

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

0.01 Grenze des Geltungsbereichs

1. BAULICHE NUTZUNG

- 1.01 Sondergebiet Transporte
 1.02 geschlossene Bauweise
 1.03 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.01 maximale Anzahl der Vollgeschosse nach BayBO
 2.02 maximale Gebäudehöhe nach BayBO
 2.03 maximale bebaubare Fläche in m² innerhalb der Baugrenzen

3. PLANZEICHEN

- 3.01 Satteldach
 3.02 Flachdach
 3.03 zwingend einzuhaltende Hauptfirstrichtung
 3.04 Baugrenze
 3.05 bestehende Leitung (mit Dienstbarketen zu sichern)
 3.06 Höhenlinien mit Höhenangaben in m ü. NN
 3.07 bestehende Flurnummer
 3.08 festgelegte Höhenlinie OFB EG in m ü. NN
 3.09 bestehende Grundstücksgrenze
 3.10 in diesem Bereich sind nur offene Überdachungen zulässig

4. VERKEHRSLÄCHEN

- öffentliche Verkehrsfläche
 öffentlicher Geh-/Radweg
 Straßenbegleitender Grünstreifen
 private Erschließungsflächen

5. GRÜNORDNUNG

- 5.01 zu pflanzender Baum/Strauch
 5.02 zu fallender Baum
 5.03 Erdweilt
 5.04 private Grünflächen

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

7. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 7.01 Der gesamte Änderungsbereich ist als Sondergebiet "Transporte" festgelegt.
 7.02 Wohnungen im Sondergebiet sind nur in Rahmen des Par. 8 Abs. 3 Nr. 1 BauWO Ausnahmsweise zulässig.
 So ist eine Wohnung in der der Zufahrtsstraße zugewandten Hausseite in 2. OG zulässig, max. Wohnfläche von 150 m² ist einzuhalten. Weiter sind 2 Apartments in 1. OG für wechselndes Betriebsniveau mit einer max. Eintragsbreite von 30 m zulässig.
 In den Baugruben ist für die Wohnung von Aufsichts- und Betriebsfahrwegen sowie von Betriebsmännern und Betriebsmitteln nachzuweisen, dass deren Schutzbereich vor unzulässigen Lärmemissionen – eventuell auch durch geeignete Objektschutzmaßnahmen – erfüllt werden kann.
 Lärmemissionen gelten als unzulässig, wenn die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den Betriebsstellen in Sondergebiet überschritten werden.

8. MASS DER NUTZUNG

- 8.01 maximale Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
 8.02 Die maximalen Wandrahmen sind wie in Plan eingetragen festgelegt. Sie beziehen sich auf die angegebenen Höhenlinien u. W. BauzusatzkF OFB EG. Die angegebenen Höhenlinien können +/- 0,50 m abweichen.
 8.03 Die maximal zulässigen bebaubaren Flächen sind innerhalb der Baugrenzen festgelegt.
 8.04 Abweichend zur bayerischen Bauordnung werden die Abstandflächen entsprechend der im Bebauungsplan eingetragenen Baugrenzen festgelegt.
 8.05 Die maximale GRZ wird mit 0,85 festgelegt.
 Die maximale GFZ wird mit 0,95 festgelegt.
 8.06 Untergordnete Bauteile sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 8.07 Außenstegen ohne Überdachung sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 8.08 Flügel- und Brandschutzwände sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 8.09 Eingangs- und Terrassenüberdachungen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn sie die Abstandflächen nach BayBO einhalten.
 8.10 Die Tiefe von einzuhaltenden Abstandflächen nach BayBO werden entsprechend einem Überwiegen festgesetzt.

9. GESTALTUNG

- 9.01 Für die Außenfassade sind nur glatt verputzte, in gedeckten weiß getönte Mauerflächen und überlackte oder überstriebe Lichteerliche oder waagrecht Holzschalungen, sowie Lacke, zulässig.
 Metall-, Kunststoff- oder Keramikfassaden sind unzulässig.
 Sockelbereiche dürfen farblich nur unauffällig abgesetzt werden.
 Holzfarben sind in Naturholzfarben, braun, grau oder weiß auszuführen. (nur Lasuren keine Lacke) Buntfarben werden nicht zugelassen.
 9.02 Sockel, sind putzbedingt und fassadengleich herzustellen.
 9.03 Zierputze und Glasbausteine sind nicht zulässig.
 9.04 Fenster müssen quadratisch oder hochrechteckig ausgeführt werden.
 9.05 Fenster sind in Naturholzfarben, braun, grau oder weiß auszuführen. Buntfarben sind nicht zulässig.
 9.06 Aufgesetzte Rollläden sind nicht zulässig.
 9.07 Balkone dürfen nicht tiefer als Vordächer ausgebildet sein.
 9.08 Balkone und deren Abstützung dürfen bis zu 1,50 m außerhalb der Baugrenzen liegen, ein Abstand von mind. 2,00 m zur Grundstücksgrenze muß jedoch eingehalten werden.
 Abstandflächen von Balkonen müssen nach BayBO eingehalten werden.
 9.09 Dachdeckung:
 Satteldach:
 Es sind naturrote Dachpfannen oder Profildachziegel zulässig.
 Glasdächer sind nur bei Wandrahmen und Firstlinien zulässig.
 Die Dachneigung wird von 12° bis 20° festgelegt.
 Flachdächer:
 Flachdächer mit Kieselschichten, oder extensiv begrünt.
 In den Flachdächern sind Oberlichter und Oberlichter zulässig.
 9.10 Vordächer von Hauptgebäuden sind mit einer Länge von mind. 1,10 m (Kraufstige) bzw. von mind. 0,75 m (giebelseitig) anzubringen.
 9.11 Sattel-/Lichtbänder (Skylights) sind auf die gesamte Firstlänge zulässig. Die Scheitellänge wird auf 2,50m begrenzt.
 9.12 Dachflächenfenster sind mit einer max. Einzelgröße 75/135 zulässig.
 9.13 Sind im Dachbereich Solaranlagen vorgesehen, so sind diese bündig in die Dachfläche zu integrieren und in umliegender Mischluft entweder an die Traufe oder den First anzubringen.
 Aufgeständerte Solaranlagen sind unzulässig.
 9.14 Firstlinien sind zwingen durchläufig auszuführen.
 9.15 Abtragungen und Aufschaltungen des natürlichen Geländes, sowie Stützwände sind zulässig. Abschnitte von Stützwänden sind ebenfalls Natursteinmauern, Gabionen, sowie Böschungsteine möglich.

10. ERSCHLISSUNG/VERKEHRSLÄCHEN

10.01 Die Erschließung der baulichen Anlagen erfolgt über die neu anzulegende Erschließungsstraße von der B72.

11 INTEGRIERTE GRÜNORDNUNG/FREIPLÄCHEN

- 11.01 Pflanzgebiet für die Ortsrandeinsparung auf den Eintragsflächen
 Zu pflanzende Baum- und Strauchhecke
 Entsprechend dem Planentwurf ist auf den West- und auf der Südseite des Planungsbereiches eine lockere 2-3 m hohe Baum- und Strauchhecke einheimischer standortgerechter Laubbäume anzulegen.
 Der Standort der Bäume kann geringfügig vom Planentwurf abweichen, die Anzahl ist jedoch bindend.
 Es sind artreiche groß- und kleinkronige Baumarten der nachfolgenden Liste zu verwenden.
 Die zu pflanzenden Bäume müssen folgende Qualiität aufweisen:
 Laubbäume: 1. und 2. Ordnung, Hochstamm, StH 18 - 20, 30v, m.B.
 Artenliste 1 Bäume:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Cornus behaviana	Hartholbe
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde

 Die Gehölzpflanzung aus Landschaftsfrüchern muss folgende Qualiitäten aufweisen:
 Landschaftsfrüchler: 20v, 60-80, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m.
 Es sind artreiche Arten zu verwenden.
 Artenliste 2 Sträucher:

Corylus avellana	Hazel
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Feldrose
Rosa crivina	Heckenrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

 11.02 Pflanzgebiet für die Ortsrandeinsparung im Südwesten
 Entsprechend dem Planentwurf sind auf dem schmalen Grünstreifen im Südwesten des Planungsbereiches kleinkronige Bäume der nachfolgenden Liste zu pflanzen.
 Die zu pflanzenden Bäume müssen folgende Qualiität aufweisen:
 Laubbäume: 2. Ordnung, StH 18-20, 30v, m.B.
 Artenliste 1 Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Cornus behaviana	Hartholbe
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

 11.03 Pflanzgebiete für den Planungsbereich allgemein
 Innerhalb des Planungsbereichs sind an den in Plan eingezeichneten Standorten Bäume entsprechend folgender Pflanzenliste zu pflanzen.
 Laubbäume: 1. Ordnung, Hochstamm, StH 18-20, 30v, m.B.
 Artenliste 4 Bäume:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spiplahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Samerlinde
Ulmus minor	Feld-Ulme

 11.04 Offene Flächen mit Rosen- bzw. Wiesenansatz
 Grünflächen sollen naturnah ausgestaltet d.h. mit geringer Humusaufgabe hergestellt und mit einer mageren Wiesenmischung mit standortheimischen Saatgut eingepflanzt werden.
 Sie sollen als extensive Wiesenflächen, mind. 2-3 x jährlich gepflegt werden.
 11.05 Waldrand zu erhaltende Bäume
 Für den im Nordosten anschließenden Waldrand sind entsprechende DIN-Normen (DIN 19200) zum Wurzelschutz während der Bauzeit einzuhalten.
 DIN 18 520: Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Ausgabe Juli 2004.
 BSL-G 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, Altes-Strasßen-Konzept, Straßenbau.
 11.06 Fassadenbegrünung
 Sollten Fassaden begrünt werden, so gilt folgende Artenliste:
 Artenliste 5 Kletterpflanzen und Ranker:

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Waldrebe
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Reim Veilchen

 11.07 Einfriedigungen
 Zäune müssen eine Sohle ausgeführt werden.
 An den Durchläufen von Kletterern zu vermeiden, ist ein Abstand von mind. 15 cm zum Boden freizuhalten.
 Die maximale Höhe von neu angelegten Gelände beträgt 2,00m.
 11.08 Freiflächengehaltungen
 Zur Sicherstellung der Freiflächengehaltung ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengehaltungsplan vorzulegen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu entwickeln ist.

12 VERSORGNUNGSLIENUNGEN/STELLPLÄTZE

- 12.01 Versorgungsleitungen (Par. 9, Abs. 1, Nr. 13 BauZusatzkF):
 Die Führung von Versorgungsleitungen ist nur unterirdisch zulässig.
 12.02 Hinsichtlich der Zahl der notwendigen PKW-Stellplätze gelten die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf gemäß IMB, betr. Vollzug der Art. 62 und 63 der Bayerischen Bauordnung von 12. Februar 1978 (98Bl. S. 161 - siehe nun Art. 52 und 53 der neugefassten BayBO).

13 ÖKOAUSSGLEICHSFLÄCHE

- Die Berechnung der Ausgleichsfläche bedarf für den naturschutzrechtlichen Eingriff erfolgt anhand des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003).
 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:
 a) Einstufung des Planungsbereichs vor der Bebauung
 Intensiv genutzte Grünflächen (Flecken) Kategorie II
 b) Einstufung des Planungsbereichs entsprechend Planung Bebauungsplan
 Auf der Fläche des Bebauungsplanes ist ein Sondergebiet mit einer GRZ über 0,25 (10 A) geplant. Die Eingriffsfläche beträgt 7621 m².
 c) Ermittlung der Kompensationsfaktoren und des Ausgleichsbedarfs
 Für die Fläche des Grundstückes 479/2 ist nach Nr. 11 das Feld A II mit einem Kompensationsfaktor von 0,8 zu ermitteln.
 Aufgrund der festgesetzten grünen Grenzen und Vermeidungsmaßnahmen im Bauleitungsgebiet (z.B. Vermeidung der anfallenden Dachwasser auf dem Baugrundstück, Einbindung der Gebäude durch Einweihung des Geländes, Schaffung einer Eingrünung auf einem anliegenden Weid, ist für die betroffene Fläche A II ein Kompensationsfaktor von 0,8 anzusetzen.
 Fläche Feld A II: 7621 m² x 0,8 = 6.097 m² Gesamtausgleichsverpflichtung
 d) Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen
 Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird auf der Flurstücksnummer 1970/2 Gemeinde Irnschenberg, Gemarkung Nilschneith nachzuweisen. Das Grundstück hat eine Flächengröße von 15.000 m², davon sind ca. 3.300 m² bewaldet und ca. 12.000 m² als naturschutzgerechte Wiesenfläche genutzt. Die Wiese zeigt sich trotz nur 2-3 maliger Mäh im Jahr als relativ naturnah. Diese liegt vorwiegend in der Fläche, die in der Fläche in Hochwasserfall, durch die Leitbahn überschneit wird und so Nährstoffe in den Boden einbringen werden.
 Die Fläche ist relativ eben, Vertiefungen, Mulden etc. sind kaum erkennbar.
 Die Wiesenfläche kann als Intensivgrünland (GII) eingestuft werden. Auf der Wiesenfläche soll durch eine zweijährige Mahd im Jahr jeweils Anfang und Ende des Jahres ein gleichmäßiges Grünland entwickelt (G21). Erster Schnittzeitpunkt erst nach dem 15. Juni, der zweite Schnittzeitpunkt liegt nach dem 1. September. Das Mahdgut muss abgefahren werden. Keine Düngung und keine Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln auf der Fläche.
 Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern und dauerhaft für die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege bereitzustellen. Sie wird nach Abschreiten des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Irnschenberg dem Bayerischen Landesamt für Umwelt für das Ökologiekonto übertragen.
 Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern und dauerhaft für die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege bereitzustellen. Sie wird nach Abschreiten des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Irnschenberg dem Bayerischen Landesamt für Umwelt für das Ökologiekonto übertragen.



LUFTBILD



VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung von die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. gemäß Par. 2 BauZG beschlossen.

Irnschenberg, am Erster Bürgermeister

Den Eigentümern der von der Aufstellung betroffenen und benachteiligten Grundstücke, sowie den von der Aufstellung betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. Par. 3 Abs. 1 und 4 Abs. 2 i.V.m. Par. 46 BauZG von bis frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Irnschenberg, am Erster Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in der Sitzung von die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. gemäß Par. 2 BauZG beschlossen.

Irnschenberg, am Erster Bürgermeister

Den Eigentümern der von der Aufstellung betroffenen und benachteiligten Grundstücke, sowie den von der Aufstellung betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. Par. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 i.V.m. Par. 46 BauZG von bis frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Irnschenberg, am Erste Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in der Sitzung von die Aufstellung samt der Begründung, gem. Par. 10 Abs. 1 BauZG, als Sitzung beschlossen.

Irnschenberg, am Erste Bürgermeister

Der als Sitzung beschlossene Bebauungsplan wurde in der Zeit von bis gemäß Par. 10 Abs. 3 BauZG öffentlich ausgestellt.

Irnschenberg, am ist damit rechtsverbindlich.

Irnschenberg, am Erster Bürgermeister

Die Gemeinde IRNSCHENBERG erließt aufgrund

- der §§ 8, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauZG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. 8. 1993 (98Bl. I, S. 2141);
- Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. 12. 1975 (98Bl. I, S. 391);
- Artikel 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. 8. 1997 (08Bl. I, S. 433; BayRS 2132-11);
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (98Bl. I, S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investition und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum (Investitionsförderungs- und Wohnraumgesetz) vom 22. 4. 1993 (98Bl. I, S. 568) und
- der Verordnung über die Ausweisung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planungsbereichs (Planbereichsverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18. 12. 1990 (98Bl. 1991 I, S. 58).

diesen Bebauungsplan als SATZUNG.

BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET TRANSPORTE DER GEMEINDE IRNSCHENBERG M = 1 : 500

Flurstück:	479/2	Grundstück Sondergebiet
	484	Neue Straßenführung
	479	Teilfläche neue Straßenführung
	479/4	Teilfläche neue Straßenführung
	485/3	Teilfläche neue Straßenführung
	482/2	Teilfläche neue Straßenführung

IRNSCHENBERG, DEN 14.01.2019



JÜRGEN STÄUBER, DIPL.-ING. (ARCHITECTUR), LAURENDRING 4, 82714 IRNSCHENBERG, TELEFON: 0825/3934, TELEFAX: 0825/1222, www.irnschenberg.de