

## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 0.01 Grenze des Geltungsbereichs  
 0.02 Grenze des Änderungsbereichs

### 1. BAULICHE NUTZUNG

- 1.01 Gewerbegebiet (Par. 8 BauWVO)  
 1.02 maximale Anzahl der Vollgeschosse nach BayBO  
 1.03 maximale Wandhöhe nach BayBO  
 1.04 Satelfdach  
 1.05 Flachdach  
 1.06 Baugrenze  
 1.07 maximal bebaubare Fläche innerhalb der Baugrenzen  
 1.08 neue Grundstücksteilung  
 1.09 bestehende Grundstücksgrenze  
 1.10 Lärmschutzwand - begrünt mit Rankpflanzen  
 1.11 Sichtdreieck innerhalb der Sichtfläche dürfen keine Wälle, Sichtschutzzaune, Anpflanzungen jeglicher Art, Zäune, sowie Stäbe, Häufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenstände dürfen nicht abgeteilt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigenerie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.  
 1.12 Anbauverbotszone nach Flächennutzungsplan. Die angegebene Anbauverbotszone ist von jeglicher Bebauung vollständig frei zu halten, dies gilt auch für Dachüberstände (Dachrinnen etc.)

**Ausnahme:**  
 In Anlehnung an die benachbarte Lärmschutzbauung ist die minimale Reduzierung der Anbauverbotszone ausschließlich für die Lärmschutzwand und die Verkehrsflächen auf 7,50 m ab dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 472 zulässig.  
 Festgesetzt ist die Lärmschutzwand mit 6,00m auf die Grundstücksgrenze.  
 Die reduzierte Anbauverbotszone ist von sämtlichen baulichen Anlagen vollständig freizuhalten.

### 2. GRÜNORDNUNG

- 2.01 zu pflanzender Baum/Strauch  
 2.02 abgestufter Waldrand - maximale Baumhöhe: 10 m

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 2. MASS DER NUTZUNG

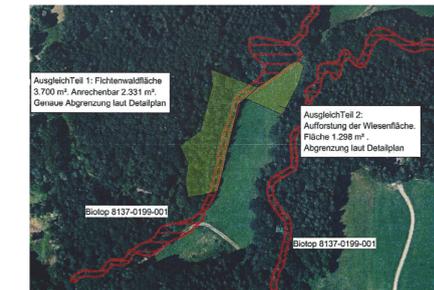
- 2.01 Die maximalen Wandhöhen nach BayBO sind wie in Plan eingetragen festgesetzt und beziehen sich auf das bestehende natürliche Gelände.  
 2.02 Die maximal zulässigen bebaubaren Flächen sind innerhalb der Baugrenzen festgelegt.  
 2.03 Abweichend zur Bayerischen Bauordnung werden die Abstandsflächen entsprechend der im Bebauungsplan eingetragenen Baugrenzen festgelegt.  
 2.04 Die maximale GRZ beträgt 0,75 (3178,02 m² : 4392,79 m²)  
 Die maximale GFZ beträgt 0,60 (2514,44 m² : 4392,79 m²)  
 2.05 Untergeordnete Bauteile sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.  
 2.06 Außentritten ohne Überdachung sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 3. GESTALTUNG

- 3.01 **Dachdeckung:**  
 Satteldach:  
 Es sind nur naturrote Dachplatten als Dachdeckung zu verwenden. Blech- oder Glasdächer sind nur bei Verstellern, Balkonüberdachungen, Freisitzen oder Wintergärten zulässig. Die Dachneigung wird von 22° bis 27° festgelegt.  
 Flachdächer:  
 Flachdächer mit Kiesschüttungen, oder extensiv begrünt. In den Flachdächern sind Oberlichter und Oberlichtkuppeln zulässig.  
 3.02 Balkone und deren Abstufungen dürfen bis zu 1,50 m außerhalb der Baugrenzen liegen, ein Abstand von mind. 2,00 m zur Grundstücksgrenze muß jedoch eingehalten werden. Sofern sich die entsprechenden Abstandsflächen über die Grundstücksgrenzen hinaus erstrecken, darf die Summe der Balkonbreiten ein Drittel der Gebäudebreite nicht überschreiten.  
 3.03 Fenster sind hoch-rechteckig auszuführen.  
 3.04 Firstlinien sind zwingen durchläufig auszuführen. Traufen sollten durchlaufen.  
 3.05 Einfriedungen sind gemessen an der natürlichen Geländeoberfläche bis zu einer Höhe von max. 1,80m zulässig. Kleintierschützende Zaunsockel sind unzulässig - die Zaunkonstruktion muss mind. 15 cm Freiraum zur natürlichen Geländeoberfläche besitzen.

### 4. Ökologische Ausgleichsfläche

- 4.01 Die vorgesehene Ausgleichsfläche liegt auf der Flurnummer 1353, Gemarkung und Gemeinde Irnschenberg. Die Ausgleichsmaßnahme wird auf 2 Teilflächen durchgeführt.



**Ausgleichsfläche Teil 1**  
 Auf einer Teilfläche der Flurnummer 1353 wird der bestehende Fichtenwald in einen standortgerechten Laubwald umgebaut. Die Fichten werden entnommen. Die Planung des AELF-Holzkirchens sieht folgendes vor:



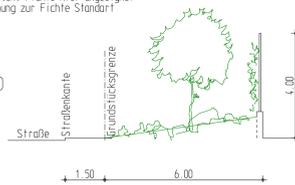
Baumart	Wissenschaftl. Name	Stückzahl	Pflanzverband	Fläche
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>	75 St.	2m x 1,5m	225 m²
Wildbirne	<i>Pyrus pyramida</i>	50 St.	2m x 1,5m	150 m²
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	50 St.	1,5m x 1m	75 m²
Hundrose	<i>Rosa canina</i>	25 St.	1,5m x 1m	38 m²
Pflaflenhütchen	<i>Eunymus europaeus</i>	100 St.	1,5m x 1m	150 m²
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	100 St.	1,5m x 1m	150 m²
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	100 St.	1,5m x 1m	150 m²
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	360 St.	1m x 1m	360 m²
		2160 St.		3704 m²

Ein Teilbereich der Fläche ist mit einem Eichen-Bestand mit Hainbuchen-Linden-Nebenbestand zu bepflanzen, dabei hat jede sechste Pflanze in Wechsel eine Linde bzw. Hainbuche zu sein. Auf feuchteren Standorten ist ein Erlenbestand zu begrünen. Zur Sicherung der Kultur ist ein reihwärtlicher Zaun zu bauen.

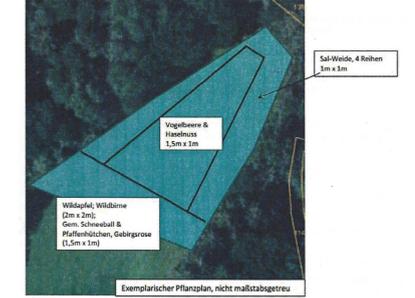
Die Aufforstung der Fläche hat in enger Absprache mit dem Forstrevier Schliersee des AELF-Holzkirchens zu erfolgen.  
 Die Berechnung der Ausgleichsfläche 1 sieht folgendem aus:  
 Von der Waldfläche wird ein Zehntel abgezogen, da die vorhandene vermaisste Teilfläche im Südosten nicht angerechnet werden kann.  
 Der Rest der Fläche wird mit dem Faktor 0,7 angerechnet.  
 3700 m² x 0,9 x 0,7 = 2331 m²

Faktor 0,9: 10% Nassstellen, Fichte hier ungeeignet  
 Faktor 0,7: 30% Beimischung zur Fichte Standard!

### SYSTEMSCHNITT LÄRMSCHUTZWAND



**Ausgleichsfläche Teil 2**  
 Über Kirschenwäldchen im Nordosten wird mit verschiedenen Sträuchern und Wildobstbäumen aufgeforstet. Die Planung des AELF-Holzkirchens sieht folgendes vor:



Baum-/Strauchart	Wissenschaftl. Name	Stückzahl	Pflanzverband	Fläche
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>	75 St.	2m x 1,5m	225 m²
Wildbirne	<i>Pyrus pyramida</i>	50 St.	2m x 1,5m	150 m²
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	50 St.	1,5m x 1m	75 m²
Hundrose	<i>Rosa canina</i>	25 St.	1,5m x 1m	38 m²
Pflaflenhütchen	<i>Eunymus europaeus</i>	100 St.	1,5m x 1m	150 m²
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	100 St.	1,5m x 1m	150 m²
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	100 St.	1,5m x 1m	150 m²
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	360 St.	1m x 1m	360 m²
		850 St.		1298 m²

Die oben dargestellte Fläche ist als Ausgleichsmaßnahme aufzuforsten. Die Dreiteilung der Fläche in einen Sal-Weidenbestand, einen Vogelbeer- und Haselnussbestand, sowie einen Bestand mit Wildapfel, Wildbirne, gemeiner Schneeball, Pflaflenhütchen und Hundrose nach dem Plan ist unzulässig. Die Pflanzverbände sind der obigen Tabelle zu entnehmen.

Auch die Aufforstung der Fläche 2 hat in enger Absprache mit dem Forstrevier Schliersee des AELF-Holzkirchens zu erfolgen.

Die Ausgleichsfläche hat eine Flächengröße von 1298 m².  
 Ausgleichsberechnung: Ausgleichsfläche 1 : 2331 m²  
 Ausgleichsfläche 2 : 1298 m²  
 Gesamt : 3629 m²

### 5. ERSCHLISSUNG

- 5.01 Die Erschließung der baulichen Anlagen hat ausschließlich über die neu zu erstellende Grundstückseinfahrt an die bestehende untergeordnete Gemeindestraße auf Flurnummer: 3396/9 zu erfolgen, die dann in die B472 einmündet. Un eine Rückstausituation in Falle eines einseitigen Lkw auf die B472 zu vermeiden, muss ein Abstand von ca. 20m von drückgebenden Fahrbahnrand der B472 bis zum Beginn der Grundstückseinfahrt eingehalten werden.  
 Weitere unmittelbare Zufahrten und Zugänge zur B472 dürfen nicht angelegt werden. Dies gilt auch während der Bauzeit.

## 6. ZEITLICHE GRÜNORDNUNG/ FREIFLÄCHENGESTALTUNG

- 6.01 Geltungsbereich für die landschaftplanerischen Festsetzungen wird durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt.  
 6.02 Mit den Baunutzungen für das Plangebiet ist im Freiflächengestaltungsplan vorzuziehen, aus dem die Ausführung der Zufahrten, Wege, Stellplatzflächen, Terrassenflächen, sowie die vorgesehene Pflanzmaßnahmen eindeutig hervorgehen. Dies gilt auch, wenn die Gemeinde Irnschenberg den Baunutzungen im Freiflächengestaltungsplan bearbeitet.  
 6.03 Grenzabstände für Pflanzungen  
 Bei Grenzabständen für die Pflanzungen ist das Bay. Ausführungsgesetz zum BGB - Grenzabstand von Pflanzen, Art. 71 bis 78 ABGB - zu beachten.  
 6.04 Die Auswahl der Pflanzen richtet sich nach den standortgerechten, einheimischen, natürlichen Pflanzengesellschaften. In der Anlage unter A "Festsetzungen durch Text" enthaltene Artenliste ist verbindlich einzuhalten. Monokulturen, sowie streng genehmigt geschützte Arten sind unzulässig.  
 6.05 Sicherstellung des Pflanzansatzes/Behandlung von Oberboden:  
 BBodG 3.99, VöB DIN 18300 und VöB DIN 18320 sind zu beachten.  
 6.06 Oberbodenbedarf:  
 Großbaue: Baugruben 150 x 150 x 60 cm  
 Kleinbaue: Baugruben 100 x 100 x 40 cm  
 Straucher: Auftrag mindestens 40 cm  
 Grasflächen: Auftrag mindestens 25 cm  
 6.07 Die Gehölzauswahl hat gemäß der nachfolgenden Liste zu erfolgen.

**Pflanzliste Auswahl:**  
 Die Auswahl der Pflanzen wird über den Freiflächengestaltungsplan festgelegt.

**Neuanpflanzungen:**  
 Bäume:  
 Hochstamm 3kv. mB., STU 18-20

Acer castaneus  
 Acer pseudoplatanus  
 Cornus betulus  
 Prunus avium  
 Sorbus aucuparia  
 Tilia cordata  
 Quercus robur  
 Feldahorn  
 Bergahorn  
 Hainbuche  
 Vogelkirsche  
 Eberesche  
 Winterlinde  
 Stieleiche

**Strauchhecken zur Eingrünung in die Landschaft:**  
 Strauch 1kv., 80-100  
 Es sind autochthone Gehölz des Herkunftsgebietes "Alpen und Alpenvorland" gen. Der Richtlinien der "Erzbergergemeinschaft Autochthone Bauschulergewisse (EABG...)" zu verwenden.  
 Cornus sanguinea  
 Corylus avellana  
 Crataegus monogyna  
 Rosa canina  
 Prunus spinosa  
 Rhamnus catharticus  
 Ribes alpinum  
 Sambucus nigra  
 Cornus mas  
 Eunymus europaeus  
 Ligustrum vulgare  
 Viburnum lantana  
 Roter Hartriegel  
 Haselnuss  
 Eingriffeliger Weidorn  
 Hundrose  
 Schlehe  
 Kreuzdorn  
 Alpenjohannisbeere  
 Schwarzer Holunder  
 Kornelkirsche  
 Pflaflenhütchen  
 Liguster  
 Weißer Schneeball

**Schnitthecken aus innergrünen Gehölzen, insbesondere Nadelgehölze sind unzulässig!**  
 Zulässige Rankpflanzen (Lärmschutzwand)  
 Hedera  
 Parthenocissus quinquefolia  
 Wilder Wein

## 7. Zulässigkeit von "Betriebsleiterwohnungen"

- 7.01 Wohnungen in GE sind nur in Rahmen des Par. 8 Abs. 3 Nr. 1 BauWVO Ausnahmsweise zulässig.  
 So ist eine Wohnung in südlichen Bereich, der Gebäude 1 2 mit einer max. Wohnfläche von 120 m² Wohnfläche zulässig.  
 Ebenso darf in nördlichen Gebäude 2 südseitig eine Wohneinheit eingebaut werden, max. 85m².  
 7.02 Bei Baunutzungen für Wohnungen von Aufsichts- und Betriebsleitern sowie von Betriebsleitern ist nachzuweisen, dass deren Schutzanspruch vor unzulässigen Lärmemissionen - eventuell durch durch geeignete Objektschutzmaßnahmen - erfüllt werden kann, ohne eine Einschränkung der zulässigen Geräuschemissionen bereits bestehender Betriebe, bzw. nach unzulässiger Gewerbetätigkeit in der Nachbarschaft nach sich zu ziehen.  
 Lärmemissionen gelten als unzulässig, wenn die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den Betriebsleiterwohnungen in eingeschränkter Gewerbegebiet überschritten werden.  
 Wohnungen sind zulässig nur in süd-westlichen Bereich des Betriebsgebäudes zulässig.

## 8. ALLGEMEIN

- 8.01 Versorgungslösungen (Par. 9, Abs. 1, Nr. 13 Baugesetzbuch):  
 Die Führung von Versorgungsleitungen ist nur unterirdisch zulässig!  
 8.02 Hinsichtlich der Zahl der notwendigen PKW-Stellplätze gelten die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf gemäß IMBek. befr. Vollzug der Art. 62 und 63 der Bayerischen Bauordnung vom 12. Februar 1978 (MBl. S. 181 - siehe nun Art. 52 und 53 der neu gefassten BayBO).  
 8.03 Garagenstellplätze und Stellflächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu versehen (Schotterferrass, Rasengriffelsteine, durchlässiges Verbundsteinpflaster, Dränpflaster, wassergebundene Decke).  
 8.04 Abweichend zu Par. 2 Abs. 1 Satz 1 der GdStellV darf die Garage mit FD ohne die vorgesehene 3m Abstand zum öffentlichen Straßenraum ausgeführt werden. Es sind automatische Tore einzubauen.

## 9. HINWEIS

Auf die von der B 472 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Die Bebauungsabstände gegenüber voraussichtlich nicht zum Schutz vor Lärm-, Staub- und Abgasemissionen.

Um bei dem geplanten Wohnhaus die Immissionsrichtwerte verbessern zu können ist auf Wohnraumorientierung mit der Ausrichtung der Wände und Schallräume zur schallabgewandten Seite zu achten.  
 Zudem wird angefragt Schallschutzfenster und Türen der Klasse 3 nach VDI 2719 einzubauen.

Alle anderen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes behalten ihre Gültigkeit!

Verfahrenshinweise  
 zu 28. Änderung des Bebauungsplans Buchbichl

Der Gemeinderat von Irnschenberg hat in seiner Sitzung am 16.07.2018 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. Par. 13 o. BauG zu ändern.  
 Der Änderungsbeschluss wurde am 17.07.2018 ortsbüchlich bekannt gemacht.

Irnschenberg, 17.07.2018  
 Hans Schönauer, 1. Bgn.

Den betroffenen Bürgern und Trägern der öffentlichen Belange wurde in der Zeit von 19.07.2018 - 20.08.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Irnschenberg,  
 Hans Schönauer, 1. Bgn.

Der Gemeinderat Irnschenberg hat in seiner Sitzung am ..... gem. Par. 10 BauG diese Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.07.2018 als Sitzung beschlossen.

Irnschenberg,  
 Hans Schönauer, 1. Bgn.

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gem. Par. 10 Abs. 3 BauG ortsbüchlich bekannt gegeben. Der Bebauungsplan samt Begründung wird seit diesem Tag im Rathaus in Irnschenberg an der allg. freien Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des Par. 215 Abs. 1 BauG sowie Par. 44 Abs. 3 BauG ist hingewiesen worden.

Irnschenberg,  
 Hans Schönauer, 1. Bgn.

- Die Gemeinde IRNSCHENBERG erläßt aufgrund
- der §§ 8, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 8. 1997 (BGBl. I, S. 2141),
  - Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. 12. 1975 (GBl. I, S. 399),
  - Artikel 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. 8. 1997 (GBl. I, S. 433, BayRS 2132-1-1),
  - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I, S. 120), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Bauland (Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. 4. 1993 (BGBl. I, S. 466) und
  - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planmäßiges (Pflanzlicheinverordnung 1990 - PlanZf 90) vom 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).

diesen Bebauungsplan als S A T Z U N G.

## BEBAUUNGSPLAN BUCHBICHL 28. ÄNDERUNG - ERWEITERUNG GELTUNGSBEREICH

## DER GEMEINDE IRNSCHENBERG M = 1 : 500

FLURNUMMER 483

IRNSCHENBERG, DEN 16.07.2018  
 GEÄNDERT, AM 16.10.2018



RECHTSKRAFTIGER BEBAUUNGSPLAN



28. Änderung