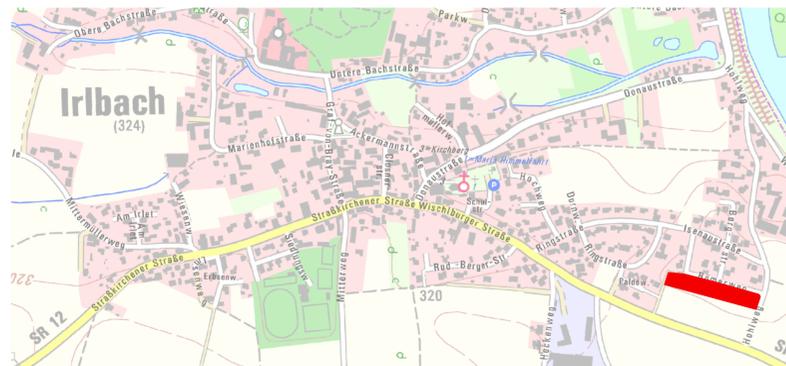


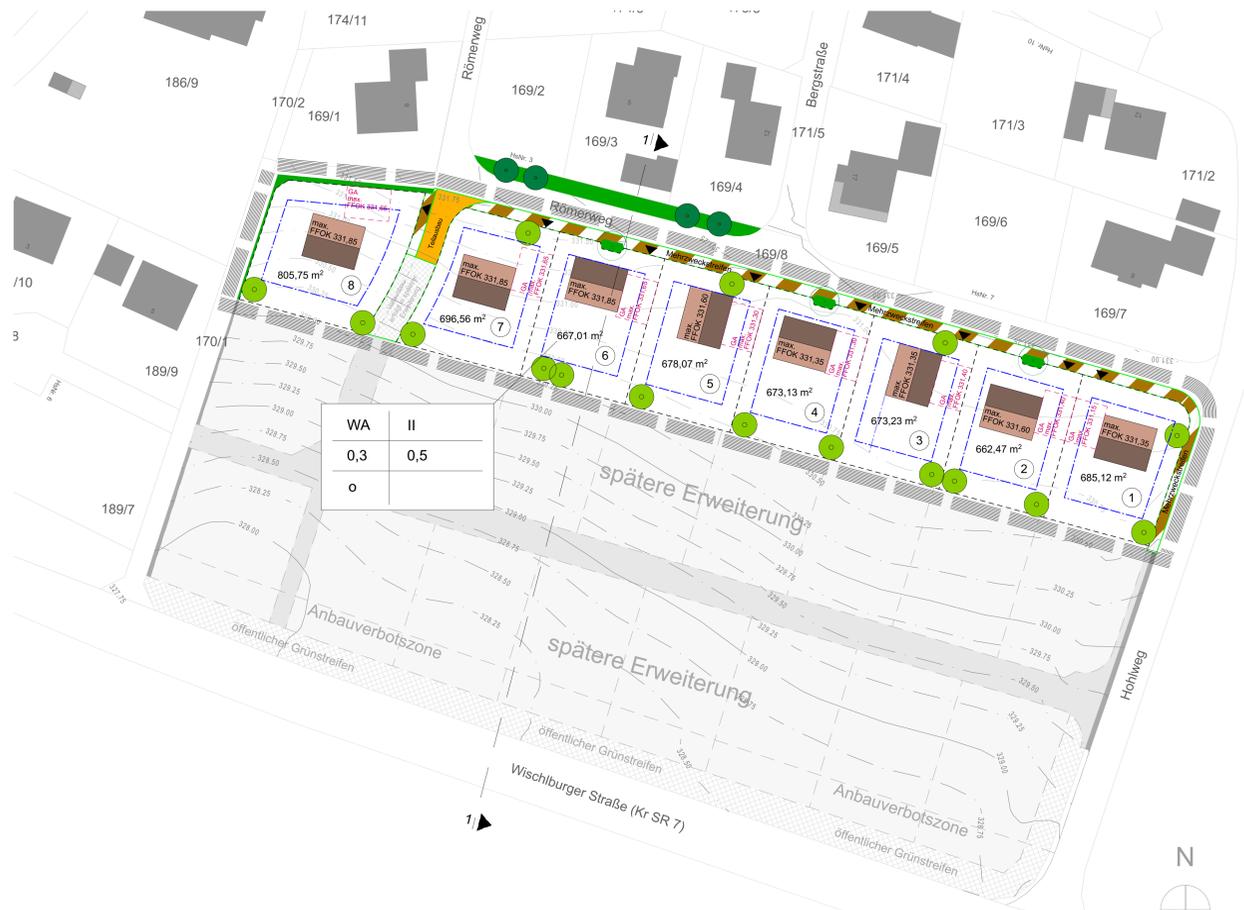
Schemaschnitt 2 - 2 M 1:100



Systemschnitt 1 - 1 M 1:200



Übersichtsplan M 1:5000



**Zeichnerische Festsetzungen**

- Art und Maß der baulichen Nutzung**

WA	WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, nicht zulässig sind die Ausnahmen 4 & 5 des § 4 Abs. 3 BauNVO
Nutzungskategorie	max. Zahl der Vollgeschosse
Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Bauweise	
- Bauweise / Baulinie / Baugrenze**
  - o offene Bauweise
  - o nur Einzelhäuser zulässig
  - Baugrenze
  - Parzellengrenze geplant
- Verkehrsf lächen**
  - Straßenverkehrsf lächen
  - Mehrzweckstreifen
- Fl ächen für Versorgungsanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**
  - GA FFOK
  - Garagen/Carports
  - Höhe der Fußbodenebenkante als Höchstmaß ü NN
  - Zufahrt blindend
- Grünordnung**
  - Öffentliche Grünfläche
  - zu pflanzender Baum auf privater Fläche gemäß Art. 12
  - Baum-Bestand auf öffentlicher Fläche
  - zu pflanzender Baum auf öffentlicher Fläche gemäß Art. 12
- Kennzeichnungen/Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen**
  - Höhlinien in Meter ü. NN
  - Vorschlag Gebäudestellung
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB

**Textliche Festsetzungen**

Bebauungsplan mit Grünordnung Irlbach „Am Römerweg“

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 

Das Gebiet wird ausgewiesen als WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO). Unter Berücksichtigung von § 1 Abs. 6 BauNVO werden folgende, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vorhaben, nicht zugelassen:

  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgesetzt, die zulässige Geschossflächenzahl auf 0,5. Garagen Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, sowie untergeordnete Bauteile sind, gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, auf die GRZ anzurechnen.
- Höchst zulässige Zahl der Wohnungen in einem Wohngebäude** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 

Es sind höchstens zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig. Eine Einliegewohnung gilt als Wohneinheit.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 

Als Bauweise wird in dem Baugebiet gemäß § 22 BauNVO die offene Bauweise festgelegt. Es werden nur Einzelhäuser zugelassen.
- Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgelegt. Für die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen der Gebäude zueinander gelten die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung BayBO. Die Abstandsflächen sind vom festgelegten Gelände zu bemessen. Im WA sind Garagen/Carports nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.
- Höhe der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 

Die Höhenlage ist durch ein maximales Niveau der Gebäude max. FFOK Höhe ü.N.N. (DHN 2016), für jede Parzelle geregelt. Die Höhe der baulichen Anlage im WA wird durch eine maximale Wandhöhe und einer maximalen Gebäudehöhe festgelegt. Die Abstandsflächenregelung nach BayBO bleibt unberührt. max. Wandhöhe (WH): 6,35 m über FFOK max. Gebäudehöhe (GH): 9,00 m über FFOK (siehe Schemaschnitt 2 – 2)

**Aufschüttung, Abrabung und Stützmauer**

Die nach der Erschließung vorgefundene Geländeoberfläche ist durch ein Nivellement aufzunehmen und in dem Bauunterlagen mit dem fertigen bzw. hergestellten Gelände darzustellen. Stützmauern entlang Grundstücksgrenzen sind unzulässig. Gemäß § 37 WHG sind Abrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderung bezüglich wild abfließendem Wassers nicht zum Nachteil Dritter erfolgen. Es ist Aufgabe des Bauherrn, die Detailskizzen, ohne dass hierdurch angrenzende Flächen negativ beeinträchtigt werden, zu regeln.

Maximal zulässige Geländeaufschüttungen/-abrabungen sind für jede Parzelle differenziert (Tabelle 1) festgesetzt. Außer bei Grenzgaragen und deren Zufahrten ist das Gelände auf min. 1 m Breite an der Grundstücksgrenze zu erhalten.

Parzelle	max. FFOK in m ü.N.N. Gebäude	max. FFOK in m ü.N.N. Garage/Carport	Aufschüttung/ Abrabung max. in m
1	331,35	331,15	0,50
2	331,60	331,40	0,50
3	331,35	331,40	0,50
4	331,25	331,30	0,50
5	331,60	331,30	0,50
6	331,85	331,65	0,75
7	331,85	331,65	0,75
8	331,85	331,65	1,00

**7. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

**Nebenanlagen**  
Für die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gilt § 23 Abs. 5 BauNVO. Die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen wird auf 15 m überbauter Grundfläche begrenzt.

**Garagen**  
Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Bei Zu- und Abfahrten der Garagen ist in Garagenbreite ein mind. 5m tiefer Stauraum vom Garagentor bis zur öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen. Der notwendige Stauraum vor Garagen wird als Stellplatz angerechnet. Garagen können auch als Carport ausgebildet werden.

**Einfriedigungen**  
Soweit notwendig sind Einfriedigungen aus Holz oder Metall auszuführen. Sie dürfen generell eine Höhe von 1,20m nicht überschreiten und sind ohne Sockel auszuführen. Der Abstand zum Gelände muss mindestens 10cm betragen. Entlang der Südgrenze sind keine Mauern, Gabionenzone oder Folienzäune, fremdländische Nadelgehölze z.B. Thujahecken und keine Formhölzer zulässig.

**Planungsrechtliche Festsetzung zur Grünordnung**

- Maßnahmen zur Durchgrünung, Pflanzen von Gehölzen**

Die festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen, die Bepflanzungen dauerhaft und fachgerecht zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall in den entsprechenden Arten in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzungen sind mit den in der Pflanzliste aufgeführten Arten durchzuführen. Die Bepflanzung hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen. Die zu verwendenden Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen bzw. DIN-Normen entsprechen. Bäume der 1. und 2. Wuchsortung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,0 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen. Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu berücksichtigen.
- Pflanzgebote auf öffentlichen Flächen**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte sind mit Laubbäumen mit den vorgegebenen Arten und der Mindestpflanzgröße der Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Anzahl und Baumstandorte sind verbindlich. Es wird nur neubeitragenes Pflanzgut Herkunftsgebiet 6.1 oder mit entsprechender forstlicher Herkunft gepflanzt. Dies ist mit Zertifikat nachzuweisen.
- Pflanzgebote auf privaten Flächen**

Pro Bauparzelle sind mind. 2 Bäume (Hochstamm) zu pflanzen; es ist auf eine gute Eingrünung der Eingangsbereiche und des südlichen Ortsrandes zu achten. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte sind mit Laubbäumen mit den vorgegebenen Arten und der Mindestpflanzgröße der Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Anzahl und Baumstandorte sind verbindlich. Für die Ortsrandgestaltung sind Bäume und Sträucher 1-reihig zu pflanzen. Pflanzabstand in der Reihe: 1,50 m – 2,0 m

**Pflanzlisten**

Für Pflanzungen im öffentlichen Bereich sowie Pflanzgebote auf privaten Grünflächen sind Gehölze der folgenden Pflanzliste und angegebener Qualität zu verwenden.

- Liste heimische Laubbäume:** Hochstamm, 3 x v., StU 16/18 o. Heister, 3 x v., 250 - 300
- Birke - Betula pendula
  - Eiche - Quercus robur
  - Winterlinde - Tilia cordata
  - Spitzahorn - Acer platanoides
  - Feldahorn - Acer campestre
  - Hainbuche - Carpinus betulus
  - Eberesche - Sorbus aucuparia
  - Prunus avium - Vogelkirsche
  - oder Obstbäume – siehe gesonderte Liste
- Auswahlliste heimischer Sträucher an der Südgrenze:**
- Liste heimische Sträucher:** 2 x v. Sträucher, mind. 4 Triebe, 60-100
- Roter Hartriegel - Cornus sanguinea
  - Hassel - Corylus avellana
  - Zweiflügler Weidkorn - Crataegus laevigata
  - Pflafröhlichen - Eonymus europaea
  - Liguster - Ligustrum vulgare
  - Gemeine Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
  - Schlehe - Prunus spinosa
  - Sal-Weide - Salix caprea
  - Purpur-Weide - Salix purpurea
  - Holunder - Sambucus nigra
  - Wolliger Schneeball - Viburnum lantana
  - Wasser-Schneeball - Viburnum opulus
  - oder Obststräucher wie z.B. Johannisbeeren, Brombeere, Großsträucher wie Felsenbirne.

**Liste Obstbäume (Sortenempfehlung siehe Begründung)**

Auf öffentlichen Flächen: Hochstamm, mind. 2 x v., 12 - 14  
Auf Privatflächen: Halb- oder Hochstamm, mind. 2 x v., 12 - 14

**4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Nicht überbaubare Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Grünflächen (Rasen, Weiden, Stellplätze) auszubilden. Eine Befestigung ist nur für Zugänge, Zufahrten, Sitzplätze, Terrassen zulässig. Reine Schotterflächen sind nicht zulässig.

**5. Begrenzung der Flächenversiegelung**

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Hofflächen, Lagerflächen, Parkplätze, Stellplätze, private Zufahrten usw. sind, wasserdurchlässig auszubilden: geeignetes Sickerpflaster, Pflaster mit offenen Fugen, Rasenpflaster, wassergebundene Dämme, Schotterrasen, gepflasterte Fahrbahnen mit durchlässigen Zwischenschichten. Mittlerer Aufbaubereich kleiner bzw. gleich 0,5.

**6. Umgang mit Niederschlagswasser**

Flachdächer oder flach geneigte Dächer (Neigung bis 15°) sind nach Möglichkeit zu begrünen. Dies dient der Verdunstung, Zwischenspeicherung und verzögerten Ableitung von Niederschlag. Im Baugebiet wird das Niederschlagswasser nach Möglichkeit versickert. Auf den Privatgrundstücken anfallendes Regenwasser ist durch geeignete Maßnahmen wie Regenwasserzisternen auf den Grundstücksflächen für die Weiterverwendung z. B. zur Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung zurückzuführen. Weitere Hinweise zum Umgang mit Regenwasser siehe unter [https://www.flu.bayern.de/buerger/docu\\_w8\\_umgang\\_mit\\_regenwasser.pdf](https://www.flu.bayern.de/buerger/docu_w8_umgang_mit_regenwasser.pdf)

**Textliche Hinweise**

- Baugrund/Grundwasser**

Es wird empfohlen vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen zur Festlegung des aufnehmbaren Sohldrucks und eventuell erforderlicher Zusatzmaßnahmen durchführen zu lassen. Bei der baulichen Ausbildung der Keller sind entsprechende Schutzmaßnahmen gegen hohes Grund- oder Schichtenwasser vorzusehen sowie zum Schutz gegen Starkniederschläge alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländeoberfläche und Straßenebenkante zu legen. Die DIN 18195 Bauwerksdichtungen ist entsprechend zu beachten.
- Niederschlagswasserentsorgung**

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird versickert. Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserentsorgung (NWFEV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 22.07.2014, die aktuellen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) vom 17.12.2008 sowie die Vorgaben der Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. DWA M 153 „Handlungsempfehlungen zu Umgang mit Regenwasser“ und A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ hingewiesen. Freilegung von Grundwasser ist gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) anzuzeigen. Eventuell notwendige Bauwasserhaltung ist gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG erlaubnispflichtig. Das Baugrundgutachten, welches wichtige Angaben für die Planung der Niederschlagswasserentsorgung enthält, kann bei der Gemeinde Irlbach eingesehen werden. (Geotechnischer Untersuchungsbericht vom 23.11.2020, Büro Geyer, 2009-BG)

- Altlasten und Bodenschutz**

Bei den Bauarbeiten sollte darauf geachtet werden, dass keine Bodenverunreinigungen auftreten. Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten ergeben ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt Straubing-Bogen sowie das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen. Der belastete Erdaushub ist z.B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzuliegen. Auffüllungen zur Geländemodellierung sind nur mit Erdmaterial desselben Grundstücks oder mit unbelastetem Erdmaterial der Zuordnungsklasse Z0 vorzunehmen. Weitere Informationen des Landratsamt für Umwelt unter <https://www.flu.bayern.de/boden/publikationen/bodenschutz/index.htm>
- Denkmalschutz**

Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich des Bodendenkmals mit der Aktennummer D-2-7142-0151. Es beinhaltet Siedlungen der Linearbandkeramik, des Jung-, Mittel- und Späneolithikums, sowie der gesamten Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Latènezeit und der römischen Kaiserzeit. Vorzufinden sind ein Bestattungsort der Urnenfelderzeit, Brandgräber der römischen Kaiserzeit, sowie verneptes Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Die Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DMSG. Für Bodeneingriffe jeder Art, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, ist eine Denkmalschutzliche Erlaubnis gem. Art. 7 DMSG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Landwirtschaft**

Durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können teilweise Geruchs-, Staub- und Lärmmissionen auftreten.
- Leuchtmittel**

Die Beleuchtung im Außenraum ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Es soll nur eine insikentfreundliche und energieeffiziente Beleuchtung wie

  - Naturumdampfhochdrucklampen (SE/ST-Lampe) oder
  - warmweiße LED-Lampen, die nach oben abgeschirmt sind (LED Koffeleuchten) verwendet werden.

Insikentfreundliche Leuchtmittel dürfen keine UV-Strahlung emittieren. Es sollen Leuchten mit Richtcharakteristik durch entsprechende Abschirmung (Vermeiden von Kugelleuchten) verwendet werden. Auf Bodeneinbauleuchten, die nach oben abstrahlen, sollte möglichst verzichtet werden.
- Geothermie**

Bezüglich der Nutzbarkeit von Geothermie wird auf die beim bayerischen Landesamt für Umwelt abrufbare Auskunft verwiesen. Nach der Geothermie-Standortauskunft sind im Planungsgebiet Erdwärmekollektoren möglich. Der Bau von Erdwärmesondenanlagen und Bohrungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch). Für den Bau und Betrieb von Anlagen, die oberflächennahe Geothermie nutzen, sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) und der hierzu ergangenen Verwaltungsvorschrift (VwV/BayWG) maßgebend. Genaue Auskünfte bezüglich der wasserrechtlichen Erlaubnis erteilt die Kreisverwaltungsbehörde.

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "Am Römerweg" in Irlbach**

- Gemeinde Irlbach
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat am \_\_\_\_\_ stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgestellt.
  - Die Gemeinde Irlbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzungsbeschluss beschlossen.
- Irlbach, den .....
- Armin Soller  
1. Bürgermeister
7. Ausgerollt  
Irlbach, den .....
- Armin Soller  
1. Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Irlbach, den .....
- Armin Soller  
1. Bürgermeister