Zeichnerische Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA — WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, nicht zulässig sind die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO
-Gartenbaubetriebe
-Tankstellen

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	max. Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Bauweise	

2. Bauweise / Baulinien / Baugrenzen

o — offene Bauweise

Baugrenze

E — nur Einzelhäuser zulässig

E/D — Einzel u. Doppelhäuser zulässig

3. Verkehrsflächen

Planstraße

Mehrzweckstreifen

4. Flächen für Versorgungsanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

GA max. FFOK — Garagen/Carports Höhe der Fertig-Fussboden oberkante als Höchstmaß ü.NN

Zufahrt bindend

5. Grünordnung

private Grünflächen mit Pflanzgebot

zu pflanzender Baum auf öffentlicher Fläche

Baumbestand im Geltungsbereich

zu pflanzender Baum auf privater Fläche

Versickerungsfläche

6. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB

Höhenlinien in m ü. NN (Natürliches Gelände)

max. FFOK — Höchstmaß der fertigen Fußbodenoberkante im Erdgeschoss (EG) in m über NN

7. Kennzeichnungen / Hinweise / Nachrichtliche Übernahme

bestehende Gebäude

Baukörperstandort exemplarisch

Parzellennummer

Garagenstandort exemplarisch

geplante Parzellengrenze

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan mit Grünordnung Irlbach „Am Schlossspark"
in der Fassung vom 21.06.2024

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 0,35 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 bzw. Doppelhaushälfte zulässig.
Eine Einliegerwohnung gilt als Wohneinheit.

4. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Als Bauweise wird in dem Plangebiet gemäß § 22 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die offene Bauweise festgelegt.
Auf den Parzellen 7, 8 und 9 sind Einzel oder Doppelhäuser zulässig.

Es wird ein Anpassungsgebot des Nachbaugrundes an den Erstbauenden bei Doppelhäusern festgesetzt. Als Erstbauender gilt der, dessen Antrag auf Baugenehmigung oder dessen Antrag auf Genehmigungsfreistellung zuerst, dabei vollständig, bei der Baugenehmigungsbehörde Landratsamt Straubing-Bogen eingegangen ist.
Der Nachbauende hat sich in der Wahl der Dachform, Neigung und Gestaltung der Gebäudefucht, Wandhöhe und Giebelbreite dem Erstbauenden anzupassen.

Auf den Parzellen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10, 11, 12, 13, 14 und 15 sind nur Einzelhäuser zulässig.

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 maßgebende natürliche Geländeoberfläche nach Art. 6 (4) der BayBO ist im zugehörigen Plantiel in Form von Höhenlinien dargestellt.

In den Baurechtsplänen ist sowohl das natürliche als auch das hergestellte Gelände darzustellen.

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)

Für Garagen ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe a, Baugesetzbuch (BauGB), abweichend von Art. 6 Abs. 9 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), eine Grenzbebauung bei einer maximalen Traufwandhöhe von 4,50 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut (bei Flachdächern – Höhe Attika) und einer maximalen Traufwandhöhe von 3,00 m über der maximalen FFOK zulässig.

Tabelle 1

Parzelle	max. FFOK (Fertig-Fussboden) in m ü.NN Gebäude	max. FFOK (Fertig-Fussboden) in m ü.NN Garage/Carport
1	315,80	315,00
2	315,90	315,70
3	316,05	315,85
4	316,15	315,95
5	316,30	316,05
6	316,45	316,30
7	316,55	316,40
8	316,55	316,40
9	316,35	316,15
10	316,35	316,20
11	316,50	316,35
12	316,35	316,20
13	316,25	316,15
14	315,90	315,60
15	315,90	315,60

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 bzw. die Überschreitung der Baugrenze mit einer Nebenanlage ist auf 15 m² überbauter Grundfläche begrenzt.

Garagen

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

8. Zulässige Geländeaufschüttungen und -abgrabungen

Aufschüttungen sind nicht höher als das Straßenniveau erlaubt.
Abgrabungen sind bis max. 1 m zulässig.
Gemäß 537 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Verändernng bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil Dritter erfolgen. Es ist Aufgabe des Bauherrn, die Detailentwässerung, ohne dass hierdurch angrenzende Flächen negativ beeinträchtigt werden, zu regeln.
In den Bauantragen ist sowohl das natürliche als auch das hergestellte Gelände darzustellen.

9. Einfriedungen

An den straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind nur Einfriedungen in Gestalt von Holzzäunen, schmiedeeisernen Zäunen, Maschendrahtzäunen und Hecken gem. Pflanzenliste zulässig.
Maschendrahtzäune sind nur zulässig, wenn sie mit frei wachsenden Gehölzen der Pflanzenliste dicht hinterpflanzt werden.
Geschnittene Hecken sind nur entlang der Straßenfront zulässig.
Einfriedungen dürfen nicht als geschlossener Wände aus Beton, Mauerwerk, Holz, Blech, Kunststoff u. ä. ausgeführt oder mit Sichtschutzmatten verkleidet oder bespannt werden.
An den innenliegenden Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune und frei wachsende Hecken gem. Pflanzenliste zulässig. Maschendrahtzäune sind nur zulässig, wenn sie mit frei wachsenden Gehölzen der Pflanzenliste dicht hinterpflanzt werden.

Die Gesamthöhe von Einfriedungen und geschnittenen Hecken darf maximal 1,20m betragen.
Der Abstand zum Gelände muss mindestens 10 cm betragen. Es sind nur Durchfahrtstore zulässig. Zaunsockel sind nicht zulässig.

Textliche Festsetzungen zum Grünordnungsplan

Schutz des Oberbodens (BauGB §202)
Der Oberboden ist vor Baubeginn abzuschieben und fachgerecht in maximal 1,50 m hohen Mieten zwischenzulagern und mit Leguminosen einzusäen. Das natürlich gewachsene Bodenprofil ist in allen nicht überbauten Grundstücksflächen zu erhalten. Sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtung oder Bodenverunreinigung sind zu vermeiden. Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Bodenaushub ist auf das erforderliche Maß zu beschränken. Bodenaushub ist primär innerhalb der Baufläche wiederzuverwenden. Überschüssiges Aushubmaterial ist unter Beachtung der rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BBodSchG, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M20 1997 sowie Depv).

Ver- und Entsorgungsleitungen
Die vorgesehenen Baumpflanzungen müssen so ausgeführt werden, dass eine Beschädigung der Versorgungskabel ausgeschlossen wird (v.a. im Wurzelbereich). Siehe Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen - und Verkehrswesen.

Begrenzung der Flächenversiegelung
Garagenvorplätze und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszubilden. Empfohlen werden Rasenfugenpflaster, Pflaster mit mind. 2 cm breiten offene Fugen, vollsturzfähige Pflaster, wassergebundene Wegedecken, Schotterrasen, Kiesflächen oder Sportbahnen mit Grünstreifen.

Flächen für das Anp flanzen von Bäumen und Sträuchern, Pflanzgebote
(§ 9 Abs 1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzgebote auf öffentlichen Flächen
Die im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte sind mit Straßenbäumen 1. oder 2. Ordnung mit einer Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv mB STU 18- 20 der Pflanzenliste zu bepflanzen, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.
Anzahl und Baumstandorte sind verbindlich.

Pflanzgebot auf privaten Flächen
Pflanzgebot 1
Im Bereich des Pflanzgebots 1 sind standortgerechte 2-3-reihige Hecken mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzenliste mit einem Baumanteil von 5-10 % anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Randbereiche sind extensiv zu pflegen.
Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind zu beachten.

In den Parzellen 1 und 6 ist ein hochstämmiger Laubbaum (H 3xv mB) der Pflanzenliste oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Parzellen 2 bis 5 und 7 bis 15
Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum (H 3xv mB) der Pflanzenliste oder ein hochstämmiger Obstbaum der zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entsprechend der Planzeichnung ist innerhalb einer 5 m Zone gemessen ab Fahrbahnrand ein hochstämmiger Laubbaum (H 3xv mB) der Pflanzenliste oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb dieser 5 m Zone ist der Baumstandort variabel.
Maßgeblich für die Anzahl der zu pflanzender Bäume ist die Festsetzung pro Flächeneinheit. Baumpflanzungen in den Flächen des Pflanzgebot 1 und im Straßenraum können darauf angerechnet werden.

Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Terrassen, Zufahrten oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen anzulegen, d. h. mit Rasen- oder Wiesenvegetation anzusäen oder mit Gräsern, Stauden oder mit standortgerechten Gehölzarten zu bepflanzen.
Schottergärten oder Steingärten sind nicht zulässig.

Die Bepflanzung hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen. Die Bepflanzung ist fachgerecht zu pflegen, ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Außenbeleuchtung
Für die Straßenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur unter 3.300 Kelvin zulässig. Die Leuchten müssen so konstruiert sein, dass durch ein vollständig abgeschlossenes Lampengehäuse das Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Abstrahlrichtung muss nach unten auf die Straße gerichtet sein.
Auch bei der Außenbeleuchtung auf Privatgrundstücken werden insektenschonende Leuchten und Leuchtmittel empfohlen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft/ Ausgleichsmaßnahmen
Der ökologische Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der VG Straßkirchen.

Pflanzenliste
Für Ausgleichsmaßnahmen und Pflanzgebote sind Gehölze der folgenden Pflanzenliste zulässig. Diese entsprechen der „Liste der heimischen Gehölzarten für die Gemeinde Straßkirchen" und werden für alle weiteren Pflanzungen empfohlen.
Für die Ausgleichsmaßnahmen sind Gehölze aus autochthoner Herkunft mit dem Vorkommensgebiet 6.1, Vorallpengebiet zu verwenden. Nach Möglichkeit Herkünfte aus dem ostbayerischen Grundgebirge oder dem Mittelfranken.

Laubbäume 1. Ordnung

Spitzahorn	Acer platanoides großkronige Sorten als Straßenbäume, z.B. Allerheiligenhain'
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata Sorten für den Straßenraum, z.B. 'Greenspire'
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Bergulme	Ulmus glabra
Feldulme	Ulmus minor

Laubbäume 2. Ordnung

Schwarzerle	Alnus glutinosa
Grauerle	Anus incana
Hainbuche	Carpinus betulus
Zitterpappel	Populus tremula
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildbirne	Pyrus pyraster
Silberweide	Salix alba
Bruchweide	Salix fragilis

Laubbäume 3. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Wildapfel	Malus sylvestris
Pruns padus	Prunus padus
Holzbirne	Pyrus pyraster
Salweide	Salix caprea
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Obst-Hochstämme	

Sträucher

Berberitze	Berberis vulgaris
Bluthartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Purgierkreuzdorn	Rhamnus catharticus
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Heimische Wildrosen	Rosa
Heimische Weiden	Salix
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemose
Pimpernuss	Staphylea pinnata
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus

Koniferen dürfen nicht verwendet werden.

Textliche Hinweise

1. Baugrund/Grundwasser

Es wird empfohlen vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen zur Festlegung des „aufnehmbaren Sohldruckes" und eventuell erforderlicher Zusatzmaßnahmen durchführen zu lassen. Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließenden 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 Bauherrn bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

Das Bebauungsplangebiet liegt im HQextrem Bereich der Donau.
Die maßgebliche Druckwasserhöhe ist gemäß der Behördenauskunft mit BHGW = 317,5 mNN anzusetzen. Dieser Bemessungswasserspiegel gilt gemäß Angabe des WWA Deggendorf den hundertjährlichen Wasserstand HW100 der Donau an. Das heißt, bei diesem Ereignis kann auch der Grundwasserstand in Irlbach bis zu diesem Wasserstand ansteigen.

Für Bauwasserhaltungen und für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen sind jeweils wasserrechtliche Gestattungen erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, Frau Harbeintner (Tel.: 09421/973-264), abzusprechen.

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 soll flächig, über offene Mulden mit begrünten Boden (mind. 20 cm Oberboden) versickert werden. Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die Niederwasserfreilegungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 22.07.2014, die aktuellen „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) vom 17.12.2008, die Niederschlagswasserfreilegungsverordnung (NWFreiV) Verteilungsgut für Wasserwirtschaft, Kleinkläranlagen und ABWA e.V. DWA M 153 „Handlungsempfehlungen zu Umgang mit Regenwasser" und A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" hingewiesen.
Für nicht erlaubnisfreie Einleitung ist ein Antrag beim Landratsamt Straubing zu stellen. Der Eigentümer der Bauparzelle ist für die schadlose Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers verantwortlich. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter abgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Das Baugrundgutachten, welches wichtige Angaben für die Planung der Niederschlagswasserversickerung enthält, kann bei der Gemeinde Irlbach eingesehen werden.(Geotechnischer Untersuchungsbericht vom 19.01.2023, Büro Geyer, Gutachten/Nr. 2268-BG1).

3. Altlasten und Bodenschutz

Die Bauflächen sind mit dem aktuellen Altlastkataster des Landkreises abzugleichen.

Bei den Baurbeiten 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 sachgerechten 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 nur bis zu 30 cm anzufüllen. Mutterboden ist so zu sichern, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken wiederverwendet werden kann. Erst nach dem 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 innerhalb des bereits teilweise untersuchten Bodendenkmals D-2-7142-0155.
Vor dem Hintergrund der bekannten archäologischen Situation sowie insbesondere der Lage des Grundstücks innerhalb des bereits teilweise untersuchten Bodendenkmals D-2-7142-0155 ordnete die Kreisarchäologie Straubing-Bogen eine bauvorgreifende archäologische Sondage an (Maßnahme:beginn November 2022), die die Beurteilungsgrundlage für die weitere Vorgehensweise innerhalb des künftigen Neubaugebiets schaffen soll.

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

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Licht und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Weiterfuhre während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

6. Leuchtmittel

Die Beleuchtung im Außenraum ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Es soll nur eine insektenfreundliche und energieeffiziente Beleuchtung sie
- Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST-Lampe) oder
- energieeffiziente 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 (Verwendung 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 Wasserhauushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) und der hierzu ergangenen Verwaltungsvorschrift (VwVBayWG) maßgebend. Genaue Auskünfte bezüglich der wasserrechtlichen Erlaubnis erteilt die Kreisverwaltungsbehörde.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "Am Schlosspark" in Irlbach

Gemeinde Irlbach

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.10.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.11.2023 hat hat in der Zeit vom 23.11.2023 bis 27.12.2023 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.11.2023 hat in der Zeit vom 23.11.2023 bis 27.12.2023 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.02.2024 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.03.2024 bis 22.04.2024 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.02.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.03.2024 bis 22.04.2024 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Irlbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.07.2024 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.06.2024 als Satzung beschlossen.

Irlbach, den 15.07.2024

Armin Soller
1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Irlbach, den 15.07.2024

Armin Soller
1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 16.07.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Irlbach, den 17.07.2024

Armin Soller
1. Bürgermeister

Architekt
Bachmann & Peter
Dipl.-Ing. (FH)
Architekten
Josef Wagner-Str. 4
TEL.: 09421 98 74 0
info@bachmann-peter.de

Landschaftsarchitektur
Martin Graf
Dipl.-Ing (FH)
Landschaftsarchitekt
Am Pfarrhofweiher 1
TEL.: 09421 - 987 0
info@grafmartin.de

BACHMANN & PETER Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH
Hochstraße 17 | 94315 Straubing

BACHMANN & PETER
Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH