

BEGRÜNDUNG ZUR 26. ÄNDERUNG – ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES “BUCHBICHL” DER GEMEINDE IRSCHENBERG

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen – Allgemeines

Aufgrund der zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses (Par. 10 BauGB) geltenden Gesetze und Verordnungen wie - Baugesetzbuch, Bayerische Bauordnung, Baunutzungsverordnung und Planzeichenverordnung hat der Gemeinderat der Gemeinde Irschenberg in seiner Sitzung vom 15.05.2017 die 26. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Weiterhin wird die DIN 18003 (Darstellung im Bebauungsplan) und die in Änderung befindliche Flächennutzungsplanänderung zugrunde gelegt.

2. Erfordernis der Planaufstellung und Ziele des Bebauungsplanes

Die Planaufstellung soll eine Erweiterungsmöglichkeit für bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Buchbichl angesiedelte Gewerbebetriebe ermöglichen.

Die vorliegende Planung

- dient der Erweiterung der Betriebsflächen und bringt Einstellmöglichkeiten für Pkw's
- trägt zur Nachverdichtung im Bestand bei
- bringt eine Abrundung zum ursprünglichen Bebauungsplan Buchbichl
- bringt wohnortsnahe Arbeitsplätze

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der in der Änderung befindliche Flächennutzungsplan weist die Fläche bisher als Waldfläche aus. Die entsprechende Änderung in GE soll zeitnah erfolgen.

4. Bestandsaufnahme

Bestand und Neuplanung/Bauform

Der Bebauungsplan wird um eine Fläche von ca. 3600m² erweitert, der gesamte Änderungsbereich inkl. abgestuftem Waldrand hat somit eine Fläche von 5176,05m², davon sind 4392,79m² zu bebauende Grundstücke.

Die GRZ liegt über 0,35.

Das Planungsgebiet liegt an der B472 im Anschluss an die bereits vorhandene Mischgebiets- und Gewerbebebauung im Baugebiet Buchbichl. Die Erweiterungsfläche im Nordwesten des Gewerbegebietes ist momentan durch einen Mischwald, sowie durch Straßenbegleitgrün bestanden. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es das Angebot an wohnortsnahen Arbeitsplätzen im gewerblichen Bereich durch die Erweiterungsmaßnahme zu sichern und zu stärken.

4.1 Umliegende Bebauung

Die umliegende Bebauung besteht ost- und südseitig aus langgestreckt, rechteckigen Gebäudeformen mit einer Wandhöhe bis zu 6,40m.

Nordseitig grenzt der Wald an. Hier soll wegen der Windwurfgefahr ein abgetreppter Waldrand mit einer Höheneinschränkung der Bäume entstehen. Westseitig grenzt die Bundesstraße 472 an.

4.2 Umgebungsstruktur

Südlich - Gewerbegebiet Buchbichl

Westlich - die Bundesstraße 472

Östlich – Gewerbe- und Mischgebiet Buchbichl

Nördlich – Waldfläche

4.3 Boden und Grundwasserstand

Es liegt bisher kein Bodengutachten vor.

Das betroffene Gebiet liegt in der Naturraum- Untereinheit 0,38-D „Leitzach-Molasse-Hügelland.“ Der Untergrund besteht meist aus schluffig-sandigem Kies, der mit Steinen durchsetzt ist (Moräne). In den ehemaligen Abflussrinnen der Schmelzwässer herrschen vor allem sandige Kiese vor. Auf diesem Untergrund entstanden aufgrund des unruhigen Reliefs und der unterschiedlichen Wasserdurchlässigkeit des Bodenausgangsmaterials unterschiedliche Böden. Den Hauptbodentyp stellt die Parabraunerde dar, die aber je nach Exposition und Hanglage von Pararendzinen (als Erosionsform an Steilhängen) engräumig durchsetzt ist.

Zu den Grundwasserverhältnissen im Planungsgebiet liegen keine genauen Daten vor. Aufgrund der bereits vorliegenden Erkenntnisse aus der bisherigen Bebauung des Gewerbegebietes kann jedoch davon ausgegangen werden, dass durch die Baumaßnahmen nicht in das Grundwasser eingegriffen wird.

Das Schutzgut Wasser wird in der Kategorie I eingestuft.

4.4 Arten und Biotopausstattung

Es existieren keine ausgewiesenen Biotope entsprechend der Biokartierung in den ausgewiesenen Flächen.

4.5 Flurstücke im Geltungs-/Änderungsbereich

Flurnummer: 483

4.6 Größe des Änderungsbereiches

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt 5176,05 m²

5. Planungskonzept

5.1 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung erfolgt von Osten und Süden über die bestehenden Erschließungsstraßen im bestehenden Baugebiet.

5.2 Bauform

Das Änderungsgebiet/Erweiterungsgebiet umfasst 4 Baukörper.

Ein Gebäude wurde bereits in der vorgehenden Bebauungsplanänderung erfasst. Es wird um 3,00m nach Westen erweitert. Die übrigen Gebäude werden neu errichtet. Das bestehende Gebäude ist mit Flachdach ausgeführt. Die Erweiterung erfolgt ebenso mit einem Flachdach.

Die im Süden angrenzende Garage erhält als Fortführung der Baustruktur auch ein Flachdach.

Die restlichen Gebäude bekommen ein Satteldach.

Die Höhe ist auf 2 Vollgeschosse begrenzt. Die Gebäude sollen im wesentlichen langgestreckt, rechteckig erstellt werden, mit vorzugsweisen hochrechteckigen Fensteröffnungen, durchgehenden Trauflinien und ruhigen Dachformen.

5.3 Lärmschutz

Zum Lärmschutz gegenüber der Bundesstraße soll eine 4,00 m Hohe Lärmschutzwand errichtet werden. Westlich soll sie von der Grundstücksgrenze des Bauwerbers ca. 1-1,50m angeböscht werden, so dass eine sichtbare Höhe von der Bundesstraße von ca. 2,50 – 3,50m entsteht.

Die im Gewerbegebiet zulässigen Wohnungen sind mit entsprechenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu versehen.

6. Infrastruktur

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Irschenberg.

Abwasser

Das Abwasser wird in das bestehende Kanalnetz der Gemeinde Irschenberg eingeleitet.

Strom

Die EON Bayern AG wird das Neubaugebiet mit Strom versorgen.

Löschwasser

Die Bereitstellung von Löschwasser erfolgt über Hydranten und das Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Irschenberg.

Regenwasser

Das anfallende Regenwasser wird gesammelt und muss auf dem jeweiligen Grundstücken versickert werden.

7. Art der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO

Kein großflächiger Einzelhandel

Im südlichen Teil, des großen westlichen Gebäudes ist eine Betriebsleiterwohnung bis zu 120m² Wohnfläche zulässig.

8. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die vorgegebenen Baufenster, die Anzahl der Vollgeschosse, die Wandhöhen, sowie die angegebenen max. bebaubaren Flächen innerhalb der Baugrenzen, sowie GRZ und GFZ.

9. Flächen und überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden durch die Baugrenzen, sowie die Angabe der max. bebaubaren Flächen festgelegt.

Gesamter Änderungsbereich	5176,05 m ²
Zu bebauende Grundstücke	4392,79 m ²
Bestehendes Gewerbe mit Vorplatz	600,00 m ²
Trafohaus + Vorplatz	12,26 m ²
Garage und Vorplatz	86,37 m ²
Parkplätze	76,71 m ²
Zufahrt und Parkflächen westliches Gebäude	1226,35 m ²
Gebäude im Westen	850,00 m ²
Gebäude im Norden mit Vorplatz	326,33 m ²
Gesamte bebaute Fläche	3178,02 m²
Grünflächen gesamt	1214,77 m²
Abgestufter Waldrand	783,26 m²

Die GRZ beträgt 0,723 (3178,02 m² : 4392,79 m²)

Die GFZ beträgt 0,572 (2514,44 m² : 4392,79 m²)

10. Emissionsschutz

Die bestehenden Nutzungen der umliegenden Grundstücke bleibt erhalten, sämtliche daraus resultierenden Emissionen müssen geduldet werden.

11. Grünordnung

11.1 Bepflanzung

Es ist vorgesehen, das Planungsgebiet in dem Bereich zwischen Lärmschutzwand und westlicher Grundstücksgrenze mit Bäumen und Strauchhecken zu bepflanzen.

Innerhalb der Änderungsbereiches sind die Grünflächen ebenfalls mit Einzelbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. (siehe Pflanzliste Bebauungsplan)

11.2 Stellplätze und Zufahrten

Garagenstellplätze und Stellflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

(Schotterrasen, Rasengittersteine, durchlässiges Verbundsteinpflaster, Dränpflaster, wassergebundenen Decke)

11.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregel

Der naturschutzrechtliche Eingriff und dessen Ausgleich gemäß §21 BNatSchG und §1a Abs. 3 BauGB erfolgt entsprechend den Nachweisen im beiliegenden Nachweis und der Berechnung. Die auf den Flächen durchzuführenden Maßnahmen sind im Umweltbericht beschrieben. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens bei Fertigstellung der Baumaßnahme nachzuweisen.

11.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind gemessen an der natürlichen Geländeoberfläche bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig.

Kleintierschädliche Zaunsockel sind unzulässig.

Die Zaunkonstruktion muss mind. 15 cm Freiraum zur natürlichen Geländeoberfläche belassen.

12. Hinweise durch Text

12.1 Beseitigung des Niederschlagswassers

Das auf Dachflächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser, sowie unbelastetes Oberflächenwasser ist flächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

12.2 Pflanzliste

Pflanzliste siehe Bebauungsplan.

12.3 Freiflächengestaltungsplan

Mit den Bauanträgen für das Plangebiet ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, aus dem die Ausführung der Zufahrten, Wege, Stellplatzflächen, Terrassenflächen, sowie die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen eindeutig hervorgehen. Dies gilt auch, wenn die Gemeinde Irschenberg den Bauantrag im Freistellungsverfahren bearbeitet.

PLANVERFASSER

Dipl. Ing. Univ. Architekt
Joachim Staudinger
Laurenziweg 4
83714 Miesbach
08025/3334

Wordprodatei: Beb_Buchbichl-Erweiterung

Irschenberg, am 11.05.2017

1. Bürgermeister der Gemeinde Irschenberg