wiederkehr zulässig. Das Gaubendach muss mit durchgehender Traufe ausgeführt werden und darf keine Unterbrechungen oder negativen Einschnitte enthalten.

Negative sowie schräge Dacheinschnitte sind unzulässig. Der Dachüberstand bei Hauptgebäuden beträgt 0,40 m – 1,20 m. Für untergeordnete Bauteile (Vordach, Eingangsbereiche, Laubengang, etc.) sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

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.

§ 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.
Hinweis: 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.
- 9.3 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.
- 9.4 Das Wasser von Dachflächen der Hauptgebäude ist aufzufangen und als Brauchwasser zur Verfügung zu stellen.
- 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.

§ 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 Weidehaltung, Gülleausbringung, Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen, Betriebsverkehr sowie Milchtransporte auch zu Nachtzeiten. Die damit verbundenen (Lärm-)Immissionen sind üblich und regionsty- pisch (z.B. auch Glockengeläut, Brauereiemissionen) und daher auch zu Nachtzeiten zu tolerieren.

§ 12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Neue Straße“, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begrün- dung, jeweils in der Fassung vom 05.04.2022, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft, im überlagerten Bereich treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7 „Marktstraße“ außer Kraft.

Irsee, den

Andreas Lieb, Erster 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 die Grundstücke mit der Fl.-Nr. 276/10, 276/13 und 278, erfasst. Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,4 ha.

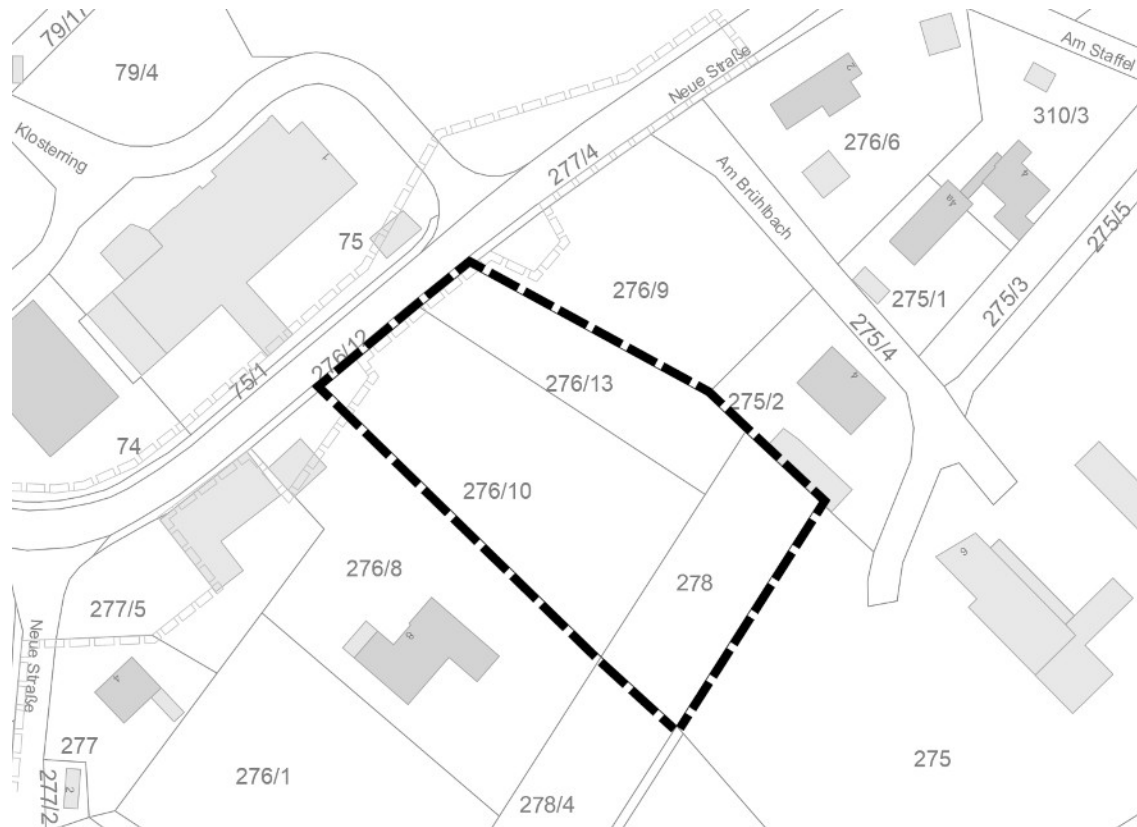


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Der Markt Irsee hat an der gegebenen Stelle vor, die durch die Umgebung geprägten Flächen gezielt für eine Entwicklung bereitzustellen. Es soll ein Baukonzept 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)

- BI 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
- BI 1.2 Abs. 1 (Z) Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur
- BV 1.3 (Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.
- BV 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. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 3 S. 3 BauGB auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.



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 Bebauung um das Bestandsgebäude der Neuen Straße 8 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. Die Parksituation im Bereich ist bedingt durch die nahe touristische Nutzung schon angespannt. Durch eine Tiefgarage kann diese Situation entschärft werden. Dabei ist jedoch auf das Ortsbild zu achten.

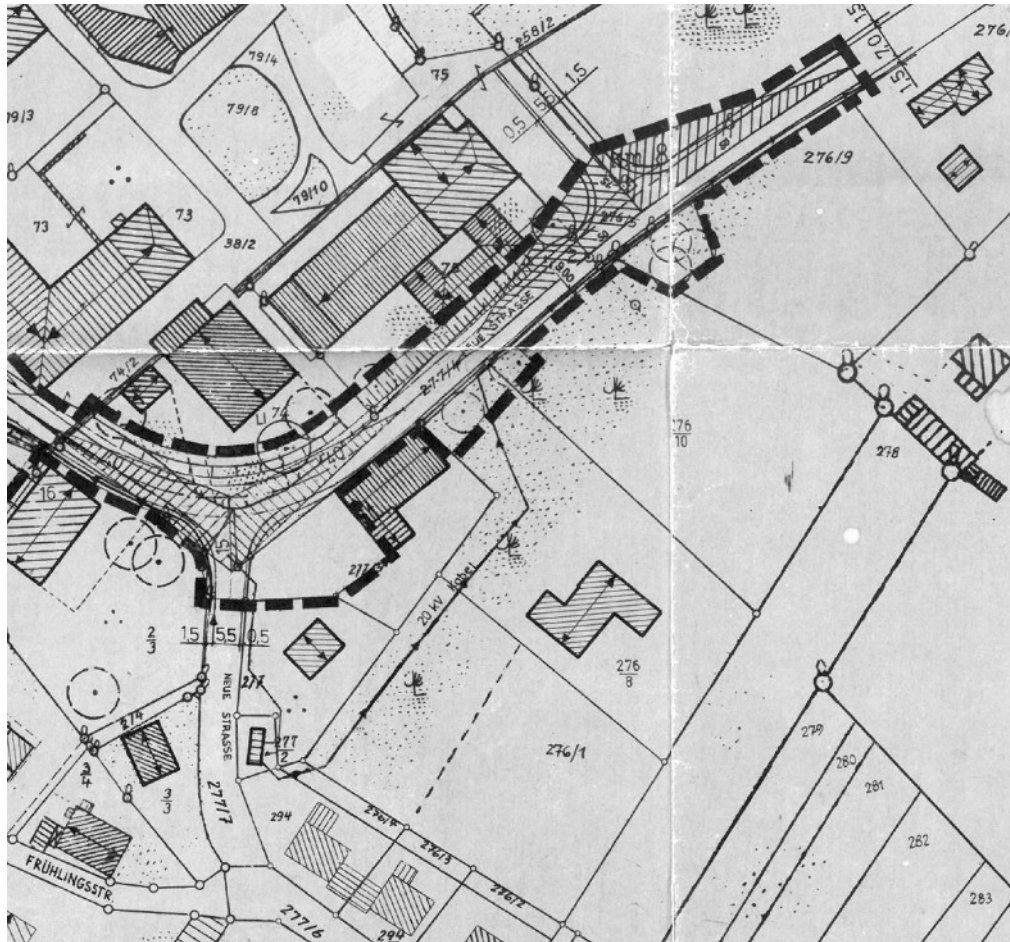


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Planzeichnung zum BBP Nr. 7 "Marktstraße", Rechtskraft: 7.7.81



Abbildung 4: altes 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 säumt eine Baumreihe bzw. eine Hecke das Plangebiet.



Abbildung 6: Luftbild mit Geltungsbereich des Plangebiets, 2021, bayernatlas

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), natürliche Versickerung auf dem Grundstück voraussichtlich nicht ausreichend.

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 sind unmittelbar keine Bau- oder Bodendenkmale verzeichnet.

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.

Baudenkmäler:

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. Pfisterie, 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 Baudenkmäler beeinflussen bzw. bei Bodeneingriffen ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis durch die Denkmalschutzbehörden erforderlich.

5. Planung

5.1 Verkehr / Kanal / Entwässerung

Die bestehende Erschließung der Neuen Straße wird erweitert. Die Zufahrt zur Neuen Straße ist nach den Vorgaben der Kreistiefbauverwaltung auszuführen (senkrechte Zuführung, Freihaltung der Sichtdreiecke, max. 6 m Breite, etc.). Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen über 0,80 m freizuhalten.

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

Bergseitig sind am Grundstück Maßnahmen zur Bewältigung des Hangwassers vorgegeben. Dies kann durch einen kleinen Erdwall mit Mulde (ca. 30 cm) oder andere Drainagen erreicht werden. Für die Ableitung des nicht versickerbaren Oberflächenwassers kann gedrosselt ans gemeindliche Kanalsystem angeschlossen werden.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Bauvorhaben im Bereich des einfachen Bebauungsplanes haben sich nach § 30 Abs. 3 in Verbindung mit § 34 BauGB in die nähere Umgebung einzufügen und mit den Bestandsnutzungen zu arrangieren. Eine Festsetzung des Gebietstyps erfolgt nicht.

5.3 Maß der baulichen Nutzung und bauliche Gestaltung

Für das Plangebiet werden städtebauliche Werte herangezogen, die Wohn- oder auch Mischnutzung entsprechen. Es werden insgesamt dreigeschossige 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. Für die Maße des Neubaus orientiert sich die Planung stärker am Umfeld des Klosterbräus, als an den kleineren Bestandshäusern im Westen.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird beschränkt. 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) 725,90 m ü NN. Der Höhenunterschied ergibt sich aus dem Geländeverlauf. Eine Angleichung im Bereich des schmaleren Verbindungsteils soll möglich sein. Die Wandhöhe beziffert dabei die „klassische“ Wandhöhe am Durchstoßpunkt der Traufwand an der Gebäudeseite mit der Dachhaut. Bergseitig ist eine höhere Wandhöhe als talseitig zulässig. Reliefbedingt tritt die auf die OK FFB EG bezogene Wandhöhe im Tal stärker in Erscheinung und ist vom Ortseingang her sichtbar. Bergseitig soll eine gute Belichtung der Räumlichkeiten möglich sein, was die Wohn- und Arbeitsverhältnisse verbessert. Die Firsthöhe ist mit max. 11,80 m bezogen auf die OK FFB EG beschränkt.

Dachform und Dachgestaltung:

Für die Gebäude werden Sattel- oder Walmdächer mit 20 – 35° Dachneigung vorgeschrieben. Die Dachseiten müssen dabei nicht im gleichen Winkel ausgebildet werden. Dachaufbauten sind nur bei steilen Dächern zulässig und dürfen nur mit durchlaufender Traufe gestaltet werden. Einschnitte in das Dach sind ausgeschlossen worden, um eine ruhigere Dachlandschaft zu erhalten.

(Siehe auch: schematische Gebäudeschnitte Westen und Osten als Anlage zur Begründung)

5.4 Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten

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 17 WE erlauben. Wohneinheiten sind Räumlichkeiten, die auf eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts ausgerichtet sind. Die erforderliche Nachverdichtung wird langfristig für erhöhte Anzahlen von Wohneinheiten in den meisten Gemeinden und Teilgebieten führen. Höhere Werte sind aus Gründen des Flächensparens eher geboten als unerwünscht. Insbesondere kleinere Wohneinheiten, z.B. für die immer häufiger nachgefragte „Singlewohnung“, sind auch aus finanziellen Gründen sowohl für jüngere als auch ältere Mieter oder Eigentümer sinnvoll.

Logistisch und von den Auswirkungen auf die Infrastruktur her sind Zweit- und Ferienwohnungen gleichwertig zu regulären Wohnnutzung, was die WE angeht. Fremdenzimmer entfalten nur geringere Auswirkungen. Hier entsprechen etwa drei Zimmer einer regulären WE.

5.5 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. Insbesondere bei Einzimmerwohnungen (Wohneinheiten mit Brutto-Wohnflächen von unter 45 m²) kann davon ausgegangen werden, dass ein Stellplatz ausreichend ist. Erst bei Wohnungsgrößen von 50-60 m² kommt es regelmäßig vor, dass zwei Fahrzeughalter die Wohneinheit gemeinsam nutzen.

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

Ebenfalls zur Wahrung des Ortsbildes werden Regelungen getroffen, dass die Tiefgarage oberirdisch, mit Ausnahme von Zufahrten bzw. Eingängen, nicht in Erscheinung treten soll. Zu diesem Zweck ist die Tiefgarage zu überdecken und ggf. anzuschütten sowie mit Begrünung zu versehen.

Nicht zu versiegelnde Flächen sind Zufahrten im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB, die jenseits der Straßenverkehrsflächen oder überbaubarer Flächen liegen. Dies soll die natürliche Versickerungsfähigkeit der

Böden erhalten und zur Grundwasserneubildung beitragen. Es ist darauf zu achten, dass im Abstand von bis zu 20 m zur Kreisstraße mit Ableitungen versehen sind, die negative Auswirkungen auf diese vermeiden.

Um bei den talseitig benachbarten Bauten eine Beeinträchtigung der Gebäudesubstanz auszuschließen wird dem Bauherren empfohlen, mit den Baueingabeunterlagen eine entsprechende Beweissicherung vorzulegen.

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.

Die Heckenstruktur im Osten wird verlegt. Diese Maßnahme stellt eine Ersatzpflanzung im Sinne des § 6 Abs. 2 der Baumschutzverordnung dar. Es werden ca. 310 m² bestehender Gehölzstruktur entfallen. Die in der grün hinterlegten Anpflanzungsfläche mit 465 m² neu wieder anzulegen ist. Im Freiflächengestaltungsplan sind die Pflanzmaßnahmen (insbesondere Arten und Qualitäten) darzustellen. Es wird auf die Beratungsmöglichkeit durch die Gartenfachberatungsstelle beim Landratsamt Ostallgäu hingewiesen.

Die Wurzelräume der auf der Fl.-Nr. 275/2 befindlichen Großbäume (Birke und Kiefer) sind möglichst zu schonen. Ein Abrücken von den Grünstrukturen war auf Grund des gebotenen Denkmalabstandes nicht möglich.

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 liegen der Bauhof und die gemeindliche Feuerwehr. Die Emissionen der Landwirtschaft und der Klosterbrauerei sind ortstypisch und zu dulden. Die Betriebszeiten des Bauhofs sind nur werktags und tagsüber. Die Emissionen durch Noteinsatzbetrieb (Martinshorn, Sirene, Fahrten) der Feuerwehr sind durch die Anwohner zu dulden.

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, 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: Es werden Versiegelungen für Gebäude und Verkehrsflächen vorgenommen. Im Übrigen wird darauf Wert gelegt, dass nur im erforderlichen Maß versiegelt wird. Durch die Tiefgaragen wird in den Untergrund eingegriffen, jedoch weitere oberirdische Versiegelung vermieden.

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. Reliefbedingt ist mit Hangwasser zu rechnen.

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. Es sind Maßnahmen für die Ableitung des Hangwassers vorgesehen.

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. Im Bepflanzungstreifen wird eine neue Hecke entstehen, die die beeinträchtigten Teile im Osten ersetzt.

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 Neubauten haben sich in die Bestandssituation einzufügen. 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:

Der vorliegende Bebauungsplan "Neue Straße" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

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.

Bergseitig ist nach Planzeichnung ein Bereich für die Bewältigung des Hangwassers markiert. Dies kann beispielsweise durch eine ca. 30 cm hohe Mulde mit Anschüttung erfolgen, oder über andere wirksame Lösungen. Die Ableitung auf unterliegende Grundstücke ist unzulässig. Auf den nachfolgenden Planungsebenen ist die Bewältigung des Oberflächenwassers, z.B. über technische Lösungen im Straßenkörper oder im Bereich der Tiefgarage, auch in dieser Hinsicht vorzusehen. Eine Aufnahme des Dachflächenwassers und des nicht versickerbaren Oberflächenwassers zur naturnahen Brauchwassernutzung wird empfohlen. Hierfür sind beispielhaft Zisternen zu nennen. In den Eingabeunterlagen ist dies entsprechend mit dem Freiflächengestaltungsplan abgestimmt darzustellen.

Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes:

„Grundsätzliche Hinweise für Gemeinde, Planer & Bauherr:

*Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalrückstau) ausgesetzt. Die **Vorsorge** gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung!*

- *Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.*
- *Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.*
- *Des Weiteren empfehlen wir einen Hinweis für Planer und Bauherren aufzunehmen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden*

Neue Broschüre **„Wassersensible Siedlungsentwicklung“**

Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern:

https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm „grüne & blaue Infrastruktur“

Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung: www.bestellen.bayern.de (unter Umwelt- und Verbraucherschutz)

https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf

8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

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 Sparterminen zu verwenden.“*

Hinweis der Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Az: S01104571)

„Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.“

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

Hinweis der LEW:

„Bestehende 20-/1-kV-Kabelleitungen

Am Rand des Geltungsbereichs befindet sich die 20-kV-Kabelleitung IR110 und eine Vielzahl von Niederspannungskabeln zur teilweisen Versorgung der Grundstücksanschlüsse und der Straßenbeleuchtungsanlagen vorhanden. Eine Darstellung dieser Leitungen im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Weiter befindet sich im Geltungsbereich ein Niederspannungskabel für den zukünftigen Anschluss des Neubaus. Der Verlauf dieser Leitungen sind im beiliegenden Kabellageplan zu erkennen.

Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzung freizuhalten. Wir bitten um Beachtung des beigelegten Kabelmerkklaßes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“.

Allgemeiner Hinweis

Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.

Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Biessenhofen Kontakt aufzunehmen.

Betriebsstelle Biessenhofen (Ebenhofener Straße 36, 87640 Biessenhofen)

Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Werner Weiß

Tel. 08341/9527 – 55, E-Mail: werner.weiss@lew-verteilnetz.de

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.“

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

Andreas Lieb,
Erster Bürgermeister