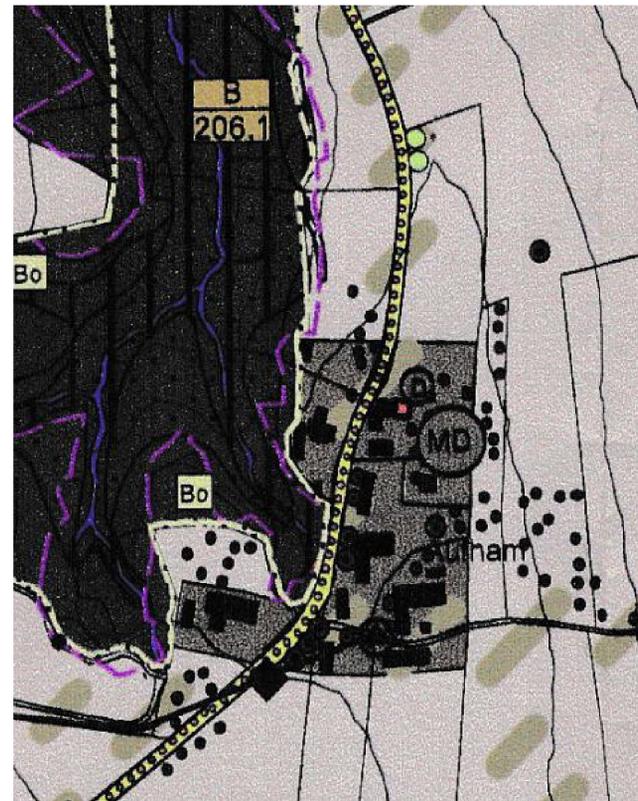


LAGEPLAN M=1:500



AUSSCHNITT AUS DEM GÜLTIGEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



LUFTBILD ca. M = 1:1000

### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

0.01 - - - - - Grenze des Geltungsbereichs der Satzung

#### 1 BAULICHE NUTZUNG

- 1.01 Baugrenze
- 1.02 II maximale Anzahl der Vollgeschosse nach BayBO
- 1.03 SD Satteldach Dachneigung 18 - 25° (mit durchlaufenden Trauf- und Firsthöhen)
- 1.04 FD Flachdach - begrünt oder bekiest
- 1.05 GA Garagen
- 1.04 186,40 maximal bebaubare Fläche innerhalb der Baugrenzen
- 1.05 WH maximale Wandhöhe ab OKFB bei Angabe von FFB-Koten  
maximale Wandhöhe nach BayBo - natürliches Gelände, wenn keine Koten angegeben sind.
- 1.06 Leitungsrecht - Dienstbarkeiten sind einzutragen
- 1.07 max. GRZ = 0,35  
max. GFZ = 0,60
- 1.08 612,80 OKFB max. Höhe OKFB, die Kote kann plus/minus 0,30m abweichen
- 1.09 Das neue Gebäude auf Flurnummer 1424, sowie der westliche Bereich des Gebäudes auf 1424/3, müssen erdgeschossig als Garagen-, Lager- und Technikräume ausgeführt werden. Dies gilt auch in dem mit GA gekennzeichneten Bereich (westlicher Gebäudeteil) auf Flurnummer 1420.
- 1.10 Balkone und ihre Abstützungen, sowie Eingangsvordächer können außerhalb der Baugrenzen liegen, wenn ihre Abstandsflächen nach BayBo eingehalten werden.

#### 2 AUSGLEICHSBERECHNUNG UND AUSGLEICHSMASSNAHME

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gem. Leitfaden

- a. Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung:  
Intensiv genutzte Grünfläche (ca. 1.854 m<sup>2</sup>) Kategorie I
- b. Einstufung des Plangebietes entsprechend Einbeziehungsatzung:  
Auf der gesamten Fläche der Einbeziehungsatzung ist eine Bebauung mit hohem Nutzungsgrad geplant (Dorfgebiet GRZ 0,35). Dies entspricht Typ A.
- c. Ermittlung der Kompensationsfaktoren und des Ausgleichsbedarfs:  
Laut Matrix in Leitfaden der LfU ist für die Flächen nach Kat. I das Feld A1 mit einem Kompensationsfaktor von 0,3- 0,8 anzuwenden

Aufgrund der geplanten Vermeidungsmaßnahmen im Planungsgebiet, wie z.B. Verwendung versickerungsfähiger Beläge wird ein Ausgleichsfaktor von 0,4 angesetzt.

Flächen Kat. I	1.854 m <sup>2</sup> x 0,4 =	741 m <sup>2</sup>
Ausgleichsverpflichtung		741 m <sup>2</sup>

**Ausgleichsmaßnahme**  
Anlage einer Streuobstwiese mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland auf einer Fläche von 741 m<sup>2</sup>.  
Auf der Ausgleichsfläche sind 10 Obstbaumhöchstämme regionaler Obstsorten mit der Pflanzgröße SH 12-14 zu pflanzen.  
Als Sorten sind geeignet: z.B. Apfel "Jacob Fisher", Apfel "Roter Boskoop", Apfel "Bohnapfel", Zwetschge "Hauszwetsche", Zwetschge "Katinka" etc.

Die Obstwiese ist zwei bis drei Mal jährlich zu mähen.  
Erster Schnittzeitpunkt erst nach dem 15. Juni. Das Mahdgut muss abgefahren werden und kann als Heu genutzt werden. Keine Düngung und keine Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln auf der Fläche.

## BAULEITPLANUNG ENTWICKLUNGS-SATZUNG

### "AUFHAM" IRSCHEBERG

GEMEINDE IRSCHEBERG  
FLURNUMMER: 1420, 1420/1, 1424, 1424/3  
GEPÄRKLINGE IRSCHEBERG  
LANDKREIS MIESBACH  
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

MIESBACH, DEN 09.07.2019  
geändert, am 10.09.2019  
geändert, am 14.10.2019  
geändert, am 03.02.2020