



Markt Irsee  
Landkreis Ostallgäu

**Bebauungsplan Nr. 17**  
"Oggenrieder Straße"

**Satzung**

bestehende aus den textlichen Festsetzungen  
und der Planzeichnung mit Verfahrensvermerk

Planfertiger: Planungsbüro Max Kehrbäum  
Richard-Wiebel-Gässchen 1  
87660 Irsee  
Tel.: +49 (0) 8341 9559835  
Mobil:+49(0) 176 61574161  
planung.kehrbaum@web.de

Auskünfte: Markt Irsee  
Meinrad-Spieß-Platz 1  
87660 Irsee  
Tel.: 08341 - 2214  
Fax: 08341 - 101529  
info@irsee.bayern.de

Aufgestellt : 04.12.2018

Geändert: 25.06.2019  
19.11.2019  
09.06.2020

**Ausfertigung**  
i.d.F. vom 09.06.2020

# Bebauungsplan Nr. 17

## "Oggenrieder Straße"

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10, und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81. Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Verordnungen über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), hat der Markt Irsee diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

### A FESTSETZUNGEN

#### 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

#### 2. Art der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 2.1 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

##### 2.1.1 Zulässig sind:

Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

##### 2.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Ziffer 1 gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes). Ausnahmen sind in Baufeld B alternativ zu den 4 WE auf maximal 8 (2 je WE) Zimmer/Appartements beschränkt. Die Größe der Zimmer/Appartements ist auf max. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche nach DIN 277 beschränkt, wobei Balkone und überdachte Terrassen nicht anzurechnen sind. Eine dauerhafte Vermietung über einen Zeitraum von über 6 Monaten ist nur als Erstwohnsitz zulässig.

##### 2.1.3 Nicht zulässig sind:

Ziffern 4 und 5 gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen), sowie Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 Abs. 2, Ziffer 2 BauNVO

#### 3. Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß §§ 16 und 17 BauNVO wird bestimmt durch die Baugrenzen im Planteil, durch Festsetzungen der für das jeweilige Grundstück zulässigen Grundfläche (GR) für Hauptgebäude und der Höhe der baulichen Anlagen. Die Grundflächen der Nebenanlagen werden durch deren Umgrenzungslinien begrenzt.

##### 3.1 Abgrenzung unterschiedlicher Baufelder

##### 3.2 Baugrenze

##### 3.3 Regelung für Grenzgaragen

Artikel 6 Abs. 9 BayBO findet auch Anwendung bei Grenzgaragen die länger als 9m sind und mehr als 50m<sup>2</sup> Bruttorauminhalt haben.

##### 3.4 GR Maximal zulässige Grundfläche für Hauptgebäude

z.B.  $GR \leq 126 \text{ m}^2$

##### 3.5 II Maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse

z.B. II (Vollgeschosse)

##### 3.6 WE Maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten

##### 3.7 WH Maximal zulässige Wandhöhe

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die max. zulässige Wandhöhe WH mit Bezugspunkten, traufseitig gemessen festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt: Oberkante der bestehenden, bzw. festgesetzten Geländehöhen, gemittelt im Bereich des Baufensters. Für die Baufelder B und C sind die Geländehöhen festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt der traufseitigen Vorderkante der Außenwand mit der Dachhaut

#### 4. Bauweise: (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt.

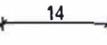
Zulässig sind folgende Hausformen:



nur Einzelhäuser zulässig



auch Doppelhäuser zulässig

5.  **Dachform / Dachneigung / Firstrichtung**  
Im gesamten Planungsgebiet sind für Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°, bzw. 35° - 41° zulässig. Die im Planteil durch Pfeile dargestellten Firstrichtungen sind einzuhalten.
- 5.1  Schaugiebel
6. **Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)**  
Die gesetzlich erforderlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Im Übrigen gelten die Bestimmungen unter Punkt 3.3 der Satzung.
7. **Nutzungsschablone**
- |           |               |
|-----------|---------------|
| Baufeld X |               |
| WE max.   | Vollgeschosse |
| GR max.   | WH max.       |
| Hausform  | Dachneigung   |
8.  **Öffentliche Verkehrsflächen**
9.  **Forstwirtschaftliche Verkehrsflächen**
10.  **Straßenbegrenzungslinie**
11.  **Umgrenzung der Flächen für Garagen und Nebengebäude**
12.  **Ein- und Ausfahrtbereich**
13.  **Maßangabe in Meter (z.B. 14 m)**
14.  **Höhenangabe in Meter üNN**
15.  **Höhenlinien im Abstand 1 Meter**
16.  **Aufnahme in die Erhaltungssatzung der Gemeinde Irsee**
17. **Grünordnung**
- 17.1  Ortsrandbegrünung - zu erhalten
- 17.2  Anlage bzw. Erhalt eines gestuften Waldrands mit Sträuchern und Bäumen der Wuchsklasse 2
- 17.3  Baum - zu erhalten  
Die im Planteil als zu erhaltend eingetragenen Bäume sind zu bewahren und im Wuchs zu fördern. Es gilt die Baumschutzverordnung des Marktes Irsee.
- 17.4  Baum - zu pflanzen, Standortvorschlag  
Die im Planteil gekennzeichneten Standorte sind verbindlich zu bepflanzen. Von den Pflanzstandorten kann bei der Ausführung geringfügig (bis zu 3m) abgewichen werden. Die Verkehrsübersicht darf dabei nicht behindert werden.
- 17.5 Pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum als Hoch- oder Halbstamm zu pflanzen. Baumbestand wird angerechnet.
- 17.6 Unbebaute Flächen, die nicht für die Erschließung und Ver-/ Entsorgung erforderlich sind, sind dauerhaft zu begrünen. Kiesflächen sind nur im Rahmen von Stellplätzen oder Erschließungswegen zulässig und auf ein Mindestmaß zu begrenzen.
- 17.7 Mindestens 15 % der jeweiligen Grundstücksfläche sind im Gegensatz zu intensiv genutzten und gemähten Rasenflächen als naturnahe Grünfläche zu unterhalten. Zulässig ist die Saat von autochthonen (Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland) und insektenfreundlichen Wildblumen, Wiesenkräutern und freiwachsenden Gehölzen. Diese Flächen sind bevorzugt an den Grundstücksgrenzen zum Ortsrand hin anzulegen. Bereits insektenfreundlich bepflanzte Trockenmauern und sonstige Flächen werden angerechnet. Die Nutzung von selbstfahrenden Mährobotern ist auf diesen Flächen unzulässig. Zulässig ist eine zweischürige Mahd Ende Juni und Ende August.
- 17.8 Abriss- und Rodungsmaßnahmen sind außerhalb der Brutzeit, also vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

- 17.9 Vor dem Beginn eines Neubaus auf dem Baufeld C und von Erweiterungs- oder Ersatzbauten auf den Baufeldern B sowie D bis G zu Wohnzwecken sollten im östlich und nördlich angrenzenden Wald in Absprache mit dem Waldbesitzer in einem Abstand von bis zu 25 Metern zur geplanten Wohnbebauung alle instabilen, umsturzgefährdeten Bäume entfernt und bei größeren Lücken durch Neuanpflanzungen stabiler Baumarten ersetzt werden.
- 17.10  Im Plangebiet ist zwischen Wald und Wohnbebauung ein Sicherheitsabstand von 8m einzuhalten. Für Baufeld C kann dieser Abstand zum Teil auf gemeindlichem Grund hergestellt werden.
- 17.11 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste auszuwählt werden.
- 17.12 Pflanzliste:

Bäume - mindestens Wuchsklasse II  
Mindestqualität: 3xv., H 251 - 300 cm

Acer campestre - Feldahorn  
Quercus robur - Stiel-Eiche  
Tilia platyphyllos - Sommerlinde  
Tilia cordata - Winterlinde  
Sorbus torminalis - Elsbeere

Sträucher - Auswahl  
Mindestqualität: 2xv., H 60 - 100 cm

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

Obstbäume - Auswahl

Apfel - Elstar  
- Berner Rosenapfel  
- Kaiser Wilhelm  
- Glockenapfel  
Birne - Stuttgarter Geißhirtle  
- Gute Luise  
- Honigbirne  
- Luipolzerbirne  
Kirsche - Kassins Frühe  
- Regina  
- Hedelfinger  
- Morellenfeuer  
Zwetschge - Wangeheims Frühzwetschge  
- Bühler Frühzwetschge  
- Elena  
- Schwäbischer Hengst

Zusätzlich kommen einheimische Arten von Nadelgehölzen und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind potentiell invasive Arten sowie rot- und gelblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen. Bei der Auswahl des Pflanzguts der Bäume sind die Regelungen des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) zu beachten

## 18. Einfriedungen / Freiflächen / Zufahrten / Oberflächenwasser

- 18.1 Die Höhe der zu öffentlichen Verkehrsflächen orientierten baulichen Einfriedungen wird auf maximal 0,90 m begrenzt. Solche Einfriedungen sind als Holzzaun oder als Zaun mit senkrechten Latten oder Stabstählen auszuführen, die lichten Abstände der Füllstäbe sind auf mindestens 8 cm begrenzt. Es kann auch auf Einfriedungen verzichtet werden. Die Höhe der sonstigen Einfriedungen beträgt maximal 1,20 m. In diesen von der Straße abgewandten Bereichen ist auch Maschendraht zulässig. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht, massive Sockel oder Gabione sind unzulässig. Sockel sind in den angegebenen Höhen inbegriffen. Ausführungen ohne Sockel müssen zum Boden einen Abstand von 10 cm einhalten (Kriechzone).
- 18.2 Hecken aus heimischen Gehölzen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m, an Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen maximal zu einem Drittel derer Länge bis zu einer Höhe von 1,80 m, desweiteren bis zu 0,90 m zulässig.
- 18.3 Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten. Veränderungen der Geländeoberfläche (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind nur zur Vorbereitung der Errichtung von Gebäuden insoweit zulässig, als dies für das Erreichen der im Plan dargestellten Geländehöhen erforderlich ist. Bei Aufschüttungen ist eine Böschung so herzustellen, dass diese auf dem eigenen Grundstück auf das Niveau des natürlichen oder benachbarten Geländes hin ausläuft und ein Abrutschen des Materials verhindert ist. Somit sind in Baufeld B Aufschüttungen von bis zu ca. 50cm zulässig, Baufeld C muss um ca. 2 m mit verdichtungs- und tragfähigem Naturmaterial aufgeschüttet werden. Abstandsflächen sind auf diesen Baufeldern nach dem geplanten Gelände zu messen.
- 18.4 Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Es wird explizit auf die kartierte Rutschablagerung im Geltungsbereich hingewiesen.
- 18.5 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen und/oder wasserdurchlässigen Fugen auszuführen, bevorzugt als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrassen, Rasenpflaster etc.).
- 18.6 Der Bau von Regenwasserspeichern ist ebenso wie die Regenwassernutzung für WC-Spülungen zulässig. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist gemäß § 3 AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

- 18.7 Das anfallende Oberflächenwasser soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden und darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Ist aufgrund der Beschaffenheit des Untergrundes eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück nicht möglich, ist das Oberflächenwasser über die Grasnarbe in Richtung der nördlich gelegenen Forst- und Biotopflächenflächen, in den öffentlichen Kanal oder den westlich gelegenen Vorfluter abzuleiten. Die Form der Entwässerung wird von der Gemeinde bestimmt. Eine Zisterne mit 9m<sup>3</sup> Fassungsvermögen und 5m<sup>3</sup> Speichervermögen, ist im Falle eines Neu- oder Ersatzbaus zur Zwischenspeicherung nachzuweisen.

## 19. Gestaltung der Gebäude (Art. 81 BayBO)

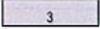
- 19.1 Für die Baufelder gelten die jeweiligen Festsetzungen der Nutzungsschablone im Planteil.
- 19.2 Die Traufseiten der Hauptgebäude sind mindestens 30% länger auszubilden als die Giebelseiten. Die Breite von Giebelseiten ist auf maximal 12m begrenzt.
- 19.3 Für Doppelhäuser sind Versätze in Firsthöhe und Dachneigung unzulässig.
- 19.4 Schräge Dachanschnitte außer der im Planteil dargestellten sind unzulässig.
- 19.5 Negative Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 19.6 Ein Zwerchgiebel pro Hausseite ist nur bei Einzelhäusern zulässig. Ein Mindestabstand vom Ortgang von 4 m ist einzuhalten. Der First des Zwerchgiebels muss mindestens 30 cm senkrecht gemessen unter dem Hauptfirst liegen. Die Breite ist auf maximal 30% der Länge des Hauptbaukörpers begrenzt.
- 19.7 Ein Quergiebel pro Hausseite ist nur bei Einzelhäusern zulässig. Ein Mindestabstand vom Ortgang von 3 m ist einzuhalten. Der First der Widerkehr muss mindestens 30 cm senkrecht gemessen unter dem Hauptfirst liegen. Die Breite ist auf maximal 40% der Länge des Hauptbaukörpers begrenzt. Ein Quergiebel in Randlege ist nur im Baufeld B zulässig, wenn er gegenüber dem Hauptbaukörper einen räumlichen Vorsprung von mindestens 3 m aufweist.
- 19.8 Es sind Spitz-, Giebel- und Schleppgauben zulässig, sofern von Giebelwänden ein seitlicher Abstand von 1,5 m und ein Abstand zwischen Gauben oder zwischen Gaube und Zwerchgiebel, Quergiebel oder Widerkehr von mindestens der doppelten Gaubenbreite eingehalten wird. Der obere Abschluss von Gaubendächern muss mindestens 50 cm senkrecht gemessen unter dem Hauptfirst liegen. Für Gauben stehen neben den Punkten 18.7 und 18.8 weitere 30% der Länge des Hauptbaukörpers zur Verfügung.
- 19.9 Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligen, naturroten Dachziegeln aus Ton oder Beton in Formaten bis maximal 30x50 cm zu erfolgen. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig, sofern sie rechteckig, ohne Versätze und mit gleicher Neigung wie das Hauptdach auf diesem installiert werden.
- 19.10 Dachüberstände sind an Giebel- und Traufseite von Hauptgebäuden von 20 cm bis 80 cm, bei Nebengebäuden von 20 cm bis 60 cm zulässig. Für die Traufseite sind jeweils mindestens 20 cm mehr Überstand zu wählen.
- 19.11 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung der Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzugleichen, ausnahmsweise sind auch Pultdächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° und Blecheindeckung zulässig.
- 19.12 Außenwände sind in Massiv- oder Holzbauweise zu errichten. Sie sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Für Verputze sind nur Kalk- oder Mineralfarben in gebrochenen weißen oder in sandigen Tönen zulässig. Für Holzverkleidungen sind farblose und naturfarbene Anstriche (Grau- bis Braunschattierungen) sowie naturbelassenes Holz zulässig.
- 19.13 In Baufeld A ist das Hauptgebäude mindestens ab der Oberkante des Fertigfußbodens des Obergeschosses, in Baufeld C mindestens der Giebel des Nebengebäudes mit Holz zu verkleiden.
- 19.14 Die maximal zulässigen Wandhöhen ergeben sich aus der zulässigen Anzahl an Geschossen und der Dachneigung. Ein Geschoss ist als solches definiert, wenn dieses vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt und über mindestens zwei Drittel seiner Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m aufweist. Eine geringere Dachneigung erlaubt somit durch geringere Raumhöhen einen höheren Kniestock.
- 19.15 Grundsätzlich sind an den von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Fassadenseiten beidseitig der Fenster Läden anzubringen. In Baufeld B ist die straßenzugewandte, in Baufeld D die westliche Giebelseite bei einem Ersatzbau so zu errichten, dass durch die Einteilung der Fenster und sonstiger gestalterischer Elemente der Fassade ein symmetrisch angeordneter Schaugiebel entsteht.
- 19.16 Genehmigte Fassadenansichten sind verbindlich auszuführen und bei geplanten Änderungen erneut vorzulegen.

## 20. Baurecht auf Zeit (§9 Abs. 2 BauGB)

- 20.1 Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB wurden im Plan kenntlich gemacht, das Flächen betroffen sind, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind. Das geologische Risiko einer Rutschung muss ausgeschlossen werden. Daher ist das Baurecht insofern eingeschränkt, als das nur nach Erbringung eines Nachweis und Ausschluss einer Gefahr gebaut werden darf.

## B

### HINWEISE

1. Auf allen Grundstücken im Plangebiet besteht für die aktuell vorhandene Bebauung Bestandsschutz
2. Die Nutzung von selbstfahrenden Mährobotern soll auf den mähbaren Grünflächen des Plangebietes auf die Tageszeit beschränkt werden.
4. Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Hofstellen ausgehenden Emissionen (Geruchs- und Lärmimmissionen) sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich. Sie müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb, dem landwirtschaftlichen Verkehr und sachgerechter Düngung und Pflanzenschutzes nach § 906 hingenommen werden.
5. Bei der Planung von Neu- oder Ersatzbauten in Hanglage ist zu berücksichtigen, dass eine Gefährdung durch wild abfließendes Wasser vermieden wird.
6.  Naturdenkmal (Buche)
7.  Bestehende Gebäude mit Hausnummer
8.  Bestehende Flurnummer
9.  Bestehende Grundstücksgrenze
10.  Benachbarte Biotope

### HINWEIS ZU GEORISIKEN

11.  Georisk-Objekt  
Der gesamte Bereich der Planung ist von einem Georisiko betroffen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Rutschungen des Hanges kommen kann. Bei jeder Baumaßnahme, bei der das Gelände verändert wird, sind zuvor umfangreiche Baugrunduntersuchungen vorzunehmen. Bei der Erstellung der Standsicherheitsnachweise muss auf diesen Sachverhalt ausdrücklich eingegangen werden.