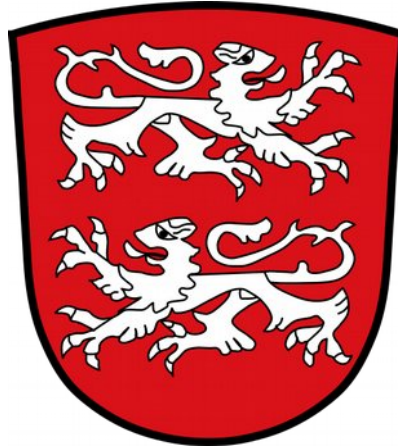


Markt Irsee
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan
„Mühlstraße Süd“
gemäß § 13a BauGB

Entwurf
in der Fassung vom 04.12.2018

Inhalt

- Satzung
- Planzeichnung
- Begründung

Auftraggeber:	
Markt Irsee Meinrad-Spieß-Platz 1 87660 Irsee	Tel.: 08341 - 2214 Fax: 08341 - 101529 E-Mail: info@irsee.de
Städtebau/ Bauleitplanung:	
Büro für kommunale Entwicklung - abtplan Thomas Haag, M. A. Architekt Hirschzeller Straße 8, 87600 Kaufbeuren	Telefon: 08341 – 99727.0 Fax: 08341 – 99727.20 Email: info@abtplan.de

Satzung des Marktes Irsee für den Bebauungsplan „Mühlstraße Süd“, gemäß § 13a BauGB, mit integrierter Grünordnung

Aufgrund

- des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Irsee folgende Satzung:

§1 Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Das Plangebiet liegt im westlichen Ortsteil von Irsee am Südennde der Mühlstraße. Die An- und Hinterliegerflächen der Hausnummern 1, 3, 5 und 7 sind Teil der Planung. Umfasst werden die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 40, 43, 43/3, 43/4, 45 (TF), 45/2, 46, 96/2 (TF), 134/32 (TF), 258/2, 258/9, 250/10, alle Gemarkung Irsee.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,8 ha auf.

Die genaue Größe und Lage ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

§2 Bestandteile der Satzung

- 2.1 Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom __.__.2019. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigelegt.

§3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Es wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO werden die unter § 6 Abs. 2 Ziffer 7 und 8 allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

§4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe Tabelle in § 8.1 dieser Satzung. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden.

§5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

- 5.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB):
Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände überschritten werden. Dies gilt auch für untergeordnete Vorbauten wie Balkone, Kellerlichtschächte, Treppenstufen, Vordächer und dergleichen, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jedoch insgesamt 5 m in Anspruch nehmen; im Übrigen gilt hier Art. 6 Ziffer 8 der BayBO.

§6 Garagen / Nebengebäude / Stellplätze

- 6.1 Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden. Diese Anlagen und Stellplätze dürfen nicht auf Grünflächen liegen, sofern diese nicht innerhalb einer Linie nach 15.3 PlanZV liegen.
- 6.2 Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Stellplätze außerhalb von Garagen sind vorwiegend in den in der Planzeichnung dargestellten Flächen unterzubringen.

§7 Grünordnung

- 7.1 Die in der Planzeichnung als zu erhaltend eingetragenen Bäume sind zu bewahren und im Wuchs zu fördern. Es gilt die Baumschutzverordnung des Marktes Irsee.
- 7.2 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
- 7.3 Die in der Planzeichnung eingetragenen zu pflanzenden Gehölze sind verbindlich zu pflanzen. Von den Pflanzstandorten kann bei der Ausführung geringfügig (bis zu 3m) abgewichen werden. Sie dürfen die Verkehrsübersicht nicht behindern. Die Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen von mindestens 2 m bzw. 4 m bei Gehölzen mit über 2 m Wuchshöhe sind einzuhalten.
- 7.4 Je 5 erforderlicher KFZ-Stellplätze sind mindestens ein Großgehölz oder 3 Sträucher nachzuweisen.
- 7.5 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG – „“) ist zu beachten.
- 7.6 Entlang des Baches ist ein von Bebauung freizuhalten Streifen festgesetzt. In diesem sind Gehölze mit Pflanzbindung eingetragen.
- 7.7 Pflanzliste:

Neben Obstgehölzen können für die Grünflächen auch folgende Arten (Wuchsklasse 2) ausgewählt werden.

Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestqualität: 3 xv., H. 251 – 300 cm

- Acer campestre - Feldahorn
- Prunus avium - Vogelkirsche*
- Betula pendula - Birke*
- Carpinus betulus - Hainbuche *

Obstbäume

- Äpfel** Berner Rosenapfel
Klarapfel
James Grieve
Glockenapfel
- Birnen:** Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
- Kirsche:** Hedelfinger
- Zwetschge** Wangenheims Früh

Sträucher, Mindestqualität: 2 xv., H. 60 –100 cm

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

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

§8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ Gestaltung der Gebäude
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

8.1 Für das Mischgebiet werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebietsteil	Bauweise	Anzahl max. Vollgeschosse	Wandhöhe (WH) max.	Dachneigung und -form
4	o	II	5,0 m	30-40° DN, SD
3	o	II	5,0 m	30-40° DN, SD
2	o	II	6,5 m	30-40° DN, SD
1a	o	III	8,0 m	30-40° DN, SD
1b	o	IV	8,3 m	37 – 45° DN, WD
1c	o	II	7,6 m	5 – 10° DN, SD

Erklärungen:

II - IV = maximale Anzahl der Vollgeschosse

Wandhöhe (WH), Definition: senkrechte Entfernung von Oberkante Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut; dabei ist der Rohfußboden EG maximal 0,30 m über Straßenniveau in Höhe der Einfahrt zu legen

o = offene Bauweise

- E = Einzelhausbebauung
 SD = Satteldach
 WD = Walmdach, Bereich gemäß Planzeichnung
 DN = Dachneigung

- 8.2 Giebelbreiten über 12 m bedürfen der Ausnahme durch die Gemeinde.
- 8.3 Für die Dachaufbauten gilt:
 Es sind im Allgemeinen nur Satteldächer zulässig; für untergeordnete Bauteile (Vordach, Eingangsbereiche) sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig; sie sind jeweils mit dem Markt Irsee abzustimmen. Negative Dacheinschnitte sind unzulässig. Schräge Dachanschnitte sind unzulässig. Im Baufenster Nr. 1 ist durch Planzeichen eingetragen auch ein Walmdach zulässig.
 Die Eindeckung der Satteldächer hat mit Dachpfannen zu erfolgen.
 Aufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 28° zulässig. Schleppgauben sind zulässig.
- 8.4 Farben für die Dachdeckung:
 Als Farbe für Dacheindeckungen sind nur naturziegelrote bis braune Töne zulässig; grelle Töne sind nicht zulässig. Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Dachbegrünung ist zulässig.
- 8.5 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung.
- 8.6 Fassaden:
 Außenwände sind in Massivbauweise oder Holzbauweise zu erstellen und in herkömmlicher handwerklicher Art glatt zu verputzen. Hierbei sind nur Kalk- oder Mineralfarben in gebrochenen weißen oder in sandigen Tönen zulässig. Alternativ können Holzverkleidungen angebracht werden. Der Anstrich von hölzerner Fassadenverkleidung hat naturfarben (Grau- bis Braunschattierungen) zu erfolgen, wobei naturbelassenes Holz zulässig ist.
 Bei der Außengestaltung sind folgende Materialien nicht zulässig:
 Grellfarbige oder glänzende Materialien und Farbanstriche,
 Wellplatten aller Art: Kunststoff-Folien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe.
- 8.7 Im Plan sind auch Baulinien mit Schaugiebeln definiert. An dieser Seite ist das Gebäude bei einem Ersatzbau so zu errichten, dass ein durch Fenstereinteilung symmetrisch angeordneter Schaugiebel entsteht.
- 8.8 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut bzw. zur Fassade außen) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.
- 8.9 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.
- 8.10 Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom und Telekom u. dgl. sind nicht zulässig.

§9 Einfriedungen/ Freiflächen/ Oberflächenwasser

- 9.1 Die Höhe der Einfriedungen wird auf maximal 0,80 m begrenzt. Der Zaun ist als Holzzaun oder mit geschmiedetem Stahlstreben herzustellen. Im der Straße abgewandten Bereich ist auch Maschendraht zulässig. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht, massive Sockel oder Gabioneneinfriedungen sind ebenfalls unzulässig.
- 9.2 Veränderungen der Geländeoberfläche (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind nur insoweit zulässig, als dies für die Errichtung der im Plan dargestellten Betriebsgebäude erforderlich ist oder durch die Geländesituation geboten ist. Die natürliche Geländeoberfläche ist weit möglichst zu erhalten. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind in einem Abstand von 1,5 m zur Nachbargrenze nicht zulässig.
- 9.3 Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Das Oberflächenwasser von Wegen und Zufahrten ist zur Versickerung zu bringen. Es wird empfohlen, die vorgenannten Flächen als wassergebundene Decken auszuführen.
- 9.4 Für die Ableitung des bei Starkniederschlägen anfallenden Oberflächenwassers hat der Bauherr selbst zu sorgen, z. B. durch die Anordnung von Rigolen mit Versickerungseinrichtung und – soweit erforderlich –

wasserdichte Keller. Die Keller der im Plangebiet errichteten Gebäude sollen, soweit erforderlich, mit einer wasserundurchlässigen Stahlbetonkonstruktion, der sogenannten „Weißen Wanne“, ausgeführt werden.

- 9.5 Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind unzulässig.
- 9.6 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 westlichen Teil des Geltungsbereiches hingewiesen.

§10 Werbeanlagen

- 10.1 Werbeanlagen sollen nicht freistehend, sondern den Gebäuden zugeordnet sein. Es wird nur eine freistehende Werbeanlage zur öffentlichen Straße hin zugelassen. Freistehende Werbeanlagen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen. Sie sind in der Größe auf 5 m² und in der Höhe auf 4 m begrenzt.
- 10.2 Werbeanlage dürfen nicht am oder auf dem Dach angebracht werden. Werbeanlagen wie z. B. Schriftzüge an den Gebäuden dürfen jeweils maximal 1,0 m hoch sein – Ausnahme: Logos.
- 10.3 Werbeanlagen, die ausschließlich auf die freie Landschaft hin ausgerichtet sind, sind unzulässig.
- 10.4 Wechsellichtanlagen, blinkende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sind nicht zulässig.
- 10.5 Generell dürfen Werbeanlagen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken oder das Orts- und Landschaftsbild stören und sie dürfen die Verkehrssicherheit auf der angrenzenden Schongauer Straße nicht beeinträchtigen. Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.

§11 Hinweise und Empfehlungen

- 11.1 Denkmalpflege
Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt unverzüglich zu verständigen.
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen.
Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; Email: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.
- 11.2 Hinweise der Kreisbrandinspektion
Bezüglich der Bereitstellung der notwendigen Flächen für die Feuerwehr, der öffentlichen Verkehrsflächen, der Bereitstellung von Löschwasser und Hydranten wird auf das Markblatt der Kreisbrandinspektion hingewiesen.
- 11.3 Schutzgut Boden
Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

§12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Mühlstraße Süd“, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom __.__.2019, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Irsee, den

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Flur Nr. 40, 43, 43/3, 43/4, 45 (TF), 45/2, 46, 96/2 (TF), 134/32 (TF), 258/2, 258/9, 250/10, alle Gemarkung Irsee.

Insgesamt werden 1,8 ha an Flächen vom Geltungsbereich erfasst. Die Lage und die einbezogenen Grundstücke sind der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen. (siehe auch nachfolgenden Lageplan, Abbildung 1)

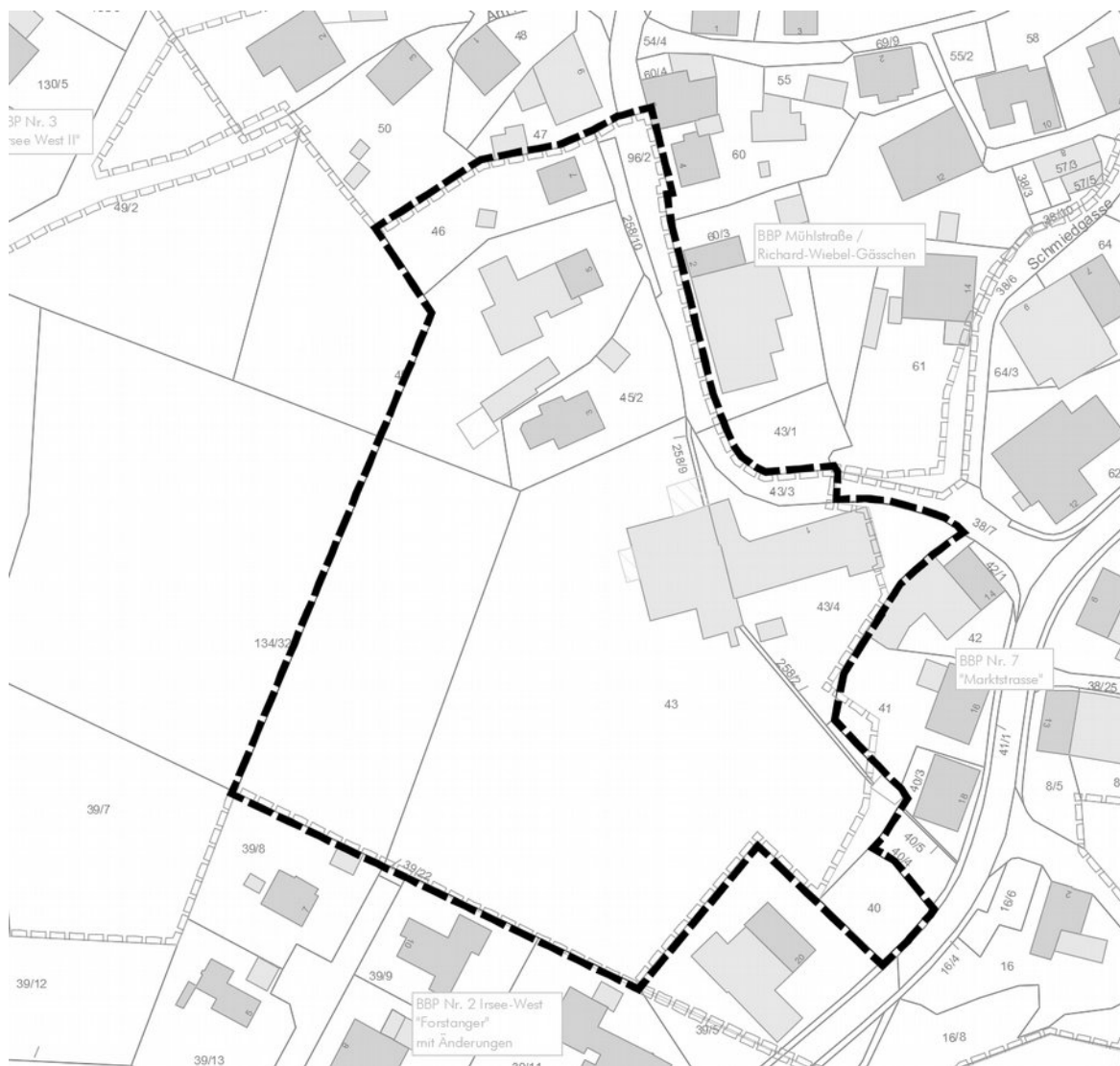


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Der Markt Irsee hat vor im bebauten Bereich des Bestand zu sichern und die weitere Entwicklung im Gebiet städtebaulich zu steuern. Zu diesem Zweck wurde am 27.06.2017 der Aufstellungsbeschluss zum gegenständlichen Bebauungsplan gefasst und einer Veränderungssperre erlassen.. Die Umgebung der Dorfsäge ist bereits durch Bebauungspläne überplant. Im gegenständlichen Bereich hingegen richten sich Bauvorhaben bisher noch nach § 34 BauGB. Der Markt hat sich nun dazu entschlossen, den Ortsteil zwischen der alten Pfisterei und St. Stephan im Bestand zu sichern und für sich anzeigende künftige Entwicklungen einen städtebaulichen Rahmen vorzugeben. Die Lage im historischen Umfeld erfordert ebenso, wie der durch das Plangebiet führende Bach und die geologischen Faktoren im Westen eine gezielte Steuerung möglicher Änderungen im Gebiet. Die alte Dorfsäge ist prägend für das Gebiet und soll eine entsprechende Würdigung erfahren.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern – LEP (2018) – und im Regionalplan der Region Allgäu 16 (2007) dargestellt. Die örtliche Funktionen und Aufgaben der Ortslage im Bestand werden vom Landesentwicklungsprogramm für die gegenständliche Innerortsentwicklung vorgegeben. Mit höherer Auflösung setzt sich der Regionalplan mit der Entwicklung des Marktes Irsee auseinander. Die wesentlichen Zielaussagen betreffen folgende Bereiche:

3.1.1 Regionalplan der Region Allgäu 2007 (RP 16)

- B I 1.1 (Z) natürliche Grundlagen und landschaftliche Gegebenheiten zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung als bedeutsamer Erholungsraum sichern
- B II 1.2 Abs. 1 (Z) Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur
- B II 2.4.1 (Z) Die Landwirtschaft, einschließlich der Nebenerwerbslandwirtschaft, soll als Wirtschaftsfaktor – aber auch im Hinblick auf ihre landeskulturelle Bedeutung – in der ganzen Region gesichert und gestärkt werden.
- B V 1.3 (Z) Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegen gewirkt werden.
Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.
- B V 1.7 (Z) Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

Der Markt Irsee ist Teil der Verwaltungsgemeinschaft Pforzen und liegt im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Kaufbeuren im allgemeinen ländlichen Raum des Ostallgäus. Der Bebauungsplan dient der Sicherung der gewachsenen Strukturen unter Erhalt der Entwicklungsfähigkeit. Das dörfliche Miteinander soll erhalten werden, gleichzeitig jedoch die Entwicklung von Wohnraum bei Strukturveränderungen möglich sein. Die landwirtschaftliche Fläche und die Grünflächen am Hang werden gesichert.

3.2 Flächennutzungsplan



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Irsee, unmaßstäblich

Die Gemeinde Irsee verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet ist hierin als Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche und Mischbaufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. Das Wasservorranggebiet 79 liegt deutlich südlich der Planung. Das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 3 „Wertachtal nördlich und Hangbereiche westlich Kaufbeuren“ erfasst nur den östlichen Gemeindeteil.

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme:

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im westlichen Ortsteil des Marktes Irsee, südlich der Straße Am Hang, westlich der südlichen Mühlstraße und der Marktstraße.

Die Größenentwicklung der Gebäude von der Pfistererei zur Säge hin ist abgestuft in der Wandhöhe (deutlich höher bei Bauplatz 2, als bei 3 und 4). Dachneigung und -Form der Umgebungsbauten werden im Bereich des Bauplatzes 1 bei 1a aufgenommen. Durch die Nutzung als Säge sind hier ortsbildprägend bei 1b ein turmartiger Aufbau mit Walmdach entstanden und eine mit einem flachen Satteldach gestaltete Betriebshalle angesetzt worden. Reliefbedingt treten auf der Nordseite der Säge, zwei, im Bereich des Wohntraktes drei, im Walmdachbereich sogar vier Geschosse in Erscheinung. Auf der ca. 4 m höher liegenden Südseite ist das untere dieser Geschosse dann nicht mehr zu sehen.

Naturhaushaltliche Belange:

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde erkannt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt.

Gewässer:

Die westliche Speisung des Irseer Baches kommt von der Marktstraße im Südosten her über einen halboffenen Lauf am Sägewerk bzw. als Abzweig unterirdisch verrohrt. Auf Höhe der Mühlstraße 3 vereinigen sich die Läufe und führen weiter, teils verrohrt unterirdisch, teils offen als straßenbegleitender Graben über das Richard-Wiebel-Gässchen und die Schmiedgasse. In großen Stücken verrohrt und unterirdisch, tritt es an der Klosterbrauerei kurz wieder in Erscheinung und entwässert weiter im Nordosten in den Irseer Bach.

Relief:

Für das Plangebiet ist eine tachymetrische Geländeaufnahme veranlasst worden, deren Ergebnis in der Planzeichnung mit Höhenlinien im Abstand von 1 m Höhendifferenz integriert ist. Das Gelände fällt von Süden und Westen her von maximal ca. 758 m ü NN bis 746 m ü NN bei der Mühlstraße im Norden des Geltungsbereiches. Die Bestandsbebauung liegt im flacheren Bereich des Gefälles, auf ca. 750 – 747 m ü NN.

Bodenverhältnisse / GEORISK

Der westliche Bereich des Plangebietes ist als Fläche mit Georisiken verzeichnet (Auszug aus dem Umweltatlas für Bayern):

GEORISK-ID	8029GR015095
Hauptbewegungsprozess	Rutschprozess - allgemein
Entstehungszeit	älter als 1800 allgemein
Informationsgrad	Übersichtsbegehung
Informationsquellen	Übersichtsbegehung LfU 2015
Geologie	Über Feinsedimenten der Oberen Süßwassermolasse stehen altpleistozäne Deckenschotterkonglomerate an.
Ausdehnung	Im Westen des Talkessels von Irsee liegt eine bis etwa 3 m mächtige Rutschmasse von etwa 200 m Breite und 150 m talwärtiger Erstreckung.
Zustand, Alter und Entwicklung	Der gesamte Bereich ist anthropogen stark überprägt, so dass eine exakte Abgrenzung des Rutschbereichs ohne Detailuntersuchungen nicht möglich ist. Unterhalb der Anbruchkante folgt eine bis etwa 6 m hohe steile Anbruchfläche, deren Steilheit auch auf die Standfestigkeit der Deckenschotter-Konglomerate zurückzuführen sein dürfte. Die Rutschmassen sind im oberen Teil leicht gestuft und weisen weiter unterhalb eine leicht buckelige Morphologie auf. Innerhalb der Rutschmassen wurde ein Teich künstlich angelegt, hier entspringt auch eine in einem Rohr gefasste Quelle mit wenigen Sekundenlitern Schüttung. Es handelt sich offenbar um eine alt angelegte Rutschung. Hinweise auf Aktivität wurden nicht festgestellt, eine Reaktivierung unter ungünstigen Bedingungen wie langanhaltendem Starkregen erscheint aber nicht ausgeschlossen. Schäden an Straßen wurden

	nicht festgestellt. Nur wenige alte Gebäude und Stützmauern weisen geringe Rissbildungen auf, die vermutlich nicht auf Rutschungsaktivität sondern auf Setzungen bzw. mangelnde Gründung zurückzuführen sind.
--	---

Biotope 8029-0111-003 / 8029-0108-015:

Es handelt sich um kleinere Feuchtkomplexe und Restfeuchtflächen im Osten und eine Feldgehölzhecke im Süden außerhalb des Geltungsbereiches. Die Biotope werden von der Planung voraussichtlich nicht betroffen.

4.2 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale.

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8 in 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8, 1-2 des DSchG.

Die Denkmäler in der direkten Umgebung sind: St. Stephan, Kellergasse 6 (D-7-77-139-1, mit Bodendenkmal Burgstall / Friedhof D-7-0829-0099), Bauernhaus, Kellergasse 2 (D-7-77-139-3), Pfisterei, Mühlstraße 9 (D-7-77-139-10)

5. Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehr

Die bestehende Erschließung durch die Mühlstraße wird unverändert beibehalten.

5.1.2 Kanal - Entwässerung

Das Gebiet ist bereits erschlossen. Neubauten finden als Ersatzbauten an den bestehenden Anschlüssen statt.

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

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als **Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO** festgesetzt. Hierbei werden die Nutzungen durch Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Tankstellen benötigen regelmäßig größere Flächen und eine robustere Verkehrserschließung. Zudem liegt das Gebiet direkt an einem Gewässer. Die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen ins Gewässersystem wäre hier erhöht. Für eine Tankstelle geeignete Flächen finden sich andernorts im Gemeindegebiet. Vergnügungsstätten sind im Bereich auf Grund der Nähe zu den denkmalfachlich wertvollen Baudenkmalern ausgeschlossen. Das Kloster Irsee befindet sich in weniger als 250 m Entfernung. Nutzungsarten des Vergnügungsgewerbes entsprechen nicht dem Ortsbild für das Klosterumfeld und würden sich stark negativ auf die touristische Nutzung auswirken.

5.3 Maß der baulichen Nutzung und bauliche Gestaltung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die o.g. städtebaulichen Werte bestimmt.

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

In Tabelle § 8.1 werden die städtebaulichen Werte konkretisiert und im Einzelnen festgesetzt. Es wird in der Satzung unter § 3 Bauweise die offene Bauweise begrenzt auf Einzelhäuser. Gegenüber dem Bestand wurden die Baugrenzen etwas weiter gefasst, um Erweiterungen zu erlauben. Die alte Dorfsäge ist prägend und soll möglichst im optischen Eindruck erhalten werden. Daher sind hier die Baugrenzen enger gefasst und, anders als bei Bauplatz Nr. 2 – 4, auch ein Bereich mit Walmdach zulässig. Die Geschossigkeiten ergeben hier sich aus der Bestandssituation. Die Wandhöhen sind auf Grund des Reliefs (ca. 4 m Versatz im Bereich des Gebäudes) abschnittsweise definiert worden bei den steileren Dachneigungen die Möglichkeit für Dachaufbauten eröffnet. Diese Dachaufbauten haben sich nach den Angaben im Merkblatt zu richten. Gauben sind als Schleppgauben zu gestalten.

Im Einzelnen werden für die Bauplätze gesondert Höhenfestlegungen anhand der Bestandssituation getroffen. Das Grundkonzept der Festlegungen war es, zur Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude die maximale Giebelbreite zu beschränken (Ausnahmen von der maximalen Giebelbreite können von der Gemeinde gewährt werden; Gebäude sollten dabei eine Höhe von 9 m nicht überschreiten, um das dörfliche Ortsbild nicht zu überprägen). Bei den Bauplätzen Nr. 2 – 4 sind Baulinien mit Schaugiebeln festgesetzt. Auf diese Linie muss gebaut

werden und ein durch symmetrische Anordnung gestalteter Schaugiebel entstehen. Um die Blickbeziehung von Pfisterie zur Säge zu bewahren sind die Baufenster gegenüber der Mühlstraße zurückversetzt. Die derzeit für das Ortsbild untypische, zu steile Dachform bei 4 mit ca. 52° soll bei künftigen Bauten wieder mit dem restlichen Gebiet harmonisiert werden. Bei Bauplatz 2 ist wegen der Nähe zur Säge mit größeren Wandhöhen gegenüber 3 und 4 die maximale Wandhöhe angehoben worden.

Die gestalterischen Festsetzungen dienen dazu, eine ruhige Dachlandschaft zu bewahren und das durch Denkmäler geprägte historische Ortsbild möglichst zu erhalten. Auffällig abweichende oder grelle Farbgebungen (auch durch Materialoberflächen) sind daher ausgeschlossen worden. Insbesondere die modernen Gabionenblöcke stören das traditionelle Ortsbild. Für bestehende Bauten gilt Bestandsschutz.

Auf zusätzliche Baufenster im Süden (Nähe zum allgemeinen Wohngebiet) wurde verzichtet, da hier Bedenken des Immissionsschutzes und des Ortsbildes entgegenstehen.

5.4 Garagen und Stellplätze

Garagen, überdachte Carports sowie die genannten Nebengebäude dürfen innerhalb der durch eine Baugrenze und der gemäß Planzeichen 15.3 PlanZV umgrenzten Flächen errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb, aber nicht in Grünflächen. Vorzugsweise sind hierbei die in der Planzeichnung vorgeschlagenen Standorte für Stellplätze zu wählen. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

5.5 Flächenbilanz

Derzeit sind ca. 1850 m² durch Haupt- und Nebengebäude versiegelt.

Das Plangebiet mit 1,8 ha gliedert sich folgendermaßen auf (gerundete Werte):

750 m² öffentliche Verkehrsfläche

3250 m² Fläche für die Landwirtschaft

8200 m² private Grünfläche

12500 m² Mischgebietsflächen (davon ca. 1800 m² Baufenster)

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen / Grünkonzept

Soweit im Nordwesten die Flächen noch nicht überbaut wurden wurde im Bereich der Darstellungen des Flächennutzungsplanes und auch in Teilen des Georisk-Objektes Grünfläche auf den privaten Grundstücken oder Stellplätze vorgesehen. Zur Eingrünung des Ortsrandes werden mit Pflanzstandorten die bestehenden Baumstrukturen unterstützt. Diese dienen der Einbindung der Bauten ins Landschaftsbild und unterstützen die Befestigung des Untergrundes. Entlang der Mühlstraße werden Begleitbäume zur Definition des Straßenraumes vorgesehen. Im Weiteren werden markante Gehölze als zu erhaltend markiert, auch wenn diese bereits durch die Baumschutzverordnung geschützt werden.

Die auf dem Grundstück erforderlichen Gehölze können auch im Bestand nachgewiesen werden: die zu erhaltend oder mit Pflanzbindung eingetragenen Gehölze können, sofern vorhanden, auch zur Erfüllung der in der Grünordnung genannten Mindestzahlen herangezogen werden.

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Es gilt die Baumschutzverordnung des Marktes Irsee (Vorliegende Fassung: 16.05.2000). Die Pflanzvorgaben und grünordnerischen Vorschriften dienen der Durchgrünung der Ortslage und dem Erhalt des dörflichen Ortsbildes. Entlang des Hanges am Ortsrand ist die Einbindung in die Landschaft dadurch ebenfalls gesichert. Das Gewässer erhält einen ca. 6 m breiten, von Bebauung freizuhaltenen Streifen, der mit Bäumen überstellt wird. Dies dient der Aufwertung des Gewässers und des Ortsbildes. Zur gestalterischen Definition werden Pflanzorte für Sträucher als Zäsur zur Nutzung im Süden gesetzt.

Die als private Grünflächen festgesetzten Flächen werden teils für den Betriebsablauf der ansässigen Gewerbe genutzt (Bestandsnutzung). Die Grünflächenfestsetzung sichert hierbei, dass die Versiegelung in diesen Bereichen nicht schleichend fortschreitet und beispielsweise bei einer Nutzungsänderung zu Wohnen als gärtnerisch gepflegtes Grün positiv zum Ortsbild und zur ökologischen Wertigkeit beitragen wird.

6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die freien Flächen wurden bisher intensiv als landwirtschaftliches Grün, als Lager- und Arbeitsfläche für die Betriebe, sowie für Zufahrten und Wege genutzt.

Gemäß §13a BauGB werden keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, zumal es sich bei der vorliegenden Planung im Wesentlichen um Bestandssicherung ohne signifikante Neuausweisung von Bauflächen handelt.

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

Es grenzt ein Dorfgebiet bzw. gemischte Bebauung im Osten und ein allgemeines Wohngebiet im Süden an. Weiter nordwestlich liegt ebenfalls Wohnbebauung.. Zukünftige Nutzungen im Geltungsbereich orientieren sich an den Emissionswerten eines Mischgebietes.

7.2 Lage zu Gewässern

Durch das Gebiet verläuft von Südosten nach Norden ein teils offenes, teils verrohrtes Gewässer. Der westliche Verlauf ist nicht aktenkundig und damit nur als allgemeiner Hinweis möglich. Schadstoff- und Düngemiteleintrag in das Gewässer sind zu vermeiden. Einleitungen und sonstige Eingriffe in das Gewässer bedürfen einer Wasserrechtlichen Genehmigung.

7.3 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis.

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
3. Sofern Grundstücke nicht an einer durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche liegen, sind entsprechende Wendekreise bzw. Wendeflächen mit einem Durchmesser von 21 Meter einzuplanen. Ansonsten sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.

In der Gemeinde steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

7.4 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Nach den vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtige Ablagerungen

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der Abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

8. Technische Infrastruktur Erschließung

8.1 Straßen

Die bestehende Erschließung wird nicht verändert. Auf der Fl. Nr. 43 befinden sich nicht befestigte Fahrwege des Sägewerksbetriebes. Dieser Teil des Verkehrsweges „Am Forstanger“ ist Privatgrund und wird nicht als öffentliche Straße ausgebaut.

8.2 Wasserwirtschaft

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

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen.

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

Unverschmutztes Niederschlagswasser (Dachwasser) ist möglichst breitflächig und nicht über Schächte auf direktem Weg, d. h. ohne Filterung ins Grundwasser einzuleiten.

8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

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

Die Deutsche Telekom wird am Verfahren beteiligt.

8.4 Brandschutz

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

9. Bodenordnende Maßnahmen

Das Gelände bedarf keiner Umlegung oder sonstiger bodenordnender Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch. Die Aufteilung der Grundstücke wird vertraglich geregelt.

10. Kartengrundlage

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

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Markt Irsee,

Thomas Haag,
Stadtplaner

Lieb,
Bürgermeister