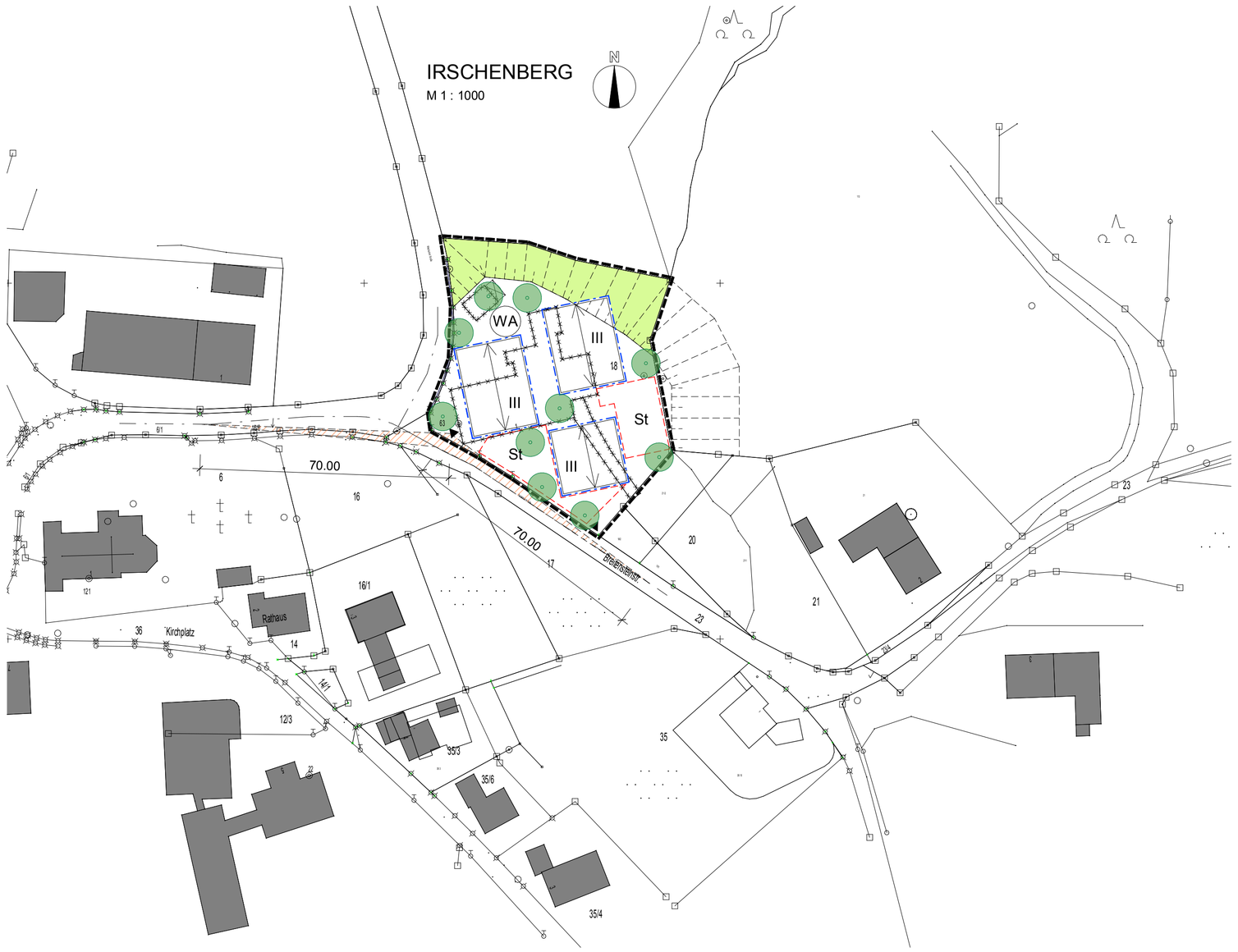

1. PLANZEICHENERKLÄRUNG

1.1 Festsetzungen

- WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Baugrenze
- Vorschlag Baukörper, Festlegung der Firstrichtung
- 0,4 — Grundflächenzahl, max. zulässig hier 0,4
- 1,0 — Geschoßflächenzahl, max. zulässig hier 1,0
- III — max. zulässige Vollgeschosse, hier 3 Vollgeschosse
- zu pflanzender Obst- oder Laubbaum, standortgebunden
- private Grünfläche
- Zufahrt
- Sichtdreieck mit Sichtfeldhöhe von 80 bis 250 cm
- Fläche für Stellplätze

1.2 Hinweise

- bestehende Flurstücksgrenze
- 18 — Flurnummer
- Hang
- Bestehender abzubrechender Baukörper
- 1,00 — Gehweg als Hochbord, Breite 1.0 m
- Grünfläche mit Gehölzbewuchs

2. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

2.1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2.2. Art der baulichen Nutzung

WA nach Baunutzungsverordnung

2.3. Maß der baulichen Nutzung

2.3.1. GRZ 0,4 Grundflächenzahl, höchstzulässige Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die max. zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der oben bezeichneten Anlagen um bis zu 50 v. H. überschritten werden.

GFZ 1,0 Geschoßflächenzahl als höchstzulässige Größe der Geschoßfläche der baulichen Anlagen.

Bei der Ermittlung der max. zulässigen Geschoßflächen bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO Balkone, Loggien, Terrassen, sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach BayBO in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

2.3.2. Überbaubare Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Überschreitungen für Anbauelemente wie z.B. Erker, Wintergärten und Balkone werden bis max. 2,25 m Tiefe zugelassen. Vordächer und Balkone dürfen auf der gesamten Länge über die Baugrenzen ragen.
Vordächer müssen mind. 1 m über das Gebäude ragen und bei auskragenden Bauteilen mit der Wandkante abschließen; max. Vordachbreite traufseitig 2,30 m, giebelseitig 3,0 m.

Außerhalb der Baugrenzen sind außerdem zulässig: Nebenanlagen bis insgesamt max. 60 m², unterirdische Baukörper und Tiefgaragenzufahrten.

2.3.3. Maximale Geschosse: III

2.3.4. Maximale Gebäudehöhe GH, gemessen von der Oberkante FFB EG

a) bis Oberkante Dacheindeckung an der traufseitigen Außenwand 9,50 m.

b) bis First 13,0 m.

Die Oberkante Fußboden EG darf max. 30 cm über der Breitensteinstraße im Bereich des Zuganges liegen.

2.4. Bauweise

Gemäß § 22 BauNVO gilt die offene Bauweise.

2.5. Gestalterische Festsetzungen

2.5.1. Baukörper

Die Neubauten haben sich an den für die Region typischen Hausformen und ihren einfachen Gestaltungsmerkmalen anzupassen.
Die Traufseite muss länger als die Giebelseite sein. Das Maßverhältnis Giebel / Traufseite von 1 / 1,2 darf bei Hauptgebäuden nicht unterschritten werden.
Die Baukörper dürfen eine max. Breite von 16 m und eine max. Länge von 26 m aufweisen zuzüglich der Dachüberstände, Balkone und erdgeschoßigen Anbauten.

2.5.2. Dächer

Es sind nur gleichschenklige Satteldächer zulässig.
Putzdächer sind zulässig, falls diese an höhere Gebäudeteile angeleht sind,
Dachneigung hier ab 6°
Flachdächer sind nur bei erdgeschoßigen Gebäudeteilen erlaubt.

Dachneigung: Satteldächer 20 - 24°
Dachdeckung: geneigte Dächer
Dachpfannen: dunkelbraun, anthrazit und rot; Bleche in nicht grellen Farben: Kupfer, Edelstahl, Titanzink und anthrazit beschichtete Bleche

Nicht zulässig sind: Schleppdächer (ausgenommen 2.5.3.) und Dacheinschnitte

2.5.3. Dachgauben

Dachgauben sind nur über der Gebäudeerschließung wie Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten zulässig.

2.5.4. Fassaden

Bei der Fassadengestaltung dürfen keine glänzenden und grellen Farbtöne verwendet werden. Außenwandflächen sind ohne auffällige Struktur zu verputzen, in Holz auszuführen oder zu verglasen.

2.5.5. Balkone

Diese sind in einfacher Struktur und nicht überladen auszuführen: Senkrechte oder waagrechte Holzschalung, ggf. leicht profiliert oder senkrechte Sprossen, ggf. leicht profiliiert.

2.5.6. Werbung

Selbstleuchtende Reklame am Gebäude ist nicht zulässig.

2.6. Abstandsflächen

Innerhalb des Grundstücks sind Abstandsflächen von 0,4 H zulässig, jedoch mind. 3 m.

2.7. Nebenanlagen

Nebenanlagen dürfen nur erdgeschossig mit einer max. Wandhöhe von 3 m errichtet werden.
Bei Bedarf kann eine Trafostation auf dem Grundstück zugelassen werden.

2.8. Stellplätze

2.8.1. Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.8.2. Für Wohneinheiten bis zu 65 m² wird je Wohneinheit 1,5 PKW-Stellplätze verlangt.
Für Wohneinheiten über 65 m² wird je Wohneinheit 2,5 PKW-Stellplätze verlangt.
0,5 Stellplätze pro Wohneinheit sind der enthaltene Anteil an Besucherparkplätzen.

2.8.3. Stellplätze sind mit nicht versiegelnden Belägen auszubilden: Wassergebundene Decke mit Bekiesung, Schotterrasen, Pflaster mit wasserdurchlässigen Fugen oder Rasenfugen, wasserdurchlässiges Drainpflaster.

2.9. Einfriedungen

2.9.1. Einfriedungen sind nicht erlaubt bei folgenden Bereichen:

vor und zwischen Stellplätzen
Zufahrten zur Straße

2.9.2. Zulässig sind:

Zäune aus Holz bis 1,0 m Höhe und freiwachstende, einheimische Blüten- und Deckensträucher

2.10. Abfalltonnen

Abfalltonnen sind aus dem Straßenraum nicht einsehbar unterzubringen.

2.11. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dächern ist größtenteils in ein Retentionsbecken mit Drosselablauf in den östlich gelegenen Graben abzuleiten.
Das restliche Regenwasser kann in den Regenwasserkanal der Breitensteinstraße geführt werden.
Die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) sind zu beachten.

Niederschlagswasser von Dächern mit Kupfer-, Zink- oder Bleideckung über 50 m² ist nach Art. 41 f BayWG zu behandeln.

2.12. Leitungen

Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes sowie Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.13. Sonnenenergie

- entfällt -
Die aktuelle Satzung der Gemeinde ist zu beachten.

2.14. Grünordnung

2.14.1. Bestehendes Gehölz zu erhalten:
Das bestehende Baum- und Strauchgehölz im Norden und Nordwesten ist in möglichst geschlossener Form zu erhalten. Lediglich im Bereich der zu bauenden Tiefgarage darf in das Gehölz eingegriffen werden.

Für Baumaßnahmen im Bereich bestehender Bepflanzungen sind folgende Richtlinien und Vorgaben einzuhalten:
DIN 18 920: Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Ausgabe Juli 2014
RAS-LG 4: Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen, Ausgabe 1999.
Herausgeber: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln, Arbeitsgruppe Kommunaler Straßenbau.

2.14.2. Bäume und Sträucher zu pflanzen:
Zur Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes sind gemäß Planzeichnung Laubbäume und Sträucher der nachfolgenden Liste zu pflanzen.
Für Stellplätze oder Zufahrten können die Baumpflanzungen bis zu 3 m verschoben werden. Die Anzahl der Bäume ist jedoch bindend.
Für jeden Baum ist ein mindestens 6 m² großer Pflanzraum oder ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m³ mit Substrat herzustellen.

Artenliste:
Bäume:
Qualität: Hochstamm StU 18 - 20 cm

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeerbaum
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Malus in Arten und Sorten	Zierapfel
Prunus in Arten und Sorten	Zierkirsche
Crataegus laevigata	Rotdorn

Obstbäume:
Qualität: Hochstamm und Mittelstamm StU 14 – 16 cm
Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Aprikose

Sträucher:
Qualität: 2xv. 60/100 cm
Im Übergang zur Landschaft sind autochthone Arten zu verwenden, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m.

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hunds-Rose
Vibrnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Zusätzlich zu den o.g. Landschaftssträuchern können in den Gärten auch Gartensträucher wie z.B.

Amelanchier lamarkii	Kupfer- Felsenbirne
Amelanchier ovalis	Gem. Felsenbirne
Hibiscus syriacus	Garteneibisch
Weigela	Weigelie
Deutzia	Deutzie etc.

gepflanzt werden.
Hecken aus Nadelgehölzen und Thujen sind nicht erlaubt.

3. HINWEISE

3.1. Evtl. zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8, Abs. 1 und 2 DschG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

3.2. Die Gebäude sollen energiesparend, die Solararchitektur berücksichtigend, konzipiert sein.

3.3. Von der Landwirtschaft ausgehende Emissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Ausmaß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erforderlich macht.

3.4. Das Läuten der Kirchenglocken ist zu dulden.

3.5. - entfällt -

3.6. Der Bebauungsplan wurde aus dem digitalen katasteramtlichen Lageplan gefertigt. Für Maß- und Lagegenauigkeit wird keine Gewähr übernommen.

3.7. Die geplanten Neubauten erhalten Kabelanschlüsse. Die zum Anschluss der Häuser notwendigen Kabelverteilerschränke müssen, um Beschädigungen zu vermeiden, hinter den Leistensteinen auf Privatgrund gestellt und nach Möglichkeiten im Zaun integriert werden.
Straßenleuchten sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

3.8.1. - entfällt -

3.8.2. Bei der Errichtung von Stellplätzen sind bzgl. der Größe zu beachten:
"Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen" (RASt 06) und "Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05).

3.9. Im Nordosten befindet sich am Rand des Grundstücks ein FFH-Gebiet Nr. 8237-371 Leitzachtal, siehe Flächennutzungsplan.

4. VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat von Irschenberg hat in seiner Sitzung am 13.05.2019 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 13 BauGB zu ändern.

Irschenberg. 15.05.2019 .....
i.V. Klaus Meixner, 2. Bürgermeister

Den betroffenen Bürgern und Trägern der öffentlichen Belange wurde in der Zeit vom .... 2019 – .... 2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Irschenberg. .... .2019 .....
Klaus Meixner, 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat von Irschenberg hat in seiner Sitzung am .... .2019 gem. § 10 BauGB diese Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom .... 2019 als Satzung beschlossen.

Irschenberg. .... .2019 .....
Klaus Meixner, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am .... 2019 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gegeben. Der Bebauungsplan samt Begründung wird seit diesem Tag im Rathaus in Irschenberg während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.
Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft
(§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Irschenberg. .... .2019 .....
Klaus Meixner, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 19 "POSTWIRT"

Gemeinde 83737 Irschenberg, Landkreis Miesbach

MASSTAB 1:1000

Diese Satzung tritt mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Die Gemeinde Irschenberg erlässt aufgrund des § 13a, in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 4a, 8, 9 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

Fertigungsdaten:	Vorentwurf	25.09.2012-III
	Änderung	18.12.2012-II
	1. Änderung	November 2015
	2. Änderung	15.07.2019

Planung: Blaesig Architekten GmbH
Jahnstraße 1, 83043 Bad Aibling
info@blaesig-architekten.de
Tel: 08061 – 49 51 90

.....

Gemeinde Irschenberg

.....
Klaus Meixner
1. Bürgermeister