



Fassung vom 19.05.2025

ENTWURF **BEBAUUNGSPLAN NR. 27** **„Leitzachfeld“**

Gemeinde Irschenberg

Landkreis Miesbach

Die Gemeinde Irschenberg erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO); des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur (BayNatSchG),

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung diesen vom KPW Architekten und Stadtplaner PartGmbB, 83734 Irschenberg, gefertigten

Bebauungsplan Nr. 27 „Leitzachfeld“

als

Satzung

INHALTSVERZEICHNIS

A. Verfahrensvermerke

B. Planzeichnung mit integriertem Grünordnungsplanung und Planzeichenerklärung (Fassung vom 19.05.2025), M=1:500

erstellt durch:

KPW Architekten und Stadtplaner PartGmbH, Bergwerkstr. 1, 83734 Hausham

Die Bebauungsplanzeichnung im Maßstab 1:500 ist auf der Grundlage der Bestandsvermessung des Ingenieurbüros ZSI – Vermessung Wächter GbR, Schulstraße 5, 83607 Holzkirchen-Föching vom 01.06.2023 und der Katasterauszüge des Vermessungsamtes Miesbach erstellt.

Durch evtl. Vergrößerungen und Vervielfältigungen ist aufgrund der Papierveränderung der Plan nur bedingt zur Maßentnahme geeignet.

C. Festsetzung durch Text (Fassung vom 19.05.2025)

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise, überbaubare Flächen
4. Baugestaltung
5. Einfriedungen - Zäune
6. Verkehrsflächen
7. Erschließungsanlagen
8. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung
9. Schallschutz
10. Hinweise

D. Begründung (Fassung vom 19.05.2025)

E. Anlage 1; artenschutzrechtliche Vorprüfung mit Relevanzabschätzung Planungsbüro ONUBE GmbH (Fassung vom 08.12.2023)

Anlage 2; FFH-Verträglichkeitsprüfung
Planungsbüro ONUBE GmbH (Fassung vom 11.12.2023)

**Anlage 3; Baugrundgutachten Flurnummer 925, teils 926/1,
Gemarkung Reichersdorf**
Geo Hydro Bau (GHB) Consult GmbH (Fassung vom 26.08.2023)

Anlage 4; Umweltprüfung zum Entwurf des B-Planes Nr. 27 „Leitzachfeld“
Landschaftsarchitekturbüro Umwelt und Planung (Fassung vom Februar 2025)

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Ausgeschlossen werden die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO vorgesehenen Nutzungen.
- 1.2 Garagen sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Garagen zulässig.
An Stelle von Garagen sind auch überdachte, offene Stellplätze (Carports) zulässig.
- 1.3 Offene Stellplätze sind auch außerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen für Garagen und Baugrenzen zulässig.
- 1.4 Zur Ver- und Entsorgung des Baugebiets notwendige Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig, auch wenn hierfür keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Anlagen für Tierhaltung sind allgemein nicht gestattet.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die zulässige Grundfläche (GR) ist der gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf und wird in der Planzeichnung für jedes Baufenster festgesetzt.
Neben der überbaubaren Grundfläche für Hauptgebäude wird sie auch für Garagen festgesetzt. Die überbaubare Fläche für die Zufahrten zu Garagen ist gemäß Planzeichnung zulässig. Sollten darüber hinaus weitere versiegelte Flächen für erforderliche Stellplätze benötigt werden, sind diese ebenfalls zulässig.
- 2.2 Nebenanlagen können außerhalb der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Gesamtfläche von 15 m² pro Grundstück zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Die Fläche für Nebenanlagen wird nicht auf die zulässige Grundfläche gemäß 2.1 angerechnet.
- 2.3 Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. Angabe in der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt (II – 2 Vollgeschosse).
- 2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die maximale Wandhöhe der Wohnhäuser, Garagen und Nebenanlagen, wird gemessen von Oberkante fertiger Fußboden (OK FFB) bis zum Schnittpunkt der Wandflucht mit der Oberkante Dachhaut, senkrecht zur traufseitigen Gebäudeaußenwand.

Die OK FFB wird in der Planzeichnung in Meter bezogen auf Geländehöhe über Normalnull (üNN) angegeben.

Die maximale Wandhöhe der Wohnhäuser ist in der Planzeichnung festgesetzt und beträgt 6,00 m.

Als maximale Wandhöhe von Garagen und Nebenanlagen wird festgesetzt:

- Garagen: 3,00 m
- Nebenanlagen: 2,50 m

Die herzustellende Geländeoberfläche unmittelbar an den Gebäuden darf im Allgemeinen max. 20 cm von der OK FFB abweichen. Durch den bestehenden Geländeverlauf sind talseitig ggf. Abgrabungen am Gebäude bzw. Höhensprünge im Gelände sinnvoll. Diese dürfen nur im Einvernehmen mit der Gemeinde bzw. dem Landratsamt vorgenommen werden.

Die Höhenlage und der Nachweis über die Einhaltung der Wandhöhen ist im Bauantrag darzustellen und per Einmessbescheinigung durch einen zugelassenen Vermesser zu bestätigen.

Den Bauanträgen sind qualifizierte Freiflächenpläne mit Darstellung des bestehenden und neuen Geländeverlaufs und der Freiflächengestaltung beizulegen.

- 2.5 Es gilt die Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen in der Gemeinde Irschenberg (Garagen- und Stellplatzsatzung).
Für einen Stellplatznachweis ist die darin aufgeführte Stellplatzanzahl pro Wohneinheit nachzuweisen. Für Einliegerwohnungen < 50 m² ist abweichend dazu lediglich ein weiterer Stellplatz erforderlich.
- 2.6 Bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfs bleiben die Flächen für Terrassen und Balkone von Wohnungen unberücksichtigt.
- 2.7 Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Flächen

- 3.1 Es sind Doppel- oder Reihenwohnhäuser gemäß planerischer Darstellung zulässig.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt, diese dürfen von folgenden Bauteilen ausnahmsweise überschritten werden:
- a) Wintergärten bis max. 1,50 m Tiefe, auf einer Länge von max. 5,0m an einer Fassadenseite.
 - b) Eingangsüberdachungen bis max. 1,5 m Tiefe auf max. 1/4 Wandlänge der jeweiligen Fassade
 - c) Balkonvorbauten bis max. 1,25 m Tiefe an einer Gebäudelängs- und einer Breitseite.
 - d) Keller- und sonstige Außentreppen
 - e) Vordächer der Satteldächer:
 - Vordächer müssen über die Balkone reichen
 - Dachüberstände sollen mindestens 60cm betragen
 - f) Fassadenbekleidungen aus Holz bis zu einer Tiefe von 15cm

Die Flächen der o.g. zulässigen Überschreitungen der Baugrenzen werden nicht auf die Grundfläche gemäß 2.1 angerechnet.

- 3.3 Ausnahmsweise dürfen Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Solar- und PV-Anlagen) die festgesetzten Außenmaße um 0,25 m überschreiten.
Die sich hierdurch ergebenden Überschreitungen der Grund- und Geschoßfläche sind ebenfalls Teil dieser Ausnahme.
- 3.4 Dachform
- 3.5 Für jedes Baufenster ist die Dachart und Firstrichtung festgesetzt.
SD = Satteldach mittig über dem Baukörper angeordnet mit Firstverlauf parallel zur Gebäudelängsrichtung.
Dachneigung 18° - 23°

4. Baugestaltung

- 4.1 Aneinandergebaute Gebäude sind in Ihrer Höhe, Dachform, Dachneigung, Dachdeckung sowie ihrer Fassaden aufeinander abzustimmen. Ohne Festsetzung zueinander versetzter Baugrenzen / Baulinien sind die Außenwände in einer Gebäudeflucht herzustellen.
- 4.2 Außenwände dürfen nur einfach verputzt oder mit Holz verkleidet werden. Die Farbgebung der Fassaden soll sich an der näheren Umgebung Orientieren, grelle Farben sind nicht zulässig. Glasbausteinflächen sowie Verkleidungen aus Metall oder sonstigen ortsunüblichen Materialien sind unzulässig. Für Solar- und PV-Anlagen bleiben Ausnahmen möglich.
- 4.3 Dachüberstände sollen mindestens 60cm betragen.

- 4.4 Garagen, Nebengebäude und Überdachungen sind mit Satteldächern auszuführen und gestalterisch in Material und Farbe an die Hauptgebäude anzupassen. Für Nebengebäude und Überdachungen sind auch Pultdächer zulässig.
- 4.5 Dachstühle sind als Pfetten- / Sparren-Dachkonstruktionen aus Holz auszuführen. Untersichten an Dachüberständen und Vordächern müssen unverkleidet bleiben.
- 4.6 Steigtritte, Laufroste, Leitern, Dunstrohre aus Metallwerkstoffen in der Dachfläche sind farbgleich mit der Dachfläche auszuführen.
- 4.7 Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitte sowie Kreuz-, Quer- und Zwerchgiebel sind unzulässig.
- 4.8 Je Wohngebäude ist eine Außenantenne zulässig. Satellitenantennen sind durch entsprechende Farbgebung an die Dachfläche anzupassen.
- 4.9 Solar- und PV-Anlagen sind als In- und Aufdachsysteme zulässig, wenn sie
- parallel zur Firstrichtung angebracht werden
 - nicht aufgeständert sind
 - klar definierte rechteckige Flächen ausgebildet werden. Abtreppungen und gezackte Ränder, insbesondere um Kamine, Dachflächenfenster und entlang von Dachgraten sollen vermieden werden.

5. Einfriedungen - Zäune

Einfriedungen sind zulässig.

Sichtdreiecke an Kreuzungen, Einmündungen von Straßen, Grundstücksein- und -Ausfahrten sowie unübersichtlichen Stellen sind von jeder Bepflanzung und Lagerung von Stoffen von mehr als 0,80 m über der Straßenoberkante bis 2,50 m frei zu halten.

Bei Einfriedungen zwischen den Grundstücken ist auf die Durchlässigkeit für Kleintiere (Igel, Frosch und Co.) zu achten. Zäune sind ohne Sockel auszuführen. Um Kleintieren einen Durchlass zu gewähren muss zwischen Geländeoberfläche und Unterkante Zaun ein Abstand von mindestens 10 cm zum Boden freigehalten werden.

6. Verkehrsflächen

- 6.1 Private Fahr-, Stellplatz-, Wege- und Terrassenflächen
Für die privaten Grundstückszufahrten, Garagenvorplätze, PKW-Stellplätze, Fußwege, Terrassen sind nur wasserdurchlässige / sickerfähige Beläge (z.B. Pflaster- und Plattenbeläge offenporig oder offenfugig bzw. Pflasterbeläge mit Rasenfugen) zulässig.
- 6.2 Das auf den privaten Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen oder Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

7. Erschließungsanlagen

- 7.1 Stromversorgungs- und Fernsprechleitungen sind auf den Grundstücken unterirdisch zu führen.
- 7.2 Behälteranlagen für die vorübergehende Aufnahme von festen Abfällen und Wertstoffen sind einzuhausen.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung

- 8.1 Bituminöse Belagsdecken sind nur im Bereich der öffentlichen und privaten Verkehrserschließungswege (Fahrflächen, Bürgersteige, Fuß- und Radwege) zulässig.

- 8.2 Die nicht überbauten, privaten versiegelten Flächen sind offenporig bzw. offenfugig als Pflaster- oder Plattenbeläge zu gestalten. Pflasterbeläge mit Rasenfugen oder Rasengitter sind ebenfalls zulässig.
- 8.3 Alle nicht überbauten Flächen, außer Terrassen-, Geh- oder Fahrflächen, sind gem. BayBO gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die Auswahl der Pflanzen richtet sich nach den standortgerechten, einheimischen, natürlichen Pflanzgesellschaften.
- 8.4 Boden:
Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastenflächen stammt.
- 8.5 Geländeeinschnitte mit Stützmauern sind unzulässig. Geländeanschlüsse zu den Nachbargrundstücken sind höhengleich anzupassen und herzustellen.
- 8.6 Bepflanzung auf den privaten Grünflächen
Zur Bepflanzung der privaten Grünflächen werden die Hinweise des „Merkblattes für die Gestaltung von öffentlichen u. privaten Freiflächen“ des Landratsamtes Miesbach empfohlen. Die in der Planzeichnung dargestellten Neupflanzungen von Bäumen sind lagemäßige Empfehlungen.
Auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mind. 1 heimischer Laubbaum gemäß Artenliste 1 oder Obstbaum im Bestand nachzuweisen oder neu zu pflanzen. Die Berechnung über die erforderliche Anzahl an Bäumen und deren Nachweis ist mit dem Bauantrag (Freiflächengestaltungsplan) zu erbringen.

Obstbäume: Hochstamm (Stammhöhe > 180 cm) und Mittelstamm: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Aprikose. Auch Zierbirne und Zieräpfel sind erlaubt.
Besonders geeignet sind lokale robuste Sorten.

Artenliste 1:

Laubbäume: Kleinkronige Bäume, Pflanzgröße StU 14-16, 3xv; m.B.

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Schwed. Mehlbeere

- 8.7 Gebietseingrünung
Entsprechend des Planeintrags ist auf einem 4,0 m breiten Grünstreifen im Süden eine lockere, freiwachsende 2–3-reihige Baum- und Strauchpflanzung aus einheimischen Laubgehölzen anzulegen.
Die Flächen, die für unterirdische Entsorgungseinrichtungen vorgesehen sind, sind mit 40 cm Oberboden zu überdecken und mit Sträuchern zu überpflanzen.
Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m.
Für die Baumpflanzungen sind autochthone Arten der Artenliste 1 und 2 und für die Strauchpflanzungen autochthone Arten der Artenliste 3 zu verwenden.
Die gesetzlichen Pflanzabstände müssen bei allen Pflanzungen eingehalten werden.

Artenliste 2:

Laubbäume: Großkronige Bäume, Pflanzgröße StU 16-18, 3xv; m.B.

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Salix alba	Silber-Weide
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Die Gehölzpflanzung aus Landschaftssträuchern muss folgende Qualitäten aufweisen:
Landschaftssträucher: 2xv. 100-150, Verwendung von autochthonem Pflanzgut.

Artenliste 3:

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguineum	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix purpurea	Purpur- Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser- Schneeball

Für die Gebietseingrünung im Süden und für die Grünfläche/Pufferzone im Norden gilt:
Die nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzten Flächen sind mit einer kräuterreichen Wiesenmischung aus der Herkunftsregion 17- „Südliches Alpenvorland“ einzusäen und als extensive Wiesenfläche zu pflegen. Die Verwendung von mineralischen Düngemitteln und Pestiziden auf den Grünflächen ist untersagt.

- 8.8 Zum Schutz vor Vogelschlag sind große Glasflächen zu vermeiden, bzw. so zu gestalten oder zu behandeln (Materialwahl, Strukturierung, Beschichtung), dass diese von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben.
Die Broschüre des LfU „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ vom Oktober 2013 ist zu beachten.
- 8.9 Die Beleuchtung außerhalb von Gebäuden ist durch Verwenden von NAV Lampen (warmes Licht) oder von LED- Beleuchtung mit einer max. Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 Kelvin insektenfreundlich zu gestalten.
Installationen von gerichteter Gebäude- und Wegbeleuchtung mit möglichst niedrigen Lichtmasten. Verwendung von „Full-Cut-Off-Leuchten“, die nachweislich kein Licht nach oben oder über die Horizontale abstrahlen. Die Leuchten sind mit dichten Gehäusen ohne Fallenwirkung auf Insekten auszustatten und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten.

9. Schallschutz

- 9.1 Klima- und Heizgeräte (z.B. Luftwärmepumpen)
Der Immissionsbeitrag aus Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen), die im Geltungsbereich aufgestellt werden, muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm:1998 um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die E-DIN 45680:2020-06 zu beachten.

10. Hinweise

- 10.1 Schallschutz
Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten. Gemäß den Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB, Abschnitt 5 Anlage 5.2, Ausgabe Oktober 2018) darf ergänzend zur DIN 4109-1:2016-07 der Entwurf E DIN 4109-1/A1:2017-01 für bauaufsichtliche Nachweise herangezogen werden.
- 10.2 Denkmalschutz
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8, Ziffer 1 und 2 DschG und müssen dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden

10.3 Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (Beeinträchtigungen von Fledermäusen, Vögeln) ausschließen zu können, sind erforderliche Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeiten, das heißt in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Zu fällende Bäume sind vorab auf Höhlen- und Spaltenquartiere (für Vögel, Fledermäuse, Kleinsäuger) zu untersuchen. Zur Gefährdungsvermeidung geschützter Tier- und Pflanzenarten wird die Beschränkung der Farbtemperatur von Außenbeleuchtungen auf max. 3000 Kelvin (warmweiß) empfohlen.

10.4 Abwasserbeseitigung

Haus-Abwasseranlagen müssen an die Sammelkanalisation der örtlichen Abwasserbeseitigung der Gemeinde angeschlossen werden. Die tatsächliche Möglichkeit der Anschlussnahme wird durch die Gemeinde gewährleistet. Revisionsschächte sind mit geschlossener Abdeckung auszuführen.

10.5 Boden / Baugrundgutachten

Unter den geringmächtigen Oberschichten steht mit dem mitteldicht bis dicht gelagerten quartären Kies ein gut tragfähiger Bau- und Untergrund an.

Die Bodenplatten können auf dem nachverdichteten Kiesplanum aufgelagert werden.

Das Baugrundstück liegt außerhalb des Überflutungsbereiches eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses. Es wird davon ausgegangen, dass der Grundwasserstand der gewässernahen Bebauung eng mit dem Wasserstand der Leitzach korrespondieren wird. Ausgehend vom HQ100 und HQextrem wird der Bemessungswasserstand für Gebäude im östlichen Bebauungsbereich deshalb mit 618,40m üNN festgelegt. Die Oberkante Fertigfußboden wird für die Parzellen 8 bis 10 auf 619,15m üNN festgesetzt. Die Baugrubensohlen liegen somit unterhalb des Bemessungswasserstandes. Die Gebäudeteile unterhalb des Bemessungswasserstandes sind deshalb druckwasserdicht mit einer weißen Wanne in WU-Beton Bauweise zu errichten oder dementsprechend abzudichten.

Kelleröffnungen wie Lichtschächte und Leitungsdurchführungen ins Kellergeschoss sind druckwasserdicht zu planen.

Es ist mit Wasserhaltungsmaßnahmen zu rechnen. Die anfallende Wassermenge ist über umlaufende Drainagen, Pumpensümpfe oder gebohrte Brunnen zu bewältigen.

Für jede Art der Wasserhaltung ist eine Genehmigung erforderlich. Diese sollte frühzeitig bei den zuständigen Behörden beantragt werden.

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist in den vorhandenen Schichten aufgrund der guten Durchlässigkeit möglich.

Detaillierte Angaben für die Bebauung im Planbereich sind dem Bodengutachten Anlage 3 zu entnehmen.

Die Anlage von Außenanlagen ist so zu gestalten, dass bei Starkregen und Schneeschmelze kein verstärkter Oberflächenwasserandrang aus den überliegenden Bereichen entstehen kann.

Allgemein wird empfohlen, das Gründungskonzept mit dem Bodengutachter abzustimmen und nach dem Baugrubenaushub die Baugrube fachtechnisch abnehmen zu lassen.

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in einem nutzbaren Zustand zu halten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Beim Einsatz der Baufahrzeuge und -maschinen sowie bei der Maschinen- und Baustofflagerung sind entsprechende vorbeugende Maßnahmen und Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, um die Gefährdung von Boden und Grundwasser so gering wie möglich zu halten. Der Umgang mit Boden- und Grundwasser gefährdenden Stoffen und Materialien (z. B. Öle, Benzin) muss stets sorgfältig erfolgen

- 10.6 Grünordnerische Empfehlung
Bei allen Pflanzungen von Bäumen oder Sträuchern sind die geltenden Regelungen der Art. 47 bis 50 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) zu beachten.
- Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.
- Mit jedem Baugesuch oder Genehmigungsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Angabe über die Lage, Art, Größe und Umfang der vorgesehenen Außengestaltung mit Materialangaben und Bepflanzung beim Bauordnungsamt einzureichen. Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.
- Baumschutz
Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" und die RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren" zu beachten.
- 10.7 Niederschlagswasserbeseitigung
Die geologische Voruntersuchung des Baugebiets hat ergeben, dass der Boden gemäß DIN 18130-T1 als „durchlässig“ einzustufen ist.
Das ordnungsgemäße Sammeln von Regenwasser und dessen Nutzung im ökologischen Sinne ist ausdrücklich zugelassen.
Die geeigneten Maßnahmen zur Versickerung sind mit den Fachbehörden abzustimmen.
Für Planung, Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA-A 138 und M-153 heranzuziehen. Aufgrund der in den letzten Jahren zunehmenden Zahl an Starkniederschlägen und extremen Wetterereignissen wird empfohlen die Kapazität der Versickerungsanlagen um 20% zu erhöhen.
- 10.8 Hochwasserschutz
Das Grundstück liegt am Rand zu einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Leitzach. Die Ausführung der Gebäude ist in einer hochwasserangepassten Bauweise herzustellen (siehe 10.6).
Für den Hochwasserschutz wird auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums verwiesen und der Abschluss einer Elementarschadensversicherung empfohlen.
- 10.9 Straßenerschließung
Die Straßenerschließung des Plangebietes erfolgt von Westen über zwei Einfahrten von der Kreisstraße MB18.
Die Gestaltung der Einmündungen, mögliche bauliche Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung am Ortseingang, erfolgen mit der Erschließungsplanung.
- 10.10 Landwirtschaftliche Nutzung
Im Umfeld des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Auch bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung ist von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr auftreten. Diese sind von den Bewohnern zu dulden.
- 10.11 Stromversorgung durch das Bayernwerk
Am Baufeld führt die 110-kV-Freileitung, Waakirchen - Mittenkirchen, Ltg. Nr. J266, entlang. Die Leitungsschutzzone dieser Freileitung beträgt beiderseits der Leitungsachse jeweils 22,50 Meter. Innerhalb der Leitungsschutzzone gelten für alle Maßnahmen (Bau- und Pflanzvorhaben) gemäß den Normen DIN EN 50341 sowie DIN VDE 0105-100 Höhenbeschränkungen.
Der Bestand, der Betrieb und die Unterhaltung der bestehenden Anlagen ist zu gewährleisten. Einer Bepflanzung mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern innerhalb der Leitungsschutzzone ist untersagt. Die maximale Wuchshöhe ist in jedem Fall mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen. Außerhalb der Schutzzone sind Bäume so zu pflanzen, dass diese bei Umbruch nicht in die Leiterseile fallen können. In diesem Zusammenhang wird darauf aufmerksam gemacht, dass diejenigen Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch geraten können, durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt

werden müssen bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.

Grundsätzlich darf im Schutzzonenbereich weder Erdaushub gelagert, noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, welche das bestehende Erdniveau unzulässig erhöhen. Ebenso wird darauf hingewiesen, dass Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und Bauhilfsmittel sowie das Aufstellen von Baubaracken u.ä. nicht gestattet sind.

Mit dem Aufstellen von Baukränen ist darauf zu achten, dass der Schwenkbereich beschränkt wird, damit er nicht in die Leitungsschutzzone eingreifen kann. Die Aufstellung ist mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen.

Es ist zu berücksichtigen, dass an Hochspannungsfreileitungen, durch die Wirkung des elektrischen Feldes, bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen können.

Für Photovoltaikanlagen ist der Schattenwurf der vorhandenen Maste und Leitungen von den Betreibern zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung / Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen. Dies sollte bei der Planung und Ausführung von Flächen für Photovoltaikanlagen berücksichtigt werden.

10.12 Deutsche Telekom

Im Geltungsbereich befinden sich oder werden errichtet Telekommunikationslinien der Telekom und Kabel Deutschland / Vodafone, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert oder beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – u.a. Abschnitt 6 – zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

10.13 Normen und Richtlinien

Alle aufgeführten Normen und Richtlinien entsprechen den zum Zeitpunkt der Untersuchungen gültigen. Für die Umsetzung von Bauvorhaben sind diese auf Aktualität und Gültigkeit zu prüfen. Grundsätzlich gelten die zum Zeitpunkt der Ausführung allgemein anerkannten Regeln der Technik und die dafür vorgesehenen gültigen Normen und Richtlinien.

Irschenberg, den _____

Klaus Meixner
Erster Bürgermeister