

TEXTTEIL DER SATZUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 16 - GROSSE SCHWEIBER MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

PRÄAMBEL

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Irsee erlässt aufgrund der §§ 1 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes (Bay. NatSchG) jeweils in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 16 - Große Schweiber als Satzung. Da die in § 13b geforderten Voraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gegeben sind, kann der Bebauungsplan nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt und von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 16 - Große Schweiber ergibt sich aus der Planzeichnung.

Bestandteile des Bebauungsplanes sind der Baurechtsplan mit Planzeichenerklärung, die textlichen Festsetzungen und Hinweise sowie die Verfahrensvermerke. Beigefügt ist die Begründung. Grundlage sind die Bestandsanalysen, der Vorentwurf sowie der Entwurf.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den Eintragungen in die Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. Mischgebiet (MI) gemäß § 4 und 6 BauNVO festgesetzt. Im Mischgebiet ist die Nutzung gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO (Tankstellen) und 8 (Vergnügungsstätten) nicht zulässig. Die für Allgemeine Wohngebiete in § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) sowie die für Mischgebiete in § 6 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Ihre Anwendung ist unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung des Höchstmaßes der Grundflächenzahl GRZ (siehe Planzeichnung) bestimmt. Die Festsetzungen von Baugrenzen nach § 23 BauNVO (siehe 3.2), von Flächen für Zwischenbaukörper (siehe 3.3) und von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze (siehe 3.4) sowie die maximal zulässige Gebäudebreite (siehe 9.1) sind zusätzlich einzuhalten.

2.2 Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO erfolgt aus gestalterischen Gründen sowie wegen des Nachbarschutzes durch minimal und maximal zulässige Wandhöhen (siehe 9.3).

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 2a und 4 BauGB)

3.1 Bauweise / Abstandsflächen

Es wird mit Ausnahme der Parzellen Nr. 11, 12 und 13 offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Für die Parzellen Nr. 11, 12 und 13 wird nach § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise Kettenbauweise oder halboffene Bauweise festgesetzt, bei der der Hauptbaukörper mit Ausnahme der Parzelle Nr. 11 einseitig an die Grundstücksgrenze gebaut werden muss und der andere seitliche Grenzabstand mit einem Zwischenbau geschlossen werden kann.

Das Gebäude auf der Parzelle Nr. 3 ist als Einzel- oder Doppelhaus zulässig, die Gebäude auf den Parzellen Nr. 11, 12 und 13 können als Ketten- oder Einzelhäuser errichtet werden. Ansonsten dürfen nur Einzelhäuser erstellt werden (zulässige Anzahl der Wohneinheiten siehe 4.1).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 - Große Schweiber finden die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO Anwendung mit Ausnahme der nachfolgenden Abweichungen (Art. 6 Abs. 5 Satz 3):

Die max. Länge einer Garagengrenzbebauung von 9 m (Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO) darf bei Flach- oder Pultdächern durch davor angeordnete Carports um max. 2 m, zu Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs jedoch um max. 1 m überschritten werden, wenn in dem über die 9 m hinausgehenden Bereich die Bebauung zur Grenze hin nicht geschlossen ist.

Garagen müssen entweder an der Grundstücksgrenze oder mit einem Grenzabstand von min. 1 m errichtet werden.

Der Abstand des Garagentores zur Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5 m betragen. Offene Carports dürfen im Rahmen der Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze auch in einem geringeren Abstand zur Straßenbegrenzungslinie angeordnet werden.

3.2 Baugrenzen

Überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baufenster (bestehend aus Baugrenzen) bestimmt.

Baugrenzen dürfen nach § 23 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten werden. Die maximal zulässige Gebäudebreite (siehe 9.1) ist dabei ebenfalls einzuhalten.

Jedoch ist jeweils auf einer Gebäudeseite der Hauptbaukörper eine Überschreitung der Baugrenzen durch Pultdach- oder Flachdach-Anbauten (siehe 9.1) und Balkone um max. 2 m zulässig.

Die Baufenster bzw. die Überschreitungen der Baugrenzen (s.o.) dürfen nur ausgenutzt werden, wenn auch die von der jeweiligen Hausgröße abhängigen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO eingehalten werden.

3.3 Flächen für Zwischenbaukörper

Bei den Parzellen Nr. 11, 12 und 13 sind innerhalb der Flächen für Zwischenbaukörper im Erdgeschoß Garagen und Wohn- bzw. Büroräume zulässig.

3.4 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind nach § 12 Abs. 6 BauNVO nur in den dafür ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Flächen für Zwischenbaukörper zulässig, Stellplätze auch entlang der Zufahrten sowie entlang der Straße.

3.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind bis zu einer Grundfläche von 12 m², auf den Parzellen Nr. 11, 12 und 13 bis 6 m² je Grundstück außerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig, nicht jedoch im Vorgartenbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und einer gedachten Verbindung der straßenseitigen Baugrenzen. Auf den Parzellen Nr. 11, 12 und 13 ist ein Mindestabstand von 3 m von der östlichen Grundstücksgrenze einzuhalten (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

3.6 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der Hauptbaukörper wird durch die Firstrichtung festgelegt (siehe Planzeichnung).

Die Firstrichtung darf von der in der Planzeichnung vorgegebenen Richtung um höchstens 2° abweichen.

4. ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 4.1 Die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden wird aus städtebaulichen Gründen begrenzt. Einzel- und Kettenhäuser dürfen mit max. 2 Wohneinheiten erstellt werden, Doppelhäuser mit max. 1 Wohneinheit je Haushälfte. Auf Parzelle Nr. 1 sind max. 3 WE zulässig, falls keine gewerbliche Nutzung vorhanden ist.

5. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 5.1 Für die in der Planzeichnung mit „lr“ bezeichnete Fläche wird ein Leitungsrecht zur Führung einer Wasser- und Abwasserleitung zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers festgesetzt.

6. GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB, Art. 81 Abs. 1 BayBO)

6.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen werden entlang der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt (siehe Planzeichnung).

6.2 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Für sämtliche Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich standortheimische Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden. Bezüglich der zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen wird auf die vorgeschlagene Pflanzenliste unter Punkt 7 der Hinweise verwiesen.

In den Straßenräumen sind hochstämmige Laubbäume, in den öffentlichen Grünflächen hochstämmige Laub- bzw. Obstbäume vorrangig zu erhalten, zu pflanzen und zu pflegen bzw. bei Ausfall nachzupflanzen (ungefähre Lage und Anzahl siehe Plandarstellung, Lage wird mit der Erschließungsplanung festgelegt).

Auf Privatgrundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein mittel- bis hochstämmiger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Bedarf nachzupflanzen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs) folgende Vegetationsperiode auszuführen.

6.3 Freiflächen (Art. 81 Abs. 1 BayBO)

Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie die Carports und Stellplätze selbst dürfen nicht versiegelt (asphaltiert) werden, sondern sind mit wasser-durchlässigen Belägen anzulegen.

Nicht überbaute Flächen sind, soweit sie nicht als Erschließungsfläche dienen, größtmöglich zu begrünen. Insbesondere sind im Vorgarten keine Schotterflächen zulässig.

Es dürfen keine gewässerschädlichen Materialien verwendet werden.

6.4 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern (Art. 81 Abs. 1 BayBO)

Zu angrenzenden Straßen, öffentlichen Grünflächen und Nachbargrundstücken dürfen keine Stützmauern, Gabionen oder künstlichen Böschungen angelegt werden.

Als Ausnahme sind Stützmauern im Zufahrtsbereich von Grenzgaragen zum Nachbargrundstück hin bis max. 0,50 m über dem Bestandsgelände zulässig, falls dies aus der Geländesituation heraus notwendig sein sollte. Unzulässig sind Stützmauern und Sichtschutzmauern aus Gabionen.

Geländeaufschüttungen sind nur in einem 5 m - Umfeld des Hauses und der Garage und im Bereich der Zufahrten bis max. zum Erdgeschoßniveau zulässig.

Das natürliche Gelände darf um max. 0,20 m abgegraben werden. Weitere Abgrabungen sind nur für einzelne Kellerfenster zulässig. Lichtgräben, die mehr als ein Kellerfenster umfassen, sind nicht zulässig.

7. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

- 7.1 Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist den im Zuge der Erschließung des Baugebietes bereits erstellten Regenwasserzisternen zuzuführen. Jedes Grundstück verfügt über einen Brauchwasserspeicher mit einer Kubatur von rund 4 m³. Dieses Wasser wird vom Grundstückseigentümer idealerweise in einem sekundären Leitungsnetz der Hausinstallation für Toiletten/Waschmaschine und zur Gartenbewässerung genutzt. Eine Zuspeisung von Frischwasser (Trinkwasser aus dem gemeindlichen Leitungsnetz) in die Zisterne ist möglich, jedoch sind einige technische Rahmenbedingungen zu beachten, um die Trinkwasserhygiene des Leitungsnetzes nicht zu gefährden. Hierfür ist fachkundiger Rat heranzuziehen. Die Zisternen sind jährlich zu sichten und deren Filter zu reinigen, um eine Verschlammung der Zisterne zu vermeiden und so die Wasserqualität sicherzustellen.

8. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 8.1 Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

Schalleleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schalleleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleleistungspegeln sind nicht zulässig.

Die Einhaltung ist im Bauantrag nachzuweisen.

9. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (Art. 81 Abs. 1 BayBO)

9.1 Baukörpergrundform

Die maximale Gebäudebreite beträgt auf der Parzelle Nr. 3 11,0 m, auf den Parzellen Nr. 1, 9 und 10 10,5 m und auf den übrigen Parzellen 10,0 m. Aufgrund der Baufenster ergibt sich auf Parzelle Nr. 2 und bei den Kettenhäusern auf den Parzellen Nr. 11, 12 und 13 eine maximale Gebäudebreite von 9,5 m. Das Verhältnis von Länge zu Breite muss mindestens 6:5 betragen.

Die Firstrichtung bestimmt die längere Seite des Gebäudes.

Anbauten sind nur als Pultdach- oder Flachdach-Anbauten (z.B. Wintergärten) zulässig, wobei diese max. 60 % der Hauslänge bzw. -breite erreichen dürfen (max. Höhe siehe 9.3, Dachneigung siehe 9.4). Diese Hausanbauten werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudebreite angerechnet.

9.2 Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die maximale Höhenlage des Erdgeschoßes (Fertigfußboden FFB über NN.) ist in der Planzeichnung festgelegt, bei den Parzellen Nr. 3, 4, 6 und 7 auch die maximale Höhenlage der Garage (Fertigfußboden FFB über NN.).

9.3 Gebäudehöhe

Die traufseitige Wandhöhe, gemessen vom Fertigfußboden (FFB) des Erdgeschoßes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut, darf folgende Werte nicht überschreiten (siehe Plan Systemschnitte S 1, Anlage 9.1):

Hauptbaukörper:	Typ II	5,75 m	ab FFB EG, mindestens jedoch 5,25 m
Zwischenbaukörper (Kettenhäuser):		3,75 m	ab FFB EG
Garagen:		3,00 m	ab FFB EG
Anbauten (9.1):		3,00 m	ab FFB EG
Nebengebäude:		2,50 m	ab FFB EG

9.4 Dachform, -neigung, -deckung

Für Hauptbaukörper, Garagen und Neubauten sind nur folgende Dachformen, -neigungen und -deckungen zulässig (siehe Plan Systemschnitte S 1, Anlage 9.1):

Hauptbaukörper:	Typ II	Satteldach	18 - 25 Grad	Ziegel
Zwischenbaukörper (Kettenhäuser):		Satteldach	18 - 25 Grad	Ziegel
		Pultdach	8 - 18 Grad	Ziegel, Blech
		Flachdach		Begrün., Terr.belag
Garagen:		Satteldach	18 - 25 Grad	Ziegel
		Pultdach	8 - 18 Grad	Ziegel, Blech
		Flachdach		Begrünung
Anbauten (9.1):		Pultdach	8 - 18 Grad	Ziegel, Blech, Glas
		Flachdach		Begrünung
Nebengebäude:		Satteldach	18 - 25 Grad	Ziegel
		Pultdach	8 - 18 Grad	Ziegel, Blech
		Flachdach		Begrünung

Dächer von Zwischenbaukörpern (Kettenhäuser), Garagen und Neubauten, müssen einen Mindestabstand von 30 cm zwischen OK Dachhaut und UK Dachrinne Hauptgebäude einhalten.

Pultdächer von Anbauten und Garagen müssen jeweils an das Hauptgebäude angelehnt sein (Fallrichtung vom Gebäude weg).

Als Ziegel dürfen nur naturrote kleinformatige Dachziegel verwendet werden.

9.5 Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte

Dachflächenfenster dürfen max. 1,5 m breit sein, wobei max. 3 Fenster pro Hausseite eingebaut werden dürfen und „stehende Formate“ (h größer b) zu verwenden sind.

Dachgauben und Dacheinschnitte (Loggien) sind nicht zulässig, ebenso Solar- bzw. Photovoltaikanlagen in aufgeständerter Form.

9.6 Dachüberstand

Der Dachüberstand (gemessen ohne Dachrinne) darf max. 0,9 m betragen (ausgenommen Rücksprünge des Baukörpers z.B. für Balkone oder Terrassen), bei Garagen und Anbauten max. 0,3 m.

9.7 Fassade

Die Fassadenflächen dürfen nur als Putzoberfläche oder Holzfassade mit gebrochenen, nicht intensiv grellen Farbtönen ausgeführt werden.

9.8 Fundamentierung Kettenhausbebauung

Grenzgaragen auf den Parzellen Nr. 11 und 12 müssen auf Kellertiefe des angrenzenden Nachbargebäudes fundamementiert werden, falls das Nachbargebäude zu diesem Zeitpunkt noch nicht errichtet ist (siehe auch Punkt 3 Abs. 4 der Hinweise).

10. STELLPLÄTZE (Art. 81 Abs. 1 BayBO)

10.1 Für Einfamilienhäuser sowie Doppelhaushälften sind mindestens 2 Stellplätze oder Garagen auf der Grundstücksfläche anzuordnen, bei Mehrfamilienhäusern 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit.

Ansonsten wird auf Art. 47 BayBO und § 20 sowie Anhang GaStellV verwiesen.

10.2 Der 2. Stellplatz einer Wohneinheit (nicht jedoch der einer fremden Wohneinheit) darf auch vor der Garage sein.

10.3 Werden bei einem Einzelhaus bzw. bei einer Doppelhaushälfte Garagenstellplätze über eine Doppelgarage hinaus angeordnet, sind diese als offene Carports auszubilden.

11. EINFRIEDUNGEN (Art. 81 Abs. 1 BayBO)

11.1 Als Einfriedung der Grundstücke sind folgende Elemente zulässig:

Holz- / Stahlzaun, senkrechte Gliederung	max. 1,00 m hoch
Maschendraht, eingegrünt (nicht zum Straßenraum hin)	max. 1,00 m hoch
Schnitthecke	max. 1,80 m hoch

Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen. Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 0,10 m zur Geländeoberkante vorzusehen.

HINWEISE

1. IMMISSIONEN

Im Süden und Westen des Baugebietes schließen landwirtschaftlich genutzte Felder an. Daher sind die von der Landwirtschaft ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidbar und müssen deshalb nach § 906 BGB auch im Allgemeinen Wohngebiet entschädigungslos hingenommen werden. Dazu gehören die Ausbringung von organischem Dünger, die Weideviehhaltung und der Verkehr mit Maschinen (z.B. Futterernte). Dies gilt auch für nicht aufschiebbare Arbeiten auf den landwirtschaftlichen Flächen an Sonn- und Feiertagen sowie während der Erntezeit nach 22 Uhr.

2. BAUGEBOT

Für die Grundstücke ist abgesehen von den Rückbehaltsflächen ein Baugebot nach § 176 BauGB vorgesehen. Näheres wird in den Kaufverträgen geregelt.

3. GEBÄUDEGESTALTUNG

Die Hauptbaukörper sollten im Grundriss eine möglichst schmale und langgestreckte Proportion erhalten.

Firstoberlichte in langgestreckter Proportion sind möglich, ebenso Sonnenkollektoren, jedoch nicht in aufgeständerter Form (siehe 9.5 der textlichen Festsetzungen).

Steil geneigte Dächer sollten weniger Dachüberstand haben.

Bei den Kettenhäusern wird ein gemeinsamer Bauantrag empfohlen.

4. GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

Die Grundstücksgrößen sind dem Gestaltungsplan zu entnehmen. Geringfügige Veränderungen können sich noch durch die Vermessung ergeben.

5. SCHNURGERÜST

Für die genaue Einhaltung der im Bebauungsplan vorgegebenen Baugrenzen und Höhen sind Bauherr und Entwurfsverfasser oder sonstige Bevollmächtigte verantwortlich.

6. SICHERUNG UND VERSETZUNG VON VERMESSUNGSZEICHEN

Jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, hat die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim staatlichen Vermessungsamt zu beantragen.

7. GRÜNORDNUNG

- Der genaue Standort der Bäume im Straßenraum wird im Zusammenhang mit der Erschließungs- und Freiflächenplanung festgelegt. Ansonsten ist der Standort frei wählbar.

- In den Straßenräumen werden hochstämmige Laubbäume vorrangig 2. Wuchsordnung gepflanzt, die Baumart wird im Zusammenhang mit der Erschließungs- bzw. Freiflächenplanung festgelegt. Auf den öffentlichen Grünflächen sind Laub- oder Obstbäume als Hochstamm vorgesehen. Bei allen Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte „heimische“ Laubgehölze zu verwenden (siehe 6.2 der textlichen Festsetzungen).
- Artenauswahl für zu pflanzende Bäume und Sträucher:

Bäume 1. Wuchsordnung

Spitz-Ahorn	Acer platanoides *; Sorten: z.B. „Columnare“, „Cleveland“, „Olmstedt“
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata *; Sorten z.B. „Greenspire“, „Rancho“
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Mindestpflanzgröße: Hochstamm/Stammbusch 3xv. 14-16

Bäume 2. Wuchsordnung

Feld-Ahorn	Acer campestre *; auch Sorte „Elsrijk“
Sand-, Weiß-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus *; Sorten: z.B. „Frans Fontaine“
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria *; Sorten: z.B. „Magnifica“
Eberesche	Sorbus aucuparia

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv. 12-14

* geeignet für die Verwendung im Straßenraum

Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial (mit Ausnahme der Sorten)

Gehölze 3. Wuchsordnung/Sträucher

Gemeine Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehdorn	Prunus spinosa
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Hunds-Rose	Rosa canina
Zimt-Rose	Rosa majalis
Alpen-Hecken-Rose	Rosa pendulina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Apfel-Rose	Rosa villosa
Blaugrüne Rose	Rosa vosagiaca
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Sal-Weide	Salix caprea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Mindestpflanzgröße: vStr. 100-150

Ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial

Regionaltypische Obstbäume

Wild-Apfel	Malus sylvestris
Wild-Birne	Pyrus communis

sowie weitere heimische Obstsorten

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 10-12

Bei der Pflanzenauswahl der Bäume 1. Ordnung sowie bei den Baumarten Sandbirke, Hainbuche und Vogelkirsche sind die Bestimmungen des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) zu beachten.

- An Gebäuden wird die Verwendung von Kletterpflanzen (insbesondere an fensterlosen Wänden) sowie Spalierbäumen und Staudenpflanzungen empfohlen (Stauden, Gräser-, Farn- und Zwiebelpflanzen).
- Auf sämtlichen Grünflächen sollte auf folgende Arten oder Formen verzichtet werden:
 - Hänge- und Trauerformen (Laub- und Nadelgehölze)
 - Bunt- und weißlaubige Formen (Laub- und Nadelgehölze)
 - Nicht bodenständige Nadelholzarten wie z.B. Lebensbaum, Scheinzypresse oder Mammutbaum.
- Grenzabstände von Bepflanzungen nach AGBGB Art. 47ff:
 - mind. 0,5 m Grenzabstand bis 2,0 m Wuchshöhe
 - mind. 2,0 m Grenzabstand über 2,0 m Wuchshöhe

8. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Nicht überbaute Flächen sollten größtmöglich begrünt bzw. geringstmöglich versiegelt werden.

Gabionen sind als Einfriedung der Grundstücke unzulässig.

9. ERSCHLIESSUNG

Die Wohnstraße und der Stich sollen als Tempo-30-Zone nach § 45 StVO ausgewiesen werden. Beim Straßenbau sind verkehrsberuhigende Maßnahmen vorzusehen, die Aufteilung der Erschließungsflächen sollte dem Bebauungsplanvorschlag entsprechen.

Der Weg westlich des Baugebietes in Verlängerung der Hochstraße ist als land- und forstwirtschaftlicher Verkehrsweg gewidmet. Durch entsprechende Beschilderung ist eine Nutzung nur durch land- und forstwirtschaftlichen Verkehr sowie Anlieger der Parzelle Nr. 9 möglich.

Die Hauszufahrten zwischen den Schotterrasenflächen werden nach weitgehender Fertigstellung der Gebäude max. 6,00 m, bei Doppelhäusern insgesamt max. 8,00 m breit asphaltiert bzw. befestigt oder können nach Rücksprache mit der Gemeinde selbst gepflastert werden.

Besucherstellplätze für die Wohnbebauung sind z.T. im Multifunktionsstreifen entlang der Straßen möglich.

Die Kosten für den unterirdischen Strom- und Telefonanschluss (Kabelanschlüsse) sind vom Bauherrn zu übernehmen. Ein oberirdischer Anschluss wird nicht zugelassen.

10. SCHMUTZ-, NIEDERSCHLAGS-, OBERFLÄCHEN- UND GRUNDWASSER

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation sind, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

Anfallendes Niederschlags- und Oberflächenwasser soll gemäß Punkt 7.1 der textlichen Festsetzungen abgeleitet werden. Ist der Speicherraum der Zisterne, deren Wasser zu Brauchwasserzwecken (Toilettenspülung, Waschmaschine,

Gartenbewässerung, etc.) genutzt werden soll, ausgeschöpft, wird weiterhin zufließendes Niederschlagswasser gedrosselt in den zugehörigen Mischwasserhausanschluss abgegeben. Zur Regenrückhaltung (mit gedrosselter Abgabe in den MW-Kanal) stehen wiederum ebenfalls rund 4 m³ je Grundstück zur Verfügung, um die hydraulische Last des gemeindlichen Kanals zur Kläranlage zu reduzieren.

Die innerhäusliche Nutzung von Brauchwasser wird empfohlen, wobei hier auf zugehörige Vorschriften verwiesen wird (zwingende Trennung des Brauchwassernetzes vom Trinkwassernetz). Die Anlage ist vor Inbetriebnahme von der Gemeinde abzunehmen.

Niederschlagswasser aus privaten Flächen (z.B. von Garagenzufahrten und Hauszugängen) darf nicht auf die Straße oder den Gehweg geleitet werden. Ein Ableiten von Oberflächenwasser auf Nachbargrund ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern durch entsprechende Geländeprofilierung zu vermeiden.

Gemäß dem vorliegenden Baugrundgutachten des Baugebiets „Hochstraße II/Kleine Schweiber“ vom 14.11.2013 steht bis 7,0 m Tiefe kein Grundwasser an. Auch sind damals keine bis lediglich sehr schwache Schichtwasserzutritte (2 von 9 Erkundungsbohrungen) festgestellt worden. Werden dennoch Hausdrainagen angelegt, sind diese – sofern es die Tiefenlage zulässt – an die Regenwasserzisterne anzuschließen. Ist eine Freispiegelentwässerung in die Zisterne nicht möglich, ist ein Pumpschacht anzulegen.

Das Baugebiet ist nicht akut hochwassergefährdet, jedoch stellen Starkregeneignisse zukünftig durch klimatische Änderungen ein immer ernstzunehmenderes Risiko dar. Es kann daher empfehlenswert sein, Kellergeschoße einschließlich deren Zugänge und Lichtschächte vorsorglich in wasserdichter Ausführung zu erstellen.

11. REGENERATIVE ENERGIEN

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sollten gestalterisch gut auf die Dachfläche abgestimmt werden. Sonstige regenerative Energieformen werden empfohlen.

12. DENKMALSCHUTZ

Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Der Fundplatz ist unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 1-2 DSchG).

13. BRANDSCHUTZ

Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist in „Allgemeinen Wohngebieten“ eine Löschwasserbereitstellung von mindestens 800 l/min (48 m³/h), ausreichend über zwei Stunden, erforderlich.

Der Hydrantenabstand sollte nach der „Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus Sicht der Feuerwehr“ des LFV Bayern erfolgen (Angaben entsprechen der alten Fassung des Arbeitsblattes W 331). Der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und maximal 120 m liegen.

Es wird empfohlen, Überflurhydranten (DN 80 nach DIN 3222) zu installieren. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten (DN 80 nach DIN 3221) sind diese entsprechend zu beschildern.

Die Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind entsprechend den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ in Bayern vorzusehen und bei Bedarf entsprechend zu kennzeichnen.

14. BODEN UND AUSHUB

Anfallender Aushub ist vor einer Entsorgung entsprechend untersuchen zu lassen. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

15. WASSERSCHUTZGEBIET

Eine kleine Fläche im Südwesten des Baugebietes (bestehender Feldweg sowie Teile der Parzellen Nr. 6 und Nr. 9, siehe Planzeichnung) liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes im Markt Irsee im Landkreis Ostallgäu für die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Pforzen (weitere Schutzzone W III). Die Bauflächen befinden sich jedoch außerhalb der Grenze des Schutzgebietes.

Die Verordnung des Landratsamtes Ostallgäu hierzu vom 20.09.2007 ist zu beachten.

Bei der Bauausführung wird insbesondere auf die Verbotspunkte § 3, Abs. 1, Ziffern 1.1, 1.2, 3.5, 3.6, 4.3 und 4.13 verwiesen. Sollten bei der Bauausführung ein oder mehrere Verbotstatbestände erfüllt werden und Alternativen nicht möglich sein, ist im Vorfeld unter Vorlage der Unterlagen nach WPBV (Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren) bei der Unteren Wasserrechtsbehörde am Landratsamt Ostallgäu ein Antrag auf Befreiung von der Schutzgebietsverordnung zu stellen.

16. ABFALLENTSORGUNG

Die Abfallbehältnisse der Parzellen Nr. 9, 10, 14 und 15 sind an der nächstliegenden Durchgangsstraße (Wohnstraße) im seitlichen Grünstreifen zur Leerung bereitzustellen.

17. VERGABE DER BAUPLÄTZE

Bei der Vergabe der Bauplätze wird die soziale Struktur der Bauwerber berücksichtigt.

Planverfasser:

Architektur und Städtebau
Dipl. Ing. Architekt BDA Franz Arnold
Hirschgasse 5
87700 Memmingen

Memmingen, den

.....
Dipl.Ing. Architektur Elke Bruscha

.....
Dipl.Ing. Architekt BDA F. Arnold Stempel

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Irsee hat in der Sitzung vom 16.04.2019 die Aufstellung eines des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Nr. 16 - Große Schweiber in Irsee beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.05.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf Alt. 5a des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.04.2019 erfolgte in der Zeit vom 20.05.2019 bis 20.06.2019.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf Alt. 5a wurde in der Zeit vom 20.05.2019 bis 20.06.2019 durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.10.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.10.2019 bis 22.11.2019 öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf erfolgte in der Zeit vom 22.10.2019 bis 22.11.2019.

Die Marktgemeinde Irsee hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.12.2019 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 16 - Große Schweiber in der Fassung vom 10.12.2019 gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt

Irsee, den
Andreas Lieb, Erster Bürgermeister Siegel

Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Irsee, den
Andreas Lieb, Erster Bürgermeister Siegel