

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

0.01 Grenze des Geltungsbereichs
0.02 Grenze des Änderungsbereichs

1. BAULICHE NUTZUNG

- 1.01 Gewerbegebiet (Par. 8 BauWO)
1.02 maximale Anzahl der Vollgeschosse nach BayBO
1.03 maximale Wändhöhe nach BayBO
1.04 Satteldach
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, Sichtschutz-
zäune, Anpflanzungen jeglicher Art, Zäune, sowie Stapel,
Haufen u. d. mit dem Grundstück nicht fest verbunden Gegen-
stände dürfen nicht abgelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m
über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs-
und anzeigepflichtige 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 (Dachinnen etc.)

Ausnahme:
In Anlehnung an die benachbarte Lärmschutzbauung ist die minimale
Reduzierung der Anbauverbotszone ausschließlich für die Lärmschutz-
wand 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 Grundstücks-
grenze.
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 Wändhöhen nach BayBO sind wie im Plan eingetragen fest-
gesetzt 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 Baumgrenzen 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 Außentreppen ohne Überdachung sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

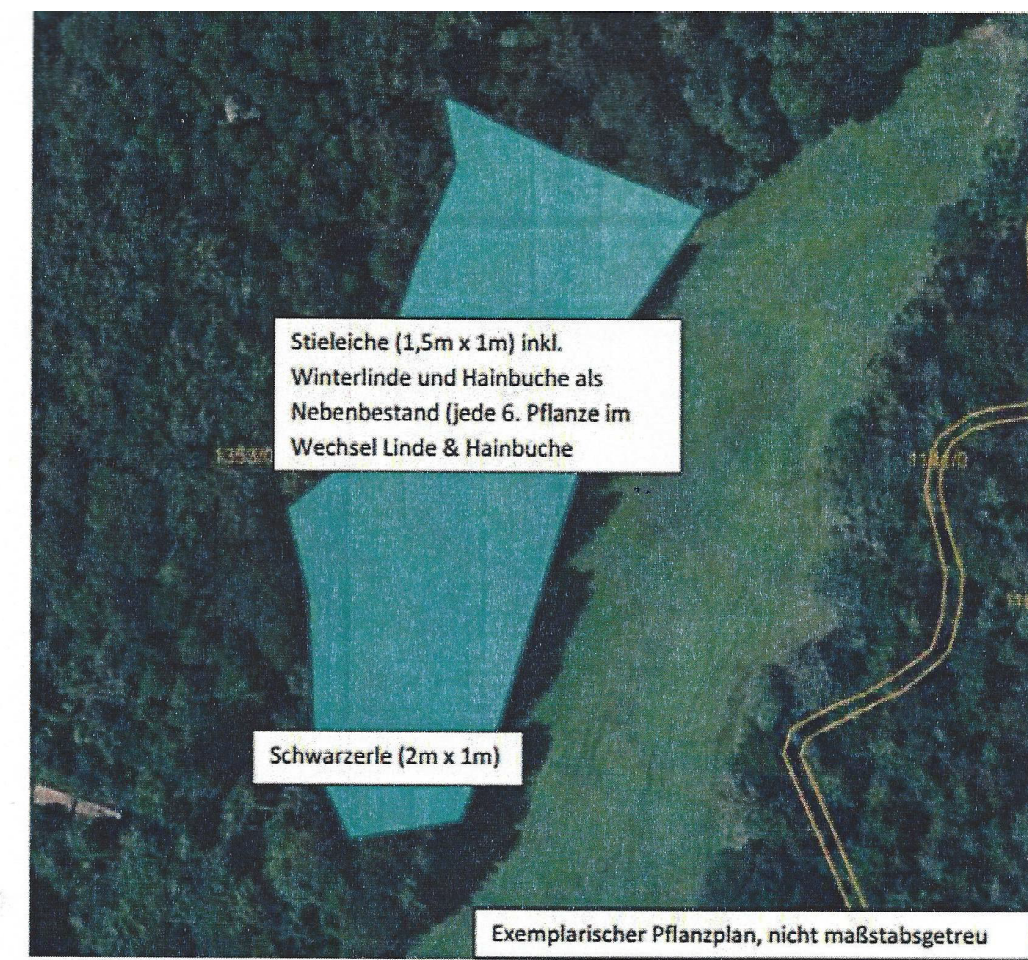
3. GESTALTUNG

- 3.01 Dachdeckung:
Satteldach:
Es sind nur natürliche Dachplatten als Dachdeckung zu verwenden, Blech- oder
Glasdächer sind nur bei Vordächern, Balkenüberdachungen, 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 Abstützung 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.
Kleinflächensichtliche Zaunsekt sind unzulässig - die Zaunkonstruktion muss mind. 15 cm
Freiraum zur natürlichen Geländeoberfläche betragen.

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-Holzkirchen sieht folgendes vor:



Baumart:	Wissenschaftl. Name:	Stückzahl:	Pflanzverband:	Fläche:
Stieleiche	Quercus robur	1035 Stk.	1,5m x 1m	1554 m²
Hainbuche	Carpinus betulus	100 Stk.	1,5m x 1m	150 m²
Winterlinde	Tilia cordata	100 Stk.	1,5m x 1m	150 m²
Schwarzerle	Alnus glutinosa	925 Stk.	2m x 1m	1850 m²
		2160 Stk.		3704 m²

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

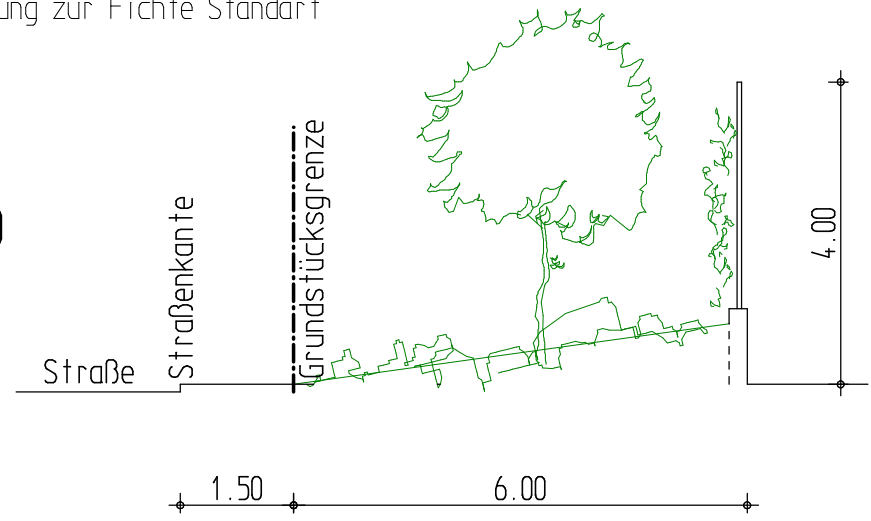
Die Aufforstung der Fläche hat in enger Absprache mit dem Forstrevier Schlatterssee des
AELF-Holzkirchen zu erfolgen.

Die Berechnung der Ausgleichsfläche 1 sieht folgendermaßen aus:
Von der Waldfläche wird ein Zehntel abgezogen, da die vorhandene verlässliche
Teilfläche im Südosten nicht angerechnet werden kann.
Der Rest der Fläche wird mit dem Faktor 0,7 angerechnet.

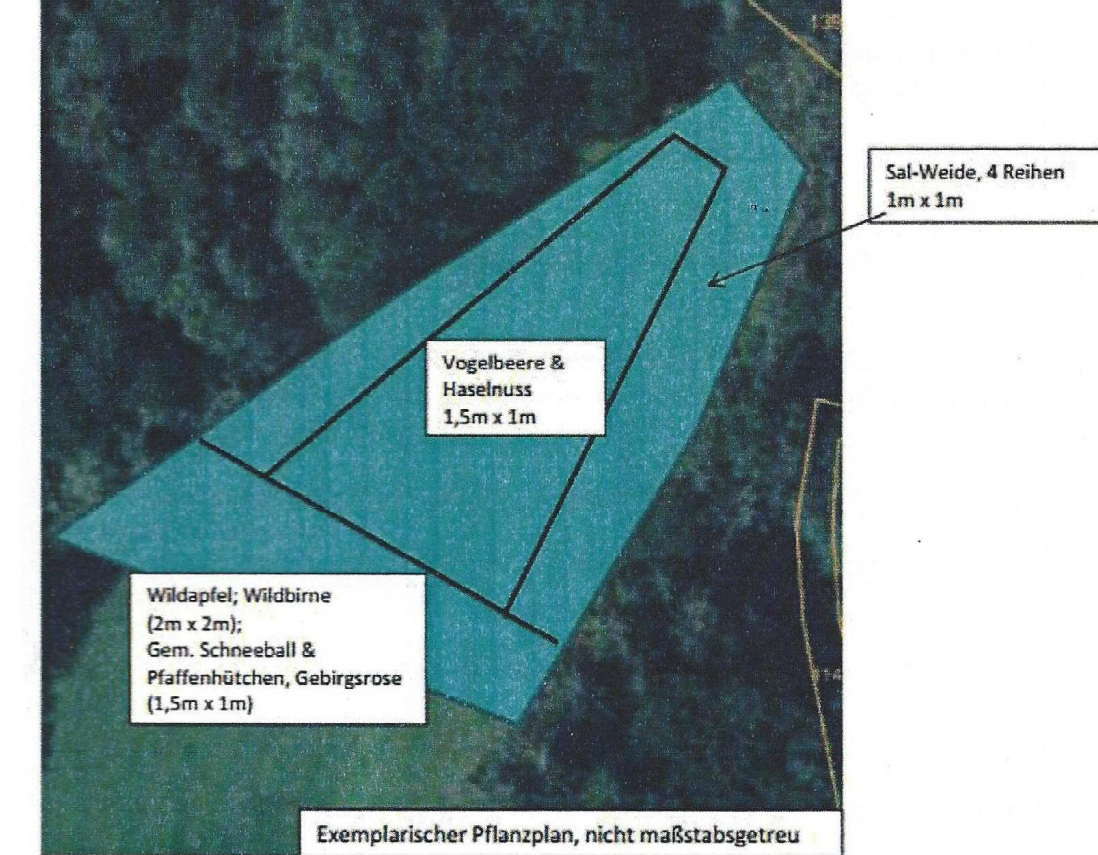
3700 m² x 0,9 x 0,7 = 2331 m²

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

SYSTEMSCHNITT
LÄRMSCHUTZWAND



Ausgleichsfläche Teil 2:
Der Wiesentwald im Nordosten wird mit verschiedenen Sträuchern und Wildobstbäumen
aufgeforstet.
Die Planung des AELF-Holzkirchen sieht folgendes vor:



Baum-/Strauchart:	Wissenschaftl. Name:	Stückzahl:	Pflanzverband:	Fläche:
Wildapfel	Malus sylvestris	75 Stk.	2m x 1,5m	225 m²
Wildbirne	Pyrus pyramidalis	50 Stk.	2m x 1,5m	150 m²
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	50 Stk.	1,5m x 1m	75 m²
Hundsrose	Rosa canina	25 Stk.	1,5m x 1m	38 m²
Pfaffenhütchen	Geum sp.	100 Stk.	1,5m x 1m	150 m²
Haselnuss	Corylus avellana	100 Stk.	1,5m x 1m	150 m²
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	100 Stk.	1,5m x 1m	150 m²
Sal-Weide	Salix caprea	360 Stk.	1m x 1m	360 m²
		880 Stk.		1298 m²

Die oben dargestellte Fläche ist als Ausgleichsmaßnahme aufzuforsten. Die
Dreifteilung der Fläche in einen Sal-Weidenbestand, einen Vogelbeeren- und Haselnuss-
bestand, sowie einen Bestand mit Wildapfel, Wildbirne, gemeiner Schneeball, Pfaffen-
hütchen und Hundsrose nach dem Plan ist umzusetzen. Die Pflanzverbände sind der obigen
Tabelle zu entnehmen.

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

Die Ausgleichsfläche hat eine Flächengröße von 1298 m².

Ausgleichsberechnung: Ausgleichsfläche 1 : 2331 m²
Ausgleichsfläche 2 : 1298 m²
Gesamt : 3629 m²

5. ERSCHLIESSUNG

- 5.01 Die Erschließung der baulichen Anlagen hat ausschließlich über die neu
zu erstellende Grundstückseinfahrt an die bestehende untergeordnete
Gemeindestraße auf Flurnummer 3996/9 zu erfolgen, die damit in der B 472
einmündet. Um eine Rückstausituation im Falle eines einseitigen Umlauf auf
die B 472 zu vermeiden, muss ein Abstand von ca. 20m von drückenden
Fahrbahnrand der B 472 bis zum Beginn der Grundstückseinfahrt eingehalten
werden.
Weitere unmittelbare Zufahrten und Zugänge zur B 472 dürfen nicht angelegt
werden. Dies gilt auch während der Bauzeit.

6. INTEGRIERTE GRÜNORDNUNG/
FREIFLÄCHENGESTALTUNG

- 6.01 Geltungsbereich:
Der Geltungsbereich für die landschaftsplanerischen Festsetzungen wird
durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes
bestimmt.
6.02 Mit den Baunträgen für das Plangebiet ist ein Freiflächengestaltungsplan
vorzulegen, aus dem die Ausführung der Zufahrten, Wege, Stellplatzflächen,
Terrassenflächen, sowie die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen eindeutig hervor-
gehen. Dies gilt auch, wenn die Gemeinde Irnschenberg den Bauntrag im
Freistellungsverfahren bearbeitet.
6.03 Grenzabstände für Pflanzungen:
Bei Grenzabständen für die Pflanzungen ist das Bay. Ausführungsgesetz zum
BBod - Grenzabstand von Pflanzungen, Art. 71 bis 78 ABGB - zu beachten.
6.04 Die Auswahl der Pflanzen richtet sich nach den standortgerechten, einhei-
mischen, natürlichen Pflanzengesellschaften. Die in der Anlage unter A
"Festsetzungen durch Text" enthaltene Artenliste ist verbindlich einzu-
halten. Rankpflanzungen, sowie streng geometrisch geschnittene Hecken
sind unzulässig.
6.05 Sicherstellung des Pflanzraums/Behandlung von Oberboden:
BauBod - BauBod 3.39, VOB DIN 18320 und VOB DIN 18320 sind zu beachten.
6.06 Oberbodenbedarf:
Gründäusen: Baugruben 150 x 150 x 60 cm
Kleinbaue: Baugruben 100 x 100 x 40 cm
Sträucher: Auftrag mindestens 40 cm
Grasflächen: Auftrag mindestens 20 cm
6.07 Die Gehölzauswahl hat gemäß der nachfolgenden Liste zu erfolgen.

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

Neuimpfungen:
Bäume:
Hochstamm 30m, mB., STU 18-20

Acer castaneifolium
Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Prunus avium
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Quercus robur

Feldahorn
Bergahorn
Hainbuche
Vogelkirsche
Eberesche
Winterlinde
Stieleiche

Strauchhecken zur Eingrünung in die Landschaft:
Strauch 10m, 60-100
Es sind autochthone Gehölze des Herkunftgebietes "Alpen und Alpenvorland" gem.
Der Richtlinien der "Erzeugergemeinschaft Autuchthone Bauschutzzeugnisse
(EAB J.) zu verwenden.
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Rosa canina
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Ribes alpinum
Sambucus nigra
Cornus mas
Eunymus europaeus
Ligustrum vulgare
Viburnum lantana

Schnitthecken aus immergrünen Gehölzen, insbesondere Nadelgehölze sind
unzulässig!

Zulässige Rankpflanzen (Lärmschutzwand)
Hedera
Parthenocissus quinquefolia
Efeu
Wilder Wein

7. Zulässigkeit von "Betriebsleiterwohnungen"

- 7.01 Eine Wohnung ist im südlichen Bereich, der Gebäude ① ②
mit einer max. Wohnfläche von 120 m² Wohnfläche zulässig.
Ebenso darf im nördlichen Gebäude ② südseitig eine Wohneinheit
eingebaut werden, max. 65m².
7.02 Bei Baunträgen für Wohnungen von Aufsichts- und Betriebsleitern
sowie von Betriebsinhabern und Betriebsleitern ist nachzuweisen, dass
deren Schutzanspruch von unzulässigen Lärmimmissionen - eventuell auch
durch geeignete Objektschutzmaßnahmen - erfüllt werden kann, ohne eine
Einschränkung der zulässigen Geräuschemissionen bereits bestehender
Betriebe, bzw. nach unbebauter Gewerbestandorte in der Nachbarschaft
nach sich zu ziehen.
Lärmimmissionen gelten als unzulässig, wenn die Immissionsrichtwerte der
TA-Lärm an den Betriebsleiterwohnungen im eingeschränkten Gewerbegebiet
überschritten werden.
Wohnungen sind allgemein nur im süd-westlichen Bereich des Betriebs-
gebäudes zulässig.
8. ALLGEMEIN
8.01 Versorgungsleitungen (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 Richt-
zahlen für den Stellplatzbedarf gemäß IMBek, betr. Vollzug der Art. 62
und 63 der Bayerischen Bauordnung vom 12. Februar 1978 (MBl. S. 181 -
siehe nun Art. 52 und 53 der neuerfaßten BauBO).
8.03 Garagenstellplätze und Stellflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen
zu versehen.
(Schottersteinen, Rasengittersteinen, durchlässiges Verbundfeinpfaster, Dränpfaster,
wassergebundene Decke)
Alle anderen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes behalten ihre Gültigkeit!!

9. HINWEIS

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

Um bei den geplanten Wohnhäusern die Immissionsrichtwerte verbessern zu können ist auf
Wohnraumentfernung mit der Ausrichtung der Wohn- und Schlafräume zur schallab-
gewandten Seite zu achten.
Zudem wird angeregt, Schallschutzfenster und Türen der Klasse 3 nach VDI 2719 einzubau-
en.

Der Gemeinderat hat am die Erweiterung des Bebauungsplanes
"Buchbichl" gemäß § 13 BauBod (Vereinfachtes Verfahren) beschlossen und den
Entwurf samt Begründung in der Sitzung vom gebilligt.

Irnschenberg, den

1. Bürgermeister

Den Eigentümern der von der Erweiterung betroffenen und benachbarten Grundstücke
sowie den von den Änderungen betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde in der
Zeit vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Irnschenberg, den

1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat die Erweiterung des Bebauungsplans "Buchbichl"
samt Begründung in der Fassung vom gem. § 10 Abs. 1 BauBod als
Satzung beschlossen.

Irnschenberg, den

1. Bürgermeister

Die Erweiterung des Bebauungsplans mit Begründung wurde gemäß
§ 10 Abs. 3, Satz 4 BauBod in der Zeit vom bis
ortsüblich bekanntgemacht.
Die Änderung des Bebauungsplans ist damit rechtsverbindlich.

Irnschenberg, den

1. Bürgermeister

Die Gemeinde IRNSCHENBERG erläßt aufgrund

- der §§ 8, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauBod) in der Fassung der Be-
kannmachung 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 (GVBl. I. S. 399).
- Artikel 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekannt-
machung vom 4. 8. 1997 (GVBl. I. S. 433, BayRS 2132-1-1).
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverord-
nung - BauNutzV) 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 Wohnland (Investi-
tionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. 4. 1993 (BGBl. I. S. 466)
und
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des
Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. 12. 1990 (BGBl.
1991 I. S. 38)

diesen Bebauungsplan als SATZUNG.

BEBAUUNGSPLAN BUCHBICHL

28. ÄNDERUNG - ERWEITERUNG GELTUNGSBEREICH

DER GEMEINDE IRNSCHENBERG

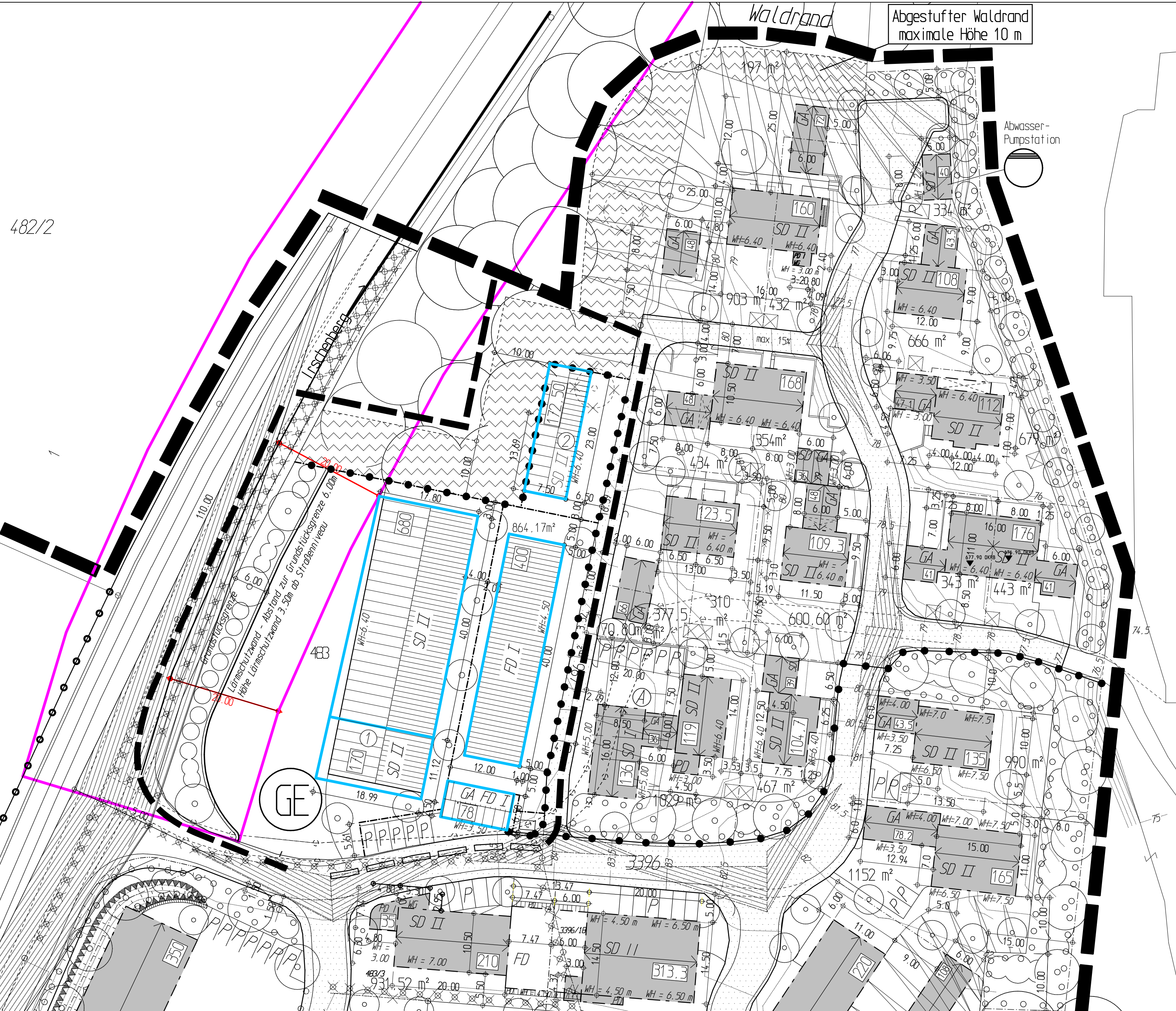
M = 1 : 500

FLURNUMMER 483



IRNSCHENBERG, DEN 11.05.2017
GEÄNDERT, AM 11.12.2017
GEÄNDERT, AM 22.01.2018
GEÄNDERT, AM 16.07.2018

JOACHIM STAUDINGER, DIPL.-ING.(CONV.)-ARCHITEXT, LAURENZWEG 4, 83714 HIESBACH-PARSSERG, TELEFON: 08025/3334,
TELEFAX: 08025/1222
Hr. Architekt, 28. Änderung des Bebauungsplans



RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN



28. Änderung