

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan mit Grünordnung Irlbach „Am Römerweg“
in der Fassung vom 30.05.2021

1. 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 zulässigen Vorhaben,
nicht zugelassen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. 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.

3. Höchst zulässige Zahl der Wohnungen in einem Wohngebäude

(§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Es sind höchstens zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.
Eine Einliegerwohnung gilt als Wohneinheit.

4. 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.

5. 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.

6. Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Höhenlage ist durch ein maximales Niveau der Gebäude
max. FFOK (Fertig-Fussboden) Höhe ü.N.N. (DHHN 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 (Fertig-Fussboden)
max. Gebäudehöhe (GH): 9,00 m über FFOK (Fertig-Fussboden)
(siehe Schemaschnitt 2 – 2)

Aufschüttung, Abgrabung und Stützmauer

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

Maximal zulässige Geländeaufschüttungen/-abgrabungen sind für jede Parzelle differenziert (Tabelle1) festgesetzt.

Außer bei Grenzgaragen und deren Zufahrten ist das Gelände auf min. 1 m Breite an der Grundstücksgrenze zu erhalten.

Tabelle 1

Parzelle	max. FFOK (Fertig-Fussboden) in m ü.NN Gebäude	max. FFOK (Fertig-Fussboden) in m ü.NN Garage/Carport	Aufschüttung/ Abgrabung max. in m
1	331,60	331,40	0,50
2	331,60	331,40	0,50
3	331,65	331,45	0,50
4	331,50	331,30	0,50
5	331,65	331,45	0,50
6	331,85	331,65	0,75
7	332,10	331,90	0,75
8	331,90	331,75	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 m² 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.

Einfriedungen:

Soweit notwendig sind Einfriedungen 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, Gabionenzäune oder Folienzäune, fremdländische Nadelgehölze z.B. Thujenhecken und keine Formhölzer zulässig.

Planungsrechtliche Festsetzung zur Grünordnung

1. 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. Wuchsordnung 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.

2. 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 gebietseigenes Pflanzgut Herkunftsgebiet 6.1 oder mit entsprechender forstlicher Herkunft gepflanzt. Dies ist mit Zertifikat nachzuweisen.

3. 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 (+- 10 m) sind verbindlich.

Für die Ortsrandgestaltung sind Bäume und Sträucher 1-reihig entlang der gesamten Südseite der einzelnen Baugrundstücke 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 angegebenen 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*
Hasel - *Corylus avellana*
Zweigflügeliger Weißdorn - *Crataegus laevigata*
Pfaffenhütchen - *Euonymus 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*
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, Wiese, Pflanzfläche) auszubilden. Eine Befestigung ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, 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 Decke, Schotterrasen, gepflasterte Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen. Mittlerer Abflussbeiwert 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 Niederschlägen. Der Einsatz von Zink-, Blei- oder Kupferdeckung ist auf max. 50 m² zu beschränken. Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosionsklasse III

nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten.

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 zurückzuhalten
Weitere Hinweise zum Umgang mit Regenwasser siehe unter
https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf

Textliche Hinweise

1. Baugrund/Grundwasser

Es wird empfohlen vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen zur Festlegung des „aufnehmbaren Sohldrucks“ und eventuell erforderlicher Zusatzmaßnahmen durchführen zu lassen. Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Parzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen 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 Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen. Die DIN 18195 Bauwerksabdichtungen ist entsprechend zu beachten.

2. Niederschlagswasserentsorgung

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird versickert.
Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 22.07.2014, die aktuellen „Technischen Regeln zum schadlosem Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) 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 Niederschlagswasserversickerung enthält, kann bei der Gemeinde Irlbach eingesehen werden.

(Geotechnischer Untersuchungsbericht vom 23.11.2020, Büro Geyer, 2069-BG1)

3. Altlasten und Bodenschutz

Die Bauflächen sind mit dem aktuellen Altlastkataster des Landkreises abzugleichen.

Bei den Bauarbeiten sollte darauf geachtet werden, dass keine Bodenverunreinigungen auftreten. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.

Die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials sind vor Beginn von Baumaßnahmen zu klären.

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 zwischenzulagern.

Auffüllungen zur Geländemodellierung sind nur mit Erdmaterial desselben Grundstücks oder mit unbelastetem Erdmaterial der Zuordnungsklasse Z0 vorzunehmen.

Weitere Informationen des Landesamt für Umwelt unter

<https://www.lfu.bayern.de/boden/publikationen/bodenschutz/index.htm>

Es wird empfohlen, zukünftige Grün- und Gartenflächen nicht zu befahren.

Mutterboden ist so zu sichern, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken wiederverwendet werden kann. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert oder verunreinigt werden. Er ist in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 2,00 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und starkwasserzehrenden Pflanzen als Gründüngung anzusäen. Die Vorgaben der DIN 18915 Kap. 7.4 und DIN 19731 sind einzuhalten.

4. 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 Spätneolithikums, sowie der gesamten Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Latènezeit und der römischen Kaiserzeit. Vorzufinden sind ein Bestattungsplatz der Urnenfelderzeit, Brandgräber der römischen Kaiserzeit, sowie verebnetes 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 DSchG.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, ist eine Denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist

5. Landwirtschaft

Durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen oder Erschütterungen auftreten. Dies kann auch durch die Wetterlage während der Erntezeit bei landwirtschaftlichen Arbeiten nach Feierabend, sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorkommen.

6. Leuchtmittel

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

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

Insektenfreundliche 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

7. 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 Wasserhaushaltgesetzes (WHG) in Verbindung mit dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) und der hierzu ergangenen Verwaltungsvorschrift (VwVBayWG) maßgebend. Genaue Auskünfte bezüglich der wasserrechtlichen Erlaubnis erteilt die Kreisverwaltungsbehörde.