

**Außenbereichssatzung**  
**Sperlasberg**  
**2. Änderung/Erweiterung**

**Gemeinde Irschenberg**  
**Gemarkung Irschenberg**  
**Flurnummern: 3267**  
**Landkreis Miesbach**  
**Regierungsbezirk Oberbayern**

Entwurfverfasser:

Joachim Staudinger  
Dipl. Ing. Univ. Architekt  
Laurenziweg 4  
83714 Miesbach/Parsberg  
Tel.: 08025/3334  
Fax.: 08025/1222

Miesbach, den 09. September 2019

---

Dipl. Ing. Univ. Architekt  
Joachim Staudinger

---

1. Bürgermeister  
der Gemeinde Irschenberg

## 1 Präambel

Die Gemeinde Irschenberg  
Landkreis Miesbach  
Reg. Bezirk Oberbayern

erläßt aufgrund

- des § 35 Abs. 6, sowie des § 9 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemeinde Irschenberg, Bereich Sperlasberg werden gemäß den im beigefügtem Plan ersichtlichen Darstellungen geändert/erweitert.

## Begründung zur 2. Änderung Außenbereichssatzung „Sperlasberg“

### 1. Anlass der Planung, Ziele und Zwecke

Anlass für die Satzungserstellung ist der Antrag des Eigentümers des Grundstückes mit der Flurnummer 3267 der Gemarkung Irschenberg zur Erweiterung des bestehenden Wohnhauses zum Neubau von 2 Wohneinheiten.

Durch den Erlass der Satzung soll die bauplanungsrechtliche Möglichkeit für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens geschaffen werden.

### 2. Planungsgebiet

Der bestehende Geltungsbereich wird daher um ca. 330 m<sup>2</sup> erweitert.



### 3. Bauleitplanung, Verfahren

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Irschenberg ist der Geltungsbereich der Satzung als „Fläche für die Landwirtschaft/Außenbereich dargestellt.



Im Satzungsbereich ist eine Bebauung von einigem Gewicht vorhanden. Der bebaute Bereich ist weitgehend durch Wohnhäuser geprägt, zusätzlich sind zwei landwirtschaftliche Betriebe vorhanden. Dem Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass es der Darstellung im Flächennutzungsplan widerspricht, oder die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Die Aufstellung der Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b) BauGB genannten Schutzgüter.

Die Voraussetzungen zur Änderung der sind somit erfüllt.

### 4. Inhalt der Planung

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen sowie Bau- und Freiflächengestaltung sollen sicherstellen, dass sich das geplante Gebäude in das Ortsbild einfügt.

#### 4.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Größe des Baukörpers wird auf 11,25/12,87 m festgelegt und im Plan durch die Baugrenzen festgelegt. Die Wandhöhe, Firsthöhe, sowie die Dachneigung sind an den Bestand anzupassen.

#### 4.3 Überbaubare Flächen, Bauweise

Die überbaubaren Flächen werden durch Darstellung von Baugrenzen festgesetzt. Sie stimmen im Wesentlichen mit den bestehenden Gebäudeumrissen überein. Damit ist eine offene Bauweise gewährleistet.

#### 4.4 Baugestaltung

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Erweiterung des Gebäudes orientieren sich an den Gestaltungsmerkmalen und Materialien des bestehenden Gebäudes und sollen gewährleisten, dass das traditionelle Erscheinungsbild des Weilers erhalten bleibt.

#### **4.5 Freiflächengestaltung**

Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Insbesondere wird der Erhalt der orts- und landschaftsprägenden Bäume festgesetzt.

Nichtöffentliche Verkehrsflächen sind künftig wasserdurchlässig auszubilden.

In Verbindung mit den Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen wird damit gewährleistet, dass sich die Versiegelung des Bodens auf das notwendige Maß beschränkt (§ 1a Abs. 1 BauGB).

#### **5. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung bleibt unverändert.

Die Wasserversorgung erfolgt über die gemeindliche Wasserversorgungsanlage; die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Netz des Stromversorgungsunternehmens.

Die Schmutzwasserentsorgung muss über eine biologische Kleinkläranlage auf dem Grundstück bzw. über die bereits bestehende Anlage erfolgen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser erfolgt – bei Neuerrichtung baulicher Anlagen – in flächenhaften Versickerungsanlagen oder Rigolen. Eine unterirdische Versickerung über Sickerschächte ist nur zulässig, wenn vorgenannte Sickeranlagen nicht möglich sind und das Niederschlagswasser vorgereinigt wird.

#### **6. Auswirkungen der Planung**

##### **6.1 Allgemein**

Nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild und die Lebensumstände der Anwohner sind wegen der vorgesehenen Nutzung und des geringen Umfangs der baulichen Erweiterung nicht zu erwarten.

Eine wesentliche Zunahme des Verkehrs nach Errichtung des beantragten Wohngebäudes ist nicht gegeben. Die Versorgungsleitungen sind auch für die geplante Erweiterung des Baubestands ausreichend dimensioniert.

##### **6.2 Eingriff in Natur und Landschaft**

Alle Bauvorhaben müssen weiterhin als „Außenbereichsvorhaben“ beurteilt werden. Deshalb sind Eingriffsregelung und ökologischer Ausgleich bei jedem einzelnen Bauantrag abzuhandeln.

Verfasser:

Dipl. Ing. univ. Architekt Joachim Staudinger

Laurenziweg 4

83714 Miesbach

