MARKT IRSEE

Markt Irsee

Bebauungsplan Nr. 18 „Schmiedgasse“

mit integrierter Erhaltungssatzung für den Bereich des MI 1

Begründung

Stand 13.10.2026

Planung Kurz GbR
Kirchenstraße 54 c
81675 München
089 489 50 315
mailbox@planung-kurz.de
www.planung-kurz.de

Markt Irsee
Meinrad-Spieß-Platz 1
87660 Irsee
08341/2214
info@irsee.bayern.de
www.irsee.de

Bebauungsplan Nr. 18

Inhaltsverzeichnis

1 Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets 5
1.1 Lage im Raum 5
1.2 Räumlicher Geltungsbereich 6
2 Anlass und Ziel der Planung 7
2.1 Anlass 7
2.2 Planungsziel 7
2.3 Städtebauliche Ziele des Bebauungsplans mit Erhaltungsgebiet 8
3 Übergeordnete und örtliche Planungen 10
3.1 Landes- und Regionalplanung 10
3.2 Flächennutzungsplan 14
4 Stadtortwahl und Flächenalternativen 15
5 Verfahren 15
6 Innenentwicklung in der Gemeinde Irsee 15
7 Aussagen anderer informeller Planungen 16
8 Bestehende B-Pläne im Umgriff: 20
8.1 Übersicht zu den bestehenden B- Plänen 20
8.2 Beschreibung Berechnung / Baurechtsermittlung 21
8.3 Beschreibung der Nutzungsverteilung 33
9 Beschreibung des Plangebiets – Lage, Größe und Beschaffenheit 36
9.1 Beschreibung des Gebiets 36
9.2 Geländeverhältnisse, Höhenlage und Topografie im Planungsgebiet 39
9.3 Baugrund /Hydrologie 40
9.4 Altlasten 40
9.5 Bodenschutz 41
9.6 Denkmalschutz 41
9.7 Schutzgebiete und Biotope 43
9.8 Naturgefahren durch Hochwasser 43
10 Planungskonzept 45
10.1 Verkehrskonzept 45
10.2 Grünkonzept 45
10.3 Wasserwirtschaft 46
11 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen 47
11.1 Art der baulichen Nutzung 47

11.2 Maß der baulichen Nutzung 49
11.3 Bauweise 51
11.4 Überbaubare Grundstücksfläche 52
11.5 Örtliche Bauvorschriften n. § 9 BauGB in Verb. m. Art. 81 BayBO 53
11.6 Grünordnung und Ausgleich 56
11.7 Immissionsschutz 56
12 Verkehrliche Erschließung 59
13 Weitere Erschließung, Ver- und Entsorgung 60
14 Erhaltungssatzung 62
14.1 Geltungsbereich 62
14.2 Umsetzung und Erhaltungsziel 62
14.3 Vorkaufsrecht 63
14.4 Erhaltungskriterien 63

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Raum (Bayernatlas) 5
Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich (Markt Irsee) 6
Abbildung 3: IEK (Orte Gestalten) – Gebäudezustand 7
Abbildung 4: Auszug aus der Strukturkarte (Anhang 2 des LEP Bayern, Stand 15.11.2022) 10
Abbildung 5: Ausschnitt Karte 1 Raumstruktur Regionalplan Allgäu (12.02.2008) 10
Abbildung 6: Strukturkarte_LEP_Allgaeu_16082024_1Ebene 11
Abbildung 7: Auszug Karte Siedlung und Versorgung 12
Abbildung 8: Auszug Karte Natur und Landschaft 12
Abbildung 9: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Markt Irsees in Überlagerung mit dem Umgriff des Bebauungsplans Nr. 18 „Schmiedgasse“ 14
Abbildung 10: Auszug aus dem Dorferneuerungsplan 1991 16
Abbildung 11: Auszüge aus dem IEK 2020 17
Abbildung 12: Auszug aus dem IEK 2020 18
Abbildung 13: Auszüge aus dem IEK 2020 19
Abbildung 14: Auszug Planteil B-Plan Nr. 12 20
Abbildung 15: Auszug Planteil B-Plna Nr. 7 20
Abbildung 16: Übersicht Geltungsbereich B- Pl. Nr. 18 in Überlagerung mit B-Pl. 7 & 12 20
Abbildung 17: Auszug B- Plan Nr. 12 21
Abbildung 18: Auszug aus B-Plan Nr. 7 mit Überlagerung 21
Abbildung 19: Modellfoto des Geltungsbereichs B-Plan Nr. 18 32
Abbildung: 20: Übersicht zur Bestandssituation 33
Abbildung: 21: Übersicht zu Entwicklungsmöglichkeiten nach dem akt. Trend in Ri Wohnen 34
Abbildung 22: Übersicht Nutzungsverhältnis i. d. beiden MI-Gebieten mit Berücksichtigung Umnutzungstendenzen 35
Abbildung 23: Vorentwurf Umgestaltung Meinrad-Spieß-Platz (04.2026) v. Büro Hofmann & Dietz 37
Abbildung 24: Eindrücke vom Meinrad-Spieß-Platz 37
Abbildung 25: Eindrücke „grünes Band“ 38
Abbildung 26: Auszug aus dem 3D Bereich Bayernatlas 39
Abbildung 27: Auszug aus dem Messtool Bayernatlas 39
Abbildung 28: Auszug aus dem Denkmalbereich Bayernatlas mit hist. Karte 41

Abbildung 29: Auszug aus Auszug aus dem Denkmalbereich Bayernatlas in Überlagerung mit Geltungsberiech B-Plan Nr. 18 ... 42
Abbildung 30: Bayernatlas Umwelt und Naturgefahren ... 43
Abbildung 31: Auszug aus Starkregenhinweiskarte für Irsee mit zugehörigem Erläuterungsbericht 2023 ... 44
Abbildung 32: Auszug aus Starkregenhinweiskarte für Irsee mit zugehörigem Erläuterungsbericht 2023 ... 44
Abbildung 33: Auszug aus Starkregenhinweiskarte für Irsee mit zugehörigem Erläuterungsbericht 2023 ... 44
Abbildung 34: Auszug aus dem Urkataster (bayernatlas) mit Überlagerung Baudenkmäler und grünes Band ... 46
Abbildung 35: Auszug IEK 2020 ... 59
Abbildung 36: Regelplan zu Retentionszisternen mit 10 bzw. 8,5 m³ i.R.e. Ausführungsplanung (schwäbisches Ingenieurbüro Jellen) ... 60
Abbildung 37: Auszug aus dem gemeindlichen GIS zu Wasser und Kanal ... 61
Abbildung 38: Links: Blick auf das Baudenkmal des Mesnerhauses / ober. Urkataster (Bayernatlas) ... 65
Abbildung 39: Blick auf das E-Gebäude ... 66
Abbildung 40: Auszug Urkataster ... 66
Abbildung 41: Skizze aus der Baudokumentation Bauern- und Bürgerhäuser 1982 (Fachbereich Architektur, Fachhochschule München) ... 67
Abbildung 42: Auszug Urkataster ... 68
Abbildung 43: Blick auf die ehem. Stockfabrik aus Ri. Westen ... 68
Abbildung 44: Blick auf die ehem. Stockfabrik von der Schmiedgasse ... 68
Abbildung 45: Skizze aus der Baudokumentation Bauern- und Bürgerhäuser 1982 (Fachbereich Architektur, Fachhochschule München) ... 69
Abbildung 46: Auszug Urkataster ... 70
Abbildung 47: links: Blick auf Hs.Nr. 8 Ri. Südwesten / rechts: Blick auf Hs.Nr. 8 Ri. Nordwesten ... 70
Abbildung 48: Skizze aus der Baudokumentation Bauern- und Bürgerhäuser 1982 (Fachbereich Architektur, Fachhochschule München) ... 71
Abbildung 49: Auszug Urkataster ... 72
Abbildung 50: Blick in die Schmiedgasse Ri. Nordwesten ... 72
Abbildung 51: Blick aus Südwesten in die Schmiedgasse ... 72
Abbildung 52: Skizze aus der Baudokumentation Bauern- und Bürgerhäuser 1982 (Fachbereich Architektur, Fachhochschule München) ... 73
Abbildung 53: Auszug Urkataster ... 74
Abbildung 54: Blick auf das Gasthaus in Richtung Osten ... 74
Abbildung 55: Blick auf das Gasthaus von der Marktstraße aus ... 74
Abbildung 56: Skizze aus der Baudokumentation Bauern- und Bürgerhäuser 1982 (Fachbereich Architektur, Fachhochschule München) ... 75
Abbildung 57: Auszug Urkataster ... 76
Abbildung 58: Blick auf das Austragshaus ... 76
Abbildung 59: Blick in den historischen Terrassengarten ... 76
Abbildung 60: Skizze aus der Baudokumentation Bauern- und Bürgerhäuser 1982 (Fachbereich Architektur, Fachhochschule München) ... 77
Abbildung 61: Auszug Urkataster / Links: Blick auf das Klosterrichterhaus von der Kreuzung Marktstraße / Schmiedgasse ... 78
Abbildung 62: Skizze aus der Baudokumentation Bauern- und Bürgerhäuser 1982 (Fachbereich Architektur, Fachhochschule München) ... 79
Abbildung 63:Auszug Urkataster ... 80
Abbildung 64: Blick auf das ortsbildprägende Anwesen Marktstr. 6 ... 80
Abbildung 65: Skizze aus der Baudokumentation Bauern- und Bürgerhäuser 1982 (Fachbereich Architektur, Fachhochschule München) ... 80
Abbildung 66¨ Skizze aus der Baudokumentation Bauern- und Bürgerhäuser 1982 (Fachbereich Architektur, Fachhochschule München) ... 81

Anlagen ab S. 82

Bebauungsplan Nr. 18 - Begründung

1 Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

1.1 Lage im Raum

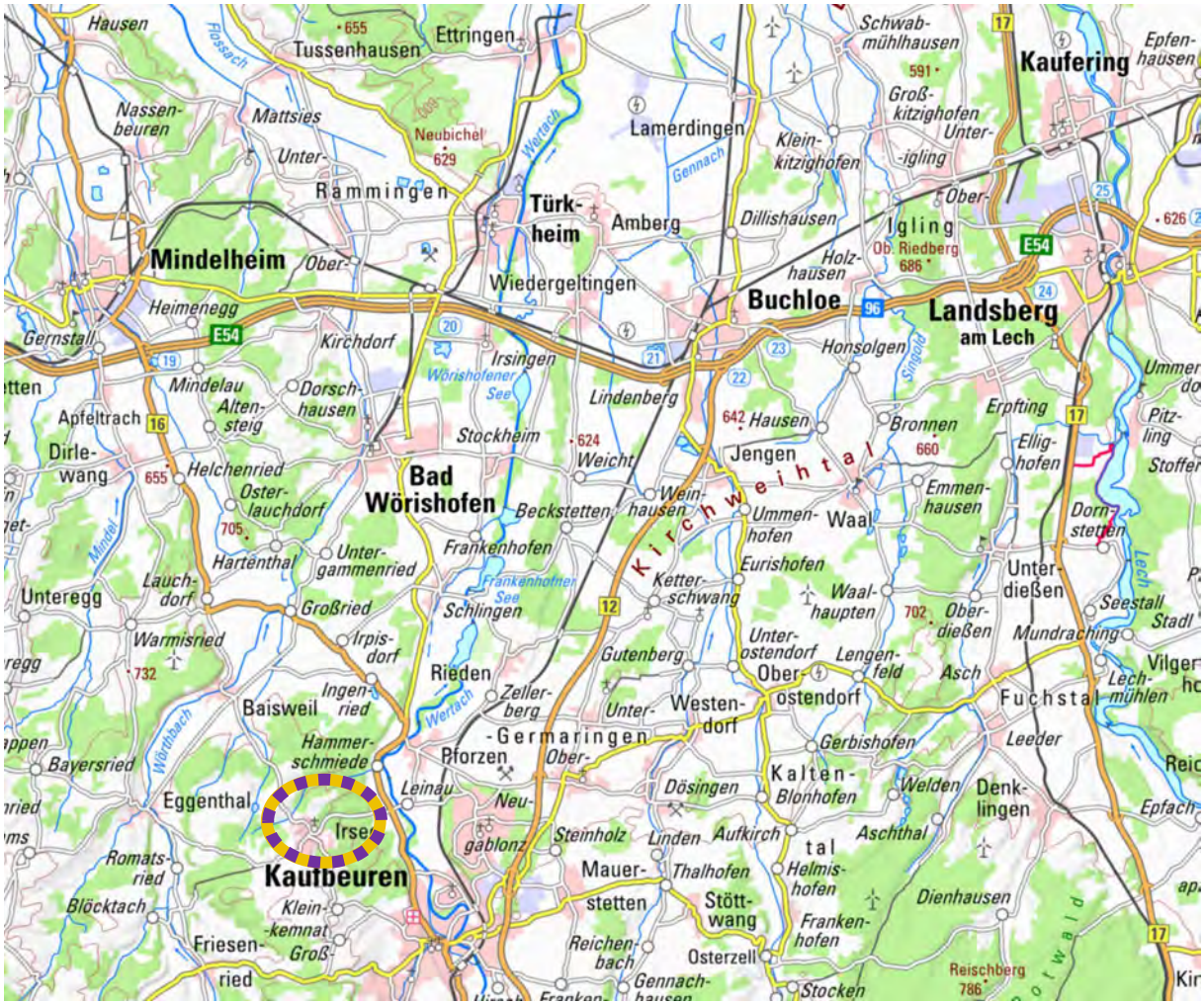


Abbildung 1: Lage im Raum (Bayernatlas)

Markt Irsee liegt im nördlichen Landkreis Ostallgäu. Die kreisfreie Stadt Kaufbeuren liegt unmittelbar südlich des Markts und kann in ca. 8 km erreicht werden. Der Kreissitz Marktoberdorf befindet sich ca. 20 km südlich.

Ca. 18 km nördlich von Irsee besteht Anschluss (Bad Wörishofen) an die BAB 96 (München – Lindau). Die Bundesstraße 12 ist über die Anschlussstelle Germaringen in ca. 9 km und die B 16 in Pforzen in knapp 5 km erreichbar.

Ein Bahnanschluss besteht in Kaufbeuren.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich bemisst sich auf ca. 23.712 m².
Er umfasst die Flurnummern: 1, 38/3, 38/6 (T), 38/10, 54, 54/4 (T), 55, 55/2, 57, 57/3, 57/4, 57/5, 57/7, 57/8, 57/9, 58, 59 (T), 62, 63, 64, 64/3, 65, 66, 66/1, 66/3, 66/4, 67, 68, 68/2, 68/3, 68/4, 68/6, 69/2, 69/7, 69/8, 69/9, 70, 91/13, 91/20 (T) und 258/8, Gemarkung Irsee.



Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich (Markt Irsee)

Bereich	Fläche in ca. m²	Der Geltungsbereich ist knapp 23.712 m² groß, davon entfallen ca. 5.210 m² auf (öffentliche) Verkehrsflächen (ca. 22 %) ca. 6.300 m² auf ausgewiesene Grün und Freibereiche (ca. 27 %) und ca. 6.900 m² stehen als Bauflächen zur Verfügung
Bauflächen	Baufenster für Hauptnutzung: ca. 6.900 m²	
Verkehrsflächen dav. öff. Verkehrsfläche	ca. 5.210 m², davon 685 m² Fußwege und 4.525 m² Straßen/Platzbereich	
Grün- und Freibereiche	ca. 6.300 m²	

2 Anlass und Ziel der Planung

2.1 Anlass

Der Bereich der Schmiedgasse weist einen überdurchschnittlich hohen Bestand an Baudenkmälern auf, die teilweise sanierungsbedürftig sind. Gemeinsam mit den nicht denkmalgeschützten, aber ortsbildprägenden Gebäuden bilden sie eine identitätsstiftende Einheit und prägen die „gelebte“ Ortsmitte von Irsee.

Diese bauliche Gesamtheit soll in ihrem Erscheinungsbild und ihrer funktionalen Bedeutung erhalten und gesichert werden. Ebenfalls geht es in diesem Bereich um den Gebietserhaltungsanspruch, der die typische Mischnutzung in dieser zentralen Lage erhält und damit die gewünschte Weiternutzung sichert.

2.2 Planungsziel

Die Marktgemeinde Irsee möchte den historischen Siedlungsursprung im Altortbereich, der sich ensembleartig erhalten hat, als Mittelpunkt des weltlichen „Unteren Dorfes“ erhalten. Dieser Bereich bildet für die Bewohner das gefühlte Zentrum Irsees aus und stellt den identifikationsstiftenden Dorfplatz dar.

Dieser zentrale Bereich, um den sich in einer Haufendorfstruktur der weltlich, bäuerliche Ortsbereich als Pendant zum Klosterareal ausgebildet hat, stellt sich-typisch mit seiner Struktur der großvolumigen offenen Bauweise mit guten Proportionen dar. Diese fassen den öffentlichen Straßenraum qualitätvoll: kleine Vorgärten zum öff. Raum und rückwärtig auf den Grundstücken Grünflächen.

Die historische Gebäudestellung, nahe der Straße bzw. der Gasse fasst abwechslungsreich – verstärkt durch die bewegte Topografie – den Straßenraum und unterbindet überdimensionierte Straßenräume. Dieses Zusammenspiel aus kleinen Gassen / engen Straßenräumen und den Aufweitungen zu Plätzen und größeren Freiräumen bildet die hohe räumliche Qualität des Ortsbildes, die bewegte Topografie verstärkt die ensembleartigen Raumabfolgen.

Dieser Bereich der Schmiedgasse weist einen überproportionalen Bestand an Baudenkmälern auf, die aber z.T. (stark) sanierungsbedürftig sind. Die nicht denkmalgeschützten Gebäude wirken als ortsbildprägende Bebauung stark identitätsstiftend in diesen Bereich hinein.

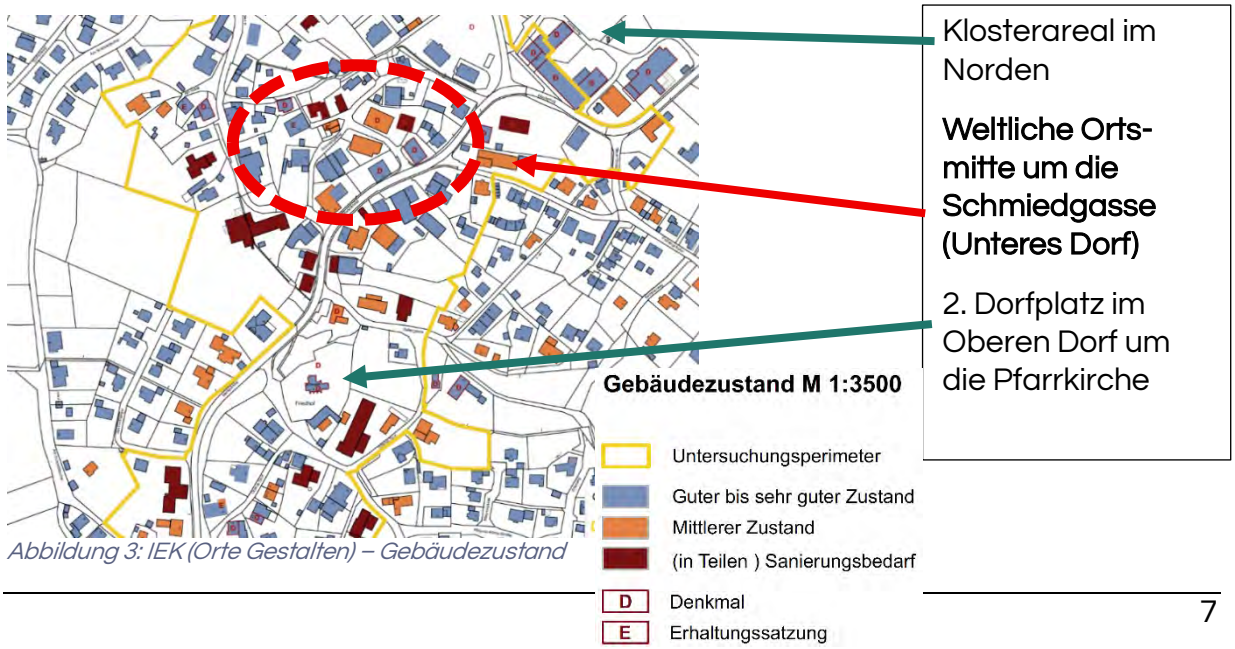


Abbildung 3: IEK (Orte Gestalten) – Gebäudezustand

Das Untere Dorf bildet das weltliche Zentrum Irsees und zeichnet sich durch eine charakteristische, dörfliche Mischung aus Wohnraum, Arbeitsplätzen und Begegnungsorten aus, die für die Vitalität und Attraktivität der Ortsmitte entscheidend ist.
Die *Gemeinde verfolgt das Ziel, diese vielfältige Nutzung dauerhaft zu bewahren und die anhaltende Umstrukturierung gezielt zu steuern, um*

_ *den „schleichenden Prozess“ einer Umwidmung in ein reines Wohngebiet entgegenzutreten und damit*
_ *den Erhalt der Begegnungsstätten, der dörflichen Versorgung und der kulturellen Orte langfristig zu sichern.*

2.3 Städtebauliche Ziele des Bebauungsplans mit Erhaltungsgebiet

Die Marktgemeinde verfolgt mit dem Bebauungsplan mit Erhaltungsgebiet folgende Ziele: Neben dem Gebietserhaltungsanspruch im Sinne einer Wieder- und Weiternutzung der um den zentralen Bereich der Schmiedgasse angelagerten, eher gewerblich kulturellen, auf das Dorfleben abgestimmten Nutzungsstrukturen, geht es um eine „verträgliche Steuerung“ der gewünschten aber auch zulässigen Nutzungen.

1. Erhalt der historischen Siedlungsstruktur

Ziel des Bebauungsplans mit Erhaltungssatzung ist der Schutz des historischen, weltlichen Siedlungsursprungs des Altortbereichs „Unteres Dorf“. Insbesondere im Bereich der Schmiedgasse ist die gewachsene, ensembleartige Struktur noch deutlich ablesbar und soll als städtebauliches Pendant zum Klosterareal dauerhaft gesichert werden.
Hier geht es auch um die Sicherung der Parzellen- und Erschließungsstruktur

2. Erhalt des Dorfplatzes und der darum angelegten Haufendorfstruktur

Der zentrale Dorfplatz und die ihn umgebende Haufendorfstruktur sollen in ihrer prägenden Ausformung erhalten werden. Charakteristisch sind großvolumige Baukörper in offener Bauweise (z.T. mit Grenzbebauung) mit ausgewogenen Proportionen, die den öffentlichen Raum qualitätvoll fassen. Typisch sind kleine Vorgartenbereiche zur Straße sowie rückwärtige Grünflächen auf den Grundstücken.

3. Sicherung der ortsbildprägenden Gebäudetypologie

Obwohl die aktive landwirtschaftliche u. handwerkliche Nutzung weitgehend aus dem Ortskern verschwunden ist, ist die überkommene, typische Gebäudetypologie großflächig erhalten und prägt das Ortsbild maßgeblich. Diese Gebäudestrukturen sollen bewahrt und mit dorf- und kerngebietsähnlichen Nutzungen gefüllt werden. Dabei sollen insbesondere Nutzungen aus den Bereichen Kultur, Wirtschaft, Versorgung, Handwerk sowie altersgerechtes Wohnen ermöglicht werden; eine Überprägung durch rein individuelles Wohnen ist im Umfeld der „Platzsituation“ zu vermeiden.

4. Erhalt der historischen Gebäudestellung und Straßenräume

Die historische Stellung der Gebäude nahe an Straße und Gasse ist zu sichern. Sie fasst den Straßenraum abwechslungsreich und maßstäblich. Dadurch werden überdimensionierte Verkehrsflächen verhindert. Das Zusammenspiel aus engen Gassen, kleinräumigen Straßenräumen sowie punktuellen Aufweitungen zu Plätzen und Freiräumen bildet eine wesentliche Qualität des Ortsbildes und wird durch die bewegte Topografie zusätzlich verstärkt.

5. Schutz des ortsbildprägenden Baubestands

Der Bereich der Schmiedgasse weist einen überdurchschnittlich hohen Bestand an Baudenkmälern auf, die teilweise sanierungsbedürftig sind. Gemeinsam mit den nicht denkmalgeschützten, aber ortsbildprägenden Gebäuden bilden sie eine identitätsstiftende Einheit und prägen die wahrgenommene Ortsmittenfunktion von Irsee. Diese bauliche Gesamtheit ist in ihrem Erscheinungsbild und ihrer funktionalen Bedeutung zu erhalten.

6. Erhalt prägender Grün- und Freiraumstrukturen

Die Siedlungsleitlinie des Mühlbachs ist als strukturprägendes Element zu sichern. Darüber hinaus soll das sogenannte „Grüne Band“, das durch dörfliche Freibereiche und Fußwege geprägt ist, als wesentliches dörfliches Struktur- und Freiraumelement erhalten bleiben. Bestehende Baurechte sollen verträglich in die bestehende Situation eingebunden werden.

Dieses städtebauliche Ziel stützt auch die notwendige Klimaanpassung, mit

- weniger Aufheizung durch versiegelte Flächen
  Erhalt der Grünstrukturen & Beschattung durch Erhalt der Bäume
- bessere Verdunstung → Kühlung im Sommer
  Offenhalten von Versickerungsmöglichkeiten (Grundwasserneubildung, Ableiten von Oberflächenwasser und damit Entlastung der Kanalisation, etc.)

3 Übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm (LEP)

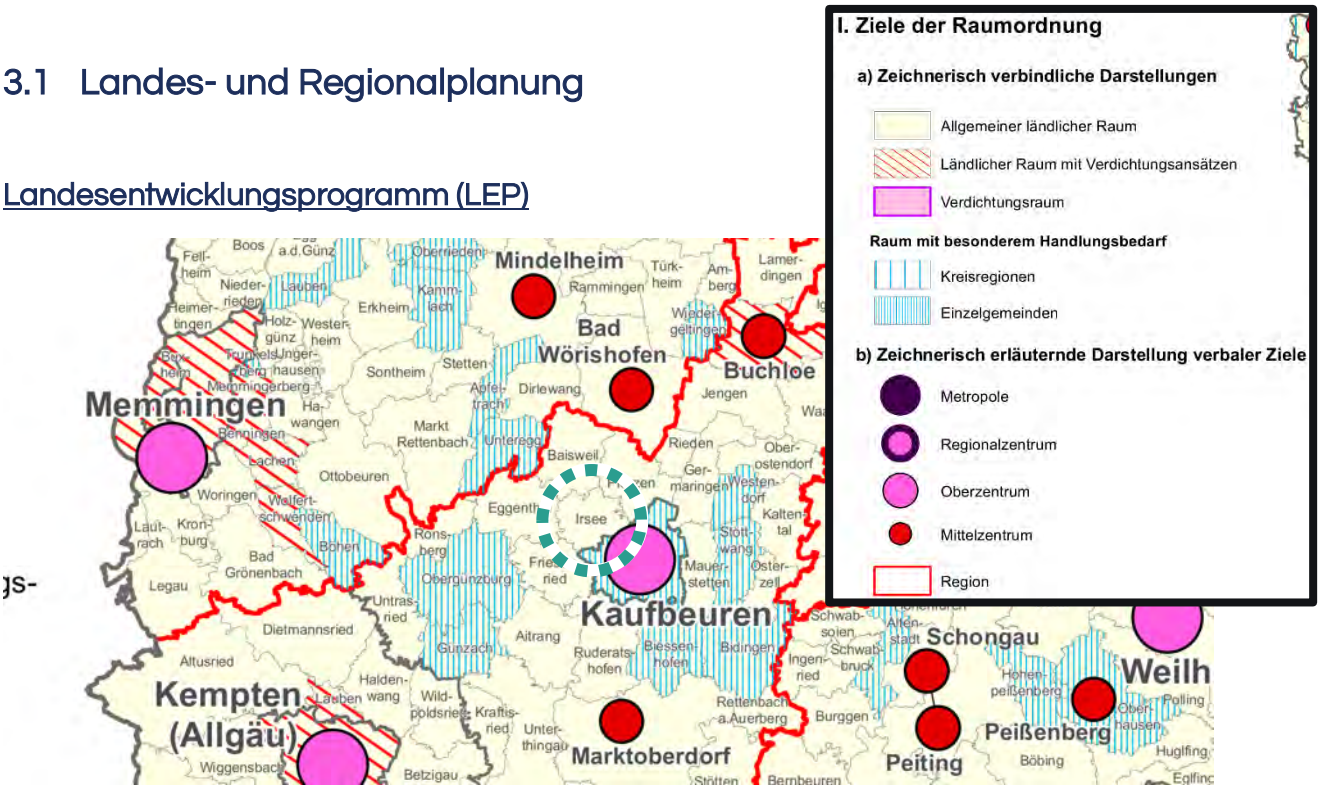


Abbildung 4: Auszug aus der Strukturkarte (Anhang 2 des LEP Bayern, Stand 15.11.2022)

Markt Irsee ist dem LEP zufolge ein Teil des allgemeinen ländlichen Raums.
Im Südosten grenzt das Oberzentrum Kaufbeuren an. Irsee selbst hat keine zentralörtliche Bedeutung.

Regionalplan der Region 16 Allgäu

Im Regionalplan ist Markt Irsee ebenfalls ohne zentralörtliche Bedeutung dargestellt. Allerdings ist es hier dem Stadt- Umlandbereich im ländlichen Raum zugeordnet. Die Nachbargemeinde Pforzen ist mit Rieden als Kleinzentrum dargestellt.

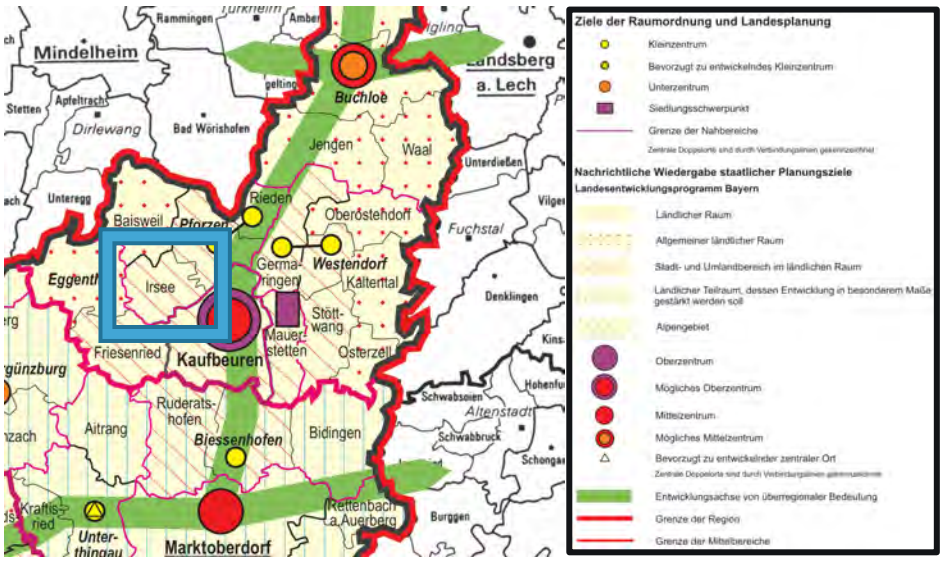


Abbildung 5: Ausschnitt Karte 1 Raumstruktur Regionalplan Allgäu (12.02.2008)

Für die aktuelle Einteilung in die Gebietskategorien und die aktuelle Einstufung der Mittel- und Oberzentren wird auf das geltende Landesentwicklungsprogramm in der aktuellen Fassung verwiesen. Die bestehenden Kleinzentren, Unterzentren und Siedlungsschwerpunkte werden bis zur Anpassung der Regionalpläne als Zentrale Orte der Grundversorgung einem Grundzentrum gleichgestellt. (§ 2 Abs. 2 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013 (GVBl. S. 550), zuletzt geändert mit Verordnung vom 16.Mai 2023 (GVBl. S. 213)) Eine Übersicht über die Zentralen Orte und die Gebietskategorien in der Region Allgäu gibt die „Strukturkarte_LEP_Allgaeu_16082024_1Ebene“

Die Karte „Strukturkarte_LEP_Allgaeu_16082024_1Ebene“ (Stand: 16.08.2024), die auf der Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern von 2023 sowie dem Regionalplan der Region Allgäu aus dem Jahr 2007 basiert und öffentlich auf der Website des Regionalen Planungsverbands Allgäu verfügbar ist, führt zu den folgenden Zuordnungen:

Gebietskategorie und Zentralörtliche Funktionen:

Markt Irsee ist der Planungsregion 16 Allgäu zugeordnet. Ebenso wie im Landesentwicklungsprogramm wird Irsee auch hier keine zentralörtliche Funktion zugewiesen und die Gemeinde wird als „ländlicher Raum“ ausgewiesen.

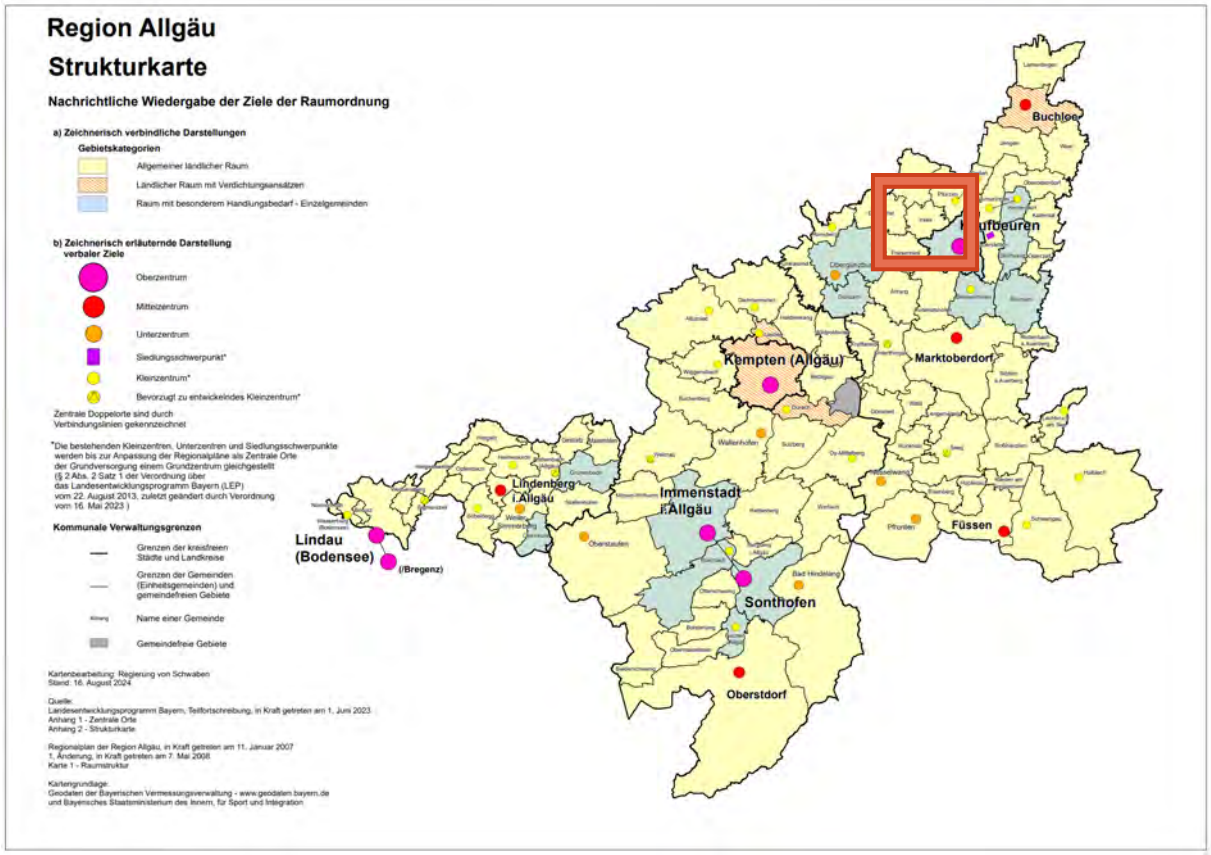


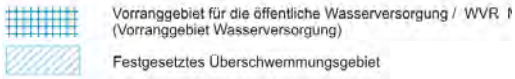
Abbildung 6: Strukturkarte_LEP_Allgaeu_ 16082024_ 1Ebene

Folgende Vorranggebiete zur Trinkwasserversorgung liegen in der Gemeinde:

- WVR 55 Eiberg Gde. Baisweil, Markt Irsee
- WVR 79 Irseer Riedel Gde. Friesenried, Markt Irsee, Stadt Kaufbeuren, Gde. Ruderatshofen

Deren Lage sowie die festgesetzten Wasserschutzgebiete sind in der Karte des Regionalplans Siedlung und Versorgung dargestellt.

Das Wertachtal nördlich und Hangbereiche westlich Kaufbeuren hat zwischen Kaufbeuren und Irsee eine Bedeutung für die Naherholung.



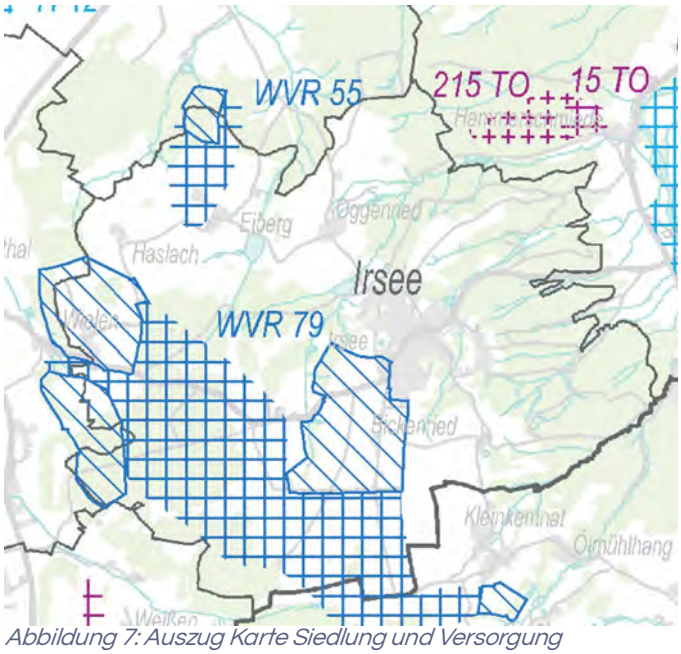


Abbildung 7: Auszug Karte Siedlung und Versorgung

Die Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 3 : Wertachtal nördlich und Hangbereiche westlich Kaufbeuren(Osten) und Nr. 5 Täler des Friesenrieder Baches und der Kirnach mit Hangzone (Westen) kommen im Gemeindegebiet zum liegen.

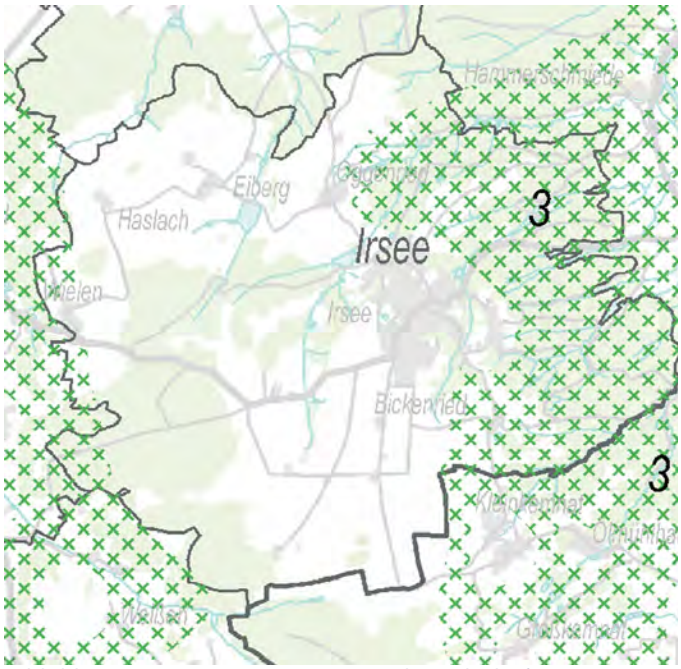


Abbildung 8: Auszug Karte Natur und Landschaft

Auszüge „Ziele und Grundsätze“ des Regionalplans der Region Allgäu (16) :

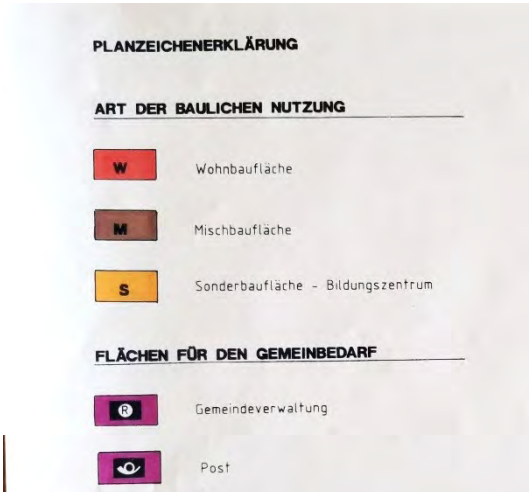
- *„B III Sozialwesen, Kultur, Erholung und Sport*
  4. Kulturelle Angelegenheiten
  4.2 Museen und Denkmalpflege
  4.2.2 (G) Die historische Kulturlandschaft sowie die künstlerisch und historisch wertvollen Stadt- und Ortskerne der Region sind möglichst zu erhalten. Es ist anzustreben, landschaftstypische Ortslagen und Bauformen, insbesondere die Fachwerkbauten im nördlichen Teil der Region, die Blockbauten und die verschindelten Bauernhäuser im westlichen Alpenvorland, soweit sie noch erhaltungswürdig sind, zu schützen.
  V Siedlungswesen
  1. Siedlungsstruktur
  1.3 (Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorh. Baulandreserven und

leer stehende Gebäude genutzt werden sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden
1.5 (G) Innerörtliche Grünflächen wie Parkanlagen, Flussbegleitgrün und sonstige bedeutsame Grünstrukturen sind insbesondere in den zentralen Orten sowie in den Kur- und Erholungsorten möglichst zu erhalten.
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.“

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die Bewahrung der historischen Ortskerne und Kulturlandschaften unterstützt.
Die Berücksichtigung der traditionellen Dorfstruktur und des charakteristischen Ortsbildes stellt ein zentrales Anliegen der Planung dar.

3.2 Flächennutzungsplan





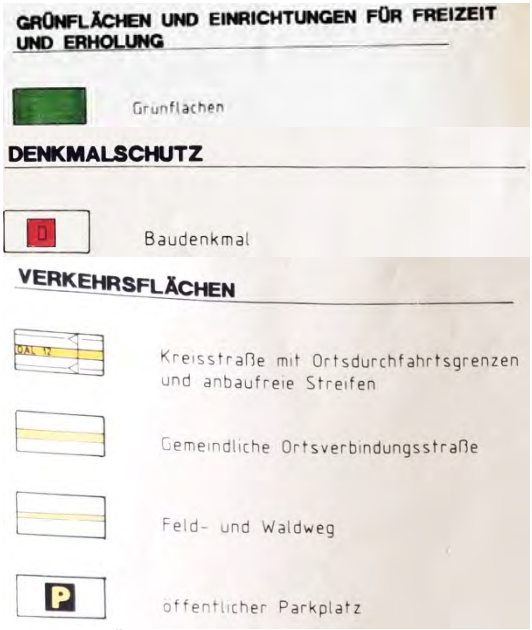


Abbildung 9: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Markt Irsees in Überlagerung mit dem Umgriff des Bebauungsplans Nr. 18 „Schmiedgasse“

Im obenstehenden Kartenausschnitt ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf dem Flächennutzungsplan dargestellt. Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sind jeweils mit einem „D“ markiert. Die im südlichen Bereich vorgesehene gemischte Nutzung ist in Braun, die für den Norden (angrenzenden) geplanten Wohnbauflächen sind in Rot und die Verkehrsflächen in Gelb hervorgehoben.
Im östlichen Anschlussbereich sind Flächen für den Gemeinbedarf im Umfeld des Bürgerhauses mit Rathaus und weitere Mischflächen dargestellt.

Die dörfliche Mischnutzung soll erhalten werden – aktuell bestehen Unternutzungen und Leerstände - der Biomarkt und die alte Schmiede, die von einem Künstler als Werkstatt nachgenutzt wird, stellen wichtige Identifikationspunkte für die Dorfgemeinschaft dar. Es geht um den Erhalt des „gelebten“ Dorfplatzes mit seiner prägenden Bebauung und Nutzung, von der die Dorfgemeinschaft unmittelbar profitiert.

4 Standortwahl und Flächenalternativen

Es handelt sich um eine bestandssichernde Bauleitplanung im Altortbereich.

Es gibt keine alternativen Standorte.

5 Verfahren

Der Bebauungsplan mit Erhaltungssatzung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor.

6 Innenentwicklung in der Gemeinde Irsee

Markt Irsee verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes konsequent den Weg weiter, der mit der Dorferneuerung eingeleitet und mit dem Innenentwicklungskonzept forciert wurde. Für die gelebte Ortsmitte in der Schmiedgasse und ihr Umfeld, die bereits seit vielen Jahren aktiv von der Gemeinde unterstützt werden, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine (Re-)Aktivierung und Sicherung der typischen Nutzungen in der Dorfmitte geschaffen werden.

Der Erhalt und der dauerhafte Fortbestand der Dorfmittenfunktion, der Nutzungsvielfalt und der prägenden städtebaulichen Gestalt sind gemeindliche Ziele.

7 Aussagen anderer informeller Planungen

Auszug aus Begr. B.PL. „Mühlstr./Richard-Wiebel-Gäßchen“). **….** Die im Dorferneuerungsplan festgelegten Grünflächen – soweit sie nicht anderweitig rechtlich gebunden sind – sollen durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden. Es ist dem Markt ein wichtiges Anliegen, die noch bestehenden wesentlichen Grünstrukturen, insbesondere soweit sie noch als zusammenhängend erkennbar sind, als solche zu erhalten. Die Baumbestände sind dabei genauso wichtig wie die freien Wiesenflächen im Hangbereich, wodurch die Blickbeziehungen und Sichtachsen zum gegenüberliegenden Oberen Dorf und zum Klosterbereich erhalten und für die Zukunft gesichert werden.

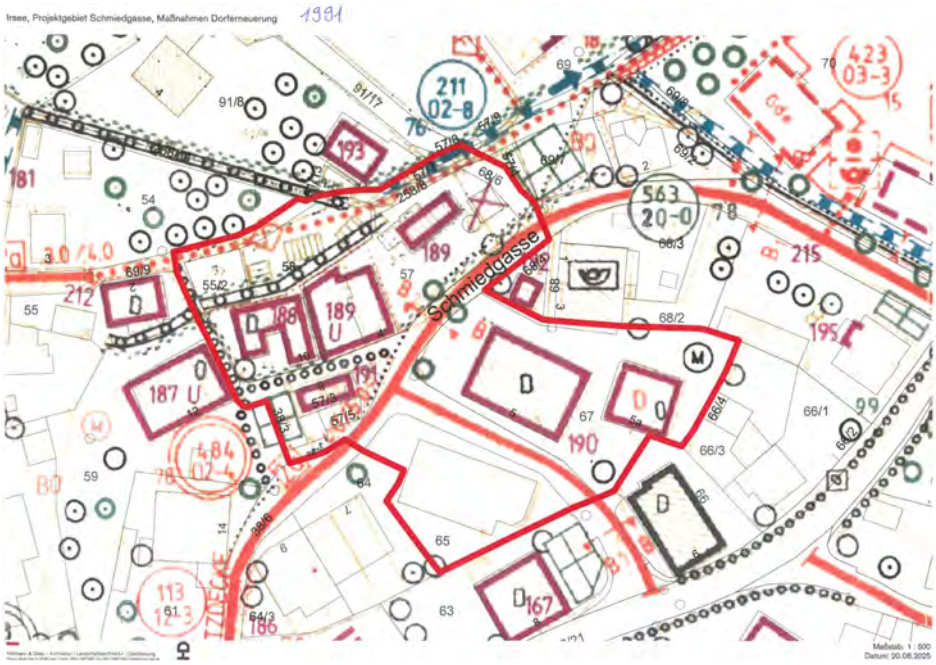


Abbildung 10: Auszug aus dem Dorferneuerungsplan 1991

Die Sicherung und Ergänzung innerörtlicher Fußwegeverbindungen – auch abseits des Fahrverkehrs – ist eine dörfliche Qualität, die erhalten werden soll.

Sanierungs- und Ertüchtigungsmaßnahmen an ortsbildprägenden und denkmalgeschützten Gebäuden wurden vorgeschlagen, ebenso die Wegnahme störender Gebäude, um das gewachsene Ortsbild und den wertvollen Gebäudebestand zu sichern. Insbesondere :
- Renovierung letzte Stockfabrik Bayerns
- Umnutzung Stadelteil, Fassadenrenovierung Wohnhaus, Abbruch Silo u. Garage, Konservierung Wagnerei
- Ensemble Gasthof „Zur Post“: erhalten und geeignete Nachnutzung
- Konservierung Schmiede
Hinweis: Viele Sanierungen haben bereits stattgefunden, bspw. Marktstr. 6 u. 8 o. Schmiedgasse 12, etc.. Für Schmiede und Gasthof wurden Zwischen- und Nachnutzungen etabliert.

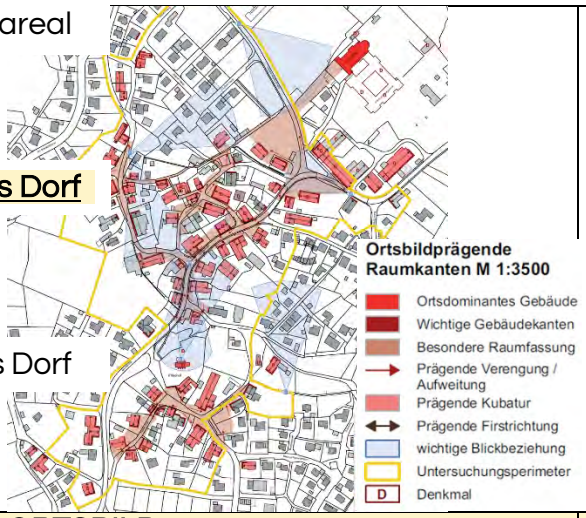
Ein Rückbau der Verkehrsflächen auf eine Breite von ca. 3,50 – 5,00 m wird für die Schmiedgasse empfohlen, seitliche Grünstreifen sollen erhalten bzw. neugeschaffen werden.
Hofbäume sind zu erhalten bzw. zu ergänzen.

IEK -Innenentwicklungskonzept 2020

Klosterareal

Unteres Dorf

Oberes Dorf



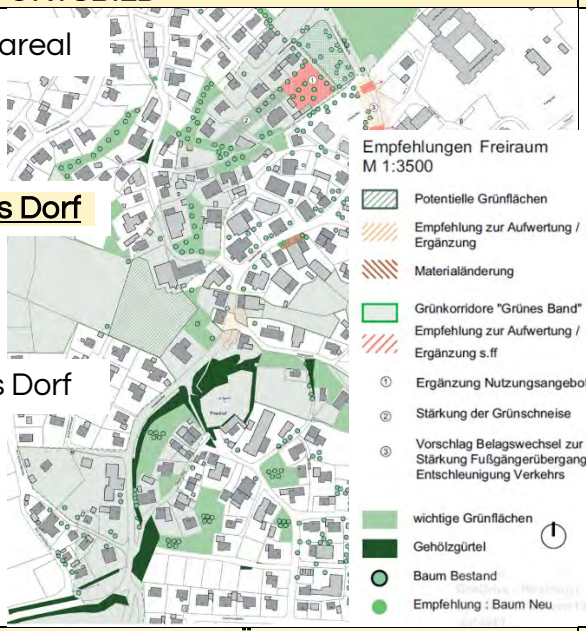


ORTSBILD | Ausschnitt „Unteres Dorf“

Klosterareal

Unteres Dorf

Oberes Dorf



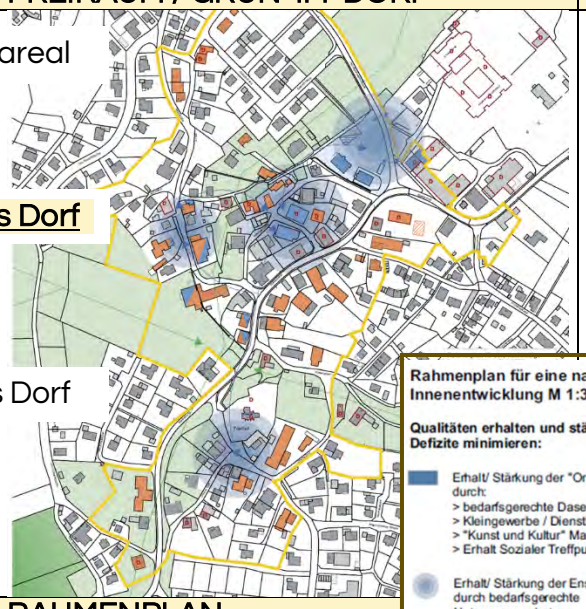


FREIRAUM / GRÜN IM DORF | Ausschnitt „Unteres Dorf“

Klosterareal

Unteres Dorf

Oberes Dorf





RAHMENPLAN

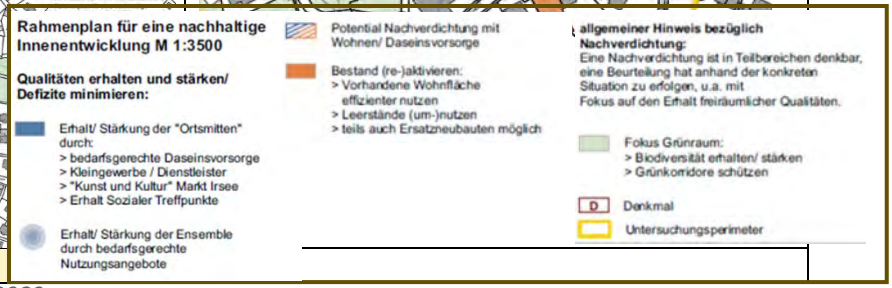


Abbildung 11: Auszüge aus dem IEK 2020

Leitlinien und Entwicklungsziele aus dem IEK:

- **nachhaltige Siedlungsentwicklung** : (Re-)Aktivierung von Gebäudebestand / Erhalt qualitätvoller Grünflächen / behutsame Nachverdichtung
- **Erhalt Attraktivität des Altorts**: konkrete Empfehlungen zur (Um-)Nutzung von Leerstand / Erweiterung des Wohnraumangebots / Verbesserung des Parkraummanagements / Stärkung der ÖPNV-Nutzung / E-Bikestationen
- **Stärkung Daseinsvorsorge / soziales Leben im Ort**: Erhalt und Ausbau der Daseinsvorsorge / Erhalt des besonderen Bildungs-, Kunst- und Kulturangebots / Erhalt eines „moderaten“ Tourismus

  Fokus Ortsmitte bei „Schmiedgasse“
  Das Nutzungsangebot des Biomarkts sowie der temporär zu mietende Veranstaltungsraum im ehemaligen Gasthof werden sehr geschätzt.
  >> ZIEL: Durchführung einer brandschutztechnischen Sanierung des ehemaligen Gasthofs mit Fokus auf den Erhalt der vorhandenen Nutzungen.

  weitere Zielsetzungen (ohne konkrete räuml. Zuordnung):
  >> bedarfsgerechte Erweiterung der Nahversorgung
  >> Stärkung der Kaufkraft im Ort durch bedarfsger. Ergänzung v. Kleingewerbe
  >> ärztliche Versorgung langfristig sichern
  >> Kinderbetreuung langfristig sichern
  >> Altenwohnen im Ortskern - Angebot ergänzen
  >> Mittagstisch für Gewerbetreibende und Senioren
  >> Räumlichkeiten für Jugendliche schaffen.

- **Erhalt Raumqualitäten und Blickbeziehungen:**
  Handlungsempfehlungen: Die historisch gewachsenen Ortskerne im Oberen und Unteren Dorf eröffnen eine Vielzahl von qualitätvollen räumlichen Situationen, welche durch das Zusammenwirken von Gebäudestellung und Freiraum entstehen. …
  >> Erhalt und Stärkung abwechslungsreicher Raumfolgen mit engen Gassen und weiten Plätzen durch harmonische, nicht monotone Gebäudestellung.



In der Schmiedgasse sieht man sehr eindrücklich die räumliche Qualität, welche sich aus der gewachsenen Gebäudestellung ergibt. Durch die unterschiedliche Ausrichtung der Giebel entsteht eine besondere Platzbildung. Bei Veränderungen z.B. im Zuge von (Ersatz-) bauten ist auf den Erhalt der spezifischen Raumkanten zu achten.

Abbildung 12: Auszug aus dem IEK 2020



Vorschlag Fördergebiet

Empfohlene Maßnahmen :
Erhalt / Erweiterung Angebot von
> Daseinsvorsorge
> Kleingewerbe
> Kunst und Kultur

Empfohlene Maßnahmen:
Erweiterung Wohnraumangebot mit:
> kleineren Wohnungen
> barrierefreien/ rollstuhlgerechten WE
> Familienwohnen
> Wohnen + Arbeiten

D Denkmal

1 Empfohlene Maßnahme s. objektbezogener Maßnahmenkatalog

Empfehlungen Fördergebiet IEK S. 95 mit Einzelbeschreibung





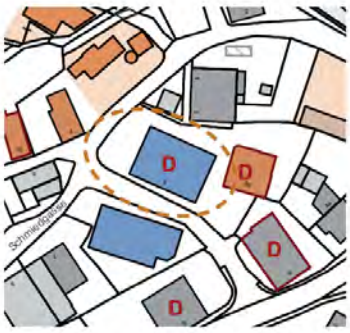
SCHMIEDGASSE 4

Art der Maßnahme:
- dorfgerechte Sanierung/ Ersatzneubau Wohngebäude
- dorfgerechte Freiraumgestaltung

Beteiligte: Privat

Beurteilung:
- ortsplanerisch wertvoll





SCHMIEDGASSE 5

Art der Maßnahme:
- dorfgerechte , brandschutztechnische Sanierung zum Erhalt bestehender Nutzung
- dorfgerechte Freiraumgestaltung

Beteiligte: Privat
Zeitrahmen: kurzfristig

Beurteilung:
- ortsplanerisch wertvoll
- kulturhistorisch wertvoll
- denkmalpflegerisch wertvoll





SCHMIEDGASSE 5A

Art der Maßnahme:
- dorfgerechte Sanierung Wohngeb.
- dorfgerechte Freiraumgestaltung

Beteiligte: Privat

Beurteilung:
- ortsplanerisch wertvoll
- kulturhistorisch wertvoll
- denkmalpflegerisch wertvoll





SCHMIEDGASSE 10

Art der Maßnahme:
- dorfgerechte Sanierung Wohngeb.
- dorfgerechte Freiraumgestaltung

Beteiligte: Privat
Zeitrahmen: kurzfristig

Beurteilung:
- ortsplanerisch wertvoll
- kulturhistorisch wertvoll
- denkmalpflegerisch wertvoll

Abbildung 13: Auszüge aus dem IEK 2020

8 Bestehende B-Pläne im Umgriff:

8.1 Übersicht zu den bestehenden B- Plänen

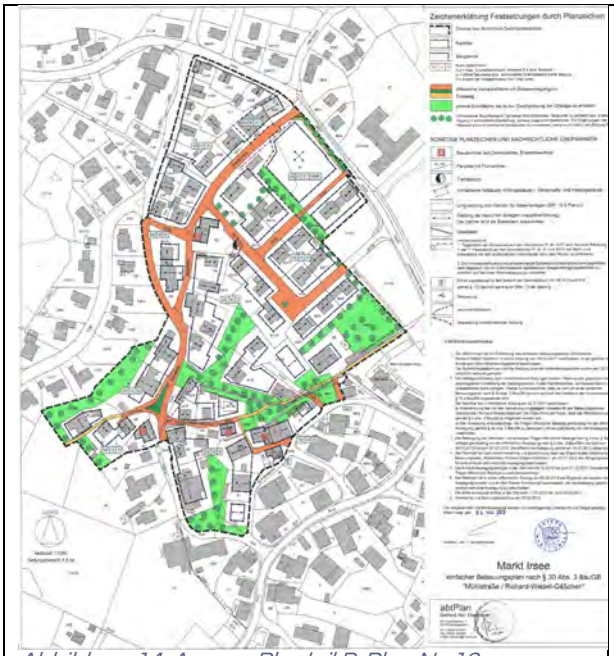


Abbildung 14: Auszug Planteil B-Plan Nr. 12

B-Plan Nr. 12



Abbildung 15: Auszug Planteil B-Plna Nr. 7

B-Plan Nr. 7

Der Bereich des neuen Bebauungsplanes Nr. 18 „Schmiedgasse“ ist mit den Bebauungsplänen Nr. 7 und 12 beplant.

Mit Abschluss des aktuellen Verfahrens tritt der jeweilige Bereich in den Bebauungsplänen mit Beschlussfassung des Bebauungsplanes 18 „Schmiedgasse“ außer Kraft.

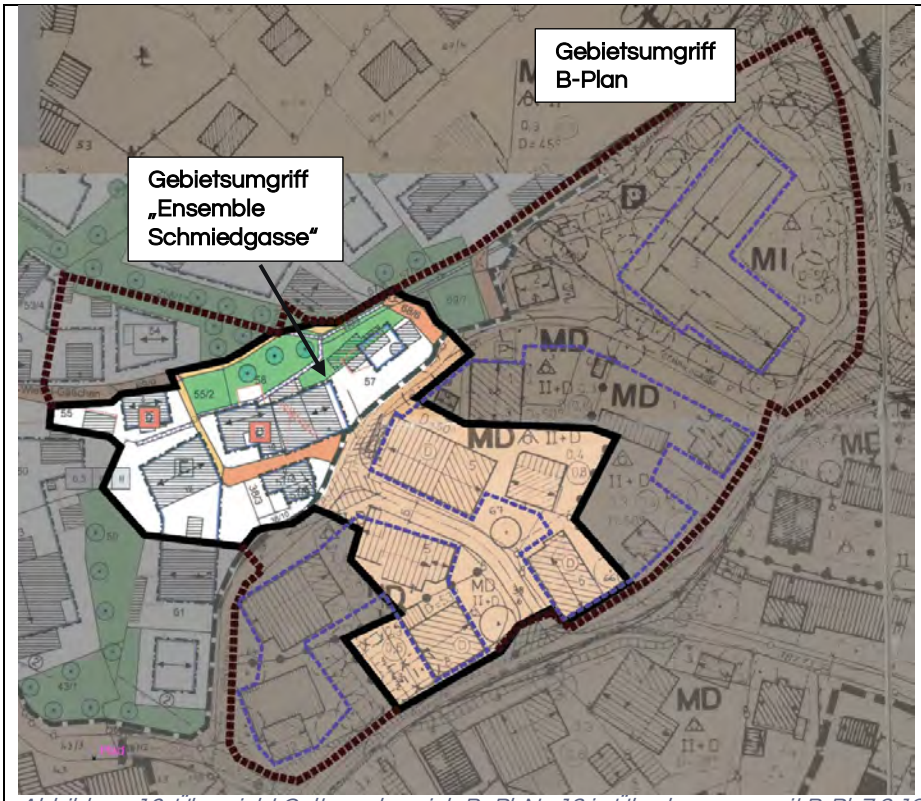


Abbildung 16: Übersicht Geltungsbereich B- Pl. Nr. 18 in Überlagerung mit B-Pl. 7 & 12

Im Nord-Westen:

- Einfacher B-Plan Nr. 12 „Mühlstr. / Richard-Wiebel-Gäßchen“ (2013)

Im Osten und Südwesten:

- B-Pl. Nr. 7 „Marktstraße“ (1981)

8.2 Beschreibung Berechnung / Baurechtsermittlung

Für das Gebiet des zukünftigen B-Planes Nr. 18 bestehen zwei Bebauungspläne:
Nr. 7 Marktstraße (1981)
Nr. 12 Mühlstraße – Richard-Wiebel-Gäßchen (2013)

Diese legen für die betroffenen Bereiche eine GRZ – i.d.R. 0,3 bzw. 0,4 - fest. Das Bürger-/Rathausumfeld ist im B-Pl. Nr. 7 als MI mit einer GRZ v. 0,2 dargestellt.

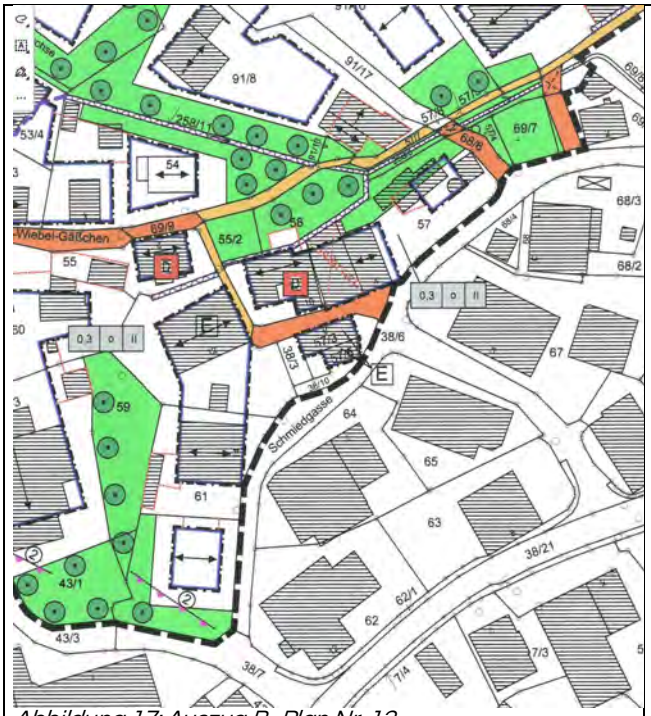


Abbildung 17: Auszug B- Plan Nr. 12

Auszug aus dem einfachen B- Plan Nr. 12 „Mühlstraße – Richard-Wiebel-Gäßchen“ mit einer **GRZ von 0,3** für den relevanten Bereich

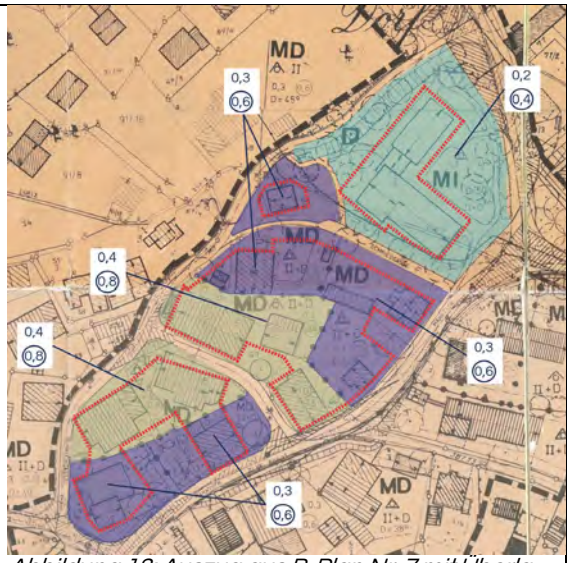


Abbildung 18: Auszug aus B-Plan Nr. 7 mit Überlagerung

Auszug aus dem qualifizierten B- Plan Nr. 7 „Marktstraße“ mit der Überlagerung zum Maß der baulichen Nutzung und Baugrenzen (zur Verbesserung der Lesbarkeit rot dargestellt).
Die **olivgrün** hinterlegten Bereiche sind mit einer **GRZ von 0,4** und
die **blauen** Bereiche mit einer **GRZ von 0,3** dargestellt.
Der **türkise** Bereich mit einer **GRZ v. 0,2**

Für die Ermittlung des Baurechts wurde die jeweils festgelegte GRZ herangezogen. Bezogen auf die Grundstücksgröße wurde der überbaubare Anteil in m² ermittelt. Nicht berücksichtigt werden konnten folgende in die Hauptnutzung einzurechnende Bauteile: z.B. Terrasse, Wintergarten, (Balkon,) Eingangsbereich, Außentreppe und Eingangsüberdachung.
Demnach sind diese in der noch offenen potenziellen Erweiterungsfläche anzurechnen, welche sich dadurch um die vorbenannten Nutzungen verringern kann.
Die im aktuellen Kataster dargestellten Baukörper wurden für Berechnungen herangezogen.
Die Differenz zwischen der möglichen und der tatsächlichen, aktuellen Überbauung kann entweder ein Potenzial ergeben, oder einen Bestand, der darüber hinaus geht, also die Vorgaben überschreitet. Grundsätzlich gilt Bestandsschutz.

Nachfolgend wird jedes Grundstück einzeln bzw. in seiner Nutzungseinheit betrachtet.

MI 1: Bereich mit Erhaltungssatzung

Fl.Nr. 57 „Alte Wagnerei“ Schmiedgasse 4 (B-Plan Nr. 12) im Bereich GRZ 0,3:
Fl.st.größe: 1.015 m² * 0,3 = 305 m²(n. B-Pl.)

- Ausgehend von der ursprünglichen gemischten Nutzung ist es Ziel der Gemeinde die ursprüngliche bauliche Ausnutzung im Rahmen einer Sanierung wieder erreichen zu können.
- Die ursprüngliche bauliche Ausnutzung umfasste neben dem aktuellen Bestand ein inzwischen aus Sicherheitsgründen abgetragenes Wirtschaftsgebäude, das bis an die Stockfabrik heranreichte.
- Momentan im Bestand vorliegende Hauptnutzungen: 237 m²
  abgetragene Hauptnutzung: ca. 185 m²
  422 m²
- Das neu dargestellte Baufester stellt eine bauliche Grundfläche von 420 m² dar; darüber hinaus ist für die Nutzungen nach § 19 Abs. 4 ein Flächenpotential in der festgesetzten GR enthalten:
  → Die Festlegung GR max. 650 m² beinhaltet das Baufenster für die Hauptnutzung mit 420 m², die weiteren 230m² beschreiben das Potential für die Nutzungen nach § 19 (4) BauNVO und bilden den gesetzlichen Rahmen der „Überschreitungsmöglichkeit“ nach §19 (4) ab.
- Die Nutzungen orientieren sich, wie auch bisher, zum Straßen- und Platzraum; der rückwärtige Grünbereich mit Werkskanal wird, entsprechend dem vorgefundenen Bestand, als Grünfläche gesichert.
- Die ortsbildstörende Bestandsgarage kann an der derzeitigen Stelle nicht mehr errichtet werden, hier muss ein Grünbereich ausgebildet werden; Die vorgegebene GR bietet aber ausreichend Potential Stellplätze an ortsbildverträglicher Stelle zu errichten.

Fazit:

Bezugnahme z. B-Pl. Nr. 12	Nach den Festlegungen des hier gültigen B-Plans Nr. 12 wäre mit der GRZ vom 0,3 eine Überbauung von ca. 305 m² möglich gewesen. ⇔ dies würde einer Reduzierung gleichkommen.
	Weiterhin bestimmt eine Festsetzung die möglichen Wohneinheiten: bei einer Grundstücksfläche bis 1.200 m² wären demnach hier drei Wohneinheiten zulässig.
Potenziale durch Neuaufstellung mit Erhaltungsanspruch	Die bauliche Ausnutzung kann - am Bestand der Wagnerei orientiert – wieder erreicht werden.
	Die räumliche Situation kann im Erhaltungsgebiet mit z.T. Baulinien gesichert werden und die Fassung des Dorfplatzes weiterhin gewährleisten.
	Um die urspr. Situation mit der geschlossenen wirkenden Bebauung wieder ermöglichen zu können wird das Baufenster mit einer 1-geschossigen Anbauzone bis an die Grundstücksgrenze herangeführt.

Fl.Nr. 58 Denkmal „Alte Stockfabrik“ Schmiedgasse 10 (B-Plan Nr. 12) - Bereich GRZ 0,3:
Flurstücksgröße: 732m² - 39 m² (Abzug für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) = 693 m² * 0,3 = 208 m²
Baukörper (Hauptgebäude) nach Kataster: 200 m²,
was einer GRZ (Bestand) von 0,29 entspricht

- Ausgehend von der ursprünglichen gemischten Nutzung ist es Ziel der Gemeinde die ursprüngliche bauliche Ausnutzung im Rahmen einer Sanierung wieder erreichen zu können.
- Die ursprüngliche bauliche Ausnutzung umfasste nordseitig neben dem aktuellen Bestand ein inzwischen abgetragenes Nebengebäude.
- Momentan im Bestand vorliegende Hauptnutzungen: 200 m²
  abgetragener Anbau: ca. 30 m²
  230 m²
- Das dargestellte Baufester nimmt exakt den Baukörper der als Denkmal hinterlegt ist, auf: mit 200 m²; darüber hinaus ist für die Nutzungen nach § 19 Abs. 4 ein Flächenpotential in der festgesetzten GR enthalten:
  → Die Festlegung GR max. 320 m² beinhaltet das Baufenster und die nördliche Erweiterungsfläche, z.B. bei musealer Nutzung für einen Anbau, der die ursprüngliche Wasserkraftnutzung erläutern könnte, für die Hauptnutzung mit 200m² + 30m² für den Anbau, die weiteren 90m² beschreiben das Potential für die Nutzungen nach § 19 (4) BauNVO und bilden den gesetzlichen Rahmen der „50%-igen Überschreitungsmöglichkeit“ nach §19 (4) ab.
- Die bauliche Ausnutzung und Situierung entspricht exakt dem Bestand ⇔ Denkmal; hier sollte bevorzugt wieder eine gemischte Nutzung einziehen.
  der rückwärtige Grünbereich mit Werkskanal wird, entsprechend dem vorgefundenen Bestand, als Grünfläche gesichert.
- Nördl. vom Fußweg wird die Fl.Nr. 91/13 als potentielle Ausstellungsfl. einbezogen.

Fazit:

Bezugnahme z. B-Pl. Nr. 12	Nach den Festlegungen des hier gültigen B-Plans Nr. 12 wäre mit der GRZ von 0,3 eine Überbauung von ca. 208 m² möglich gewesen. ⇔ dies gibt den Bestand wider.
	Weiterhin bestimmt eine Festsetzung die möglichen Wohneinheiten: bei einer Grundstücksfläche bis 800 m² wären demnach hier zwei Wohneinheiten zulässig.
Potenziale durch Neuaufstellung mit Erhaltungsanspruch	Das Baufenster gibt den Bestand des Baudenkmals wieder. Ein Anbau oder eine Terrassenausbildung können lediglich im nördlichen Bereich entstehen, ohne das Denkmal zu beeinträchtigen.
	Die räumliche Situation wird im Erhaltungsgebiet mit Baulinien gesichert und die ortsbildprägende, im Umfeld des Dorfplatzes ensembleartig erhaltene Baustruktur, gesichert.

Alle Veränderungen sind mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Fl.Nrn. 57/3 u. 57/5 Erhaltenswertes Gebäude „Alte Schmiede“ Schmiedgasse 8 (B-Plan Nr. 12) im Bereich GRZ 0,3:
Flurstücksgröße: (114+43) m^2 * 0,3 = 47m^2
nach B-Plan 12: Mindestgröße für ein Baugrundstück beträgt 500 m^2
Baukörper (Hauptgebäude) nach Kataster: 129 m^2,
was einer GRZ (Bestand) von 0,82 entspricht
zudem ist das restliche Grundstück versiegelt, sodass hier 100 % Versiegelung im Bestand gegeben sind.

- Ausgehend von der ursprünglichen gemischten Nutzung ist es Ziel der Gemeinde die ursprüngliche bauliche Ausnutzung im Rahmen einer Sanierung wieder erreichen zu können.
- Vor diesem Hintergrund wird eine GR mit 130m^2 festgesetzt, die den baulichen Bestand wiedergibt. Die Wandhöhe wird analog der Bestandsituation festgelegt.
- Es handelt sich um eine fast vollständige Grenzbebauung so dass Zugänge und mögliche Stellplätze über anliegende Grundstücke erfolgen müssen.

Fazit:

Bezugnahme z. B- Pl. Nr. 12	Nach den Festlegungen des hier gültigen B-Plans Nr. 12 wäre mit der GRZ vom 0,3 eine Überbauung von ca. 47 m^2 möglich gewesen. ⇔ der Bestand zeigt eine Überbauung von 129 m^2
	Der B-Plan lässt ein Zweigeschossigkeit allgemein zu. Gleichzeitig legt er die offene Bauweise mit Grenzabständen fest. Im Norden kann die ½ Verkehrsfläche dafür genutzt werden. Die Bestandsbebauung würde eine Abstandsfläche von ca. 2,12 m benötigen, die ½-Straßenbreite beträgt 1,85m.
	Es gilt Bestandsschutz. Darüber hinaus ist keine Erweiterung / Erhöhung der Ausnutzung möglich.
Potenziale durch Neuaufstellung mit Erhaltungsanspruch	Das Baufenster gibt den Bestand des E-Gebäudes wider. Es ergeben sich keinerlei Erweiterungspotenzial.
	Die räumliche Situation wird im Erhaltungsgebiet mit Baulinien und -grenzen gesichert und die ortsbildprägende, im Umfeld des Dorfplatzes ensembleartig erhaltene Baustruktur, gesichert.
	Nach den gemeindlichen Zielen soll der unmittelbare Dorfplatz ein lebendiges, gemischt genutztes Zentrum bleiben und die kulturhistorischen Bezüge in den Nachnutzung berücksichtigt werden. ⇔ durch die geringe Grundstücksgröße, die Intensität der aktuellen Überbauung ist das Areal nicht für eine Wohnnutzung prädestiniert.

Fl.Nrn. 65 u. 67 Denkmal „Gasthaus mit Zuhaus“ und E-Gebäude „Biomarkt“ Schmiedgasse 5 (B-Plan Nr. 7) im Bereich GRZ 0,4:
Flurstücksgröße: (818+ 1.707) m² * 0,4 = 1.010 m²

Baukörper (Hauptgebäude und Wirtschaftsgebäude) nach Kataster: 971 m²,
was einer GRZ (Bestand) von 0,38 entspricht
⇔ die 0,4 sind aktuell beinahe komplett ausgenutzt, es bleiben theoretisch 39 m² als Erweiterungspotenzial, diese sind aber mit dem Vordach des Biomarktes bereits überschnitten.

- Ausgehend von der ursprünglichen gemischten Nutzung ist es Ziel der Gemeinde die jetzt vorgefundene bauliche Ausnutzung im Rahmen einer Sanierung wieder erreichen zu können.
- Die ursprüngliche bauliche Ausnutzung umfasste nordseitig neben dem aktuellen Bestand einen inzwischen abgetragenen Wirtschaftsteil.
- Momentan im Bestand vorliegende Hauptnutzungen: Gasthaus 394 m²
  Zuhaus 197 m²
  „Biomarkt“: 380 m² + VD
  971 m²
- Die dargestellten Baufester nehmen die Baukörper, die als Denkmäler bzw. als E-Gebäude hinterlegt sind, auf: mit 971 m²; darüber hinaus ist für die Nutzungen nach § 19 Abs. 4 ein Flächenpotential in der festgesetzten GR enthalten:
  → Die Festlegung GR max. 1.510 m² beinhaltet die Baufenster; die weiteren 539m² beschreiben das Potential für die Nutzungen nach § 19 (4) BauNVO und bilden den gesetzlichen Rahmen der „50%-igen Überschreitungsmöglichkeit“ nach §19 (4) BauNVO großzügig ab.
- Die bauliche Ausnutzung und Situierung entspricht dem Bestand
  ⇔ Ziel der Gemeinde ist es die bestehenden gemischten Nutzungen – Gasthaus und Biomarkt – zu sichern. Das stark sanierungsbedürftige Zuhaus kann einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Fazit:

Bezugnahme z. B- Pl. Nr. 7	Nach den Festlegungen des hier gültigen B-Plans Nr. 7 wäre mit der GRZ vom 0,4 eine Überbauung von ca. 1.010m² möglich. ⇔ dies entspricht dem derzeit. Bestand
	Keine Regelung zu Wohneinheiten
Potenziale durch Neuaufstellung mit Erhaltungsanspruch	Die Baufenster geben den aktuellen Bestand des Ensembles Gasthaus „Zur Post“ wider. Die Nutzung des Biomarkts ist langfristig gesichert (Pachtvertag Gemeinde); die aktuell erstellte Schadenskartierung und die geplante Beantragung von Fördermitteln zur Sanierung forcieren die Weiternutzung und den Ausbau der öffentlichen Angebote. Das prägende, für das Ensemble wichtige und weitauskragende Vordach darf – begründet durch seine Erhaltungswürdigkeit – im selben Umfang wieder errichtet werden.
	Die räumliche Situation wird im Erhaltungsgebiet mit Baulinien gesichert und die ortsbildprägende , im Umfeld des Dorfplatzes ensembleartig erhaltene Baustruktur, gesichert.

Alle Veränderungen sind mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Fl.Nr. 55 Denkmal „Mesnerhaus“ Richard-Wiebel-Gäßchen 2 (B-Plan Nr. 12) im Bereich GRZ 0,3.
Flurstücksgröße: 447 m² * 0,3 = 134 m²; (*im Eigentum befindet sich ebenso die Fl.Nr. 55/2 mit ca. 128 m² Fläche, die durch den Fußweg abgesetzt ist*)
nach B-Plan 12: Mindestgröße für ein Baugrundstück beträgt 500 m² (*was vor dem Hintergrund des anliegenden Gartengrundstücks Fl.Nr 55/2 erreicht wird*)

Baukörper (Hauptgebäude) nach Kataster: 130m²,
was einer GRZ (Bestand) von 0,29 entspricht
⇔ die 0,3 sind damit ausgenutzt; v.a. vor dem Hintergrund dass bei dieser Baurechtsermittlung Zugang, Terrassen, etc. unberücksichtigt blieben.
⇔ Es erfolgt eine Anpassung der Baulinien und -grenzen analog des Bestands (bzw. des B-Plans Nr. 12), die dem Erhalt der geschützten Gebäudesubstanz dienen sollen. Die bestehende, gebaute Ausnutzung (im B-Plan Nr. 12 festgesetzt) kann wieder erreicht werden.

- Das dargestellte Baufester nimmt den Baukörper, der als Baudenkmal hinterlegt ist, mit 130 m²; auf; darüber hinaus ist für die Nutzungen nach § 19 Abs. 4 ein Flächenpotential in der festgesetzten GR enthalten:
  → Die Festlegung GR max. 350 m² beinhaltet die Baufenster; die weiteren 220 m² beschreiben das Potential für die Nutzungen nach § 19 (4) BauNVO und bilden den gesetzlichen Rahmen der Überschreitungsmöglichkeit nach §19 (4) BauNVO großzügig (an der Bestandssituation orientiert) ab.
- im B-Plan Nr. 12 ist eine Mindestgrundstücksgröße vom 500 m² festgesetzt; es gilt Bestandsschutz.

Fazit:

Bezugnahme z. B- Pl. Nr. 12	Nach den Festlegungen des hier gültigen B-Plans Nr. 12 wäre mit der GRZ vom 0,3 eine Überbauung von ca. 134 m² möglich. ⇔ dies entspricht dem derzeit. Bestand
	Der B-Plan lässt ein Zweigeschossigkeit allgemein zu. Gleichzeitig legt er die offene Bauweise mit Grenzabständen fest.
	Regelung zu Wohneinheiten ⇔ grundsätzl.ist hier die Mindestgrundstücksgröße nicht erfüllt; Bestandswohnen gegeben, allerdings keine Erweiterungsoptionen
Potenziale durch Neuaufstellung mit Erhaltungsanspruch	Das Baufenster gibt den aktuellen Bestand des Baudenkmals wider. Mit der Neuaufstellung gilt hier die abweichende Bauweise, die die Unterschreitung der notwendigen Abstandsflächen aufgreift.
	Die räumliche Situation wird im Erhaltungsgebiet mit Baulinien gesichert und die ortsbildprägende , im Umfeld des Dorfplatzes ensembleartig erhaltene Baustruktur, gesichert.

Alle Veränderungen sind mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Fl.Nr. 59T Ortsbildprägendes E-Gebäude Schmiedgasse 12 (B-Plan Nr. 12) im Bereich GRZ 0,3:
Flurstücksgröße 1.682m² eine Teilfläche ist mit einem Leitungsrecht belegt (ca. 61 m²)
Hinweis: außerhalb Geltungsbereich u.in der anrechenbaren Grundstücksfläche nicht berücksichtigt;

davon im Geltungsbereich: 1.076m² * 0,3 = 323 m²
Baukörper (Hauptgebäude) nach Kataster: 290 m²,
was einer GRZ von 0,18 - auf die maßgebliche Gesamtgrundstücksfläche bezogen – entspricht; der nicht in den B-Plan Nr. 18 einbezogene Grundstücksteil, der im B-Plan 12 als Grünfläche ausgewiesen ist, stellt sich aktuell als ortsbildprägende, baumüberstandene Freifläche dar, die durch ihren Zuschnitt sowie durch die rückwärtige Lage sowie die bestehende (Grenz-)Bebauung nicht für eine Bebauung geeignet ist.

Die Bestandsbebauung auf das „überbaubare“ Grundstück (im Geltungsbereich des B-Pl. 18) entspricht einer GRZ von 0,27. Um ein Potential für eine mögliche Erweiterung anzubieten, wird in diesem Fall das Baufenster nach Westen erweitert.
⇔ Ziel der Gemeinde ist der Erhalt der prägenden baulichen Struktur im Bereich der weltlichen Ortsmitte mit ihren großvolumigen Bauernanwesen (Mittertennhaus) beim E-Gebäude Hs.Nr. 12 handelt es sich um ein sensibel saniertes, ehemals landwirtschaftliches Anwesen, das die ortsbildprägende Wirkung im ensembleartigen Bereich Schmiedgasse stärkt; seine Bedeutung für die Ortsgeschichte bleibt ablesbar.

- Das dargestellte Baufester nimmt das E-Gebäude, das durch seine nicht rechtwinklige Form einzigartig ist, auf und ermöglicht mit 385 m² Ergänzungen im Westen;
  → Die Festlegung GR max. 810 m² beinhaltet das Baufenster; die weiteren 425 m² beschreiben das Potential für die Nutzungen nach § 19 (4) BauNVO und bilden den gesetzlichen Rahmen der Überschreitungsmöglichkeit nach §19 (4) BauNVO großzügig ab.

Fazit:

Bezugnahme z. B- Pl. Nr. 12	Nach den Festlegungen des hier gültigen B-Plans Nr. 12 wäre mit der GRZ vom 0,3 eine Überbauung von ca. 505 m² möglich. Von der Grundstücksfläche sollte das Leitungsrecht abgezogen werden. ⇔ die Bestandsbebauung bemisst sich auf 290 m²
	Der B-Plan lässt ein Zweigeschossigkeit allgemein zu. Gleichzeitig legt er die offene Bauweise mit Grenzabständen fest.
	Das Gesamtgrundstück mit seiner Fläche von 1.682m² würde nach B-Plan Nr. 12 max. 5 Wohnungen zulassen.
	Es gilt Bestandsschutz.
Potenziale durch Neuaufstellung mit Erhaltungsanspruch	Eine Erweiterung des Baufensters ermöglicht eine Ergänzung des baulichen Bestands nach Westen hin, ohne die ortsbildprägenden Grün- und Freiflächen zu beeinträchtigen. Mit dieser Erweiterungsoption geht keine Beeinträchtigung für den öffentlichen Raum einher u. sie ist durchführbar.
	Mit der Neuaufstellung gilt hier die abweichende Bauweise, die die Unterschreitung der notwendigen Abstandsflächen aufgreift.

Fl.Nr. 63, Marktstr. 8 – Baudenkmal „Klosterrichterhaus“
(B- Plan Nr. 7) im Bereich GRZ 0,3:
Flurstücksgröße: 949 m² * 0,3 = 285 m²
Baukörper (Hauptgebäude) nach Kataster: 248 m²,
was einer GRZ (Bestand) von 0,26 entspricht
Für die bestehenden Nutzungen (z.B. Daseinsvorsorge) ist es wichtig, ein ausreichendes Erschließungs- und Stellplatzangebot vorzufinden. Dies wird mit der insgesamten GR von 650m² weiterhin ermöglicht.
Prägende Grünbereiche sind als private Grünflächen markiert.
⇔ Es erfolgt eine Anpassung der Baulinien und -grenzen analog des Bestands, die dem Erhalt der geschützten Gebäudesubstanz dienen sollen. Die bestehende, gebaute Ausnutzung kann wieder erreicht werden.
Alle Veränderungen sind mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Fazit:

Bezugnahme z. B- Pl. Nr. 7	Nach den Festlegungen des hier gültigen B-Plans Nr. 7 wäre mit der GRZ vom 0,3 eine Überbauung von ca. 285 m² möglich.
	Keine Regelung zu Wohneinheiten
Potenziale durch Neuaufstellung mit Erhaltungsanspruch	Das Baufenster gibt den aktuellen, unter Denkmalschutz stehenden Baubestand wieder. Im Zuge der Dorferneuerung wurde das Baudenkmal sensibel saniert und öffentlichen bzw. Nutzungen der Daseinsvorsorge zugeführt. Die großzügige Ausstattung mit Stellplätzen, die für die Nutzung des Gebäudes wichtig ist, wird gesichert.
	Die räumliche Situation wird im Erhaltungsgebiet mit Baulinien gesichert und die ortsbildprägende , im Umfeld des Dorfplatzes ensembleartig erhaltene Baustruktur, gesichert.

Alle Veränderungen sind mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Fl.Nr. 66, E-Gebäude Marktstr. 6 (B- Plan Nr. 7) im Bereich GRZ 0,4:
Flurstücksgröße: 604 m² * 0,4 = 242 m²
Baukörper (Hauptgebäude) nach Kataster: 276 m²,
was einer GRZ (Bestand) von 0,46 entspricht
⇔ Es erfolgt eine Anpassung der Baulinien und -grenzen an den Bestand;
Anlog des Bestands sind die Flächen für Nebennutzungen (vgl. §19 Abs. 4 BauNVO) großzügig mit insgesamt 450m² (davon 276m² für die Hauptnutzung) enthalten.
Es handelt sich um ein ortsbildprägendes Anwesen im Bereich der Erhaltungssatzung, welches in seiner Kubatur und Stellung zum Straßenraum das Ensemble der Schmiedgasse – insbesondere den südlichen Auftakt gemeinsam mit dem gegenüberliegenden Baudenkmal – maßgeblich prägt.

Fazit:

Bezugnahme z. B- Pl. Nr. 7	Nach den Festlegungen des hier gültigen B-Plans Nr. 7 wäre mit der GRZ vom 0,4 eine Überbauung von ca. 242 m² möglich.
	Keine Regelung zu Wohneinheiten
Potenziale durch Neuaufstellung mit Erhaltungsanspruch	Das Baufenster gibt den aktuellen baulichen Bestand des erhaltenswerten Gebäudes wieder. Die aktuelle Ausnutzung wird mit der Neufestsetzung durch Baugrenzen und -linien festgeschrieben. Zudem sichert die abweichende Bauweise die Situierung und Kubatur des Gebäudes. Der dörfliche Übergang zum öffentlichen Raum, v.a. im Bereich der Marktstraße wird gesichert.
	Die räumliche Situation wird im Erhaltungsgebiet mit Baulinien gesichert und die ortsbildprägende , im Umfeld des Dorfplatzes ensembleartig erhaltene Baustruktur, gesichert.

MI 2: Bereich mit erfolgter Umstrukturierung und Sanierung

Fl.Nr. 62, Marktstr. 12 (B-Plan Nr. 7) im Bereich GRZ 0,3:
Flurstücksgröße: 1.187 m² * 0,3 = 356 m²
Baukörper (Hauptgebäude) nach Kataster: 468 m², was einer GRZ (Bestand) von 0,39 entspricht
Dies hat sich vermutlich aus den Nachnutzungen für die Sparkasse und einen Drogeriemarkt ergeben. Zwischenzeitlich wurde wieder umstrukturiert und zwar in eine reine Wohnnutzung
⇔ Nach den gemeindlichen Zielen, die v.a. in Richtung des Erhalts der Mischnutzung und hier des Erhalts der Dorfmittenfunktion gehen, wird eine Nachbarschaft mit einer „intensiven Wohnnutzung auf engem Raum“ kritisch gesehen.
Vor diesem Hintergrund wird an der ursprünglichen GRZ von 0,3 festgehalten.
⇔ Aktuell gilt Bestandsschutz.
Bei Veränderung könnte die derzeitige Überbauung nicht wieder erreicht werden. Weiterhin wäre im Bereich der derzeitigen Flachdachausprägung eine ortsbildtypische Satteldachausbildung zu wählen.
⇔-für die Stellplätze und sonstigen notwendigen Nebenanlagen wird hier die GR großzügig mit 600 m² festgesetzt, was eine GRZ 2 von ca. 0,51 bedeutet (70 %-ige Überschreitung der GRZ 1).

Fl.Nrn. 64 u. 64/3 , Schmiedgasse 7 u. 9 (B- Plan Nr. 7) im Bereich GRZ 0,4:
Flurstücksgröße: (629+418) m² * 0,4 = 419 m²
Baukörper (Hauptgebäude) nach Kataster: 430 m²,
was einer GRZ (Bestand) von 0,41 entspricht
⇔ Die GRZ bleibt mit 0,4 festgeschrieben. Dieser Wert wird augenscheinlich durch Anlagen von Terrassennutzungen noch weiter überschritten. Bestandsschutz besteht, bei einer Neuerrichtung, ist die Einhaltung de GRZ 0,4 festgesetzt.

Fl.Nrn. 66/1, 66/3 u. 66/4 , Marktstr. 4 u. 4a (B- Plan Nr. 7) im Bereich GRZ 0,3:
Flurstücksgröße: (485+443+22) m² * 0,3 = 285 m²
Baukörper (Hauptgebäude) nach Kataster: 169 m²,
was einer GRZ (Bestand) von 0,18 bzw. bei Berücksichtigung der Werkstatt 0,24 entspricht
⇔ die 0,3 sind aktuell nicht vollständig ausgenutzt, es bleiben theoretisch 116 bzw. 54m² (*falls das Werkstattgebäude als Hauptnutzung gewertet wird*) als Erweiterungspotenzial. Ein großzügig gefasster Bauraum ermöglicht diese Erweiterungsoptionen. Nordostseitig wird die ortsbildprägende Grünfläche gesichert.

Fl.Nr. 1, Marktstr. 2 (B- Plan Nr. 7) im Bereich GRZ 0,3:
Flurstücksgröße: 1.111 m² * 0,3 = 333 m²
Baukörper (Hauptgebäude und Wirtschaftsgebäude) nach Kataster: 300 m²,
was einer GRZ (Bestand) von 0,27 entspricht
⇔ die 0,3 sind aktuell fast vollständig ausgenutzt, es bleiben theoretisch 33m² als Erweiterungspotenzial. Hierauf sind die weiteren Anlagen der Hauptnutzung (Terrasse, Balkon, Wintergarten, Eingangsüberdachung) anzurechnen, welche bereits vorhanden sind. Die theoretische Erweiterungsfläche reduziert sich demnach.

Alternativ wird hier, ein eigenständiges kleines Baufenster angeboten, mit dem die GRZ für die Hauptnutzung von 0,3 wieder erreichen kann. Dafür muss das rückwärtige Wirtschaftsgebäude eine Nutzung nach § 19 Abs. 4 BauNVO erfüllen.

Fl.Nrn. 68, 68/2, 68/3 & 68/4, Schmiedgasse 1 u. 3 (B- Plan Nr. 7) im Bereich GRZ 0,3:
Flurstücksgröße: (309+420+346+118) m^2 * 0,3 = 358 m^2
Baukörper (Hauptgebäude) nach Kataster: 277 m^2,
was einer GRZ (Bestand) von 0,23 entspricht
⇔ die 0,3 sind aktuell nicht ausgenutzt, es bleiben theoretisch 81 m^2 als Erweiterungspotenzial. Hierauf sind die weiteren Anlagen der Hauptnutzung (Terrasse, Balkon, Wintergarten, Eingangsüberdachung) anzurechnen, welche bereits vorhanden sind. Die theoretische Erweiterungsfläche reduziert sich demnach.
⇔ Es wird ein Baufeld dargestellt, dass diese Erweiterungsoption ermöglicht.

Fl.Nr. 69/2, Schmiedgasse 2 (B- Plan Nr. 7) im Bereich GRZ 0,3:
Flurstücksgröße: 344m^2 * 0,3 = 103 m^2
Baukörper (Hauptgebäude) nach Kataster: 127 m^2,
was einer GRZ (Bestand) von 0,37 entspricht
⇔ im B-Plan Nr. 7 ist eine Mindestgrundstücksgröße vom 700 m^2 festgesetzt.
⇔ es gilt Bestandsschutz.

Bei einer Neubebauung gilt die ursprüngliche GRZ von 0,3. So soll die locker-dörfliche Struktur mit ihren prägenden Grünflächen im Umfeld des Bachlaufs und des „grünen Bands“ erhalten bleiben.
Diese Flächen liegen in Umfeld der Bereiche, welche von erhöhtem Oberflächenwasserabfluss betroffen sein können, so dass hier – durch das durch das eng gefasste Baufenster und die Darstellung der privaten Grünfläche - keine weitere Reduzierung der versickerungsfähigen Flächen erfolgt.

Fl.Nr. 54 Richard-Wiebel-Gässchen 3 (B-Plan Nr. 12) im Bereich GRZ 0,3:
Flurstücksgröße (1.302,12 m^2-190 m^2(Leitungsrecht f.d. öffentl. Kanal))* 0,3 = 334 m^2
Baukörper (Hauptgebäude) nach Kataster: 82 m^2,
was einer GRZ (Bestand) von 0,07 gegenüber der um die Fläche des Leitungsrechts reduzierten Grundstücks entspricht.

- Der B-Plan Nr. 12 stellt für das Grundstück zwei ca. 245-255 m^2 große Baufenster dar. Das westliche ist mit einem Hauptgebäude (Hs.Nr. 3) bebaut. Das 2. Baurecht im Bereich der ortsbildprägenden Freifläche wurde von der Gemeinde für einen Einheimischen gewährt.
- Der gemeindliche Mischwasserkanal verläuft im südöstlichen Bereich des Grundstücks. Diese Fläche kann nicht bebaut werden und zählt somit nicht zur maßgeblichen Grundstücksfläche.
- Das westliche Baufenster besteht unverändert ggü. der Darstellung im B-Plan Nr. 12. Das östliche wird reduziert und in der Größe dargestellt, so dass die Überbauung von 0,3 erreicht werden kann.
- Die bauliche Situierung und Dimensionierung des östlichen Baufensters nehmen die kleinteilige Struktur der westlichen Anwesen Richard-Wiebel-Gäßchen 1 und

3 auf. Die beabsichtigte Grundstücksteilung wird berücksichtigt.
⇔ das gemeindliche Ziel die prägenden Siedlungs- und Freibereiche im Ensemblebereich der Schmiedgasse zu sichern, können mit dieser verträglich situierten und kleinteiligen Bebauung erreicht werden.

- Die Festlegung GR max. 610 m² beinhaltet die Baufenster; die weiteren 276 m² beschreiben das Potential für die Nutzungen nach § 19 (4) BauNVO und bilden den gesetzlichen Rahmen in Form einer „80%-igen Überschreitungsmöglichkeit“ nach §19 (4) BauNVO großzügig ab.

Fl.Nr. 70 Meinrad-Spieß-Platz 1 u. 2 (B-Plan Nr. 7) im Bereich MI mit GRZ 0,2: (im B-Plan Nr. 7 noch keine Darstellung der Parkplatz /-Platzfunktion auf dem Grundstück)

Flurstücksgröße (5.533 m²-141 m²(Leitungsrecht f.d. öffentl. Kanal) – 2.455 m² (für d. Verkehrsfl. Besond. Zweckbestimmung) – 84 m² (FW) = 2.853 m²

Baukörper (Hauptgebäude) nach Kataster: 721 m², (*das Kataster spiegelt nicht die ges. Überbauung*) was einer GRZ von 0,25 entspräche.

Die dargestellten Baufenster ermöglichen eine überbaubare Fläche von ca. 1.200 m² (580 m² + 620 m²). Die festgesetzte GRZ von 0,4 kann mit den dargestellten Baufenstern innerhalb der anrechenbare Grundstücksfläche erreicht werden.

Ein großer Teil des Grundstücks ist für öff. Parkflächen und der Verteil- sowie und Aufenthaltsfunktion gewidmet. (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Nr. 2)

Eine aktuelle Gestaltungsskizze des Planungsbüros Dietz-Hofmann, die den Planungswillen der Gemeinde darstellt, ist mit der dargestellten Regelungen umsetzbar.

Eine gewerbliche Nutzung (Gemeinbedarf, Versorgung und Büro / Dienstleistung) ist mit der Eigentumssituation der Gemeinde für die Erdgeschoßzonen gesichert.



Abbildung 19: Modellfoto des Geltungsbereichs B-Plan Nr. 18

8.3 Beschreibung der Nutzungsverteilung

Für die Ermittlung der Nutzungsverteilung wird von der Bestandssituation in den Erdgeschossbereichen ausgegangen.

Hintergrund für die Betrachtung der Erdgeschossbereiche ist, dass in dem vorgefundenen dörflichen Kontext die gewerblich Nutzung i.d.R. im Erdgeschoss oder bei Gewerbebauten über alle Geschosse vorhanden sind. Die Wohnnutzung findet bei gemischt genutzten Gebäuden hauptsächlich in den oberen Geschossen statt, zusätzlich können Wohnräume im Erdgeschoss, ergänzend zum Büro oder Ladengeschäft, vorhanden sein.

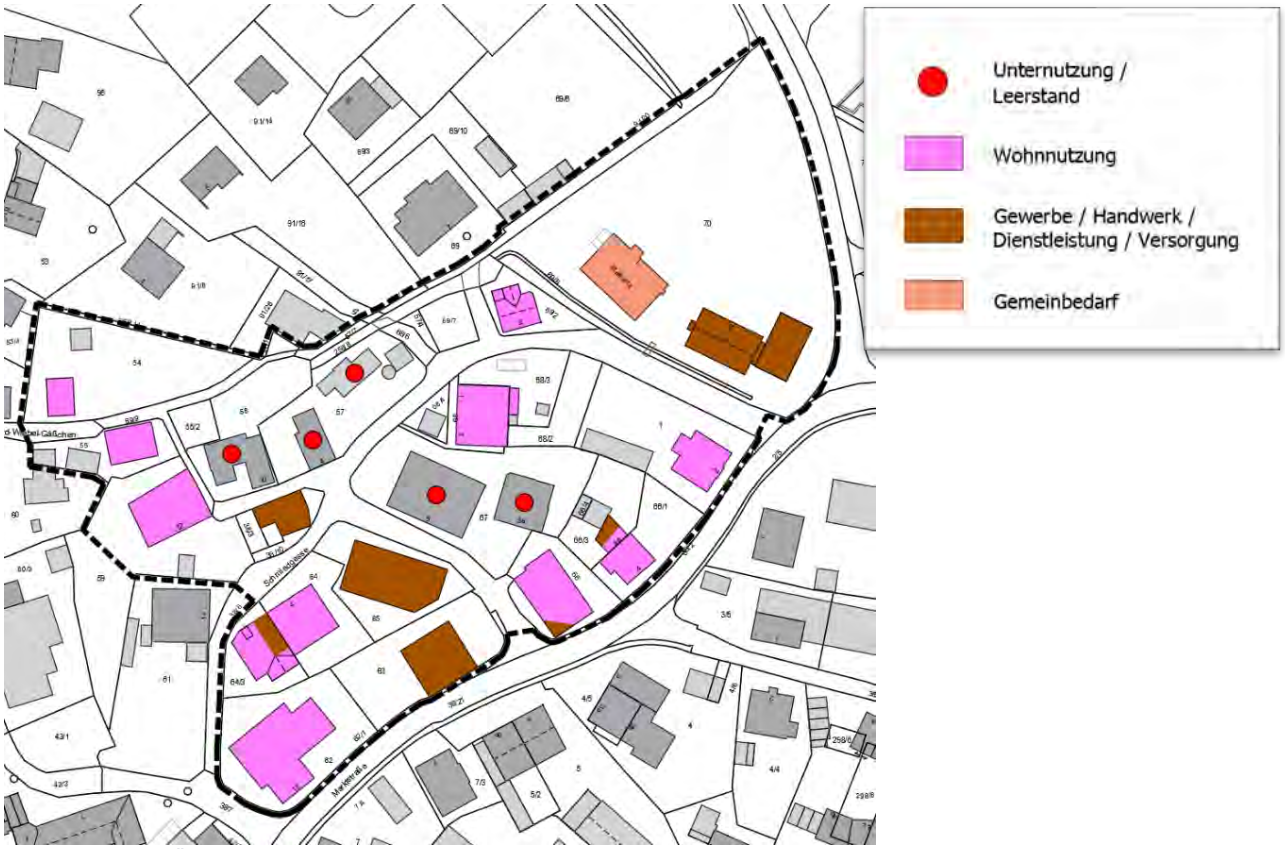


Abbildung.: 20: Übersicht zur Bestandssituation

Die obige Darstellung zeigt die Bestandssituation. Der Bereich der Ortsmitte um die Schmiedgasse, ist von Leerstand und überwiegend gewerblicher Nutzung geprägt.

Die Anschlußbereiche, die nach B-Plan Nr. 7 als Dorfgebiet (mit einer Nutzungsmischung) dargestellt und n. B.Plan Nr. 12 nach dem „Einfügen“ zu beurteilen sind, sind bereits stark vom Wohnen geprägt;
mehrfach findet sich noch eine Teilfläche der Erdgeschoßnutzungen mit Handwerk oder Dienstleistung.

Mit der ersten Auslegung kamen v.a. aus der Öffentlichkeit Stellungnahmen, die eine weitere Umnutzungsabsicht in Richtung Wohnen erwarten lassen, so dass die Gebietskulisse nochmals erweitert wurde um die Mischnutzung langfristig sichern zu können.

Unter Einbeziehung des Areal des Bürger-/Rathauses kann auch perspektivisch – aufgrund der Sicherheit der öffentlichen Eigentümer – die Nutzungsmischung aufrecht erhalten werden.



Abbildung.: 21: Übersicht zu Entwicklungsmöglichkeiten nach dem akt. Trend in Ri Wohnen

Mit der Erweiterung des Geltungsbereichs um das Bürger-/Rathaus-Areal kann die Mischnutzung langfristig gesichert werden.

Im Bereich des MI 1 steht die Sicherung der städtebaulichen Strukturen und der typischen Nutzungen im zentralen Ortsbereich im Vordergrund. Hier spielt der Gebietserhaltungsanspruch, als wichtiges städtebauliches Ziel, eine wesentliche Rolle, so dass hier eine Steuerung notwendig wird.

V.a. im MI 2–Bereich ist bei obiger Darstellung bereits berücksichtigt, dass, die noch bestehenden privaten Teilflächen, die aktuell eine gewerbliche Nutzung aufweisen, längerfristig in Wohnen umgenutzt werden könnten. Ebenso sind hier die noch „offenen Baurechte“ dargestellt.

Mit der Gesamtbetrachtung kann das Gesamtareal weiterhin als Mischgebiet festgesetzt werden und das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten im zentralen Ortsbereich gesichert werden.

Die zulässigen Immissionswerte bleiben damit gleich. Aus dem bereits bestehendem hohen Wohnanteil lässt sich, entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung der Gemeinde, für den zentralen Bereich eine höhere gewerbliche Nutzung ableiten.

Hier gilt es für die Gemeinde zukünftig darauf achten, dass obiges Szenario das maximal mögliche Potential für eine weitere Wohnnutzung im Bereich des B-Plans Nr. 18 darstellt.

Anderweitig droht die Gefahr, dass das urspr. Dorfgebiet und jetzige Mischgebiet sich in ein Wohngebiet wandelt und damit die Zumutbarkeitsschwelle (v.a. für Lärm) deutlich sinkt und dadurch eine Wieder- und Weiternutzung einzelner zentraler Liegenschaften unmöglich zumindest aber deutlich erschwert wird.

Nach der Bestandsaufnahme und den vorgenommenen Regelungen der Art der baulichen Nutzung (v.a. im Bereich des MI 1) und der Hinzunahme des Bürger-/Rathausareals kann gesichert davon ausgegangen werden, dass selbst bei weiteren möglichen Umnutzungstendenzen nachfolgende Nutzungsverteilung nicht unterschritten werden kann:

Langfristig kann damit folgende Nutzungsverteilung im Geltungsbereich gesichert werden:

Anteil Wohnen ca. 62 %	Anteil gewerbl. Nutzung ca. 38 %

Wenn man die beiden Mischgebiete getrennt betrachtet , ergibt sich nachfolgende Verteilung:

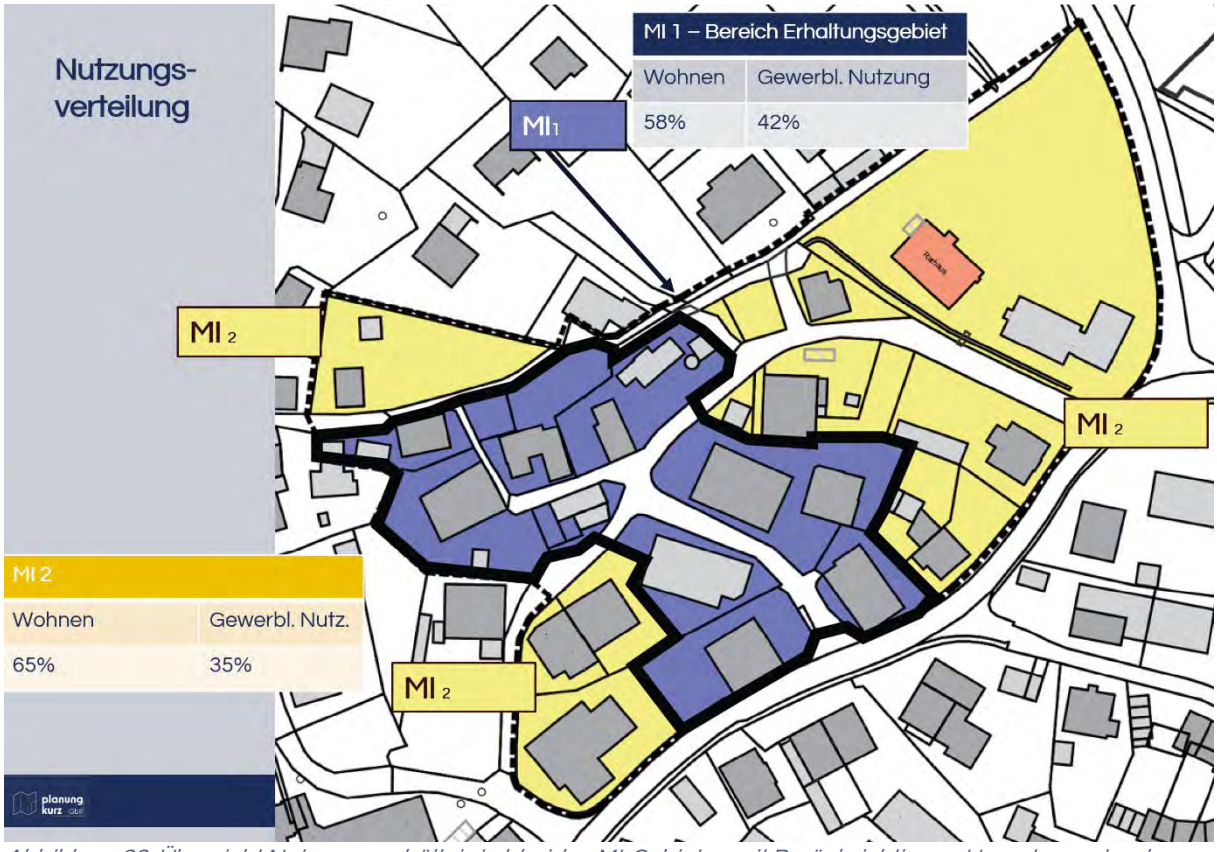


Abbildung 22: Übersicht Nutzungsverhältnis i. d. beiden MI-Gebieten mit Berücksichtigung Umnutzungstendenzen

Anmerkung zur Berechnung:
Es werden die Baurechte nach $GR_{Hauptnutzung}$ oder GRZ – je nach Gebiet – ins Verhältnis zur gesamten, mit einer Hauptnutzung überbaubaren Fläche im Geltungsbereich gesetzt.

9 Beschreibung des Plangebiets – Lage, Größe und Beschaffenheit

9.1 Beschreibung des Gebiets

Das Gebiet liegt im Dorfkern Irsees - im Bereich des weltlichen Ortszentrums, welches sich als Pendant zum Kloster entwickelte. Das Areal erstreckt sich entlang der Schmiedgasse zwischen dem sogenannten Grünen Band (ehem. Ortsrand) und der Marktstraße. Es ist mit ortsbild- und -strukturprägenden Gebäuden, darunter fünf Baudenkmäler, bebaut.
Die ehemalige Stockfabrik (Baudenkmal), als einzigartiges „Industriedenkmal“ und das östlich anschließende Grundstück (Wagnerei) sind derzeit untergenutzt/leerstehend und sanierungsbedürftig. Im östlichen Grundstück der ehem. Wagnerei besteht zudem ein gewisser-Neuordnungsbedarf.
Auch im Nordwesten des Geltungsbereichs sieht die Gemeinde einen Ordnungsbedarf im Umfeld der bestehenden Obstwiese. Hier gilt es das bestehende Baurecht (B-Plan Nr. 12) in Einklang mit dem auf Privatgrund verlaufenden gemeindlichen Mischwasserkanal und der ortsbildprägenden Grünfläche entlang der zentralen Fußwegverbindung zu bringen. Hier gilt es klarere Regelungen hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung in diesem sensiblen, ortsbildprägenden Umfeld zu schaffen.
Die weiteren Bereiche sind bebaut und sollen in ihrem Bestand bzw. der dörflichen Nutzungsintensität, welche die B-Pläne 7 und 12 festlegten, gesichert werden.

Die Gebäude im Gebiet zeugen von der (ehemaligen) Bedeutung des Ortszentrums um die Schmiedgasse, das von einer dörflichen Mischnutzung mit ehem. Richter- und Mesnerhaus, Gasthof, Poststation, Landwirtschaft und Handwerk, u.a. alter Stockfabrik und Wagnerei geprägt war bzw. noch immer ist.

Die dörfliche Mischnutzung wird heutzutage durch ein Künstlerhaus in der ehemaligen Schmiede/ Tankstelle, den Biomarkt und das Gasthaus (aktuell untergenutzt / für private Feiern zu mieten) getragen. Eine Arztpraxis, eine weitere Künstlerwerkstatt, handwerkliche Nutzungen und eine Agentur ergänzen die bestehenden gewerblichen Anteile des Gebiets. Mit dem Areal des Bürger-/Rathauses, das Gemeinbedarfseinrichtungen aber auch einen Versorger sowie Dienstleistungsbereiche beheimatet, wird die Mischnutzung im Geltungsbereich gestärkt.

Von der Bevölkerung wird der Bereich der Schmiedgasse als der Dorfplatz von Irsee wahrgenommen. Dies beruht auf der räumlichen Ausgestaltung und der ehemaligen Bedeutung; aber es sind auch viele Initiativen (u.a. Fördermittel) in dieses Areal geflossen. Nach dem Wunsch der Gemeinde und der Bürgerschaft soll – gestützt durch die Erkenntnisse aus der Dorferneuerung und dem IEK – der identitätsstiftende Bereich mit seinen Nutzungen gesichert und ergänzt werden. Die lebendige und gemischt genutzte Ortsmitte soll nicht nur der bauliche sondern auch der gelebte und kulturelle Mittelpunkt des weltlichen Irsees bleiben.

Eine für das Dorfleben und die dörfliche Identität sehr wichtige Freifläche ist die bachlaufbegleitende Frei- und Grünfläche mit ihrem prägenden Baumbestand im nördlichen Geltungsbereich. Sie kommt aus der traditionell rückwärtig auf den Grundstücken abnehmenden Nutzungsintensität in Zusammenspiel mit dem Gewässer; das für einige der anliegenden Betriebe zur Energiegewinnung diente. Aber auch die weiteren Grünflächen auf den Grundstücken tragen wesentlich zum Erscheinungsbild und der dörflichen Prägung des Areals bei.



Abbildung 23: Vorentwurf Umgestaltung Meinrad-Spieß-Platz (04.2026) v. Büro Hofmann & Dietz

Ebenso liegt im Gebiet das Bürgerhausareal mit Rathaus, Bücherei und Supermarkt. Weitere Büro- und Dienstleistungseinrichtungen sind hier gegeben. Prägend sind auch Aufenthaltsbereiche mit Stelen und Sitzbereichen. Weiterhin befinden sich auf der zentralen Fläche Parkmöglichkeiten. Hier ist aktuell eine Neugestaltung der Freiflächen geplant.





Abbildung 24: Eindrücke vom Meinrad-Spieß-Platz



prägende Obstwiese (mit Bachlauf von Nordwesten) im Bereich des **grünen Bandes**; dieses erstreckt sich im Bereich des historischen Ortsrandes - gut ersichtlich die fußläufige Verbindung die den Altortbereich straßenunabhängig mit Kloster- und Schulareal sowie den Daseinsvorsorgebereichen verbindet.

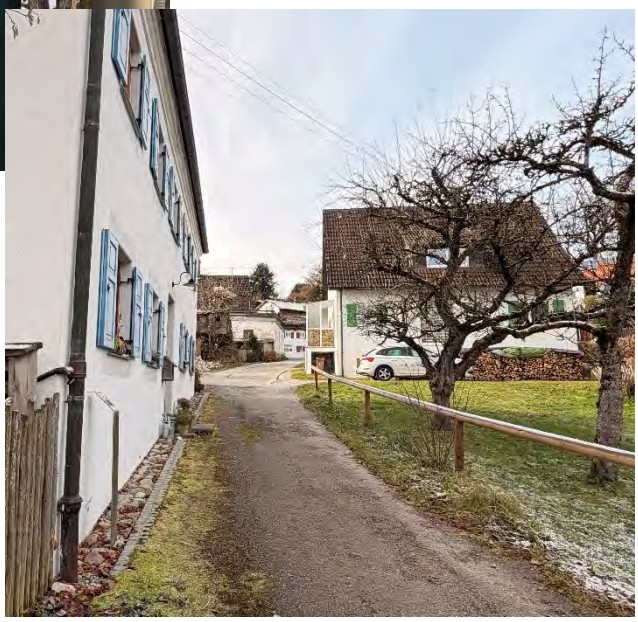








Abbildung 25: Eindrücke „grünes Band“

9.2 Geländeverhältnisse, Höhenlage und Topografie im Planungsgebiet



Abbildung 26: Auszug aus dem 3D Bereich Bayernatlas

Die Topografie ist bewegt. Das Gelände steigt von Süden nach Norden hin an.

Zwischen Richard-Wiebel-Gässchen und der Marktstraße steigt das Gelände um ca. 20 m auf einer Lauflänge von 250 m an.

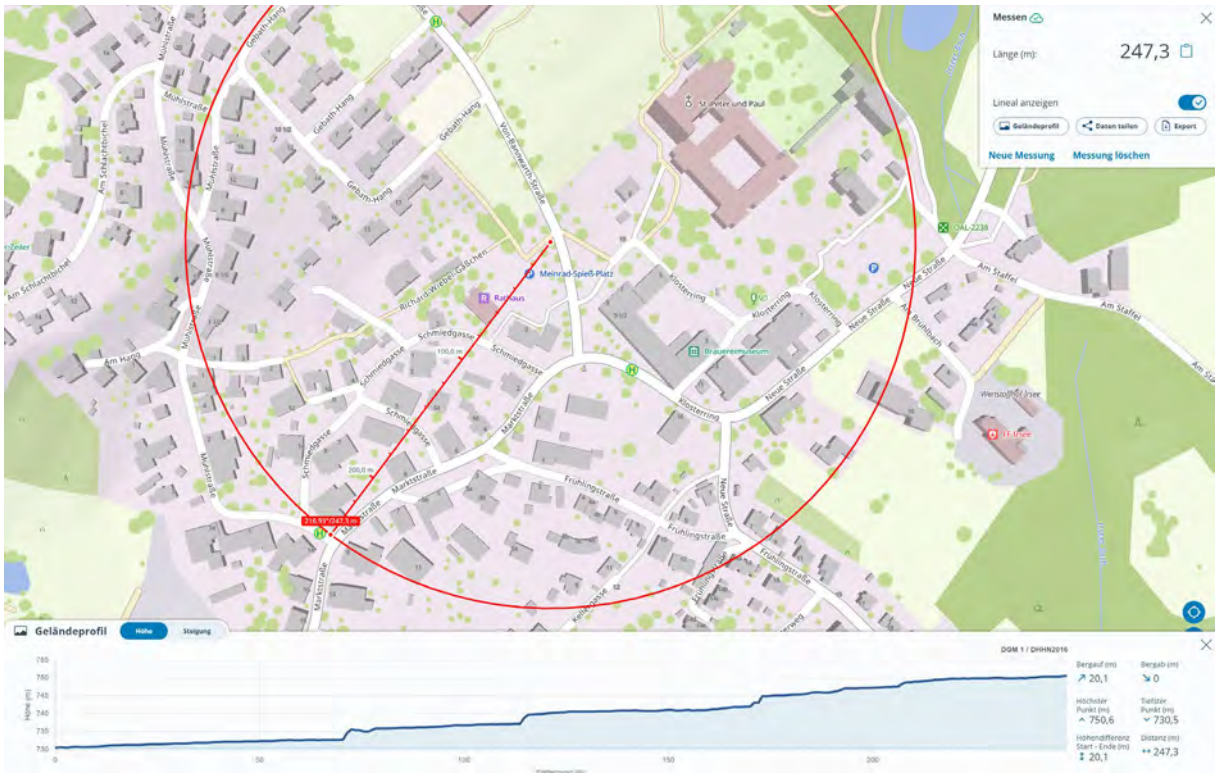


Abbildung 27: Auszug aus dem Messtool Bayernatlas

9.3 Baugrund /Hydrologie

Das Büro TAUW hat eine Untersuchung durchgeführt und daraus eine Starkregenhinweiskarte mit zugehörigem Bericht erstellt. Diese sind nachfolgend unter Punkt 9.8 dargestellt. Grundsätzlich ist erkennbar, dass die Straßenbereiche und das Umfeld des Bachlaufs bei Starkregen mögliche Fließwege darstellen.

Da Teile des Bachlaufs verrohrt sind bzw. im Bereich von Brücken und Rechen ist darauf zu achten, dass diese Bereiche freigehalten werden, da es v.a. bei Hochwassersituationen zu Verklausungen kommen kann.

Ebenfalls sollen die Randstreifen des Ufers möglichst naturnah belassen / gestaltet werden.

9.4 Altlasten

Das Grundstück Fl.-Nr. 63, Marktstraße 8 ist im Altlastenkataster des Freistaates Bayern als Altlastenverdachtsfläche unter der Katasternummer 77700006 geführt. Auf dem Grundstück war die Firma Leinauer Glaswaren ansässig, welche 1985 aufgelöst wurde. Hier wurde eine CKW-Waschanlage betrieben, in welcher jährlich ca. 100 – 200 kg Tri- und Per verarbeitet wurden. Es besteht der Verdacht, dass hier LHKW’s über nicht resistente Flächen in den Untergrund versickern konnten. Im Jahr 1991 wurde durch das Büro HPC Harress Pickel Consult GmbH eine Erkundung durchgeführt. Im Rahmen der Erkundung wurden an 5 aufgrund des Betriebsablaufes als besonders gefährdet zu bezeichnenden Stellen und im Bereich erkennbarer Verunreinigungen wurden Sondierungsbohrungen bis in maximal 3 m unter Gelände abgeteuft. Aus 1,50 m Tiefe wurde an 4 Sondierstellen Bodenluft auf Aktivkohle angereichert und gaschromatographisch auf LHKW sowie im Bereich des Ölflecks Bodenproben auf Kohlenwasserstoffe und PCB analysiert. Die Sondierbohrung BS1 war in der Bodenluft ein Summengehalt für LHKW für von lediglich 0,3 mg/m^3 feststellbar.. Alle anderen Messungen lagen noch darunter bzw. unterhalb der Nachweisgrenze von damals 0,1 mg/m^3. Die im Bereich des Ölflecks untersuchte Bodenprobe zeigten an Kohlenwasserstoffen 219 mg/kg.

Da sich seit 1991 das Bodenschutzrecht grundlegend geändert hat, ist bei sämtlichen Erdarbeiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 63 Gemarkung Irsee ein nach § 18 BBodSchG zugelassener Gutachter hinzuzuziehen. Hierbei steht die Frage im Vordergrund ob noch weitere Verunreinigungen mit LHKW bzw. MKW auf dem Grundstück vorhanden sind, ebenfalls soll geklärt werden ob eine Entlassung aus dem Altlastenkataster des Freistaates Bayern erfolgen kann.

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 38/10 Gemarkung Irsee ist im Bereich der Zapfsäule mit Belastungen durch MKW und PAK zu rechnen. Auch hier ist bei sämtlichen Erdarbeiten ein nach § 18 BBodSchG zugelassener Gutachter hinzu zuziehen. Hier ist zu klären, ob durch den Betrieb eine schädliche Bodenveränderung hervorgerufen wurde eine eventuelle Sanierung ist durch den Gutachter entsprechend zu begleiten.

Weitere Altlastenverdachtsfläche sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

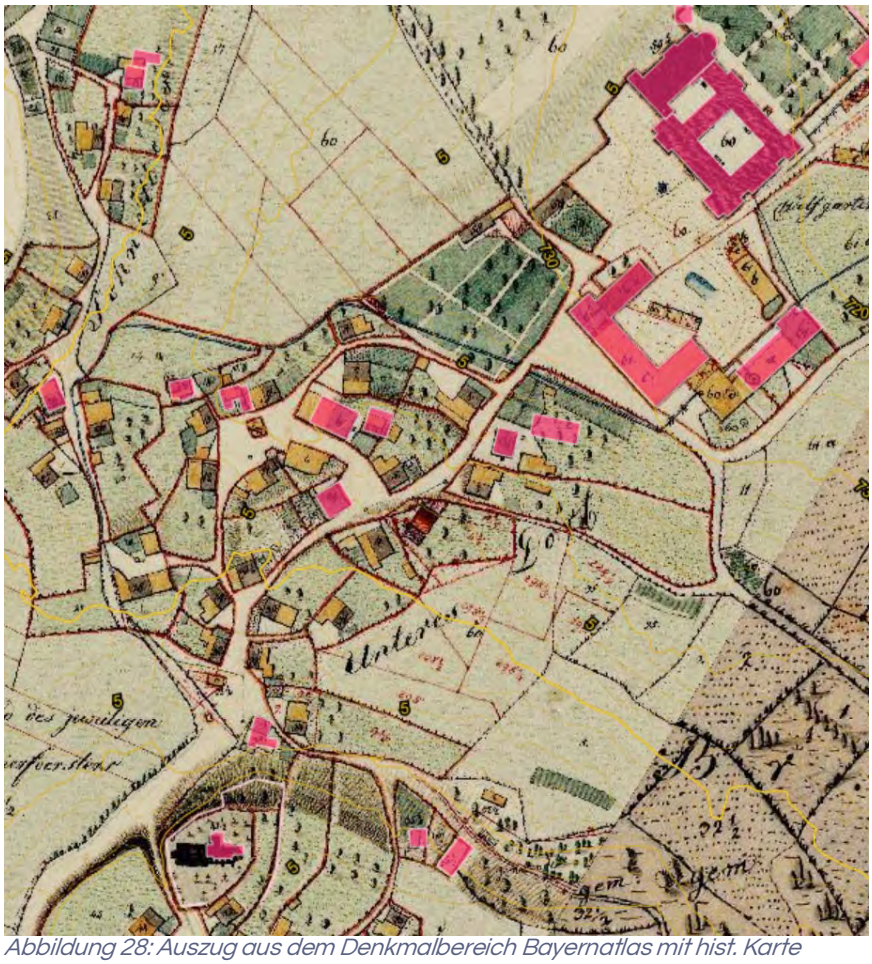
9.5 Bodenschutz

Der Versiegelungsgrad des Bodens sollte nicht intensiviert werden.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten auffällt, ist ordnungsgemäß zu entsorgen (vgl. abfall- u. bodenschutzrechtliche Vorschriften). Die entsprechenden Nachweise sind zu führen und auf Verlangen dem Landratsamt vorzulegen.

9.6 Denkmalschutz

Urkataster

Die Marktgasse als Verbindung zwischen Klosterareal und dem Oberen Dorf bildet das Rückgrat der Erschließung. Das Untere Dorf liegt an dieser zentralen Verbindungsachse; der markante Platzbereich, den die historische Schmiedgasse ausbildet, ist durch Baustrukturen gekennzeichnet, die sich zur Platzfläche orientieren. Das Untere Dorf bildet in sich eine Haufendorfstruktur.	Bayernatlas: Uraufnahme 1808-1864:  *Abbildung 28: Auszug aus dem Denkmalbereich Bayernatlas mit hist. Karte*
Die Orientierung zum Platz, die vorgefundene, bewegte Topographie und der Mühlbach (damals noch am nördl. Ortsrand) beeinflussen die Baustruktur und -Ausrichtung der Bebauung.	
Die Bau-, wie auch die Parzellenstruktur und die Kubaturen der Gebäude sind noch weitgehend intakt.	
Erfordernis für die Bauleitplanung: • Um diese Ortsstruktur zu erhalten, die Platzräume zu sichern und Sichtachsen offen zu halten, ist es notwendig Baulinien festzusetzen. • Die zum Teil vorhandene Grenzbebauung, bzw. das Unterschreiten des Abstandsflächenrechts ist - zur Erhaltung der Orts- u. Baustruktur - zu sichern.	

- Ortsbildprägende Grünbereiche und prägende Freiraumelemente gilt es zu erhalten.
- Für den zentralen Bereich des MI 1, mit seinen zahlreichen Baudenkmälern und ortsbildprägenden Bebauungen wird eine Erhaltungssatzung erstellt und in den Bebauungsplan Nr. 18 integriert.

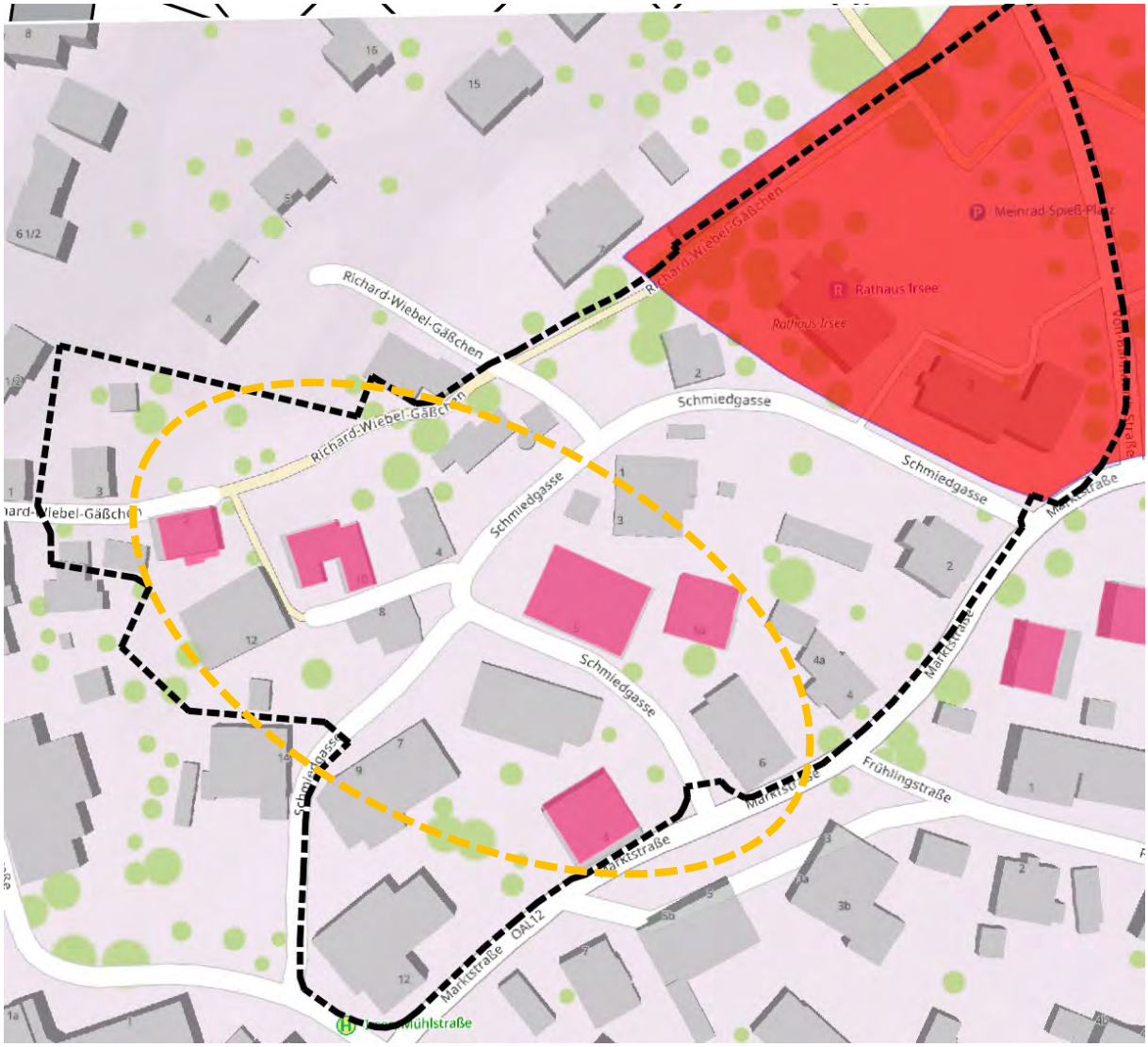


Abbildung 29: Auszug aus Auszug aus dem Denkmalbereich Bayernatlas in Überlagerung mit Geltungsberiech B-Plan Nr. 18

Richard-Wiebel-Gässchen 2

Schmiedgasse 10

Schmiedgasse 5 u. 5a

Marktstr. 8

Im Umfeld des Klosters ein Bodendenkmal D-7-8029-0099 (es ist mit weiteren Funden im Nahebereich des Bodendenkm. zu rechnen)

Die weiteren Gebäude im zentralen Bereich des Geltungsbereichs (B-Plan MI 1 mit Erhaltungssatzung) sind in mehreren städtebaulichen Untersuchungen (z.B. DE, IEK) als erhaltungswürdig eingestuft worden. Es handelt sich um ortsbildprägende Bauten,

die durch ihre Gestaltung und Baumerkmale die schwäbische Baukultur spiegeln und durch ihre Nutzungsherkunft von kulturhistorischer Bedeutung für den Ort sind:

Diese konstitutiven Gebäude, die von der Bautypologie, Gebäudestellung und ihren baulichen Ausprägungen „einem Denkmal nahe kommen“, sind für den Charakter und die Struktur dieser Platzsituation unverzichtbar und bilden im Zusammenspiel mit den Baudenkmälern diesen kulturhistorischen und identitätsstiftenden Ortsbereich aus.

9.7 Schutzgebiete und Biotope

Nach dem Bayernatlas sind keine Schutzgebiete im Geltungsbereich verzeichnet.

9.8 Naturgefahren durch Hochwasser



Abbildung 30: Bayernatlas Umwelt und Naturgefahren

Am nördlichen Geltungsbereich verläuft ein offener Bacharm in einem Grünbereich.

Das bewegte Gelände fällt nach Norden hin ab. Der tiefste Punkt liegt im Nordosten.

Der Bayernatlas stellt in seinen Kartenwerken dar, wo Fließwege bei Starkregenereignissen verlaufen können.
In roter Farbe ist ein Fließweg dargestellt, der bei Starkregen von starkem Abfluss betroffen sein kann. Gelb steht für eine mäßigen Abfluss.

In der Karte des Bayernatlas für Georisiken wird für den Bereich südlich der Marktstraße – außerhalb des Geltungsbereichs - auf Rutschanfälligkeit hingewiesen (orange Fläche).

Extremwetterereignisse, wie Starkregenereignisse, nehmen in ihrer Häufigkeit und Intensität aber zu. Angepasste Bauweisen können schädliche und oft kostenintensive Folgen einer möglichen Sturzflut verringern.

Das Büro TAUW erstellte eine Starkregenhinweiskarte für Irsee mit zugehörigem Erläuterungsbericht (6. Februar 2023). Dort wurden drei Szenarien dargestellt:

- 100-jähriges Starkregenereignis ⇔ nach Annahme: Kanalsystem überlastet
- Szenario 90mm/60min⇔ nach Annahme: Kanalsystem überlastet
- Szenario 10mm/h in 72h (“Landregen”) ⇔ nach den Annahmen ist das Kanalsystem ausreichend dimensioniert

Als mögliche Lösungen für stark gefährdete Risikobereiche werden folgende Methoden benannt (Auszug relevanter Aspekte):

- Zisterneneinbau in Neubau und Sanierungsprojekten (…)
- Grünflächenanalyse: Wo können mehr entsiegelte und begrünte Flächen geschaffen werden? Dies kann auch mit zusätzlicher Begrünung durch Bäume ergänzt werden (…).

Auszüge aus den im Bericht dargestellten Karten als Ausschnitt im Umfeld der Schmiedgasse:



Abbildung 31: Auszug aus Starkregenhinweiskarte für Irsee mit zugehörigem Erläuterungsbericht 2023

100-jähriges Starkregenereignis, Maximal erreichter Wasserstand

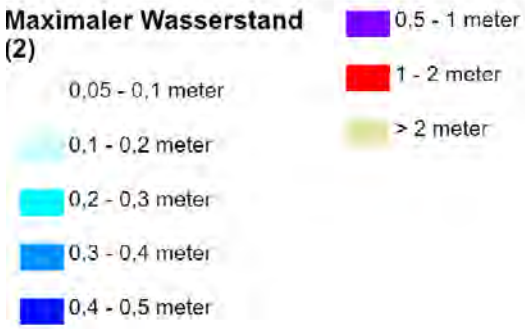




Abbildung 32: Auszug aus Starkregenhinweiskarte für Irsee mit zugehörigem Erläuterungsbericht 2023

Szenario 90mm/60min, maximal erreichter Wasserstand



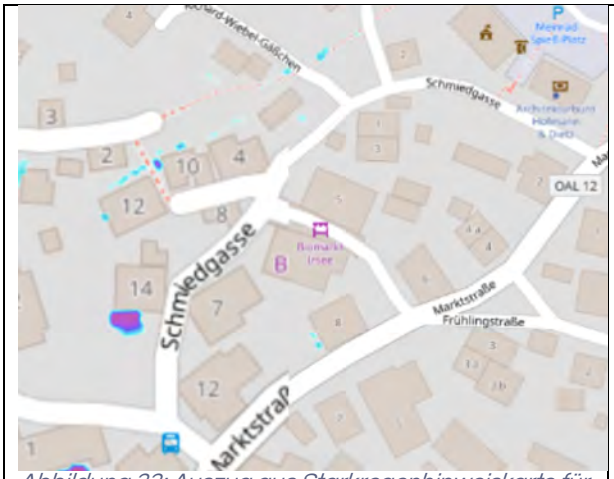


Abbildung 33: Auszug aus Starkregenhinweiskarte für Irsee mit zugehörigem Erläuterungsbericht 2023

Szenario 10mm/h in 72h
Maximal erreichter Wasserstand



10 Planungskonzept

Gebietscharakter:

Der Bereich ist von einer gemischten Nutzung im Umfeld einer Klostergründung geprägt. Es finden sich gewerblich, handwerkliche Strukturen (Schmiede, Mühle – später Stockfabrik und Wagnerei *mit Wasserkraft betrieben durch den nordseitig verlaufenden Bach bzw. Werkskanal*), ein Gasthof (historisch mit Poststation u. Pferden) und landwirtschaftliche Nutzung, sowie weitere Liegenschaften aus dem handwerklich-/landwirtschaftlichen Bereich. Südlich im Gebiet findet sich das alte Gerichtshaus, das den historischen Sitz der Verwaltung darstellt.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 7 aus den 80-iger Jahren wies einen kleinen Teilbereich im Norden (jetziges Bürger-/Rathausareal) als Mischgebiet aus. Der Großteil, im Süden und Osten des Gebiets ist als MD dargestellt; zwischenzeitlich ist durch den allgemeinen Rückgang von bäuerlichen Höfen im Untersuchungsbereich keine Landwirtschaft mehr vorzufinden. Der B-Plan Nr. 12 aus den 2010er Jahren, der den nordwestlichen Teil des Gebiets betrifft, legt keine Gebietskategorie fest, ist aber ebenso von einer gemischten Nutzung geprägt.

Demnach entspricht der zu überplanende Bereich der Gebietsart eines (*dörflichen*) Mischgebiets. Neben handwerklichen Nutzungen sind ein Gasthaus, ein Markt für regionale Produkte, eine Arztpraxis, eine Agentur und künstlerisch-kulturelle Nutzungen und Wohnen im dörflichen Kontext vorzufinden. Weiterhin befinden sich hier Gemeinbedarfseinrichtungen wie das Bürgerhaus mit Rathaus und Bücherei sowie ein Versorgungsmarkt und ein zentrales Stellplatzangebot.

Diesen Gebietscharakter, mit seinen Nutzungen, seinen Bau-, Freiraumstrukturen und seiner hohen Aufenthaltsqualität, gilt es zu erhalten. Dies gilt ebenso für die Erschließungssituation.

10.1 Verkehrskonzept

Das Plangebiet ist bereits erschlossen, der Gassencharakter soll erhalten werden.

Das Gebiet ist geprägt durch seine „Dorfplatzfunktion“ im Bereich der Schmiedgasse und seine fußläufigen Beziehungen. Diese gilt es zu sichern und zu ergänzen. Das historische Richard-Wiebel-Gässchen setzt sich als reiner Fussweg nach Osten hin fort und bindet wichtige Zielorte (Bürger-/Rathaus, Schule, Kloster und Vereinseinrichtungen, aber auch Funktionen der Daseinsvorsorge) an.
Der großzügige Platz der dem Bürger-/Rathaus und Verbrauchermarkt vorgelagert ist, wird in seiner bisherigen Ausprägung eher als ein zentraler Anlauf- und Verteilungspunkt wahrgenommen und kann durch seine Dimension und Offenheit die Dorfplatzfunktion nicht erfüllen.

10.2 Grünkonzept

Das Grünband mit dem Bachlauf stellt eine Siedlungsleitlinie dar und bildete den historischen Ortsrand, der durch seine Grünausstattung erlebbar ist und ein wichtiges Bindeglied im dörflichen Alltag darstellt.

Ein maßgeblicher Grünbestand ist in dem Gebiet im Bereich der nördlichen Obstwiesen mit dem Wasserlauf des Mühlbachs (bzw. Werkskanals mit Antrieb z.B. der anliegenden Stockfabrik und Wagnerei) gegeben. Im Bereich des Bürger-/Rathauses und Klosterareals finden sich weitere ortsbildprägende Großbaumstrukturen und grüne Freibereiche.

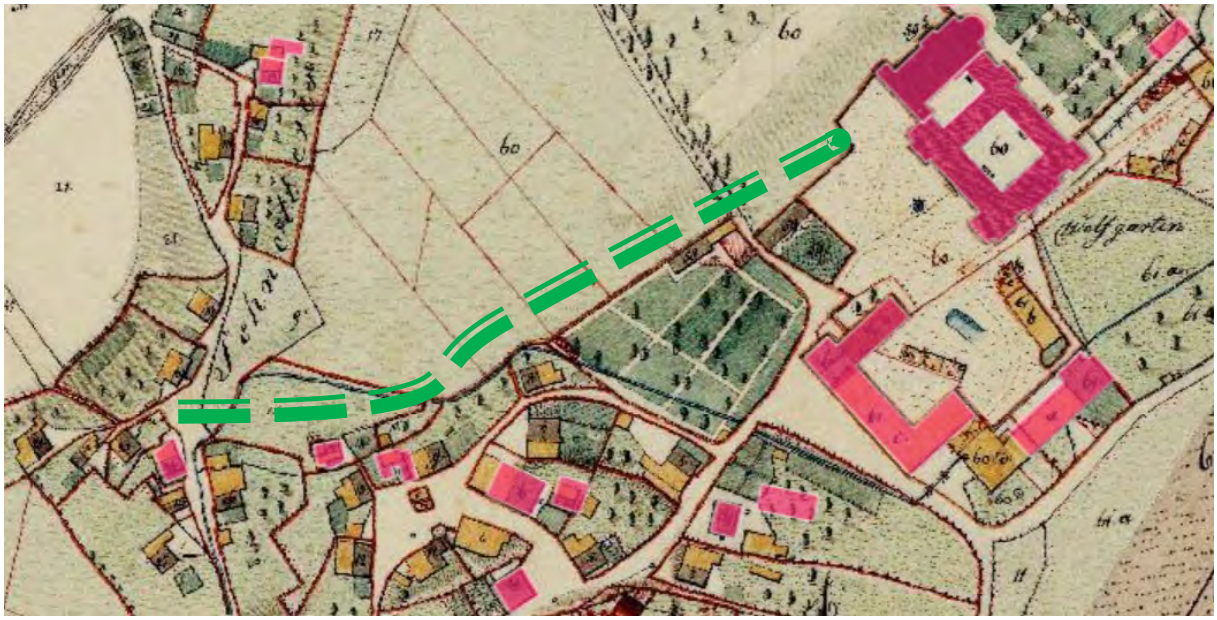


Abbildung 34: Auszug aus dem Urkataster (bayernatlas) mit Überlagerung Baudenkmäler und grünes Band

Weiterhin prägen Vorgartenbereiche sowie grüne Seitenbereiche an den Verkehrswegen maßgeblich das Bild; die topographischen Höhensprünge werden mit alten Stützmauern oder grünen Böschungen gebildet. Hier ist auch der historische Terrassengarten beim Gasthaus zu nennen. Einzelbäume und Strauchgruppen stärken die gute Grünausstattung .

Diese prägenden Grünelemente, die maßgeblich zum dörflichen Charakter beitragen, die hohe Aufenthaltsqualität und die gute Fußläufigkeit tragen, gilt es auch vor dem kulturhistorischen Wert (dieses Dorfbereichs) zu sichern.

10.3 Wasserwirtschaft

Dieser Belang ist v.a. dadurch betroffen, da hier der Mühlbach, der sowohl als Siedlungsleitlinie als auch ursprünglich als Energielieferant für die Ortslage eine maßgebliche Bedeutung hat, verläuft. Nordseitig der Alten Stockfabrik verläuft der Werkskanal / Mühlbach offen; im weiteren Verlauf bis zum Zusammentreffen mit dem von Nordwesten kommenden Hauptarm ist er verrohrt; danach, am Fußweg der vom Richard-Wiebel-Gässchen Richtung Kloster führt, teilt er sich und knickt mit der Hauptwasserführung südlich des Bürger-/Rathauses ab und verläuft parallel der Schmiedgasse weiterhin offen bis er auf Höhe der Marktstraße wieder kanalisiert in den Untergrund geführt wird.

Es ist darauf zu achten, dass die Rechen an den Zu- und Abflüssen des verrohrten Bereichs regelmäßig gereinigt werden, um Verklausungen und somit Aufstauungen v.a. bei Starkregenereignissen zu vermeiden. Eine Öffnung der verrohrten Abschnitte ist anzustreben.
Dieser Bereich ist laut Hinweiskarte zu den Fließwegen bei Starkregen und der

Untersuchung zur Starkregenmodellierung von (wild) abfließendem Oberflächenwasser und teilweise Aufstauungen betroffen.

Durch die Sicherung der Baustruktur und dem weitgehenden Erhalt der Grünbereiche bleiben die natürlichen Fließwege erhalten; die weitere Versiegelung wird auf das bestehende Baurecht beschränkt. Für notwendige Versiegelungsflächen werden Festsetzungen getroffen, die eine Versiegelung reduzieren, Wasser im Gebiet halten und damit auch die Kanalisation entlasten. Ebenfalls wird der Einbau von Zisternen bei Sanierungsmaßnahmen festgesetzt.

11 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Ziel ist der Erhalt der städtebaulichen Situation rund um den Identifikationspunkt „Dorfplatz Unteres Dorf“ mit dem Erhalt der vielfältigen Nutzungsstruktur, die wesentliche Aspekte der dörflichen Daseinsvorsorge abdeckt.

11.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet ist im FNP als Dorfgebiet mit einer Parkplatzfläche und einer Grünzone im Vorfeld des Bürger-/Rathauses bzw. in einer kleinen Teilfläche im Nordwesten, die durch den B-Plan Nr. 12 bereits Baurecht aufweist , als Wohnbauflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 7 setzte bisher –nach dem ursprünglichen Bestand - im südlichen und östlichen Bereich ein Dorfgebiet fest. Im Bereich des heutigen Rat- bzw. Bürgerhauses ist eine Mischgebietsfläche ausgewiesen. Zwischenzeitlich befindet sich kein landwirtschaftlicher Betrieb mehr im Geltungsbereich. Im westlichen Bereich war mit dem einfachen B-Plan Nr. 12 keine Gebietsart festgesetzt.

Das Gebiet weist aktuell eine Mischnutzungsstruktur auf und wird insgesamt als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Im Geltungsbereich befinden sich wesentliche Einrichtungen, die das Leben in Irsee historisch aber auch bis heute prägen und zum kulturellen Wert und zur Daseinsvorsorge der Kommune zählen bzw. beitragen. Die Sicherung und der Fortbestand dieser Nutzungen ist seit Jahren ein zentrales gemeindliches Ziel. Beginnend mit dem DE-Prozess und fortgesetzt mit dem IEK entwickelte die Gemeinde mit den Bürgern zusammen, das Konzept, das nun mit diesem Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden soll.

Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Gemeinde das Ziel diese Mischnutzung im gesamten Gebiet zu sichern.

Für den Bereich des MI 1, bei dem der Erhalt des „Unteren Dorfplatzes“ als städtebaulich, funktionale Einheit die wesentliche gemeindliche Zielstellung darstellt, wird eine Feinsteuerung (bzgl. des Wohnens) vorgenommen. Diese berücksichtigt die Interessen der privaten und öffentlichen Eigentümer.

Ziel ist es ,diese nicht-wohnwirtschaftlichen Nutzungen, die den **„Unteren Dorfplatz“** maßgeblich prägen und zu seiner Lebendigkeit beitragen, zu sichern und in die Zukunft zu führen.

- Das Grundstück der **ehemaligen Schmiede / Tankstelle** ist kleinteilig parzelliert, fast rundum als Grenzbebauung ausgeführt und verfügt über keine Freiflächen; es liegt unmittelbar am Dorfplatz ⇔ das Grundstück weist keine Eignung für eine Wohnnutzung auf.
  aktuell wird das Grundstück von Kunstschaffenden als Werkstattatelier in geeigneter Weise nachgenutzt;
- Die Grundstücksteile des **Gasthauses „Alte Post“** mit Zuhaus und Wirtschaftsgebäude ⇔ Gasthaus und Zuhaus unter Denkmalschutz mit ortsbildprägenden Nebengebäude, das als bauliches Ensemble erhalten werden soll
  _ Gaststätte (EG) mit Saalbereich im OG – Erhalt der Nutzung
  eine Wohnnutzung, außerhalb des denkmalgeschützten Saales ist im OG möglich
  _ Zuhaus: für eine Wohnnutzung geeignet
  _ Wirtschaftsgebäude: hier hat sich der Irseer Biomarkt etabliert und bildet einen wichtigen Baustein in der Versorgung, aber auch im Dorfleben Irsees aus.
  ⇔ Ausschluss der Wohnnutzung / Sicherung der Versorgungsfunktion. (Hierzu gibt es langfristige Pachtverträge zwischen Gemeinde und Eigentümer die diese Nutzungsart sichern)
- „Alte **Stockfabrik**“ (früher eine Mühle, dann eine familiengeführte Fabrik, die Spazierstöcke und Schirmgriffe in die ganze Welt lieferte) ⇔ vgl. Testentwürfe (in Var. Im Rahmen des IEK`s) für eine Nachnutzung mit Wohnen bzw. für eine gemischte Nutzung mit Arbeiten und Wohnen unter einem Dach mit Ausstellungsfläche für das Industriedenkmal / Kulturgut - geeignet.
- **Wagnerei** Reisach: Ein Teilbereich des leerstehenden Anwesens musste bereits abgerissen werden Der baufällige Wohntrakt und ein Nebengebäude sowie ein ortsuntypisches Garagengebäude (sowohl von der Stellung/Orientierung auf dem Grundstück wie auch von der Bauausführung) prägen das Bild. Im Nordwesten – jenseits des Mühlbachs – befindet sich ein weiteres prägendes Nebengebäude der Wagnerei, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs.
  ⇔ Durch den Neuordnungsbedarf, der durch den Sanierungszustand gegeben ist, zeigt dieses Grundstück Nachverdichtungspotential bspw. für ein von Gemeindeseite angestrebtes zentrumsnahes besonderes Wohnangebot (z.B. f. Senioren) ⇔ anderenfalls sollte hier eine gemischte Nutzung (Handwerk) in diesen Erhaltungsbereich etabliert werden.
- „**Richterhaus**“: das denkmalgeschützte Gebäude ist in gemeindlichem Besitz. Es beherbergt eine Arztpraxis und ein geoarcheologisches Büro. Eine Instandsetzung und Sanierung ist im Zuge der Dorferneuerung erfolgt. ⇔ Die Bestandsnutzungen sollen beibehalten werden; eine Wohnnutzung ist nicht vorgesehen.
- Die weiteren ortsbildprägenden bzw. denkmalgeschützen Bauten des MI 1 sind saniert und umgenutzt.

Die nach §6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässige Nutzung „Tankstelle“ wird aufgrund der räumlichen Enge und der Dorfplatzsituation ausgeschlossen. Für die historische Tankstelle mit Zapfsäule besteht Bestandsschutz.

Gartenbaubetriebe werden vor dem Hintergrund, dass hier der gelebte Ortsmittelpunkt Irsees gesichert werden soll sowie aufgrund der Kleinteiligkeit des (Bestands-) Gebietes ausgeschlossen.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden in dem dörflichen Kontext Irsees ausgeschlossen, da derartige Betriebe die Nutzungsmischung und das soziale Miteinander in der Ortsmitte beeinträchtigen könnten. Zudem besteht, mit dem einhergehenden „Trading-down-Effekt“ derartiger Einrichtungen die Gefahr von Beeinträchtigungen der städtebaulichen Qualität und Funktionsfähigkeit des zentralen Ortsbereichs.

Generell bleibt die Zweckbestimmung des Gebietes trotz der Ausschlüsse und der Einschränkungen gewahrt.

Die Ausschlüsse „im Sinne der Wohnnutzung“ erfolgen, damit die Gaststätte und die kulturelle Nutzung mit der Versorgungsfunktion des Biomarktes, den gemeindlichen Zielen entsprechend, in diesem Umstrukturierungsbereich gesichert werden kann. (Hier sprechen auch Denkmalschutz-Aspekte gegen eine Wohnnutzung.)

Vor dem Hintergrund, dass bereits erfolgte Umstrukturierungen v.a. Richtung Wohnnutzung stattgefunden haben und somit der allgemeinen Zweckbestimmung eines Mischgebietes und den Städtebaulichen Zielen der Gemeinde entgegenlaufen, erfolgt diese Feinsteuerung bzgl. der Wohnnutzung im Erhaltungsgebiet.

Generell ist im Gesamtgebiet zukünftig darauf zu achten, dass die Mischnutzung durch weitere Umstrukturierungen nicht gefährdet wird.

Hinweis: Vor diesem Hintergrund musste die Gebietskulisse des Geltungsbereichs vom urspr. Ausgangspunkt des „Erhaltungsbereichs MI 1“ erweitert und, an aktuellen Zielsetzungen orientiert, mit dem ursprünglichen Baurecht aus den bereits bestehenden B-Plänen für dieses Gebiet neu gefasst werden.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Beurteilung des bestehenden Baurechts, das aus den B-Plänen Nr. 7 und 12 begründet ist, wurde in Kapitel 8.2 dargelegt.

MI1 – Gebiet mit Erhaltungssatzung

Die Bauräume werden überwiegend bestandsbezogen festgesetzt. Durch die bereits relativ dichte Bebauung um die Platzsituation herum, ergeben sich nur geringe Erweiterungsmöglichkeiten; diese (Nachverdichtungspotentiale) liegen v.a. im Bereich der ehemaligen Wagnerei, die durch bereits erfolgten Teilabbruch einen Neuordnungsbedarf aufweist.

Die Grundflächen werden grundstücksbezogen festgesetzt. Hierzu werden die Hauptgebäude und die Anlagen nach § 19 Abs. 4, Satz 1 BauNVO **zusammengefasst in einer Grundfläche** (z.B. GR ≤ 300m²). Die darin enthaltenen Grundflächen für Hauptgebäude sind durch die Baugrenzen und -linien begrenzt.
Die Festlegungen ermöglichen es, die bestehende Ausnutzung bzw. die mit dem B-Plan 7 oder 12 festgelegte Nutzungsintensität wieder zu erreichen.

Die festgesetzten Wand- und Firsthöhen (m üNN) sind durch ein Bestandsaufmaß verifiziert. Diesem gegenüber wurden die Festlegungen um ca. 50 cm erhöht, um energetische Ertüchtigungen zu ermöglichen.
In Kombination mit der zwingenden Festsetzung der Geschossigkeit, die den

ortsbildprägenden bzw. denkmalgeschützten Gebäudebestand wiedergibt, kann der Erhalt der einzigartigen Raumwirkung im ensembleartigen Bereich der Schmiedgasse gesichert werden.

MI 2

Die Festlegung der GRZ folgt dem bestehenden Baurecht aus den B-Plänen Nr. 7 und 12. Grundsätzlich liegt die GRZ hier bei 0,3 bzw. bei einem Grundstück (Schmiedgasse 7 u. 9), das zwischenzeitlich mit einem Doppelhaus neu bebaut wurde, bei 0,4. Der Bereich des Bürger-/Rathauses mit Versorger ist im B-Pl. Nr. 7 mit einer GRZ von 0,2 ausgewiesen. Allerdings bezieht sich diese Grundflächenzahl auf das gesamte Grundstück, so dass sich in der Neuausweisung, durch die Reduzierung der Fläche um die Besonderen Verkehrsflächen, eine GRZ von 0,4 ableiten lässt.

Die GRZ von 0,3 ergibt bei den zulässigen Nutzungsarten einen „dörflichen Maßstab“ mit Frei- und Grünbereichen.

_die 0,4 ist bei einer gemischten Nutzung durchaus angepasst, bei einer Umnutzung in Richtung Mehrfamilienwohnen kommt es dagegen häufig zu einer Übernutzung, was zu einer Veränderung im Ortsbild führen kann: z.B.

- ortsuntypische, kleinteilige, geschoßweise Freibereiche in Form von Balkonen / Terrassen,
- Verlust an typischen Grünflächen / dörflichen Freibereichen
- Bedarf an Stellplätzen (offene und Garagenstellplätze) nimmt zu und verlagert sich z.T. in den öffentlichen Raum

_die 0,4 löst bei einer reinen Wohnnutzung (vgl. Liegenschaft Marktstraße 12 mit einer Umnutzung in ein Mehrfamilienwohnhaus) einen hohen Stellplatzbedarf aus, der Gemeinschaftsbereiche auf dem Grundstück und Grünflächen verdrängt. ⇔ vor diesem Hintergrund ist bspw. die mit B-Plan Nr. 7 festgelegte GRZ von max. 0,3 bei dieser Liegenschaft beibehalten worden. (Es gilt Bestandsschutz).

Erweiterungspotenzial besteht nur in geringem Umfang. Dies begründet die wesentliche Zielrichtung zur Sicherung des Bestandsgebiets. Im Bereich des B-Planes Nr. 7: bei den Fl.Nrn. 68, 68/2, 68/3 u. 68/4 und bei Fl.Nr. 1 ist das bestehende Baurecht nicht ausgeschöpft. Hier wird, im Gegensatz zur bisherigen Darstellung, mit der Neuaufstellung der Hauptbaukörper bestandsnah mit Baulinien- und Baugrenzen gesichert. Das noch offene Baurecht aus den Festlegungen des B-Planes Nr. 7 wird durch ein weiteres Baufenster, das i.d.R. ein kleines Einfamilienhaus zulässt, geregelt.

B-Plan Nr. 12: Für die Fl.Nr. 54 war ein großzügiger Bauraum dargestellt, der weit in den ortsbildprägenden Grünbereich im sog. „grünen Band“ hineinreichte. Vor dem Hintergrund einer beabsichtigten Grundstücksteilung wird eine ortsverträgliche Neuregelung in diesem sensiblen Ortsbereich dargestellt. Das bestehende „Siedlerhaus“ (Richard-Wiebel-Gässchen, Hs.Nr. 3) bleibt mit der großzügigen Bauraumdarstellung. Das zusätzliche, durch die Gemeinde (für einen Einheimischen) mit dem B-Plan Nr. 12 zugestandene Baurecht wird neu geregelt; es soll einerseits eine Grundstücksteilung ermöglicht werden aber andererseits so wenig wie möglich in den ortsbildprägenden Grünbereich eingegriffen werden. Hierbei wird das bestehende Leitungsrecht für den Abwasserkanal, das auf dem Grundstück liegt, berücksichtigt.

Mit den Neuregelungen wird das, durch die beiden Bebauungspläne vorhandene Baurecht, im Wesentlichen beibehalten. Einzelne Bauentwicklungen im Gebiet, können ansatzweise als städtebauliche Fehlentwicklungen gesehen werden. Soweit dies die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) mit sich zieht, werden diese nicht nachträglich legalisiert (im Baurecht berücksichtigt).

Wie im MI 1 wird eine „Gesamtgrundfläche (GR)“ festgesetzt. Diese beinhaltet die mögliche GRZ von 0,3 (bzw. 0,4 für die Hs.Nrn. 7 u. 9), welche innerhalb der Baufenster umgesetzt werden kann, **und** die Anlagen nach § 19 Abs. 4, Satz 1 BauNVO (z.B. GR ≤ 500m²).

Beispiel *(zur Erläuterung)*
ein fiktives Grundstück mit 1.000 m² Fläche ⇔ bei GRZ max. 0,3 dürfen max. 300 m² durch die Hauptnutzung (einschl. Terrassen, Zugangsbereichen, etc) für die Hauptnutzung überbaut werden; die bspw. festgesetzt GR≤ 480m² bietet damit folgendes Potential:
- max. 300 m² für die Hauptnutzung
- die noch offene Restfläche, in unserm Bsp. max.180 m², für die Nebennutzungen nach § 19(4).

Die Wand- und Firsthöhen sind am Bestandsaufmaß orientiert und geben die aktuelle Situation wieder. Um z.B. energetische Sanierungen zu berücksichtigen, wird ein Erhöhungsfaktor von ca. 50 cm generell gegenüber der Bestandssituation hinzugerechnet. Lediglich bei der Hs.Nr. 3, Richard-Wiebel-Gässchen, das derzeit als sogenanntes „Siedlerhäuschen mit Sockelgeschoß“ im bewegten Gelände ausgeführt ist, wird eine Erhöhung um 1,0m vorgenommen um die „2-Geschossigkeit“, die nach B-Plan Nr. 12 vorgesehen ist, zu ermöglichen.

Die Geschossigkeit ist mit Maximalwerten angegeben und ermöglicht die selbe Nutzungsintensität wie im Bestand bzw. nach den B- Plänen 7 und 12.

Hinweis: die maßgebliche Grundstücksfläche nach § 19 (3) BauNVO beinhaltet in Irsee ausgewiesene private Grünflächen. Diese Regelung wird beibehalten.
Hingegen sind Flächen, die mit Geh, Fahr- und Leitungsrechten belegt sind, aus der maßgeblichen Grundstücksfläche herauszurechnen.

11.3 Bauweise

Es besteht das städtebauliche Ziel, die bestehende Siedlungsstruktur und das gewohnte Ortsbild zu erhalten. Dies gilt insbesondere im MI 1 (Erhaltungssatzung) – ursprüngliche Keimzelle des Unteren Dorfes. Der Dorfkern weist eine gewachsene, überwiegend kleinteilig strukturierte Bebauung auf, die die Struktur eines „Haufendorfs“ charakterisiert. Diese Baustruktur ist an vielen Bereichen mit Grenzbebauung bzw. grenznaher Bebauung begleitet. Des weiteren ist die Grundanlage des prägenden Dorfbildes durch den Mühlbach und die Topographie beeinflusst.

Das Baugesetzbuch räumt hierzu, im Falle von städtebaulicher Eigenart, die Möglichkeit ein, von den nach Bauordnungsrecht üblichen Abstandsflächen abzuweichen.

Mit den festgesetzten Baulinien und -grenzen werden die historischen Bauräume eng gefasst um die Orientierung und die bestehenden Blickbeziehungen aufrecht zu erhalten. Dadurch ergibt sich eine abweichende Bauweise.

Dem Grundstück, das eine gewisse Neuordnung – in Anlehnung an den historischen Bestand – erfahren soll, wird mit der straßenseitigen Baulinie eine an den historischen Bestand angelehnte Struktur vorgegeben. Die neue Baugrenze im Westen orientiert sich am historischen Bestand, so dass der Eindruck der „geschlossenen Bauweise“ hier wieder entstehen kann. Durch die rückversetzte (eingeschossige) Anbauzone wird einerseits der Giebel der denkmalgeschützten Stockfabrik freigestellt und durch die Eingeschossigkeit die Belichtung und Belüftung der historischen Stockfabrik wesentlich verbessert.

Mit den festgesetzten Baufenstern wird eine **abweichende Bauweise** ermöglicht, die vom Prinzip her eine offene Bauweise vorgibt ohne, dass die dafür notwendigen Grenzabstände (pro Grundstück) eingehalten werden müssen.

Im MI 2 gilt die offene Bauweise; dies entspricht den Festlegungen der B-Pläne 7 u. 12.

11.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Zur Erhaltung der Baufluchten, der ortsbildprägenden Raumkanten und des prägenden Zusammenspiels von Baukörper zum öffentlichen Raum werden auch Baulinien verwendet.
Die Bauräume orientieren sich maßgeblich an den bestehenden Gebäuden.

Der Bereich des Bürger-/Rathausareals, der sich aktuell als großer, offener Raum zwischen Kloster und weltlichem Altort darstellt, wird mit Bauräumen im südlichen Bereich dargestellt. Diese ergeben sich aus dem Bestand und der gemeindlichen Absicht das Grundstück neu zu ordnen. Für die Grünbereiche / Stellplatzflächen / Aufenthalts- und Vernetzungszonen wird der von der Gemeinde beabsichtigte Entwurf der Platzgestaltung innerhalb des Festsetzungsrahmens ermöglicht.

Zum Strukturerhalt zählt in diesem dörflichen Kernbereich aber genauso die gute Grünausstattung. Deren Sicherung ist ebenso wichtig, um die bestehende Situation in Zusammenspiel aus baulicher Dichte und Fassung zum öffentlich Platz hin und den dörflichen Freibereichen zu erhalten.

MI 1 – Bereich mit Erhaltungssatzung

Der Erhalt des ortsbildprägenden, identifikationsstiftenden Bestandes ist die städtebauliche Zielsetzung.

- Die fünf Denkmalgebäude sollen in ihrer Kubatur erhalten bleiben.
- Die E-Gebäude (erhaltenswerte Gebäude) sollen in ihrer Kubatur erhalten werden.
- Die Liegenschaft Fl.Nr. 57 – ehemalige Wagnerei Reisach: hier soll mit dem neuen Baufenster die ursprüngliche bebaute Grundfläche wieder ermöglichen.
- Die dargestellten privaten Grünflächen auf den Einzelgrundstücken sind wesentliche Bestandteile der prägenden Ortsstruktur.
  Das Freihalten dieser orts- und landschaftsbildprägenden Grünflächen ist ein wichtiges städtebauliches Ziel.

MI 2

Im Bereich des MI 2 sind die überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls mit Baulinien und Baugrenzen dargestellt. Sie nehmen die gewachsene Ortsstruktur und städtebauliche Situation auf, d.h. die Situierung im Gelände, das Freihalten prägender Freibereiche und der Erhalt der straßenraumbildenden Kanten wird gewahrt und gesichert.
Baulinien werden im Bereich der Marktstraße verwendet, um die Stellung der Gebäude am Übergang zum öffentlichen Raum sowie ihre raumbildende Wirkung in Zusammenspiel mit der Topografie zu sichern.

11.5 Örtliche Bauvorschriften n. § 9 BauGB in Verb. m. Art. 81 BayBO

Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen ergeben sich aus dem „Erhaltungsansatz“ für das räumliche und bauliche Gefüge am Dorfplatz um die Schmiedgasse. Dieser Erhaltungs- und Revitalisierungsanspruch stellt die grundsätzliche städtebauliche Zielsetzung für diese Überplanung dar.

Es geht neben der Situierung der Baukörper mit der Ausbildung der Raumkanten und dem Offenhalten von Sichtachsen um die Beibehaltung der ortsbildprägenden und identitätsstiftenden Kubaturen mit der typischen Dachlandschaft.

1) Die Dachneigungen ergeben sich aus dem historischen Bestand. Das typische steil- bis mittelsteil geneigte schwäbische Satteldach ist hier prägend. Evtl. Neu- und Ersatzbauten sollen diese Dachausprägung beibehalten um sich in die Bestandsumgebung einzufügen. Die ruhige Dachlandschaft gilt es beizubehalten. Vor diesem Hintergrund wird eine Mindest-Dachneigung festgesetzt.
2) Die (Haupt-)Firstrichtung wird zeichnerisch festgelegt; sie resultiert ebenso aus der Bestandsbebauung, die zum Großteil als Baudenkmal oder als erhaltungswürdige Bebauung Bestandsschutz genießt; für die ergänzende Bebauung gilt, mit der Gebäudesituierung und -kubatur den prägenden Gassen- und Platzcharakter zu unterstützen.
3) Im Sinne der ruhigen Dachlandschaft, die hier im Ensemble „Unterer Dorfplatz“ noch durchgängig erhalten ist, werden Dachaufbauten und Dacheinschnitte im Bereich des MI 1 ausgeschlossen. Evtl. notwendige o. technisch erforderliche Anpassungen sind mit dem Denkmalamt abzuklären.
   Im MI 2 werden die gestalterischen Festsetzungen des bisherigen B-Plans Nr. 12 übernommen (vgl. nachfolgende Seite)
4) Solar- und PV-Anlagen
   Gestalterische Vorgaben, wie eine plane Ausführung (im Dach, z.B. „In-Dach-Ausführung sowie dachparallele Ausführungen im MI 1) und eine ruhige, integrative Ausformung durch eine rechteckige Ausbildung sowie eine Nicht-Zulässigkeit im Bereich von evtl. möglichen Dachüberständen bilden den Zulässigkeitsmaßstab. Verträgliche Lösungen sind in Zusammenarbeit mit dem Denkmalamt zu suchen.
5) Quergiebel oder Zwerchgiebel werden im Bereich des MI 1 ausgeschlossen, da diese im Erhaltungsbereich nicht üblich sind. Das Ausbilden einer **Widerkehre**, wird für den Ersatzneubau im Bereich der alten Wagnerei für zulässig erklärt.

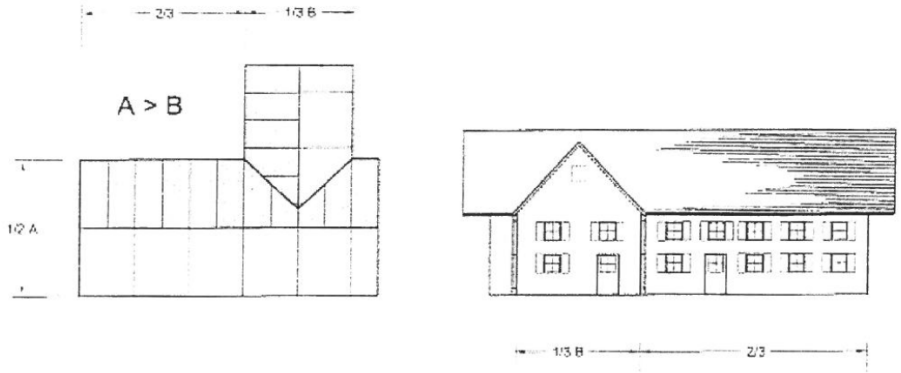
6) Für die Gestaltung von Wirtschaftsgebäuden
beim E-Gebäude auf Fl.Nr. 65 soll das (weit-)auskragende Vordach erhalten werden; dieses Element wirkt prägend und ist für die Nutzung mit Aufenthaltsbereichen im Vorfeld, ein integrativer Bestandteil des Platzensembles.
7) Im Bereich des Baufensters auf Fl.Nr. 57 (ehemalige Wagnerei Reisach) können zwei zweigeschossige Baukörper errichtet werden. Aus der Bautypologie würde sich für das östliche Baufeld eine I+D – Bebauung ergeben. Vor dem städtebaulichen Ziel im Kernbereich die ruhige Dachlandschaft zu erhalten, wird hier die Zweigeschossigkeit für zulässig erklärt. Durch den Geländeverlauf und die gestufte Festsetzung der Wandhöhe wird eine Staffelung hergestellt; die dargestellte Grünfläche schafft Abstand zum öffentlichen Raum und stellt ein dörfliches Umfeld her.
8) Gestalterische Festsetzungen zu unbebauten Flächen wie auch Werbeanlagen sichern das historische Vorbild.

Im Bereich des MI 2 werden analog der Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 12 „Richard-Wiegel-Gässchen“ die Vorgaben zu den Dachaufbauten übernommen:

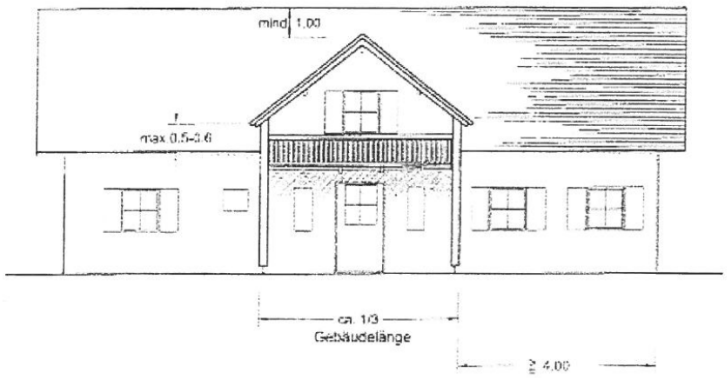
Bauleitplanung des Marktes Irsee, Landkreis Ostallgäu
Ortskernbebauungsplan „Mühlstraße/ Richard-Wiebel-Gäßchen“ gemäß § 30 Abs. 3 BauGB

Anlage 1: Merkblatt über Dachaufbauten

Widerkehr



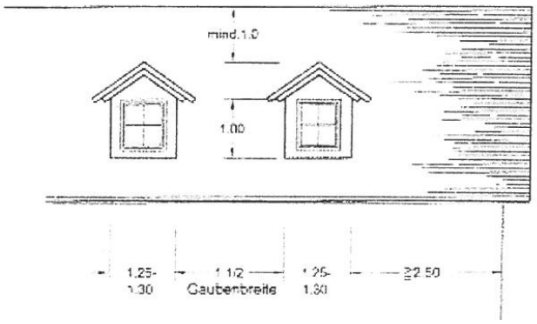
Standgiebel / Quergiebel



Dachgaube

Regeldachneigung 35°

unter 28° keine



11.6 Grünordnung und Ausgleich

Das Grünordnungskonzept beruht in diesem historischen Innerortsbereich v.a. auf der Sicherung und dem Erhalt der dörflichen Grünstrukturen.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, ist kein Ausgleich notwendig. (*Zudem erfolgt keine Baurechtsmehrung mit der Bauleitplanung*)

Von städtebaulicher Bedeutung ist für diesen zentralen Bereich von Irsee:

Erhalt und Sicherung der innerörtlichen Freiflächen und Grünstrukturen:

- Freihalten von Sichtachsen sowie der Erhalt der prägenden gewässerbegleitenden Grün- und Obstbaumstrukturen
- Die vorhandenen ortsbildprägenden Grünstrukturen werden durch die Ausweisung von privaten Grünflächen gesichert
- Erhalt und Pflege der privaten Grünflächen in ihren unterschiedlichen Ausprägungen: Bauerngärten, Nutzgarten, Terrassengarten sowie ortsbildprägender Grünstrukturen im Übergang zum öffentlichen Raum
- Erhalt historischer Stützmauern in Verbindung mit den Grünstrukturen
- Erhalt und Nachpflanzung von Baum- und Strauchstrukturen
- Weitestgehender Erhalt der unversiegelten Grundstücksbereiche und der „Grünbegleitung“ der Verkehrsräume
- Gestaltung der öffentlichen Flächen am Meinrad-Spieß-Platz zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität mit Sicherung der bestehenden Grün- und Freiraumstrukturen analog des Vorentwurfs Büro Hofmann & Dietz.
  (Die Parkflächen bleiben weiterhin versickerungsoffen ausgeführt.)

11.7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Schmiedgasse“ wurde die auf den für die schalltechnische Untersuchung erweiterten Untersuchungsumgriff einwirkende Verkehrslärmbelastung der Kreisstraße OAL 12 (Marktstraße) untersucht:

Titel: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 18 „Schmiedgasse“ mit integrierter Erhaltungssatzung, Markt Irsee

Bericht Nr.: ACB-0826-266270/02/B v. 14.08.2026

Bearbeiter: accon GmbH, Gewerbering 5, 86926 Greifenberg,

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Schmiedgasse“ wurde eine schalltechnische Untersuchung zu den auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrsgeräuschen der Kreisstraße OAL 12 (Marktstraße) durchgeführt.

Die Berechnung der Straßenverkehrsgeräusche erfolgt auf Grundlage der RLS-19. Die Beurteilung wird anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete vorgenommen. Für die im Bebauungsplan vorgesehenen Teilbereiche MI 1 und MI 2 werden demnach Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts zugrunde gelegt.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte im überwiegenden Teil des Plangebiets eingehalten werden. Überschreitungen treten insbesondere in

den unmittelbar an die Marktstraße angrenzenden Bereichen sowie an einzelnen straßenzugewandten Fassaden des vorhandenen Gebäudebestands auf. An den am stärksten belasteten straßenzugewandten Bestandsfassaden werden Beurteilungspegel von bis zu etwa 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts erreicht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden damit lokal um bis zu etwa 4 dB überschritten. Mit zunehmendem Abstand zur Kreisstraße sowie an seitlichen und straßenabgewandten Gebäudeseiten nehmen die Verkehrslärmimmissionen deutlich ab. Die ergänzend als Abwägungshilfe herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Kern-, Dorf- und Mischgebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts werden an den am stärksten belasteten Fassaden erreicht, nach den vorliegenden Berechnungsergebnissen jedoch nicht überschritten. Die 16. BImSchV ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren an einer bestehenden Straße nicht unmittelbar anzuwenden; ihre Immissionsgrenzwerte werden ergänzend zur Beurteilung der Verkehrslärmsituation herangezogen.

Als mögliche quellenbezogene Lärmminderungsmaßnahme wurde ergänzend eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf dem innerörtlichen Abschnitt der Marktstraße von derzeit 50 km/h auf 30 km/h untersucht. Hierzu wurde eine Variantenberechnung unter Beibehaltung der übrigen Verkehrs- und Berechnungsparameter durchgeführt. Die Berechnung zeigt, dass sich die Verkehrslärmimmissionen im straßennahen Bereich hierdurch um bis zu 3 dB reduzieren. Aus schalltechnischer Sicht stellt eine Geschwindigkeitsreduzierung damit eine geeignete Maßnahme zur Verbesserung der Immissionssituation entlang der Marktstraße dar. Die straßenverkehrsrechtliche Anordnung einer entsprechenden Geschwindigkeitsbeschränkung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und bedarf einer gesonderten Prüfung durch die zuständige Straßenverkehrsbehörde.

Weitergehende aktive Schallschutzmaßnahmen in Form durchgehender Schallschutzwände oder -wälle entlang der Marktstraße werden aufgrund der historisch gewachsenen und straßennahen Bebauungsstruktur nicht weiterverfolgt. Aufgrund der bestehenden Grundstückszufahrten, Zugänge und innerörtlichen Wegebeziehungen wären entsprechende Anlagen nur eingeschränkt umsetzbar und würden insbesondere im historischen Ortskern den städtebaulichen und gestalterischen Zielsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen. Aufgrund der straßennahen und teilweise mehrgeschossigen Bebauung wäre darüber hinaus insbesondere für die oberen Geschosse nur eine begrenzte Abschirmwirkung zu erwarten. Der Schallschutz soll daher vorrangig durch Maßnahmen an der Bebauung sichergestellt wer-den. Bei zukünftigen Neu- und Ersatzbauten, Erweiterungen sowie bei wesentlichen Umbaumaßnahmen oder schutzbedürftigen Nutzungsänderungen sollten schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach Möglichkeit zu den von der Marktstraße abgewandten beziehungsweise geringer belasteten Gebäudeseiten orientiert werden. Dies gilt insbesondere für Schlaf- und Kinderzimmer sowie sonstige Räume mit erhöhtem Schutzbedürfnis im Nachtzeitraum.

Auch Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone sollten bei zukünftigen baulichen Ver-änderungen nach Möglichkeit an den von der Marktstraße abgewandten beziehungsweise geringer belasteten Gebäudeseiten angeordnet werden. Bei bestehenden Gebäuden und historisch vorgegebenen Gebäudestrukturen sind entsprechende Änderungen dagegen häufig nur eingeschränkt möglich.

Soweit die schalltechnischen Orientierungswerte durch planerische Maßnahmen nicht eingehalten werden können, ist der erforderliche Schutz schutzbedürftiger

Aufenthaltsräume durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen. Die Anforderungen an die Luft-schalldämmung der Außenbauteile sind auf Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 zu bestimmen. Der konkrete Nachweis ist im Rahmen des jeweiligen Bauvor-habens unter Berücksichtigung der tatsächlichen Gebäudegeometrie, der Fassadenausrichtung, der vorgesehenen Raumnutzung sowie der jeweiligen Außenbauteilflächen zu führen.

DIN 18005 Beiblatt 1 weist darauf hin, dass bei Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB ein ungestörter Schlaf bei teilweise geöffnetem Einfachfenster häufig nicht mehr gewährleistet ist. Für schutzbedürftige Schlafräume an Fassaden mit nächtlichen Beurteilungspegeln des Verkehrslärms von mehr als 45 dB(A) ist daher eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster sicherzustellen, sofern keine natürliche Belüftung über eine geringer belastete Gebäudeseite mit nächtlichen Beurteilungspegeln von höchstens 45 dB(A) möglich ist. Hierzu können schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder technisch gleichwertige Lösungen vorgesehen werden.

Aus den Ergebnissen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wird für den unveränderten Gebäudebestand keine pauschale Verpflichtung zur nachträglichen schalltechnischen Ertüchtigung bestehender Gebäude abgeleitet. Bei zukünftigen Neu- und Ersatzbauten, Erweiterungen, wesentlichen Umbaumaßnahmen sowie schutzbedürftigen Nutzungsänderungen sind dagegen die jeweils maßgebenden Anforderungen an den Schallschutz zu berücksichtigen.

Die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm werden durch entsprechende Festsetzungen beziehungsweise Hinweise im Bebauungsplan berücksichtigt.

Auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 18 „Schmiedgasse“, Bericht-Nr. ACB-0826-266270/02/B, wird verwiesen.

12 Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet ist erschlossen und liegt im bebauten Ortszusammenhang. Prägend sind hier – aus der Entstehungsgeschichte heraus - die schmalen Fahrbereiche mit dem begleitenden Grünstrukturen bzw. die Ausprägung als Gassen.

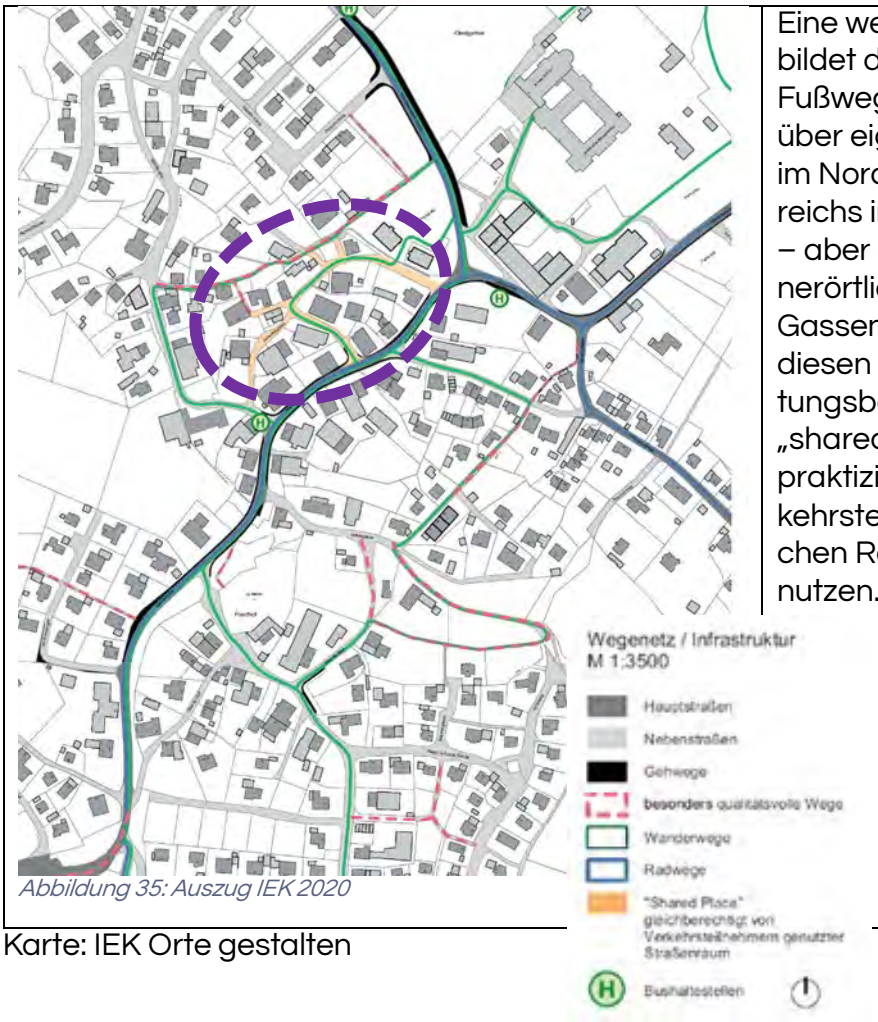


Abbildung 35: Auszug IEK 2020

Karte: IEK Orte gestalten

Eine weitere Besonderheit bildet dass gut ausgeprägte Fußwegenetz das zum Teil über eigene Fußwege – z.B. im Norden des Geltungsbereichs im sog. „grünen Band“ – aber auch über diese innerörtliche Dorfstraßen- und Gassenstruktur verläuft. Auf diesen Dorfstraßen im Geltungsbereich wird das „shared space – Prinzip“ praktiziert, wonach alle Verkehrsteilnehmer den öffentlichen Raum gleichberechtigt nutzen.

Im Osten des Geltungsbereichs liegt die Ortsstraße „Von-Bannwarth-Straße“: es werden keine Veränderungen an Ein- u. Ausfahrtssituationen vorgenommen. Der Übergang bleibt ebenfalls an gleicher Stelle erhalten.

Im südlichen Anschluss an den Geltungsbereich verläuft die Kreisstraße OAL 12 (Marktstraße); Ein- u. Ausfahrtsbereiche, sowie Gehwege bleiben erhalten und sind nicht von der Planung berührt.

Nachfolgende Rechte werden im Bebauungsplan dargestellt:

Geh-, Fahr und Leitungsrecht:

_ Fl.Nr. 57/7, 57/8 u. 57/9 ⇔ Fußweg beschränkt öffentlich gewidmet
_ zugunsten des öffentlichen Kanals auf den Fl.Nrn. 54, 57, 57/4, 69/7 und 70.

13 Weitere Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist (nahezu) vollständig bebaut und damit an die Infrastruktur angeschlossen; die Ver- und Entsorgung im Bestand mit seinen (geringen) Nachverdichtungsoptionen ist gegeben.

Abwasserbeseitigung

Häusliche Abwässer werden über die bestehende Kanalisation an die Kläranlage geleitet. Die Entwässerung erfolgt über ein Mischsystem.

Niederschlagswasserbeseitigung

Auf den privaten Grundstücken muss das anfallende Oberflächenwasser versickert werden.
Für die private Oberflächenwasserbeseitigung sind im B-Plan Festsetzungen zu Zisternen vorgenommen worden.

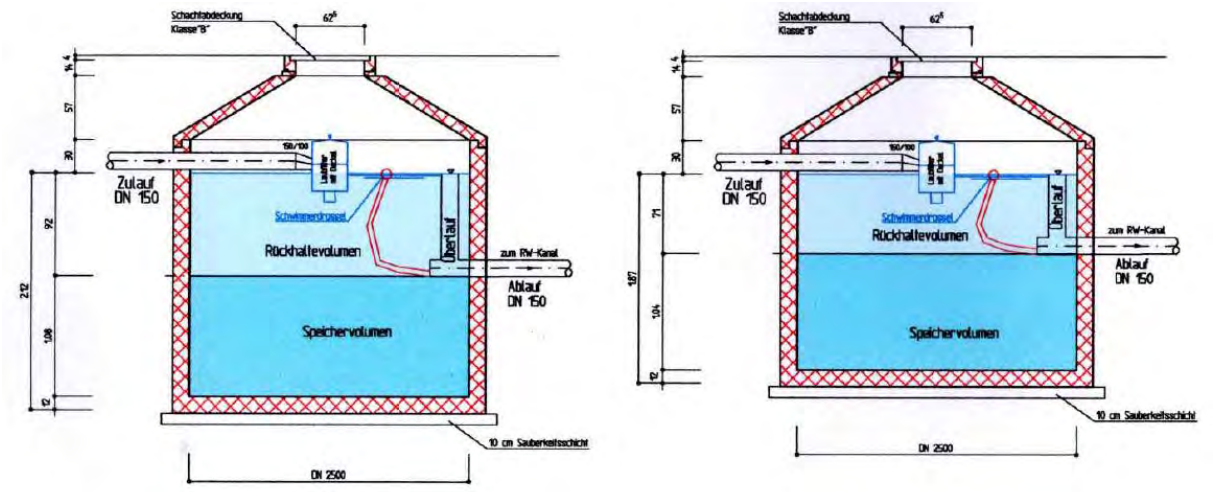


Abbildung 36: Regelplan zu Retentionszisternen mit 10 bzw. 8,5 m³ i.R.e. Ausführungsplanung (schwäbisches Ingenieurbüro Jellen)

Es wird auf die Möglichkeiten der Regenwasserrückhaltung und -nutzung im Rahmen der wassersensiblen Siedlungsentwicklung hingewiesen *(online verfügbare Informationen auf der Website des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz: u.a. es geht um das Prinzip der Schwammstadt und multifunktionale Flächennutzungen).*

Oberflächenwasser, das von öffentlichen (Verkehrs-)Flächen anfällt, wird über bestehende Straßeneinlaufschächte (Mischwasserkanal) abgeleitet.

Bei Sanierungsmaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen soll der Einbau von Rigolen überprüft werden.

Trinkwasser

Die Versorgung ist durch Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz sichergestellt.

Elektrische Energie

Die Stromversorgung ist durch das vorhandene Versorgungsnetz der Lvn gesichert.

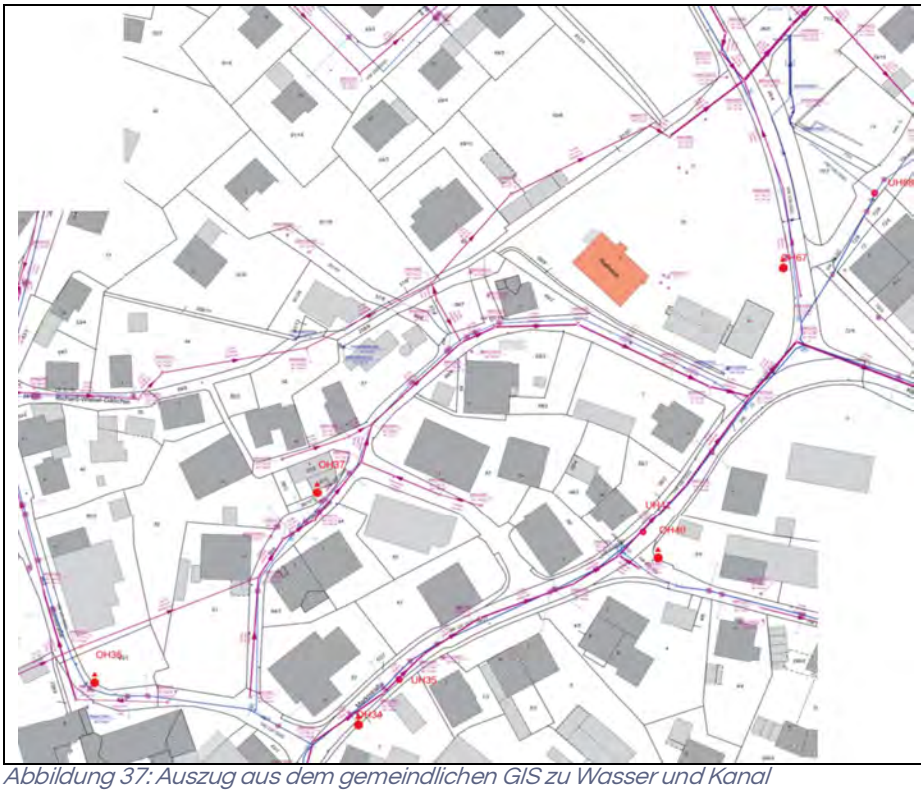
Wärmeversorgung:

Ein Nahwärmenetz ist im unmittelbaren Umfeld vorhanden.

Telekommunikation

Ist durch das Versorgungsnetz der Deutschen Telekom sichergestellt.

Löschwasser



Im Bereich der Fl.Nr. 38/10 besteht ein Oberflurhydrant. Ebenso im Vorfeld des Versorgers.
Im Umfeld des Geltungsbereichs sind im Bereich der Marktstraße zwei weitere Ober- und Unterflurhydranten vorhanden. (vgl. rote Punkte in der nachfolgenden Abbildung)

Abbildung 37: Auszug aus dem gemeindlichen GIS zu Wasser und Kanal

Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung ist über die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises Ostallgäu sichergestellt.

Sofern Hinterliegergrundstücke nicht direkt angefahren werden können, sind in zumutbarer Entfernung an der nächstgelegenen, durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.
In beengten und verkehrsberuhigten Bereichen ist durch eine geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass die Abfallentsorgung nicht durch abgestellte Fahrzeuge u.ä. behindert oder verzögert wird.

14 Erhaltungssatzung

Die Gemeinde kann auf Grundlage von § 172 BauGB in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. Zur Sicherung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes in der ursprünglichen Ortsmitte von Irsee (Umfeld Schmiedgasse) ist eine Erhaltungssatzung in den Bebauungsplan Irsee, Nr. 18 „Schmiedgasse“ integriert.

Dies stellt eine verfahrensrechtliche Verbindung der beiden Satzungen dar; die Marktgemeinde Irsee würde jedoch für den Fall der Unwirksamkeit des Bebauungsplans oder der Erhaltungssatzung am jeweils anderen Satzungsteil festhalten.

14.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Plans „Schmiedgasse“ beinhaltet in seinem zentralen Bereich die historische Ortsmitte, die mit einer Erhaltungssatzung in ihrer städtebaulichen Eigenart gesichert werden soll. Der Umgriff der Erhaltungssatzung deckt den Bereich des Mischgebiets 1 (MI_1) ab.
Hier wird eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB festgesetzt.
Flurstücke: 55, 57, 57/3 u. 57/5, 58, 59T, 63, 65, 66, und 67 sowie nachfolgende Straßenflächen / Flächen des öffentlichen Raums: 38/3, 38/6T, 38/10, 57/7, 69/9T, 54/4 T, 55/2, 258/8T).
Der Umgriff begründet sich dadurch, da hier die weltliche Ortsmitte von Irsee liegt und dieser Bereich noch immer die „*gelebte*“ Ortsmitte des „Unteren Dorfes“ darstellt und abbildet. In diesem Areal – rund um den unteren Dorfplatz - befinden sich neben denkmalgeschützten Bauwerken weitere erhaltenswerte Gebäude, welche die städtebauliche Eigenart aufgrund der städtebaulichen Anlage/Struktur sowie durch ihre Gestalt prägen. Diese Gebäude sind im Bebauungsplan mit einem „E“ (erhaltenswerte Gebäude) gekennzeichnet.

14.2 Umsetzung und Erhaltungsziel

Die besonders erhaltenswerten Gebäude „E“ sind nachfolgend beschrieben und einzelne Gestaltungsvorgaben benannt. Weiterhin sind im Geltungsbereich 5 Baudenkmäler enthalten; alle anderen Gebäude im Geltungsbereich sind bei Um- oder Neubauten so zu gestalten, dass sie sich in die städtebauliche Eigenart des Gebietes einfügen und zum Erhalt der städtebaulichen Situation beitragen und so die gestalterische Eigenart im Geltungsbereich erhalten bleibt.
Dazu sollte eine Orientierung an den mit „E“ und „D“ (Denkmalgebäude) gekennzeichneten Gebäuden stattfinden. Darüber hinaus sind im B-Plan gestalterische Vorgaben festgesetzt (z.B. Dachneigung durch Wand- und Firsthöhe üNN, Wiederkehr, etc.), die die Vorgaben der Erhaltungssatzung erfüllen.

Der Maßstab für die Beurteilung bestimmt sich nach § 172 Abs. 3 BauGB; demnach müssen im Gebiet bauliche Anlagen vorhanden sein, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind.
Dieser Anspruch ist hier an der „Keimzelle“ des Altortbereichs vom weltlich, bäuerlich, handwerklich geprägten Irsee noch in einmaliger Weise erhalten.

Ziel der Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist der Schutz der städtebaulichen Eigenart des Altortbereichs „Unteres Dorf“, insbesondere entlang der Schmiedgasse, als historisch gewachsener, weltlicher Siedlungskern. Erhalten werden sollen die ensembleartige Bebauungsstruktur, die Haufendorf- und Platzstruktur, die ortsbildprägende Gebäudetypologie (landwirtschaftlich, handwerklichen Ursprungs mit Versorgungsfunktion), die historische Gebäudestellung nahe der Straße sowie die kleinteilige Abfolge von Gassen, Plätzen und Freiräumen. Ziel ist ferner der Erhalt der identitätsstiftenden Baudenkmäler und ortsbildprägenden Gebäude, der dörflichen Nutzungsvielfalt sowie der prägenden Grün- und Freiraumstrukturen, insbesondere des Mühlbachs und des nördlichen „Grünen Bands“.

14.3 Vorkaufsrecht

Die Gemeinde will für den Bereich der Fl.Nr. 57, ehem. Wagnerei Reisach ein Vorkaufsrecht sichern.

14.4 Erhaltungskriterien

Allgemeine Gestaltungsprinzipien im Sinne der Erhaltungssatzung sind:

- einheitliche Trauf- und Firsthöhen
- einheitliche Dachneigungen – differenziert nach Haupt- und Nebengebäuden
- durchlaufende Trauflinien
- gestalterische Differenzierung der Fassaden zwischen ursprünglichen Wohn- und Wirtschaftsteil (Holzverschalung)
- Zusammenspiel aus topgrafischer Situation, Grün- und Freibereichen

Bauform / Baukörper, Gebäudeanbauten	**Erhalt der historischen Gebäudestellungen, Proportionen und Höhenentwicklung** • Kompakte, überwiegend ein- bis zweigeschossige Massivbauten, z.T. Mischbauweisen • Symmetrische Fassaden- und Giebelgestaltungen
Fassadengestaltung und -gliederung	**Erhalt der Lochfassaden mit ruhiger, geordneter Öffnungsstruktur** • Hochrechteckige zweiflüglige Sprossenfenster als ortsbildprägendes Element • Klappläden • Zurückhaltende Fensteranordnung in den Giebelbereichen • Gestalterische Details wie Ortgang- und Gesimsausbildungen, Faschen, Putzbänder, Lisenen und traditionelle Rahmungen
Dachform, -material und -farbe Dachaufbauten	**Erhalt der Satteldächer mit ortstypischer steiler Neigung** • Rote Dachdeckungen aus Dachpfannen oder Biberschwanzziegeln sind ein ortsbildprägendes Merkmal • kein oder minimaler Dachüberstand („Aufschiebling“)

	• bei Bestand: Abgewalmte Dachbereiche od. funktionale Dachüberstände in ihrer historischen Form erhalten
Dekorative Elemente (Materialien, Schnitzereien, Blumenschmuck)	**Erhalt traditioneller ortsbildprägender Gestaltungs- und Handwerkselemente** • Schmiedeeiserne Zäune, Tore und Geländer in handwerklicher Ausführung bewahren oder in traditioneller Formensprache erneuern.
Vorgartenbereich / unmittelbares Hausumfeld	**Offene, dörflich geprägte Übergänge zwischen Gebäuden und öffentlichem Raum sind zu erhalten** • Zusammenspiel aus topografischer Situation, Grün- und Freibereichen

Für die nachfolgenden Anwesen liegen entsprechend der überkommenen Substanz unterschiedliche Erhaltungsgründe vor, die nachfolgend - je zu erhaltendes Anwesen - nach folgenden Kriterien näher konkretisiert werden. Diese stellen eine Beurteilungsgrundlage für genehmigungspflichtige Vorhaben der jeweiligen Gebäuden dar. Denkmalgeschütze Gebäude müssen dem Denkmalschutzrecht entsprechend behandelt und mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.

Baudenkmal D-7-77-139-12
Richard-Wiebel-Gäßchen 2
Flurstücks Nummer: 55



Ausschnitt Urkataster



Abbildung 38: Links: Blick auf das Baudenkmal des Mesnerhauses / ober. Urkataster (Bayer-natlas)

Historischer Bezug und ortsplanerische Bedeutung

Das sogenannte Mesnerhaus befindet sich in seiner Lage nahezu unverändert an der Position, die bereits im Urkataster dargestellt ist. Verändert hat sich jedoch der Zuschnitt des Grundstücks: Auch die Erschließung hat sich geändert. Während das Gebäude ursprünglich über die Schmiedgasse und damit über die historische Ortsmitte angebunden war, erfolgt der Zugang heute über das nördlich verlaufende Richard-Wiebel-Gäßchen, das im Urkataster noch nicht verzeichnet war.
Das Mesnerhaus stellt einen Sonderbau dar, was insbesondere an der zweigeschossigen Mansardwalmdachausbildung deutlich wird. Der Bau aus der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts orientiert sich heute traufseitig zum Richard-Wiebel-Gäßchen und prägt in dieser Ausrichtung den Übergangsbereich zum „Grünen Band“ (ehemaliger Ortsrandbereich).
Der Hausname „Schwarze Bärbel“ / „Beim Schwarz“ änderte im 18. Jahrhundert zu „Beim Kaminkehrer“, was auf den Beruf des Eigentümers schließen lässt. Das Umfeld des Klosters zog über die Zeit Handwerker und Bauern an, die sich (auch) im Bereich der Schmiedgasse / Ortsmitte ansiedelten.

Erhaltungsgründe

Das Mesnerhaus als Sonderbau bildet den nördlichen Auftakt zur historisch gewachsenen Ortsmitte. Es steht markant am Übergang zwischen der historischen Ortsmitte und dem Freibereich des Grünen Bandes. Als ehemaliges Mesnerhaus nimmt es neben seiner städtebaulichen und ortsbildprägenden Funktion auch eine kulturhistorische Bedeutung im Ensemble der Schmiedgasse ein.

Gestaltungsvorgaben - in Ergänzung zu den denkmalpflegerischen Belangen

Bauform / Baukörper, Gebäudeanbauten	zweigeschossiger Massivbau
Fassadengestaltung und -gliederung	Symmetrische Lochfassade hochrechteckige, zweiflüglige Fenster mit Klappläden
Dachform, -material und -farbe Dachaufbauten	Rotes Mansardwalmdach mit Biberschwänzen
Dekorative Elemente (Materialien, Schnitzereien, Blumenschmuck)	Traufgesims
Vorgartenbereich / unmittelbares Hausumfeld	Dörflicher Vorgartenbereich, der in den Fußweg zur Schmiedgasse wirkt Gartengrundstück auf östlich gegenüberliegendem Grundstück

Schmiedgasse 12
Flurstücks Nummer: 59



Abbildung 39: Blick auf das E-Gebäude

Ausschnitt Urkataster



Abbildung 40: Auszug Urkataster

Historischer Bezug und ortsplanerische Bedeutung

Das Gebäude befindet sich an der selben Stelle wie im Urkataster. Das Grundstück ist in seinem Zuschnitt leicht verändert.
Das Anwesen fügt sich in der regionaltypischen West-Ost-Ausrichtung in das Ensemble der Schmiedgasse ein. Durch die Einbettung in die Topografie wirkt die ostseitige Giebelfassade in die platzartige Fläche der Ortsmitte hinein. Das zweigeschossige Mittertennhaus prägt mit seiner Südansicht und dem großen Hofbaum den westlichen Arm der Schmiedgasse maßgeblich.

Das ehemals landwirtschaftliche Anwesen wurde zwischenzeitlich in seiner ursprünglichen Kubatur zu Wohnzwecken umgenutzt. Der westliche ehemalige Wirtschaftstrakt wurde hierzu angepasst. Das mittige Scheunentor wurde als transparentes Rundbogentor umgestaltet, die Fassadenöffnungen im Erdgeschoss wurden so angepasst, dass eine angemessene Belichtung und Belüftung erfolgen kann. Im OG wurden zwei Fenster ergänzt. Die Holzverschalung unter der Traufe und die zurückhaltenden Fensteröffnungen lassen weiterhin erkennen, wo der Wirtschaftsbereich war.
Der gekieste Hof mit dem Großbaum und der Vorgarten wirken positiv dörflich.

Erhaltungsgründe

Das ehemals landwirtschaftliche Anwesen ist ein prägender Bestandteil des Ensembles „Schmiedgasse“, das die ländlich-landwirtschaftliche Tradition im Umfeld des Klosters Irsee bezeugt. Das zweigeschossige Anwesen weist zahlreiche orts- und regionaltypische Merkmale auf: das steile Satteldach, die optische Trennung von Wohn- und (ehem.) Wirtschaftsteil, der langgestreckte, in Ost-West- Richtung verlaufende First.
Die Ostfassade (Schauseite mit Wohntrakt) ist giebelständig unmittelbar an die Schmiedgasse angebaut und fasst den Straßen- und Platzraum.
Der großzügige, gekieste Wirtschaftshof mit dem Hofbaum und dem typischen bäuerlichen Garten stellt ein Zeugnis der landwirtschaftlichen Tradition Irsees dar und wirkt in den öffentlichen Raum.

Gestaltungsvorgaben

Bauform / Baukörper, Gebäudeanbauten	zweigeschossiger Massivbau mit Holzverschalung im Traufbereich
Fassadengestaltung und -gliederung	Symmetrische Lochfassade hochrechteckige, zweiflüglige Fenster mit Klappläden im ehemaligen Wohnteil zurückhaltende Fensteranordnung im OG des ehemaligen Wirtschaftsteils ehem Toröffnungen aus landwirtschaftlicher Nutzung bleiben erkennbar gliedernde Elemente
Dachform, -material und -farbe Dachaufbauten	Steiles Satteldach aus roten Dachpfannen mit Dachüberstand
Dekorative Elemente (Materialien, Schnitzereien, Blumenschmuck)	Klappläden im Bereich des ehemaligen Wohnteils
Vorgartenbereich / unmittelbares Hausumfeld	Dörflicher Hofbereich mit Hofbaum, der in die Schmiedgasse wirkt

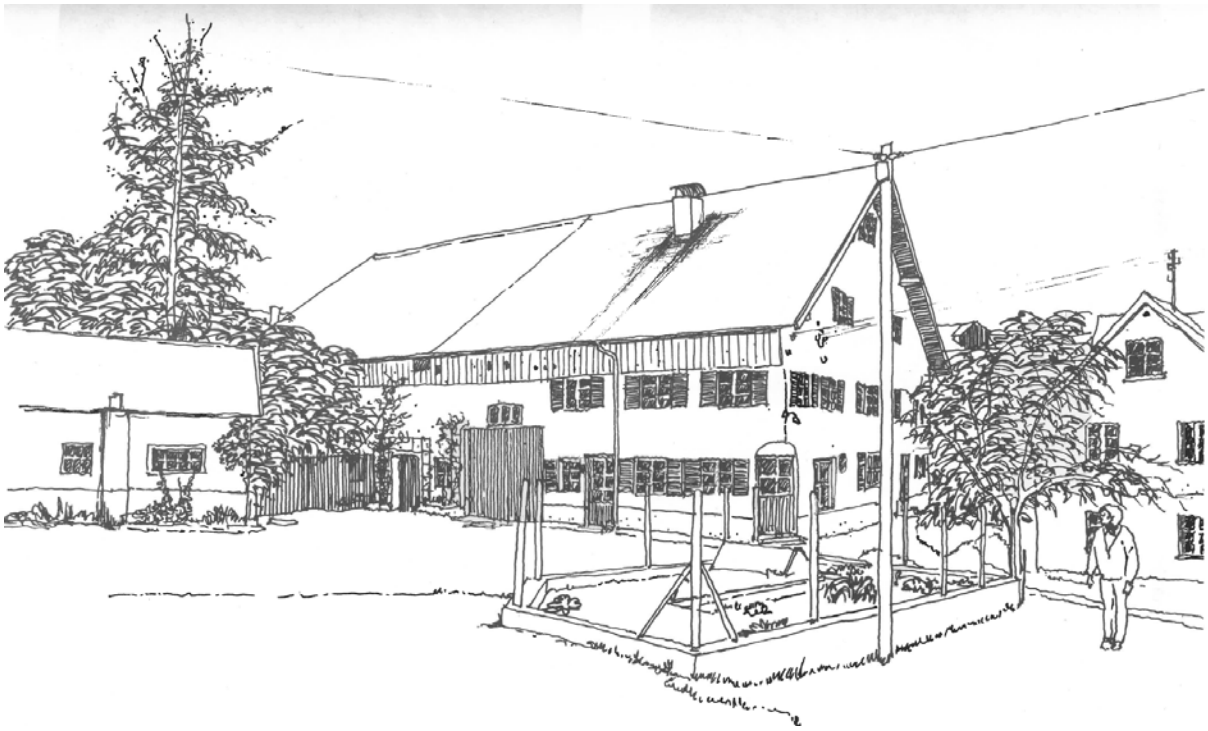


Abbildung 41: Skizze aus der Baudokumentation Bauern- und Bürgerhäuser 1982 (Fachbereich Architektur, Fachhochschule München)

Baudenkmal D-7-77-139-14
Schmiedgasse 10
Flurstücks Nummer: 58

Ausschnitt Urkataster



Abbildung 42: Auszug Urkataster



Abbildung 43: Blick auf die ehem. Stockfabrik aus Ri. Westen



Abbildung 44: Blick auf die ehem. Stockfabrik von der Schmiedgasse

Historischer Bezug und ortsplanerische Bedeutung

Der heute U-förmige Gebäudegrundriss stelle sich im Urkatasterblatt als Winkelbau / L dar. Im nördlichen Grundstücksbereich, auf der anderen Seite des Bachlaufs, befand sich ein Nebengebäude in der großzügigen Frei-/Gartenfläche. Der Grundstückszuschnitt ist weitgehend unverändert.
Hier befindet sich die letzte Stockfabrik Bayerns. Im Erdgeschoss sind noch die Maschinen und Produktionsräume vorhanden. Das Gebäude wurde zuvor bereits als ehemalige Wagnerei, Mühle mit Wasserkraft betrieben.
Das Baudenkmal – ehemalige Wagnerei und Mühle, später Stockfabrik – ist ein kleiner, dreiflügeliger und zweigeschossiger Bau mit Satteldächern, bestehend aus einem Ost- und Nordflügel (im Kern aus dem 1. Viertel des 19. Jhd.) und wurde 1847/48 großteils umgebaut. Der Westflügel entstand 1902. Der Massivbau mit steilem Satteldach, an der Ostseite grenzständig und fensterlos.

Erhaltungsgründe

Die sozioökonomische Bedeutung der ehemaligen Stockfabrik soll mit der vorindustriellen Entstehungsgeschichte sichtbar bleiben.
Die Gebäude weisen die regionaltypischen Gestaltungsmerkmale auf. Die beengte Grundstückssituation hat mit der Intensität der Nutzung eine spezielle Gebäudekonfiguration hervorgebracht, die das Ortsbild von Irsee in dem zentralen Bereich in unverwechselbarer Art bereichert.
Der straßenzugewandte Vorgarten bildet einen typisch dörflichen Übergang zum öffentlichen Raum, welcher als Kiesweg ausgebildet ist. In Zusammenspiel mit der ehemaligen Schmiede und dem ortsbildprägenden Gebäude Hs.Nr. 12 entsteht ein ensembleartiger Charakter.
Der nördliche (rückwärtige) Grundstücksbereich bildet als Obstwiese / Garten die abnehmende Nutzungsintensität nach außen hin ab und ist Teil des „grünen Bandes“, welches Irsee zusammenbindet. Der Bachlauf des Mühlbachs ist nur vom rückwärtigen Grundstück bzw. von der Fußwegverbindung westlich des Anwesens aus wahrnehmbar.

Gestaltungsvorgaben – in Ergänzung zu den denkmalpflegerischen Belangen	
Bauform / Baukörper, Gebäudeanbauten	Kompakter U-förmiger Bau mit umschließender Satteldachausbildung
Fassadengestaltung und -gliederung	An den beiden Giebelseiten zum öffentlichen Raum hin symmetrisch ausgebildete Lochfassade kleine hochrechteckige, zweiflüglige Sprossenfenstern
Dachform, -material und -farbe Dachaufbauten	Rotes Satteldach aus Dachpfannen Kein Dachüberstand
Dekorative Elemente (Materialien, Schnitzereien, Blumenschmuck)	Ortgang- und Gesimsausbildungen
Vorgartenbereich / unmittelbares Hausumfeld	Offener Übergang zum öffentlichen Raum Obstgarten als Teilbereich des „Grünen Bandes“ pflegen und erhalten Erhalt des Wasserlaufs, ehemaliger Werkskanal als offenes Gerinne

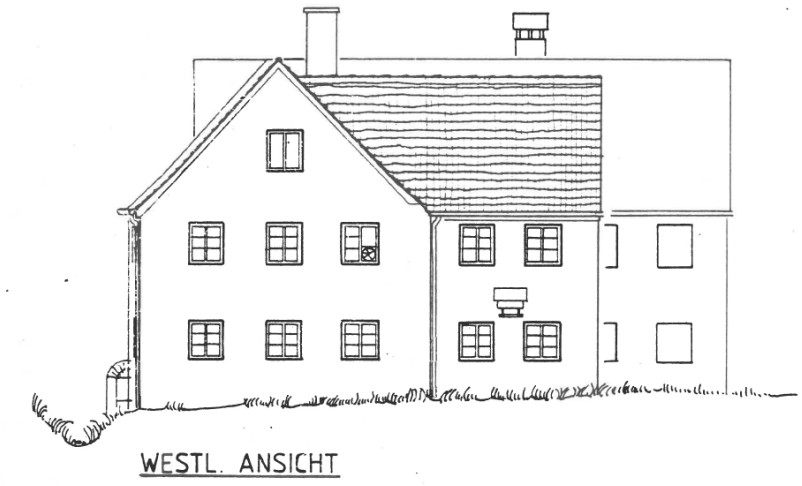




Abbildung 45: Skizze aus der Baudokumentation Bauern- und Bürgerhäuser 1982 (Fachbereich Architektur, Fachhochschule München)

Schmiedgasse 8
Flurstücks Nummern: 57/3, 57/5

Ausschnitt Urkataster



Abbildung 46: Auszug Urkataster



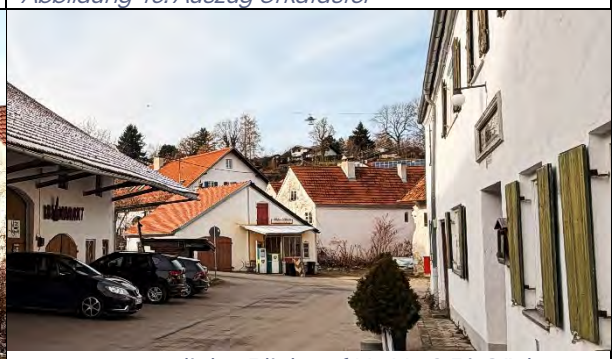


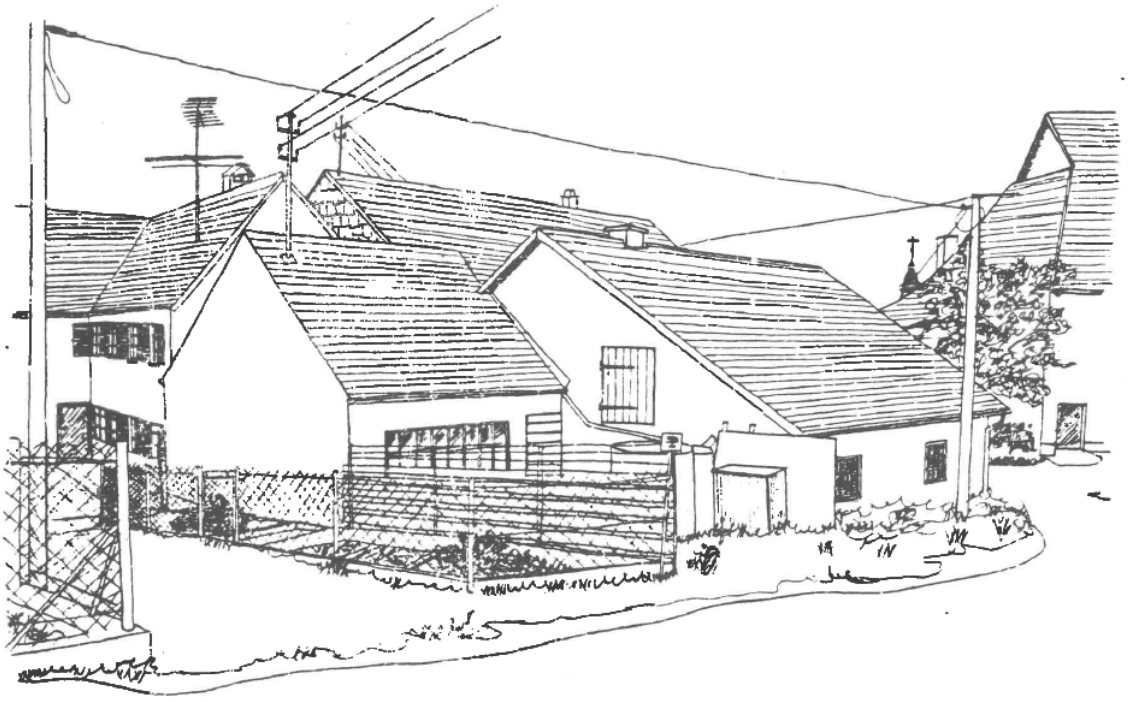
Abbildung 47: links: Blick auf Hs.Nr. 8 Ri. Südwesten / rechts: Blick auf Hs.Nr. 8 Ri. Nordwesten

Historischer Bezug
Die Grundstücksbereiche, welche die Gebäude heute umgeben, sind noch nicht abgemarkt – sie stehen auf der öffentlichen Platzfläche. Die ehemalige Dorfschmiede lag ursprünglich relativ frei in einer platzartigen Situation. Mit den Funktionen der Dorfschmiede und der Posthalterei spielte sich rings um das Gebäude das Alltagsleben ab.

Erhaltungsgründe und ortsplanerische Bedeutung
Die Lage im Straßenraum als Teil der Gebäudeabfolge in Blickrichtung Nordwesten trägt gemeinsam mit der Höhenstaffelung durch die Situierung im Gelände zur Raumbildung bei.
In Richtung Südwesten bildet das Gebäude gemeinsam mit den dahinterliegenden Gebäuden den Raumabschluss aus.
Die ehemalige Schmiede / Tankstelle hat einen ortsgeschichtlichen und kulturhistorischen Wert für Markt Irsee.

Gestaltungsvorgaben

Bauform / Baukörper, Gebäudeanbauten	Asymmetrischer Gebäudegrundriss mit eingeschossiger, asymmetrischer und gegliederter Baukörperausbildung
Fassadengestaltung und -gliederung	Putzfassade Werkstattcharakter mit Tor, Türöffnungen und Lagerluke Große Werkstattfenster mit feinteiliger Gliederung
Dachform, -material und -farbe Dachaufbauten	Satteldach mit roter Biberschwanzdeckung Keine Dachaufbauten
Dekorative Elemente (Materialien, Schnitzereien, Blumenschmuck)	Dekorative Fensterrahmung z.T. als Faschenausbildung, farblich abgesetzt
Vorgartenbereich / unmittelbares Hausumfeld	Freiflächen als Arbeits- Aufstellungs- und Aufenthaltsraum



ANSICHT VON SÜDEN



ANSICHT VON OSTEN

Abbildung 48: Skizze aus der Baudokumentation Bauern- und Bürgerhäuser 1982 (Fachbereich Architektur, Fachhochschule München)

Schmiedgasse
Flurstücks Nummer: 65

Ausschnitt Urkataster

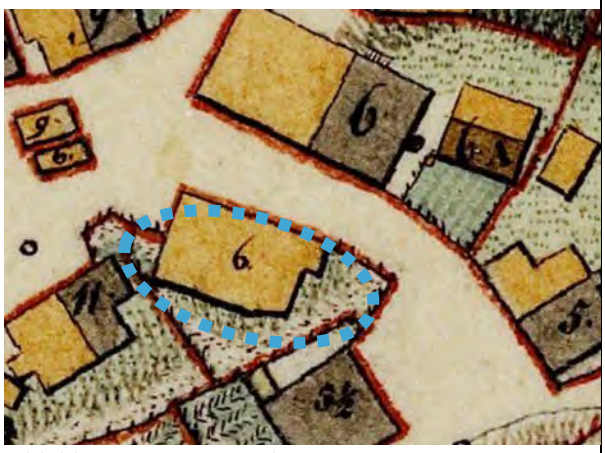


Abbildung 49: Auszug Urkataster



Abbildung 50: Blick in die Schmiedgasse Ri. Nordwesten



Abbildung 51: Blick aus Südwesten in die Schmiedgasse

Historischer Bezug und ortsplanerische Bedeutung

Das Gebäude des heutigen Biomarkts stimmt mit der Darstellung im Urkataster überein. Auch der Grundstücksumgriff scheint nur im östlichen Bereich etwas erweitert.
Das Gebäude gehört zum gegenüberliegenden Gasthof (Hs.Nr. 5) und war wesentlicher Teil des Ökonomiebereichs.
Das Gebäude ist eine Mischbauweise aus einem Holzständerbau mit gemauerten Wandanteilen, wobei die Fassade zum Platz hin und der östliche Anbau als Mauerwerksbau erscheint. Die ost- und westseitigen Giebel weisen eine typische Brettverschalung auf. Zur Verbesserung der Nutzung für den Marktbetrieb wurden an der nördlichen Giebelseite Fensteröffnungen in einer angepassten Ausführung ergänzt. Ebenfalls charakteristisch ist das ausladende Vordach an der Nordseite. Im Inneren zeigt sich eine offene „Bergehalle“ mit eingebauten Zwischenböden.

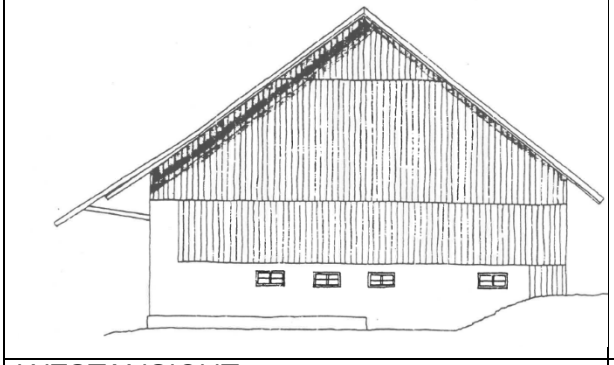
Erhaltungsgründe

Gemeinsam mit der Raumkante, die das gegenüberliegende ehemalige, denkmalgeschützte Gasthaus ausbildet, fasst das Gebäude des Biomarkts den Straßenraum der Schmiedgasse. Durch die leichte Verdrehung der Gebäude zueinander, verjüngt sich der Straßenraum in Richtung Nordwesten. Das große Bauvolumen wirkt in die Schmiedgasse hinein, wobei die gemauerte Nordfassade mit den großen Toren und dem Dachüberstand prägend wirkt.
Der Biomarkt ist als lokales Projekt aus bürgerschaftlichem Engagement entstanden. Mit Hilfe von Zuschüssen des ALE Schwaben, des Bund Naturschutzes Irsee und des Regionalgruppe des Bioland Anbauverbandes, konnte es realisiert werden. Neben dem sozialen und dem Versorgungswert steht somit auch das öffentliche Interesse für die Erhaltung und Nutzung des Gebäudes.

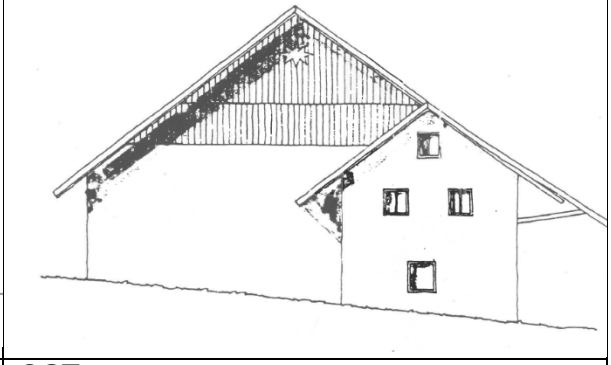
Gestaltungsvorgaben

Bauform / Baukörper, Gebäudeanbauten	Symmetrisch ausgebildetes Gebäude mit „Galleriebereichen“ in Mischbauweise mit Holzverschalungen und gemauerten Fassadenteilen mit steilem Satteldach
Fassadengestaltung und -gliederung	Funktionale Anordnung der Fenster- und Fassadenöffnungen straßenzugewandte gemauerte Wand mit großen und breiten Rundbogentoren aus Holz und

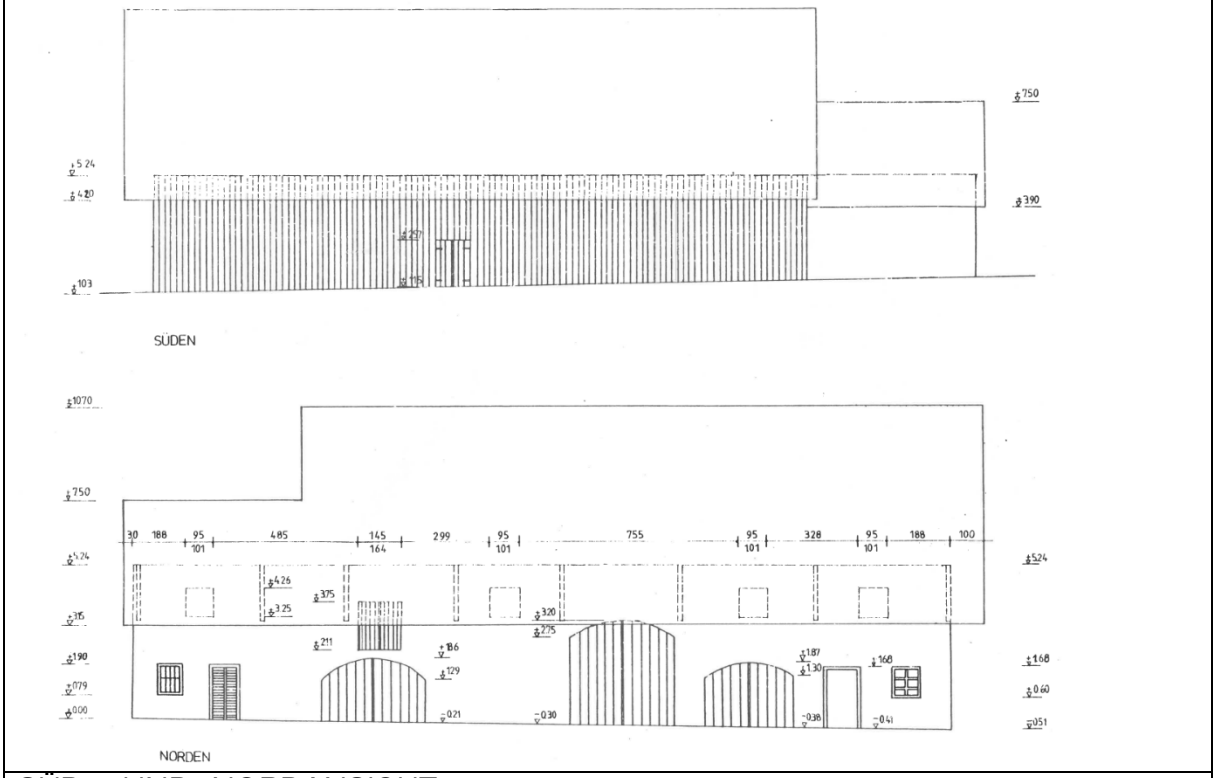
	im oberen Bereich mit Fensteröffnungen/Lüftungsöffnungen Ost- und Westgiebelfassaden des Scheunentrakts mit überlugter Holzschalung.
Dachform, -material und -farbe Dachaufbauten	Rotes Satteldach aus Dachpfannen mit Dachüberständen großer, leicht abgewinkelter Dachüberstand in Richtung Schmidgasse
Dekorative Elemente (Materialien, Schnitzereien, Blumenschmuck)	Fenster im Nordwesten mit Schnitzrahmungen gefasst
Vorgartenbereich / unmittelbares Hausumfeld	Vorbereich als multifunktionale Fläche zur Aufnahme von PKW-Stellplätzen und Aufenthaltsbereichen für Markttage und festliche Veranstaltungen. Kleine Grünfläche westlich an der holzver-schalten Giebelseite mit Brotbackofen für die Dorfgemeinschaft



WESTANSICHT



OST



SÜD - UND NORDANSICHT

Abbildung 52: Skizze aus der Baudokumentation Bauern- und Bürgerhäuser 1982 (Fachbereich Architektur, Fachhochschule München)

Baudenkmal D-7-77-139-13
Schmiedgasse 5 (Gasthaus),
Flurstücks Nummer: 67

Ausschnitt Urkataster

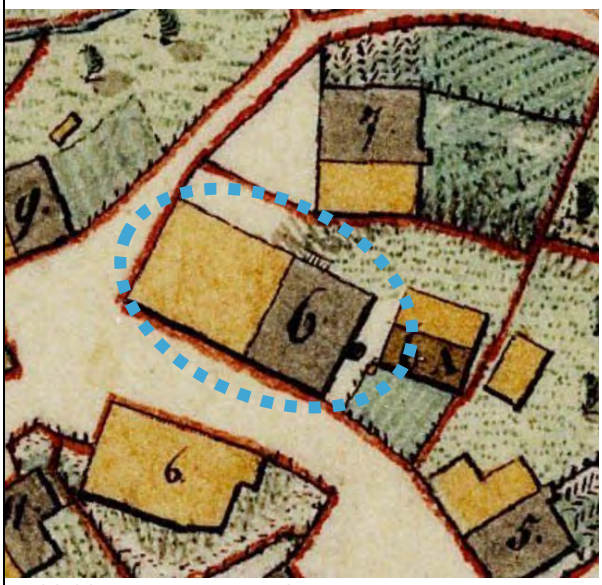


Abbildung 53: Auszug Urkataster



Abbildung 54: Blick auf das Gasthaus in Richtung Osten



Abbildung 55: Blick auf das Gasthaus von der Marktstraße aus

Historischer Bezug und ortsplanerische Bedeutung

Hs.Nr. 5 Gasthaus „Zur Post“:
Das Gebäude erstreckte sich im Urkataster im Süden bis an die Grundstücksgrenze. Der westlich gelegene ehemalige Ökonomiebereich wurde aufgegeben. Das Gebäude wurde umgebaut und teilweise verkürzt. Nach wie vor ist es ein markanter Bestandteil des alten Dorfbildes und weist noch typische Merkmale der profanen schwäbischen Architektur auf. Auch nach dem Umbau blieb die Gaststube im Erdgeschoss erhalten. Sie wird derzeit temporär von der Dorfgemeinschaft genutzt. Weiterhin befindet sich eine ehemalige Wohnstube im Erdgeschoss. Im Obergeschoss befindet sich der sog. Bauernsaal mit Bühne, Theke und Barraum. Markante Einrichtungsgegenstände sind der alte Kachelofen sowie eine reich verzierte Stuckdecke- eine Deckenmalerei wird vermutet. Der Saal wird ebenfalls temporär für Veranstaltungen genutzt. Im Obergeschoss sind einige einfache Schlafräume, kleine Kammern und eine Toilette. Der überwiegende Dachraum ist unausgebaut. Weitere nennenswerte Ausstattungselemente sind eine schmuckvolle Treppenanlage und eine holzgedrechselte Säule. Die ehemalige Dorfwirtschaft bildete somit den Raum für das gesellschaftliche Dorfleben in der Ortsmitte ab.

Erhaltungsgründe
Das Gasthaus ist ein zweigeschossiger, stattlicher Satteldachbau aus dem Jahr 1779. Besonders die Ostansicht ist als dominanten Giebelfassade mit den typischen Merkmalen schwäbischer Profanbauten ein wesentliches Identifikationsmerkmal in der historischen Ortsmitte von Irsee.
Das Gasthaus steht traufseitig an der Grenze zur Schmiedgasse und fasst zusammen mit dem gegenüberliegenden Biomarkt den Straßenraum, welcher sich nach Südosten verjüngt. In

Kombination mit dem ansteigenden Gelände und der leichten Kurve ergibt sich eine spannende Raumwirkung mit einer platzartigen Aufweitung. Die historische Dorfwirtschaft liegt im sozialen und kulturhistorischen Zentrum des öffentlichen Lebens. Zusammen mit dem Biomarkt, dem öffentlichen Brotbackofen und den damit zusammenhängenden Markttagen sowie der künstlerischen Nutzung der ehemaligen Schmiede wird die Ortsmittenfunktion für die Dorfgemeinschaft gestärkt.	
Gestaltungsvorgaben – in Ergänzung zu den denkmalpflegerischen Belangen	
Bauform / Baukörper, Gebäudeanbauten	Zweigeschossoger Massivbau mit steilem Satteldach
Fassadengestaltung und -gliederung	Lochfassade mit kleinen hochrechteckigen zweiflügligen Sprossenfenstern und Fensterläden Zurückgenommene Fensteranordnung in den Giebelbereichen
Dachform, -material und -farbe Dachaufbauten	Rotes Satteldach mit Biberschwänzen Kein Dachüberstand – „Aufschiebling“
Dekorative Elemente (Materialien, Schnitzereien, Blumenschmuck)	mit Putzstruktur gefasster Schriftzug über dem Eingang
Vorgartenbereich / unmittelbares Hausumfeld	Freibereich westlich des Gasthauses unterstützt in Zusammenspiel mit der Grünfläche westlich des Biomarkts den offenen dörflichen Charakter im Bereich der Schmiedgasse.

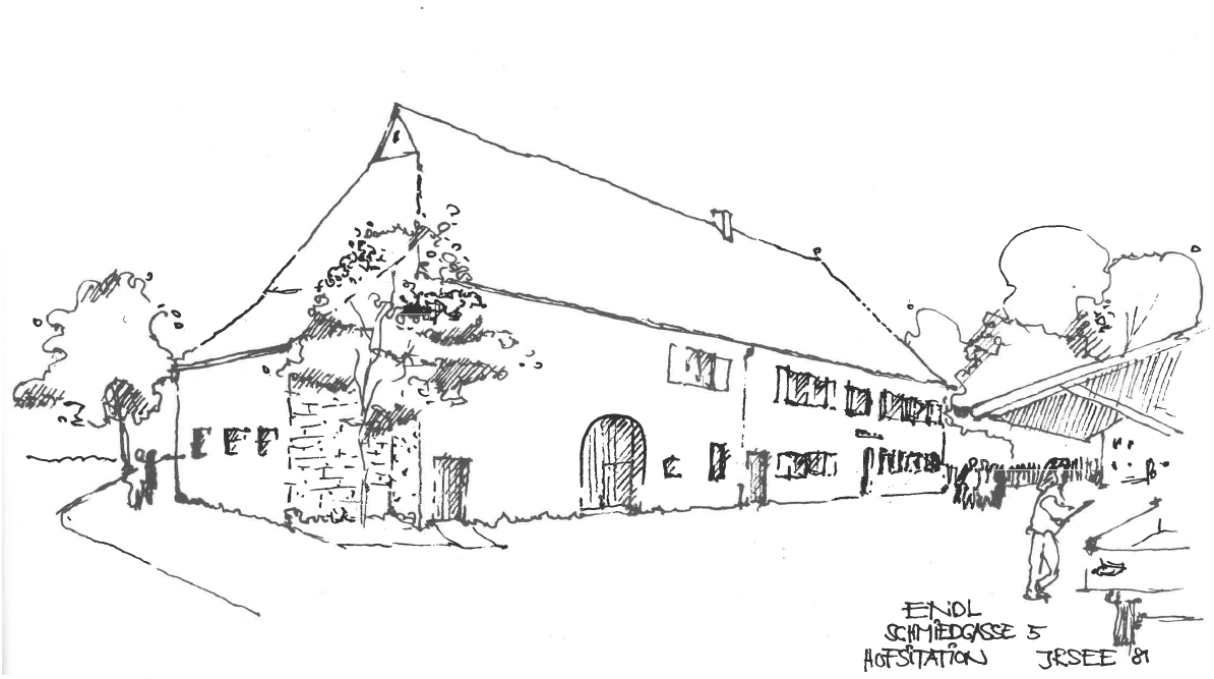


Abbildung 56: Skizze aus der Baudokumentation Bauern- und Bürgerhäuser 1982 (Fachbereich Architektur, Fachhochschule München)

Die Wirtschaft vor Wegnahme des im (Nord-)westen angegliederten Stalltrakts

Baudenkmal D-7-77-139-13
5a (Austragshaus)
Flurstücks Nummer: 67

Ausschnitt Urkataster



Abbildung 57: Auszug Urkataster



Abbildung 58: Blick auf das Austragshaus



Abbildung 59: Blick in den historischen Terrassengarten

Historischer Bezug und ortsplanerische Bedeutung

Hs.Nr. 5a (Austragshaus)
Zu dem Gasthausanwesen gehört ein Austragshaus aus dem 18. Jahrhundert. Hierbei handelt es sich um ein zweigeschossiges Gebäude, welches später nach Norden hin mit einem Anbau erweitert wurde. Das Austragshaus ist auch unter der Bezeichnung „Knechtehaus“ bekannt, was darauf schließen lässt, dass hier neben den Räumlichkeiten für den Austrag der Altwirtsleute auch Unterkünfte für Knechte und sonstige Mitarbeitende am Betrieb untergebracht waren. Das Gebäude ist gegenüber dem Gasthaus zurückgesetzt, so dass sich eine Vorgartenzone ergibt. Darüber hinaus sind noch erwähnenswert die raumbildenden historischen Stützmauern an der Nordgrundstücksgrenze und an der Ostgrundstücksgrenze zur Hs.Nr. 6. Nördlich des Gebäudes befindet sich ein historischer Terrassengarten, der vom Austragshaus aus bewirtschaftet wurde. Hier wird vermutet, dass Gewölbe-/Eiskeller im Untergrund vorhanden sind.

Erhaltungsgründe

Das Austragshaus ist zurückversetzt, so dass es vom Straßenraum nicht unmittelbar einsehbar ist. Das Gebäude ist zweigeschossig. Der nördliche Teilbereich des Denkmals hat einen Anbau. Der Vorgartenbereich wirkt in die Schmiedgasse hinein und verleiht dem Straßenraum eine dörfliche Prägung.
Der Terrassengarten hat eine kulturhistorische Bedeutung für das Gasthaus mit Umfeld.

Gestaltungsvorgaben – in Ergänzung zu den denkmalpflegerischen Belangen	
Bauform / Baukörper, Gebäudeanbauten	Zweigeschossiger Massivbau
Fassadengestaltung und -gliederung	Lochfassade mit kleinen hochrechteckigen zweiflügligen Sprossenfenstern und Fensterläden Zurückgenommene Fensteranordnung in den Giebelbereichen
Dachform, -material und -farbe Dachaufbauten	Rotes Satteldach aus Dachpfannen Kein Dachüberstand – „Aufschiebling“
Dekorative Elemente (Materialien, Schnitzereien, Blumenschmuck)	./.
Vorgartenbereich / unmittelbares Hausumfeld	Vorgarten mit naturnaher Heckeneinfriedung Erhalt und Pflege der historischen Terrassengärtensituation

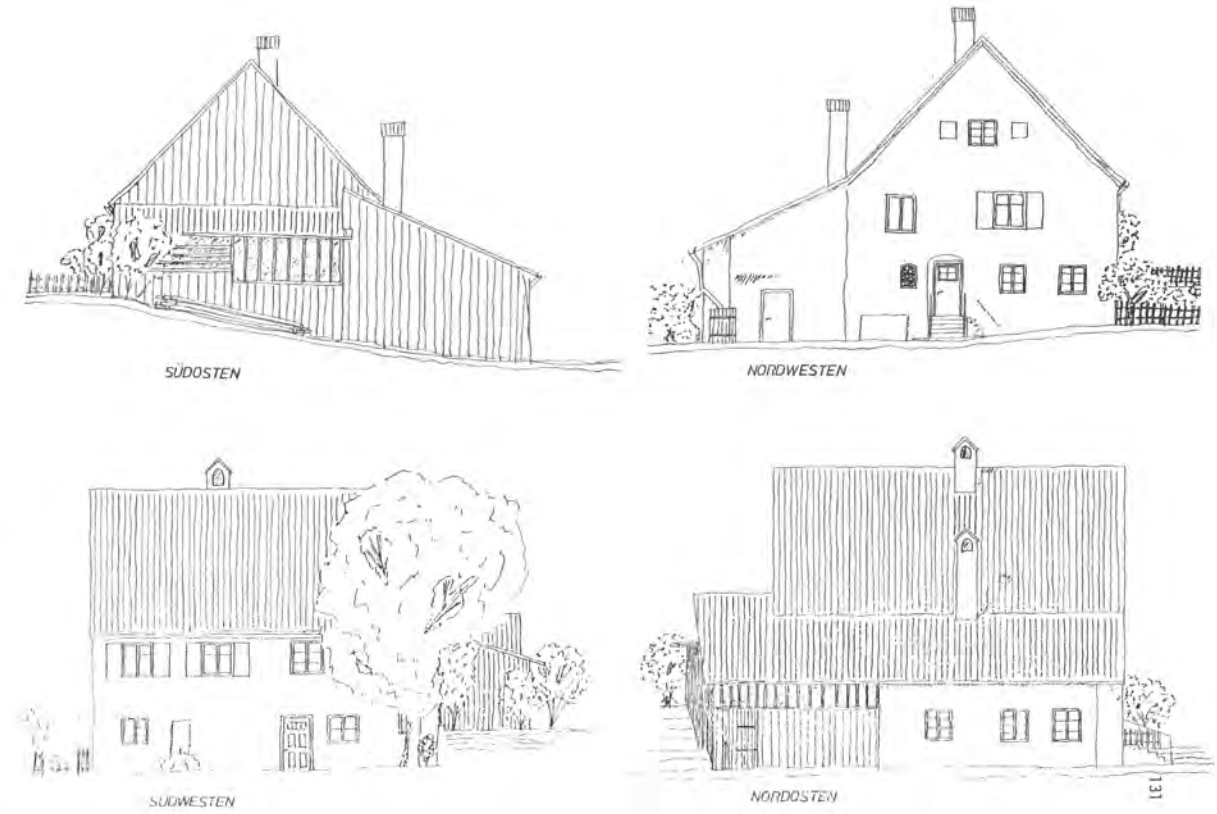


Abbildung 60: Skizze aus der Baudokumentation Bauern- und Bürgerhäuser 1982 (Fachbereich Architektur, Fachhochschule München)

Ansichten des Knechtehauses aus dem Jahr 1982

Baudenkmal D-7-77-139-9
Marktstraße 8
Flurstücks Nummer: 63



Ausschnitt Urkataster



Abbildung 61: Auszug Urkataster / Links: Blick auf das Klosterrichterhaus von der Kreuzung Marktstraße / Schmiedgasse

Historischer Bezug und ortsplanerische Bedeutung

Das Gebäude des Klosterrichterhauses liegt unverändert gegenüber der Darstellung im Urkataster. Der Grundstückszuschnitt hat sich gegenüber der ursprünglichen Situation verändert: die ursprüngliche platzartige Aufweitung am Einmündungsbereich zur Marktstraße ist durch die heutige Gartenausbildung noch erkennbar.
Das „Klosterrichterhaus“ nahm immer eine bedeutende Funktion im öffentlichen Leben Markt Irsees ein. Als „Ratshaus“ und Sitz der klösterlichen Gerichtsbarkeit war es das Verwaltungszentrum für die Umgebung. Über seine gesamte Geschichte hinweg diente es mit seinen Nutzungen der Ortsgemeinschaft.
Es stellt sich als Sonderbau mit repräsentativen Elementen dar: Das ehemalige Klosterrichterhaus ist ein zweigeschossiger, stattlicher Satteldachbau, der sich traufseitig zur Marktstraße und giebelständig zur Schmiedgasse orientiert. Er stammt im Kern aus der 1. Hälfte des 17. Jahrhunderts. 1760 erfolgten ein Umbaus und die Fassadengestaltung. Um 1839 wurde das Anwesen zum Forsthaus umgenutzt. Die Fassade ist mit Blendnische und Putzbändern ornamentiert.

Erhaltungsgründe

Das steilgeneigte Satteldach ohne Überstand sowie die regionaltypische West-Ost-Orientierung des Gebäudes erscheinen in Zusammenspiel mit den Ornamenten - Fassadenmalerei, Klappläden und Rundbogentür - als prächtiger, historisch und kulturgeschichtlich wichtiger Bestandteil des Ensembles Schmiedgasse.
Das Anwesen wirkt in die Marktstraße hinein und bildet zeitgleich – durch die räumliche Aufweitung - den südlichen Auftakt zur Schmidgasse und (kulturhistorischen) Ortsmitte. Durch das nach Norden abfallende Gelände wirkt das Klosterrichterhaus von der Schmiedgasse aus erhaben. Durch seine von hier aus gesehen zurückgesetzte Stellung wirkt der Vorgarten mit Obstbaum und der Natursteinmauer, die der Überwindung des Höhensprungs dient, positiv in die Schmiedgasse und verleiht ihr einen dörflichen Charakter. In der Marktstraße grenzt das zweigeschossige Gebäude unmittelbar an den öffentlichen Raum und trägt somit zur Raumbildung mit den westlich gestaffelten Giebelfassaden bei.
Die überregionale Bedeutung Markt Irsees begründet sich aus dem Zusammenwirken des Kloster und des hier ansässigen Verwaltungssitzes mit klösterlicher Gerichtsbarkeit.

Gestaltungsvorgaben - in Ergänzung zu den denkmalpflegerischen Belangen

Bauform / Baukörper, Gebäudeanbauten	zweigeschossiger Massivbau mit mittigem Treppenaufgang an der Südostseite
Fassadengestaltung und -gliederung	Symmetrische Lochfassade an der Giebelseite, hochrechteckige, zweiflüglige Fenster, im 1. OG Segmentbogenfenster Klappläden

Dachform, -material und -farbe Dachaufbauten	Rotes, symmetrisches Satteldach mit Biber-schwänzen Kein Dachüberstand
Dekorative Elemente (Materialien, Schnitze-reien, Blumenschmuck)	Ecklisenen Ortgang- und Putzbänder Blendnische mit christlichem Wandgemälde z zweiflügelige Korbbogentür Rustika schmiedeeiserner Zaun und Treppengeländer in handwerklicher Ausführung
Vorgartenbereich / unmittelbares Hausum-feld	Vorgartenbereich mit Obstbaum, Hecke und Natursteinmauer

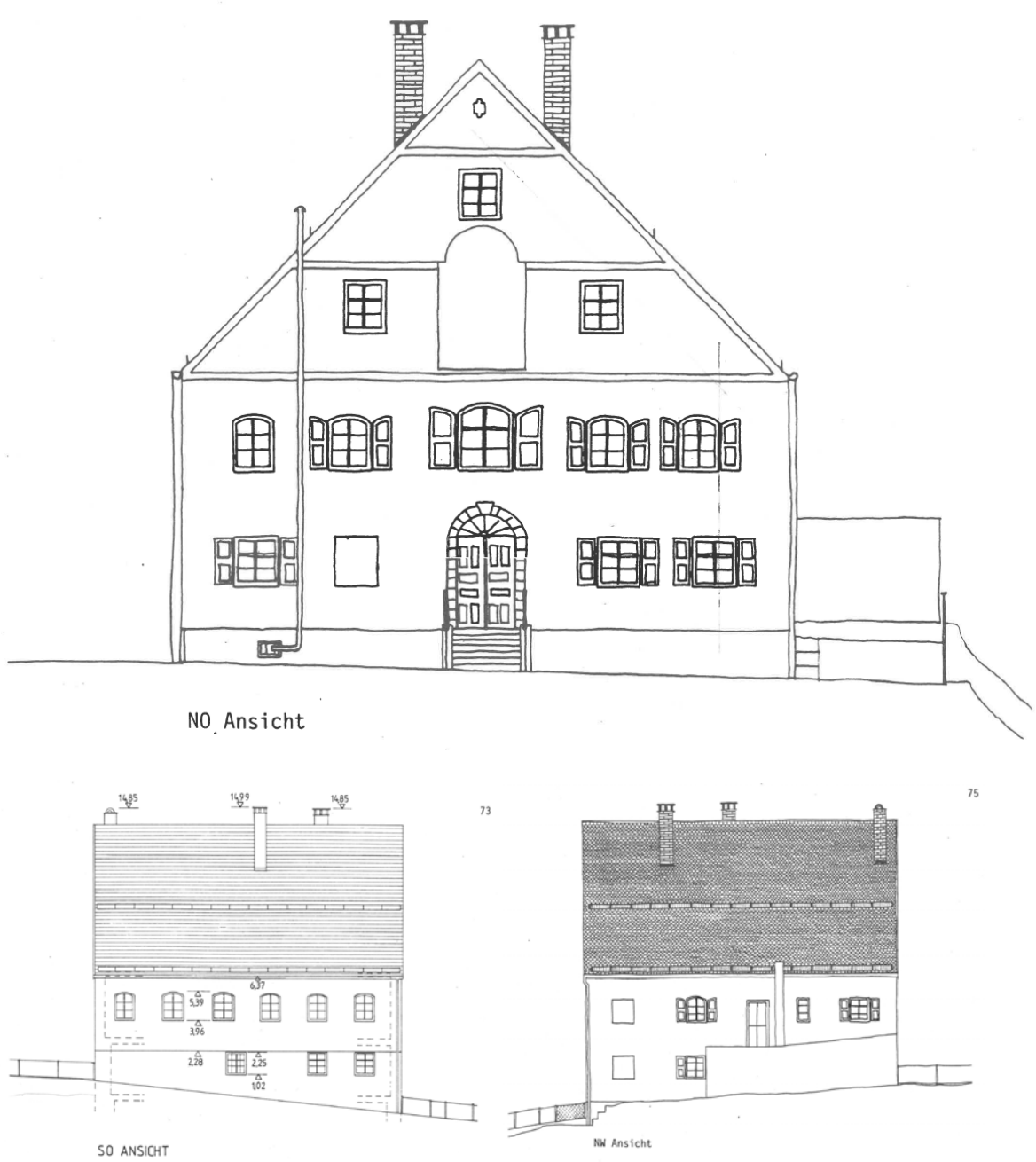


Abbildung 62: Skizze aus der Baudokumentation Bauern- und Bürgerhäuser 1982 (Fachbereich Architektur, Fach-hochschule München)

Marktstraße 6
Flurstücks Nummer: 66

Ausschnitt Urkataster



Abbildung 63:Auszug Urkataster



Abbildung 64: Blick auf das ortsbildprägende Anwesen Marktstr. 6



Abbildung 65: Skizze aus der Baudokumentation Bauern- und Bürgerhäuser 1982 (Fachbereich Architektur, Fachhochschule München)Blick Richtung Süden in den gut gefassten Straßenraum der Schmiedgasse

Historischer Bezug und ortsplanerische Bedeutung

Der Grundstückszuschnitt hat sich gegenüber der Darstellung im Urkataster deutlich verkleinert.
Der nordöstliche, ursprünglich unbebaute Grundstücksbereich ist in zwei Teilflächen mit einem Doppelhaus aufgegangen.
Das Gebäude Hs.Nr. 6 steht an der selben Stelle wie im Urkataster.
Das zweigeschossige stattliche Anwesen wird nicht mehr in der Denkmalliste geführt. Es ist ortsbildprägend saniert. Es weist die regionaltypischen schwäbischen Gestaltungselemente weiterhin auf.
Die dörflichen Vorbereiche sind authentisch und wirken in den öffentlichen Raum hinein.

Erhaltungsgründe

Gemeinsam mit dem gegenüberliegenden Baudenkmal Hs.Nr. 8 bildet das giebelständig zur Marktstraße orientierte, zweigeschossige, ortsbildprägende Gebäude den Auftakt der Schmiedgasse aus.
In Zusammenspiel mit den südlich der Marktstraße liegenden Anwesen und dem Gasthaus sowie dem Biomarkt bildet das Gebäude den Straßenraum (Schmiedgasse) aus und fasst ihn. Die Topografie unterstreicht die Raumwirkung.
Der halböffentliche Raum (westlicher Vorbereich) ist dörflich offen gestaltet. Die Zugangssituation ist von der Schmiedgasse aus und wird durch ein Vordach vor Wettereinflüssen geschützt.
Das Anwesen prägt durch seine Kubatur, die Stellung zum öffentlichen Raum sowie die regionaltypische Bauweise und Gestaltung die Schmiedgasse maßgeblich mit.

Gestaltungsvorgaben

Bauform / Baukörper, Gebäudeanbauten	Zweigeschossiger Massivbau mit steilem Satteldach
Fassadengestaltung und -gliederung	Symmetrische Lochfassade Zurückgenommene Fensteranordnung in den Giebelbereichen

	Hochrechteckige zweiflüglige Fenster mit Gliederung und Klappläden
Dachform, -material und -farbe Dachaufbauten	Rotes Satteldach mit Biberschwänzen Kein Dachüberstand - Aufschiebling nach Norden hin abgewalmtes Dach Vordach als Wetterschutz über dem Zugangsbereich im Westen
Dekorative Elemente (Materialien, Schnitzereien, Blumenschmuck)	Putzbänder schmiedeeiserner Zaun in handwerklicher Ausführung Nische an der Südfassade
Vorgartenbereich / unmittelbares Hausumfeld	offen -dörflich gestalteter Übergang zum öffentlichen Raum

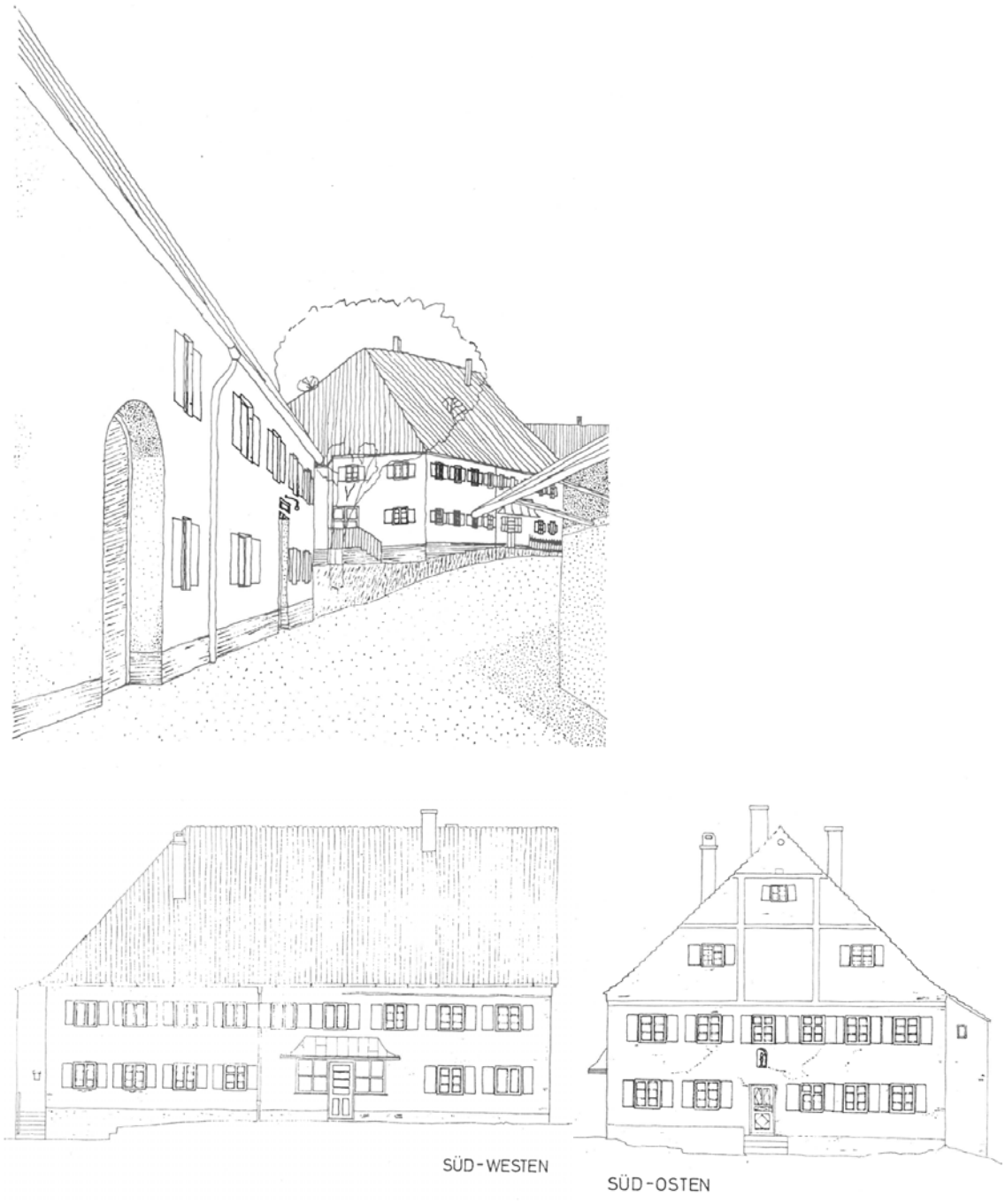


Abbildung 66¨ Skizze aus der Baudokumentation Bauern- und Bürgerhäuser 1982 (Fachbereich Architektur, Fachhochschule München)

Anlagen:

1) Aufmass, Bestandslageplan v. 23.03.2026 (Büro Photon)
2) Merkblatt der Kreisbrandinspektion des Landkreises Ostallgäu
3) Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 18 „Schmiedgasse“ mit integrierter Erhaltungssatzung, Markt Irsee vom Büro Accon GmbH (14.08.2026)