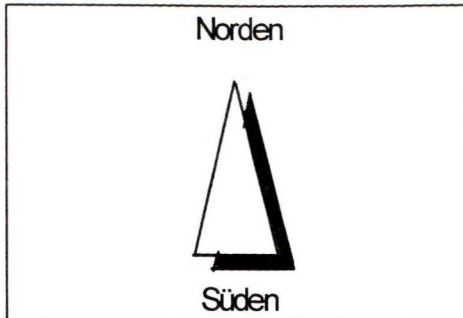


BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG WA "Am Auwald I"

GEMEINDE: IRLBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN



Übersichtskarte

Architekturbüro
Hans Köckeis
Hans-Holbein-Str. 23

94469 Deggendorf
Tel. 0991/28393 u. Fax 28394

Ursula Jocham Dipl. Ing. Univ.
Landschaftsarchitektin
Am Sportplatz 7

94547 Iggenbach
Tel.: 09903/2154 u. Fax 2641

Bebauungsplan

i.d.F.v.

Datum: 23.07.2000

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

WA "Am Auwald I"

GEMEINDE: IRLBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

Norden



Süden

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- A. Bebauungsplan M=1:1000**
- B. Festsetzungen zum Bebauungsplan**
 - 1. textliche Festsetzungen
 - 2. Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen
 - 3. Hinweise
- C. Begründung zum Bebauungsplan**

Inhaltsverzeichnis

Architekturbüro
Hans Köckeis
Hans-Holbein-Str. 23

94469 Deggendorf
Tel. 0991/28393 u. Fax 28394

Ursula Jocham Dipl. Ing. Univ.
Landschaftsarchitektin
Am Sportplatz 7

94547 Iggenbach
Tel.: 09903/2154 u. Fax 2641

Bebauungsplan

i. d. F. v.

Datum:

23.07.2000

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG WA "Am Auwald I"

GEMEINDE:
LANDKREIS:
REG.-BEZIRK:

IRLBACH
STRAUBING-BOGEN
NIEDERBAYERN

Norden



Süden



Städtebauliche Übersicht

Architekturbüro
Hans Köckeis
Hans-Holbein-Str. 23

94469 Deggendorf
Tel. 0991/28393 u. Fax 28394

Ursula Jocham Dipl. Ing. Univ.
Landschaftsarchitektin
Am Sportplatz 7

94547 Iggenbach
Tel.: 09903/2154 u. Fax 2641

Teil **A.**

Bebauungsplan

i.d.F.v.

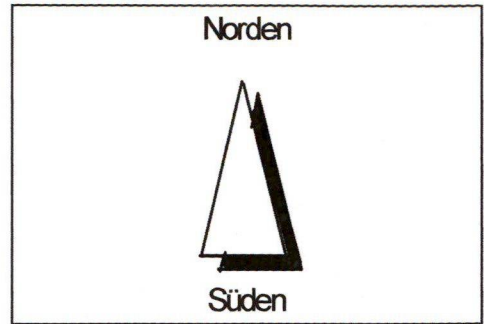
Datum:

23.07.2000

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG WA "Am Auwald I"

GEMEINDE:
LANDKREIS:
REG.-BEZIRK:

IRLBACH
STRAUBING-BOGEN
NIEDERBAYERN



Städtebauliche Übersicht

Architekturbüro
Hans Köckeis
Hans-Holbein-Str. 23

94469 Deggendorf
Tel. 0991/28393 u. Fax 28394

Ursula Jocham Dipl. Ing. Univ.
Landschaftsarchitektin
Am Sportplatz 7

94547 Iggenbach
Tel.: 09903/2154 u. Fax 2641

Teil **B.**

Festsetzungen

zum Bebauungsplan i.d.F.v.
Datum: 23.07.2000

1. TEXTLICHE. FESTSETZUNGEN

1.1 FESTSETZUNGEN NACH §9 BAUGB

1.1.1 ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

- die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind grundsätzlich einzuhalten, außer es werden in den nachfolgenden Festsetzungen gesonderte Regelungen getroffen.
- Zulässige traufseitige Wandhöhen, gemessen vom festgesetzten Gelände (= OK maßgebende Erschließungsstraße).

1.1.2 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

- Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
- Für Grundstücke bis 900 qm sind max. 2 Wohneinheiten zulässig
- Für Grundstücke über 900 qm sind max. 3 Wohneinheiten zulässig

1.1.3 BAUWEISE:

Offene Bauweise entsprechend § 22 (2) BauNVO

1.2 FESTSETZUNGEN NACH Art. 91 BayBO 01

1.2.1 HAUPTGEBÄUDE, max. 2 Vollgeschosse

1.2.1.1 Dach:

Dachform:	Satteldach, Krüppelwalmdach, versetzte Pultdächer
Dachneigung:	22°-35°
Dachdeckung:	Pfannen, rote bis bräunliche Farbtöne
Dachgauben:	ab einer Dachneigung von 30° zulässig, pro Dachfläche sind max. 2 Dachgauben mindestens 3,50 m vom Ortgang entfernt zulässig, die Breite der Einzelgaube beträgt max. 1,75m, die Gesamtlänge aller Gauben und Querhäuser darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen

1.2.1.2 Baukörper:

Proportion:	Verhältnis Hauslänge zu Hausbreite $\geq 1,1 : 1,0$ die Firstrichtung verläuft parallel zur längeren Gebäude- seite
Gebäudebreite:	max. 10,50 m, bei weiteren Anbauten sind die Dachflä- chen abzusetzen
traufseitige Wandhöhen:	max. 6,50 m im Mittel über festgesetztem Gelände

1.2.3 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE:

1.2.3.1 Allgemeine Festsetzungen:

Kellergaragen: unzulässig

1.2.3.2 Grenzgaragen:

Abstandsflächen:	die Garagen dürfen innerhalb der Baugrenzen mit einem Grenzabstand von 1,50 m an die Nachbargrenze gebaut werden
traufseitige Wandhöhe:	max. 3,00 m im Mittel über festgesetztem Gelände
Dachform:	Satteldach

1.2.3.3 Für an der Grenze zusammengebaute Garagen gelten zusätzlich folgende einheitliche Festsetzungen:

Dachneigung/Gestaltung:	einheitlich mit der jeweiligen Nachbargarage
Dachform:	einheitliches Satteldach mit Firstrichtung gem. Ziff. 2.2 (First und Traufe durchlaufend)

1.2.3.4 GARAGENVORPLÄTZE

- Für die Garagenvorplätze sind versickerungsfähige Beläge festgesetzt:
Granitpflaster, graues Betonpflaster mit breiter Rasen- oder Splittfuge, Ökopflaster, Rasenpflaster oder Schotterrasen
- Die Oberflächenentwässerung der Garagenvorplätze erfolgt **in das Privatgrundstück**.
- zwischen Garagentor und Fahrbahnrand muß ein Abstand von mindestens 5,00 m als Stellplatz bzw. Stauraum, nicht eingezäunt, freigehalten werden.

1.2.4 EINZÄUNUNG DER PARZELLEN

- Garagenzufahrten ohne straßenseitige Einfriedung
- Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten einheimischen Gehölzen und senkrechte Holzlattenzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
- Zusätzlich sind bei seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen Maschenzäune mit natürlicher Hinterpflanzung und einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
- Zaunsockel sind bis max. 10 cm über festgesetztem Gelände zulässig.

1.2.5 EINGÄNGE:

- Die Hauseingänge dürfen maximal 60 cm über dem Straßenniveau liegen.

1.2.6 BEZUGSHÖHEN:

- Die Fußbodenoberkante (FOK) der Schlafräume muß mindestens die Höhe 317,95 ü.NN haben (eingedeichtes Gebiet der Donau).

1.2.7 GELÄNDE:

- Zu jedem Bauantrag (auch Genehmigungsfreistellung) ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluß zur Straße, die Höhenlage des Eingangs, den geplanten und ursprünglichen Geländeverlauf auf dem Grundstück darstellt.
- Das Baugrundstück **muß** bis auf Höhe der Erschließungsstraße aufgefüllt werden (festgesetztes Gelände).
- Bei der Anpassung an das Niveau des Bestandes an der Geltungsbereichsgrenze sind Böschungen mit einer Neigung von max. 1:3 zulässig, dabei ist sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigung dritter erfolgt.
- Stützmauern sind unzulässig

1.3 IMMISSIONSSCHUTZ**1.3.1 LANDWIRTSCHAFT:**

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle - und Pflanzenschutzmittelausbringung und bei Erntearbeiten) ist ortsüblich und insofern hinzunehmen.

1.3.2 GEWERBELÄRM

Durch den im Nordosten des Planungsgebietes bestehenden Gewerbebetrieb (Omnibusunternehmung), kann es während der Nachtzeit vereinzelt zu Überschreitungen der Spitzenpegel um maximal 4 dB(A) kommen. Betroffen sind die Parzellen 2, 3, 4 und 5. Die o.a. Gewerbelärmbeeinträchtigungen wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung und durch die Festsetzung folgender zusätzlicher Schallschutzanforderungen für Wohngebäude als zumutbar abgewogen:

- Das bewertete Schalldämmmaß der Außenwände beträgt mindestens 49 dB(A).
- Die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer in der dem Gewerbebetrieb zugewandten Gebäudeseite müssen mindestens der Schallschutzklasse III nach VDI 2719 entsprechen.

1.4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:**1.4.1 ALLGEMEINES**

Die nicht überbauten Flächen sind nach Maßgabe des Grünordnungsplanes vom zukünftigen Eigentümer zu begrünen und in dieser Gestalt zu erhalten. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.

Für die im Plan eingetragenen Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten und öffentlichen Grünflächen wird die Verwendung der in Ziff. 1.4.3 ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt.

1.4.2 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

Großbäume:	Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume:	Baumgruben: 150 x 150 x 80 cm
Gehölze:	Auftrag Oberboden: 40 cm
Rasen:	Auftrag Oberboden: 20 - 25 cm

1.4.3 ARTENLISTE DER GEHÖLZE**1.4.3.1 Baumarten der Wuchsklasse I:**

Pflanzqualität:	Hochstamm,	3xv., STU 14 - 16 cm für den öffentlichen Bereich
	Hochstamm,	3xv., STU 12 - 14 cm für den privaten Bereich
<i>Tilia cordata</i>		- Winterlinde
<i>Acer platanoides</i>		- Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>		- Bergahorn
<i>Quercus robur</i>		- Stieleiche
<i>Fraxinus excelsior</i>		- Esche*

1.4.3.2 Baumarten der Wuchsklasse II:

Pflanzqualität:	im Straßenraum,	als Hochstamm, 3xv., STU 14 - 16 cm
	im privaten Raum,	auch als Heister 2xv., 150 - 200 cm
<i>Acer campestre</i>		- Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>		- Hainbuche
<i>Prunus avium</i>		- Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>		- Eberesche
<i>Betula pendula</i>		- Birke
<i>Prunus padus</i>		- Traubenkirsche*

1.4.3.3 Obstgehölze und Nußbäume

Pflanzqualität:	im Straßenraum,	als Hochstamm, 3xv., STU 12 - 14 cm
	im privaten Bereich,	Hoch- bzw. Halbstamm

Auf die Verwendung frostharter, krankheitsresistenter Sorten sollte größter Wert gelegt werden.

1.4.3.4 Sträucher über 4,0 m Wuchshöhe:

Pflanzqualität:	2xv., 100 - 150 cm
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	- Weißdorn
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Salix caprea</i>	- Kätzchenweide
<i>Rhamnus frangula</i>	- Faulbaum

1.4.3.5 Sträucher bis 4,0 m Wuchshöhe:

Pflanzqualität:	2xv., 60 - 100 cm
<i>Cornus sanguinea</i>	- Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Viburnum opulus</i>	- Gemeiner Schneeball
<i>Salix purpurea</i>	- Purpurweide*
<i>Salix viminalis</i>	- Korbweide*
<i>Salix aurita</i>	- Ohrweide*

* mit dieser Signatur gekennzeichneten Arten sind vorwiegend in der Nähe der Gräben (feuchter Standort) zu pflanzen.

1.4.4 Pro 200 qm nicht überbauter privater Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum zu pflanzen. (Nadelbäume dürfen ersatzweise nicht verwendet werden!).

1.4.5 Die Pflanzungen auf Privatgrundstücken sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen. Auf öffentlichem Grund ist die Pflanzung nach Abschluss der Erschließungsmaßnahme durchzuführen. Die festgesetzte Baumreihe entlang des Dammes ist erst nach Fertigstellung der „Hochwasserfreilegung Irlbach“ zu pflanzen.

1.4.6 In den Kaufurkunden ist folgendes festzuschreiben:

Der öffentliche Bankettstreifen wird im Zuge der Erschließungsmaßnahme als Schotterrasen erstellt, und ist als solcher von den angrenzenden Grundeigentümern zu erhalten und zu pflegen.

1.4.7 Die Pflanzungen der Hecken, Strauchgruppen und Bäume mit Standortbindung im Bereich der durch Planzeichen festgeschriebenen privaten Ausgleichsflächen, werden von der Gemeinde hergestellt. Die erhaltende Pflege obliegt dem jeweiligen Grundeigentümer.

1.4.8 Grenzabstände

Zur landwirtschaftlichen Nutzfläche ist folgender Grenzabstand einzuhalten:

- Sträucher: mind. 2,0 m
- Bäume: mind. 4,0 m

1.4.9 Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915/3). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

1.4.10 Pflanzungen im Leitungsbereich

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, sind bei Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern die Leitungsträger zu verständigen. Die Kabeltrassen müssen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Bezüglich der Pflanzungen ist auf das von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen herausgegebene „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu achten.

1.5 DENKMALPFLEGE:

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan weisen auf mögliche Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches hin. Entsprechend gilt für den gesamten Geltungsbereich folgende Festsetzung:

Dem Kreisarchäologen wird die Möglichkeit eingeräumt, so frühzeitig wie möglich z.B. vor Baubeginn der Erschließungs- und Bauarbeiten eine vorgeifende Sondagegrabung mit einem Bagger mit Humusschaufel durchzuführen, um den Erhaltungszustand, die Ausdehnung und die Bedeutung des gefährdeten Bodendenkmals besser abschätzen zu können. Sollten bei dieser Untersuchung Bodendenkmäler größerer Bedeutung angetroffen werden, werden diese freigelegt und ggf. geborgen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten sind. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Deggendorf oder dem Bayr. Landesamt für Denkmalpflege Archäol. Außenstelle Landshut zu melden.

2. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



2.2.1

Max. 2 Vollgeschosse zulässig
Mittelstrich ist vorgeschlagene Hauptfirstrichtung
GRZ=0,35; GFZ=0,7 als Maximalwerte, soweit sich nicht aus anderen Festsetzungen geringere Werte ergeben.



2.2.2

Garagen oder andere untergeordnete erdgeschossige Nebenanlagen. Mittelstrich = Firstrichtung ist nur für an der Grenze zusammengebaute Garagen festgesetzt

2.3 BAUWEISE, BAUGRENZEN

2.3.1



offene Bauweise

2.3.2



pro ausgewiesener Parzelle ist maximal 1 Einzelhaus oder 1 Doppelhaus zulässig

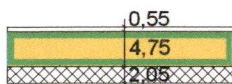
2.3.3



Baugrenze

2.4 VERKEHRSFLÄCHEN

2.4.1



Haupterschließungsstraße:

befahrbarer Grün- bzw. Parkstreifen B = 2,05 m
öffentliche Straßenverkehrsfläche B = 4,75 m
Bankett B = 0,55 m

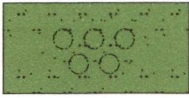
2.4.2



öffentlicher Geh- und Radweg:
wird nicht geräumt und gestreut


2.5 PLANLICHE FESTSETZUNGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN


2.5.1  Öffentliche Grünflächen, öffentliches Verkehrsleitgrün als Rasenfläche

2.5.2  Private Grünfläche, als Ausgleichsflächen mit Pflanzgebot (z.B. Obstwiese)

2.5.3 **Planungen , Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**

2.5.3.1 zu pflanzende Bäume (gemäß Artenliste)

2.5.3.1.1  Baum, Wuchsklasse I mit Standortbindung

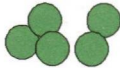
2.5.3.1.2  Baum, Wuchsklasse II mit Standortbindung

2.5.3.1.3  Obstbaum, Hochstamm mit Standortbindung

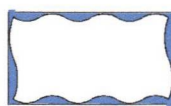
2.5.3.1.4  Baum Wuchsklasse II als Pflanzempfehlung mit Standortvorschlag

2.5.3.2 zu pflanzende Gehölze (gemäß Artenliste)

2.5.3.2.1  freiwachsende lockere raumbildende Strauchpflanzung







2.5.3.2.2  freiwachsende lockere raumbildende Strauchpflanzung als Pflanzempfehlung

2.5.4 **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**



Regenrückhaltemulde

2.6 SONSTIGE PLANZEICHEN

- 2.6.1  Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 2.6.2  Garagen mit Zufahrt in Pfeilrichtung als Grundlage für die Erstellung der Erschließungsanlage (Straße, Straßenbäume, Zufahrten, Straßenlaternen, Schaltschranke, Mehrzweckstreifen usw.).
Änderungen der Garagenzufahrten **können** zugelassen werden, wenn die Erschließungsanlage nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt wird.
- 2.6.3  Vorschlag für die Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- 2.6.4  durchgehende Nummerierung der Parzellen
- 2.6.5  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 2.6.6  Höhengichtlinien

3. HINWEISE

- 3.1  bestehende Flurstücksgrenzen mit Grenzstein
- 3.2 422/2 Flurstücksnummer
- 3.3  Bestehendes Wohngebäude
- 3.4  Bestehendes Nebengebäude

3.5 GRUNDWASSERSCHUTZ

- 3.5.1 Das Niederschlagswasser sollte als Brauchwasser wiederverwendet, bzw. in flachen Mulden gepuffert werden. Zusätzlich wird empfohlen, auf jedem Baugrundstück eine Regenwassersammelanlage mit mindestens 3,0 m³ Speichervolumen anzulegen - Überlauf in einen Sickerschacht oder in den Regenwasserkanal. Es muß gewährleistet sein, daß kein Verbund mit dem Trinkwasserkreislauf besteht (näheres regelt die Wasserabgabesatzung der Gemeinde).

- 3.5.2 Die Vorschriften des Merkblattes DIN 1986 sind anzuwenden. Drainagewasser dürfen nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Sie sind bevorzugt zur Versickerung zu bringen.
- 3.5.3 Die Grundstücks- und Gebäudeentwässerung hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen (Rückstauenebene beachten).

3.6 ENERGIEVERSORGUNG

- 3.6.1 Sämtliche Kabelverlegung (Strom, Telefon ...usw.) erfolgt unterirdisch. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgt ebenfalls unterirdisch mit Erdkabel.
- 3.6.2 Pflanzen im Leitungsbereich von Erdkabeln: Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- 3.6.3 Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.
- 3.6.4 Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erhalten Sie von der zuständigen OBAG-Bezirksstelle.
- 3.6.5 Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der OBAG-Bezirksstelle rechtzeitig zu melden.

3.7 BAUSTOFFE, ALTERNATIVE ENERGIEN, ÖKOLOGIE, GESTALTUNG

- 3.7.1 Es wird empfohlen für die Planung der öffentlichen Grünflächen, der Ausgleichsflächen und des Straßenbegleitgrüns einen anerkannten Fachmann der Landespflanze zu beauftragen.
- 3.7.2 Es sollten nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z. B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf-/ Schurwolle, Mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum,....).
- 3.7.3 Straßen, Wege und Plätze sollten in versickerungsfähigen Belägen ausgeführt werden (z.B. Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen).
- 3.7.4 Für den Unterbau der Zufahrten, Höfe und Stellplätze sollte anstelle von Kies/Schotter überwiegend Bauschutt-Granulat aus dem Bauschuttrecycling eingesetzt werden.
- 3.7.5 Aus ökologischen, gestalterischen und wirtschaftlichen Überlegungen sollte auf Zaunsockel verzichtet werden (nur Punktfundamente für die Zaunsäulen).
- 3.7.6 Solarenergie - Nutzung wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden. In diesem Zusammenhang wird auf mögliche Förderprogramme hingewiesen.
- 3.7.7 Fassaden insbesondere Garagenwände sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden.
- 3.7.8 Auf öffentlichen wie privaten Grünflächen soll der Einsatz von Pestiziden und Mineraldünger vermieden werden.
- 3.7.9 Unzulässige Pflanzenarten:
Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), sollten **nicht** gepflanzt werden.

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG WA "Am Auwald I"

GEMEINDE:
LANDKREIS:
REG.-BEZIRK:

IRLBACH
STRAUBING-BOGEN
NIEDERBAYERN

Norden



Süden



Städtebauliche Übersicht

Architekturbüro
Hans Köckeis
Hans-Holbein-Str. 23

94469 Deggendorf
Tel. 0991/28393 u. Fax 28394

Ursula Jocham Dipl. Ing. Univ.
Landschaftsarchitektin
Am Sportplatz 7

94547 Iggensbach
Tel.: 09903/2154 u. Fax 2641

Teil **C.**

Begründung

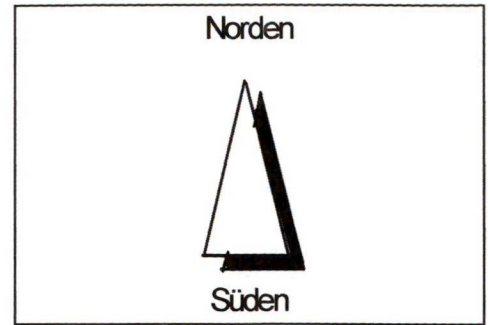
zum Bebauungsplan i.d.F.v.
Datum: 23.07.2000

INHALTSANGABE

1. Planliche Übersicht
2. Vorbereitende Bauleitplanung
3. Bestandsaufnahme und Bewertung
 - 3.1 Lage
 - 3.2 Besonderheiten
 - 3.3 Infrastruktureinrichtungen
 - 3.4 Grösse
 - 3.5 Topographische Verhältnisse
 - 3.6 Bewertung der angrenzenden Bereiche, vorhandene Bausubstanz
 - 3.7 Grundstücksverhältnisse
4. Planungen und Gegebenheiten
 - 4.1 Art und Mass der baulichen Nutzung
 - 4.2 Gemeinbedarf
 - 4.3 Sport- und Spielanlagen
 - 4.4 Sondernutzungen
 - 4.5 Verkehr
 - 4.5.1 Überörtlicher Verkehr
 - 4.5.2 Örtlicher Verkehr
 - 4.5.3 Schienenverkehr
 - 4.5.4 Personennahverkehr
 - 4.6 Versorgung
 - 4.6.1 Trink- und Brauchwasser
 - 4.6.2 Elektroversorgung
 - 4.6.3 Post- und Fernmeldeanlagen
 - 4.7 Entsorgung
 - 4.7.1 Abwasserbeseitigung
 - 4.7.2 Abfallbeseitigung
 - 4.8 Grünflächen
 - 4.9 Wasserwirtschaft
 - 4.9.1 Wasserflächen
 - 4.9.2 Hochwasser
 - 4.9.3 Grundwasser
 - 4.10 Wald
 - 4.11 Denkmalschutz
 - 4.12 Aufschüttungen / Abgrabungen
 - 4.13 Immissionsschutz
 - 4.13.1 Straßenlärm
 - 4.13.2 Einwirkungen durch vorhandene Gewerbebetriebe
 - 4.13.3 Landwirtschaft
5. Grünordnung (Verfasser: Landschaftsarchitekt)
 - 5.1 Bestandsaufnahme
 - 5.2 Landschaftsbild
 - 5.3 Bewertung des Bestandes/Aussetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach Art. 1 AGBauROG
 - 5.4 Grünordnerische Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes in den Naturhaushalt
 - 5.4.1 Maßnahmen zur Sicherung des wertvollen Bestandes auf den Nachbarflächen
 - 5.4.2 Maßnahmen zur Straßenraumgestaltung
 - 5.4.3 Anlage öffentlicher Grünflächen
 - 5.4.4 Wasserhaushalt
 - 5.4.5 Durch und Eingrünung des Baugebietes
 - 5.4.6 Ortsrandeingrünung
 - 5.4.7 Zusätzliche Verminderung der negativen Folgen des Eingriffes in den Naturhaushalt
6. Städtebauliche Zielsetzung
 - 6.1 Anlaß der Planung
 - 6.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
 - 6.3 Lösung der Planungsaufgabe
 - 6.3.1 Städtebau/ Baustruktur
 - 6.3.2 Erschließung
 - 6.3.3 Naturhaushalt/Ökologie
7. Flächenbilanz
8. Nachfolgelasten
9. Verfahrensvermerke

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG WA "Am Auwald I"

GEMEINDE: IRLBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN



1.1 Top.Karte 1:50 000 Bayern (Süd)

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG WA "Am Auwald I"

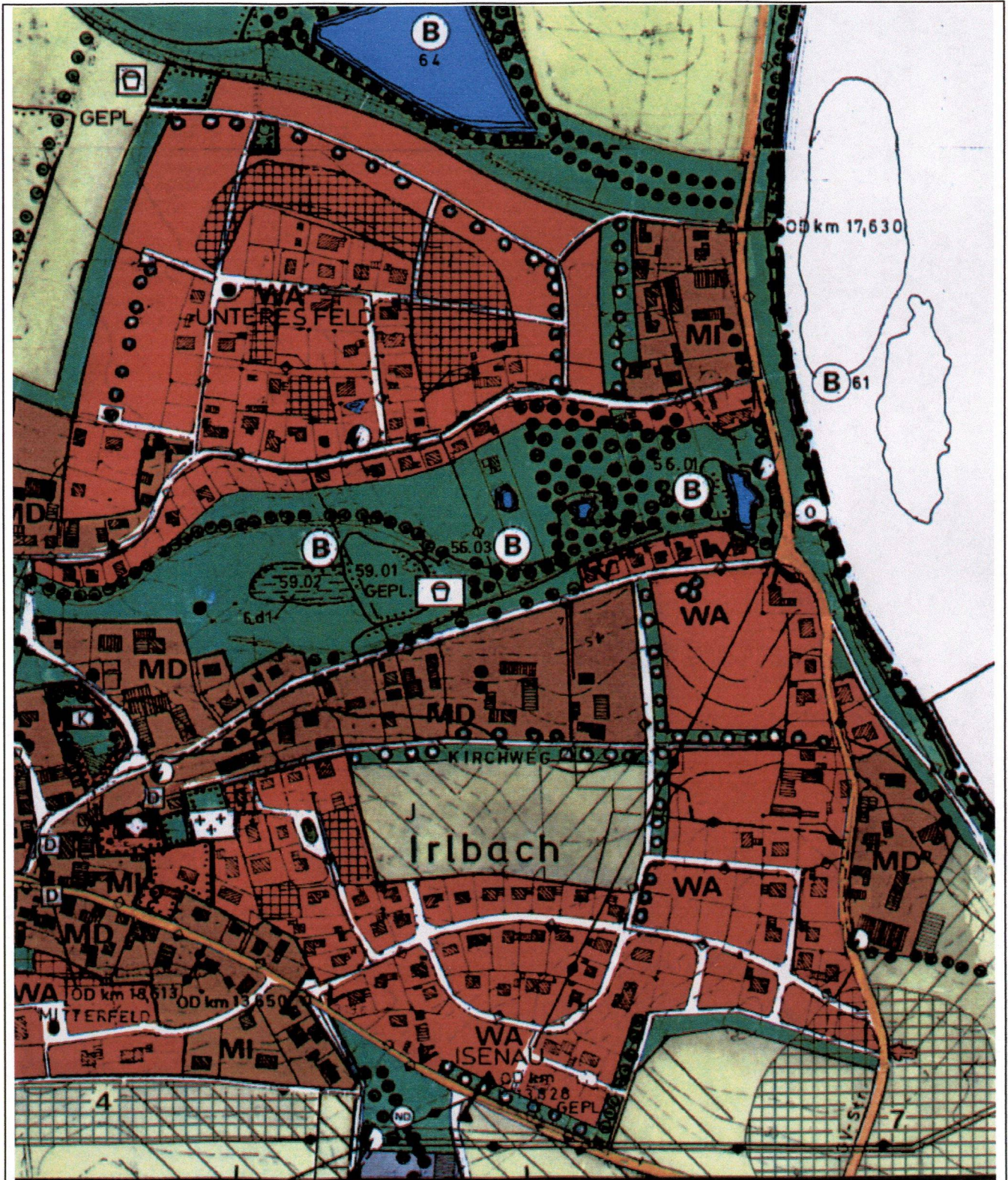
GEMEINDE:
LANDKREIS:
REG.-BEZIRK:

IRLBACH
STRAUBING-BOGEN
NIEDERBAYERN

Norden



Süden



1.2 Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan M=1:5000

2. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Nachdem die vorhandenen Baugebiete in Irlbach größtenteils bebaut sind, soll zur Sicherstellung der geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ein neues Baugebiet ausgewiesen werden.

Vorausschauend für die nächsten 15 Jahre hat die Gemeinde für den gesamten im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Bauland ausgewiesenen nordöstlichen Bereich zwischen Unterer Bachstraße im Süden und Weiherdamm im Norden ein städtebauliches Entwicklungskonzept in Auftrag gegeben, dass die vorhandene Baulandreserven ordnet. Aus diesem Entwicklungskonzept soll im Zuge der weiteren Planungen ein 1. Planungsabschnitt realisiert werden.

Der Bebauungsplan „Am Auwald I“ wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Zum östlich gelegenen Mischgebiet soll eine Grünzäsur berücksichtigt werden.

Als nachrichtliche Wiedergabe der staatlichen Planungsziele wird im **Regionalplan 12** (Stand April 1996) der Gemeindebereich als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, angegeben.

Die Entscheidung für die Lage des 1. Planungsabschnittes wurde aufgrund folgender Überlegungen getroffen:

- Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- Verfügbarkeit von Grund und Boden

3. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG

3.1 Lage

Die Gemeinde Irlbach liegt am östlichen Rand des Landkreises Straubing-Bogen zum Landkreis Deggendorf im ländlichen Bereich des Gäubodens mit ausgeprägter landwirtschaftlicher Nutzung (Ackerbau).

Nach Regionalplan gehört der Ort der Region Donau-Wald (12) an.

Irlbach liegt am Südwestufer der Donau. Im Norden (ca. 8 km Luftlinie) verläuft die Bundesautobahn BAB A3. Im Süden (ca. 2,5 km) verläuft die Bundesstraße B8. Der Anschluß an das Fernstraßennetz erfolgt über die Kreisstraßen SR12 und SR22.

Das Baugebiet „Am Auwald I“ liegt im Nordosten von Irlbach zwischen Unterer Bachstraße mit bestehender Bebauung im Süden, Weiherdamm im Norden (Aitrach-Irlbach Rückstauteich), Mischgebietsflächen im Osten und bestehender Wohnbebauung bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen im Westen. Die Flächen werden zur Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

3.2 Besonderheiten

Prägend ist der nördliche Abschluß durch den Hochwasserdamm, die umliegenden Grünflächen (Biotope), die Blickbeziehungen zur Dorfkirche, zum nahegelegenen Auenwald und der Fernblick zum Bayerischen Wald.

Das Baugebiet liegt im eingedeichten Gebiet der Donauniederungen.

Durch die seit 1992 anlaufende Dorferneuerung konnten Verbesserungen des Ortsbildes durchgeführt werden. Künftige Maßnahmen sehen die Neugestaltung der Dorfplätze vor. Durch das Dorferneuerungsprogramm sollten die künftigen Baugebiete positiv beeinflusst werden.

3.3 Infrastruktureinrichtungen

Wichtige grundsätzliche Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, katholische Kirche, Pfarrheim, kleinere Lebensmittelläden, mehrere Dorfwirtshäuser, Kinderspielplätze, Sportanlagen, Kläranlage, Bankfiliale, Tankstelle, Bushaltestellen, verschiedenste Handwerksbetriebe sowie ein reges dörfliches Vereinsleben sind vorhanden.

In Straßkirchen (ca. 2,5 km entfernt) befindet sich ein Bahnhof.

Die Grund- und Hauptschule befindet sich in Straßkirchen (Sitz der Verwaltungsgemeinschaft). Weiterführende Schulen (Realschulen, Wirtschaftsschulen, Fachoberschule, Gymnasien) befinden sich in der Kreisstadt Straubing (ca. 18 km entfernt). Die Erreichbarkeit ist durch die örtliche Schulbuslinie gesichert.

3.4 Grösse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke der FINrn. 963, 963/3, 955, 954, 955/3, 965, 970 und 969 der Gemarkung Irlbach mit einer Fläche von ca. 4,3 ha.

3.5 Topographische Verhältnisse

Das Bauland ist nahezu ebene mit geringem Gefälle von Westen ca. 315 ü.NN nach Osten 314,5 ü.NN zur Donau. Im Bereich der Anbindung zur Bachstraße ist eine Böschung von ca. 80 cm zu berücksichtigen.

3.6 Bewertung der angrenzenden Bereiche, vorhandene Bausubstanz

Das Planungsgebiet befindet sich im westlichen Anschluß an bestehende neue Wohngebiete „Unteres Feld I“. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern mit E+DG und E+I. Auffallend sind die aufgrund des hohen Grundwasserstandes und zum Schutz vor Überflutungen überhoch gestalteten Gebäudesockel mit Eingangstreppe von bis zu 7 Stufen.

3.7 Grundstücksverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich nur zum Teil im Gemeindebesitz.

4. PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN

4.1 Art und Mass der baulichen Nutzung

Das maximale Maß der baulichen Nutzung beträgt GRZ 0,35 und GFZ 0,7

4.2 Gemeinbedarf

entfällt

4.3 Sport- und Spielanlagen

Im Zuge des 1. Planungsabschnittes soll ein Spielplatz realisiert werden. Die Nutzung ist für die Bewohner des neuen und der alten Baugebiete vorgesehen und soll als Treffpunkt und Ort der Kommunikation die Bewohner zusammenführen. Ansonsten bieten die umliegenden Grünflächen, die Wälder, die Donau und eine Sportanlage viele Möglichkeiten für Spiel und Freizeit.

4.4 Sondernutzungen

entfällt

4.5 Verkehr

4.5.1 Überörtlicher Verkehr

Im Norden (ca. 8 km Luftlinie) verläuft die Bundesautobahn BAB A3. Im Süden (ca. 2,5 km) verläuft die Bundesstraße B8. Der Anschluß an das Fernstraßennetz erfolgt über die Kreisstraßen SR12 und SR22.

4.5.2 Örtlicher Verkehr

Ausgehend von bestehenden Gemeindeverbindungsstraßen erfolgt die Erschließung der neuen Bauparzellen über Verlängerung der Teichstraße bzw. über eine neue Erschließungsstraßen als Schleife bzw. als Sackgassen mit Wendemöglichkeit.

4.5.3 Schienenverkehr

entfällt

4.5.4 Personennahverkehr

Eine Busanbindung befindet sich im Ort.

4.6 Versorgung

4.6.1 Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch Anbindung an das bestehende Netz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Irlbachgruppe mit Sitz in Straubing.

Im Bereich der Unteren Bachstraße verläuft eine bestehende Hauptversorgungsleitung DN150. Die Wasserversorgung für das Planungsgebiet kann durch diese Wasserleitung sichergestellt werden. Im Zuge der Erschließung des Baugebietes ist die Verlegung einer Hauptwasserleitung DN 100 im Bereich der Haupterschließungsstraße sowie von Wasserleitungen im Bereich der Stichstraßen erforderlich. Die neuverlegte Hauptwasserleitung DN100 wird im Bereich der Unteren Bachstraße - Einfahrt Baugebiet an die bestehende Wasserleitung DN 150 angebunden. Im Zuge der Erschließung wird in jedes Baugrundstück (Parzelle) ein Wasserteilanschluß verlegt. Die Kosten für den Teilanschluß im öffentlichen Straßenbereich trägt der Zweckverband.

Sollen in eine Parzelle 2 Anschlüsse verlegt werden (z.B. für Doppelhaus), so ist dies vom jeweiligen Grundstückseigentümer schriftlich vor Beginn der Erschließungsarbeiten bei der Geschäftsstelle des Zweckverbandes zu beantragen. Die anfallenden Kosten für den 2. Anschluss hat der Grundstückseigentümer in voller Höhe (auch im Straßenbereich) in der tatsächlich anfallenden Höhe zu erstatten. Wird der 2. Anschluss erst nach Abschluss der Gesamterschließung beantragt, muß die Teerdecke erneut aufgebrochen werden. Die dadurch anfallenden Mehrkosten für den 2. Anschluss sind ebenfalls vom Grundstückseigentümer in voller Höhe zu tragen.

Über den zeitlichen Ablauf der Erschließungsarbeiten im Baugebiet ist dem Zweckverband von der Gemeinde spätestens 4 Wochen vor Baubeginn der Arbeiten ein entsprechender Bauzeitenplan vorzulegen. Die Verlegung der Wasserleitungen erfolgt nach Beendigung der Verlegearbeiten für Schmutz- und Regenwasserkanal incl. Hausanschlüsse. Die Anschlüsse der Sinkkästen dürfen erst nach Beendigung der Wasserleitungsbauarbeiten verlegt werden. Für die Verlegung der Wasserleitung im Baugebiet ist ein Zeitraum von ca. 2 Wochen einzuplanen. In dieser Zeit ist die Baustelle von allen sonstigen Erschließungsarbeiten (ggf. auch durch andere Baufirmen) freizuhalten.

Die Gemeinde hat dem Zweckverband außerdem 4 Wochen vor Baubeginn der Erschließungsarbeiten im Baugebiet eine Aufstellung sämtlicher Grundstückseigentümer mit Anschrift, den vorläufigen Grundstücksgrößen und Parzellennummern sowie einen Plan über die aktuelle Bauausführungsplanung vorzulegen.

4.6.2 Elektroversorgung

Die elektrische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch Anbindung an das bestehende Netz der OBAG.

Südlich des Planungsgebietes entlang der Unteren Bachstraße verläuft ein 20-KV- und Ndsp.-Kabel. Die elektrische Versorgung des neuen Baugebietes erfolgt aus der nächstgelegenen Trafostation Irlbach 8.

Die Anschlüsse der einzelnen Wohngebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen. Auskunft über Anordnung und Größe der Einführungen erteilt das Regionalzentrum.

Zur Versorgung des Baugebietes sind Niederspannungskabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten.

Bei Baumpflanzungen sind die Abstandszonen von je 2,50m beidseits von Erdkabeln zu beachten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baum-

standorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen.

Damit sich nach Möglichkeit die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Bau der Erschließungsstraßen und -wege koordinieren lassen, ist rechtzeitig, d.h. ca. 6 Monate vor Baubeginn, das OBAG-Regionalzentrum zu verständigen.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das OBAG-Regionalzentrum zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bereits eine Annäherung an elektrische Anlagen mit Lebensgefahr verbunden ist. Auf Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen wird hingewiesen. Nähere Auskünfte erteilt das OBAG-Regionalzentrum.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan wird der OBAG zugesandt.

Hinweise:

Die Ziele der kommunalen AGENDA 21 sind zu berücksichtigen:

- Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen
- Rationelle Energieversorgung durch das Ausschöpfen von technischen Einrichtungen
- Möglichkeiten zur Einsparung von Strom sind zu berücksichtigen

4.6.3

Post- und Fernmeldeanlagen

Die Versorgung erfolgt durch Anbindung an das bestehende Netz. Die Kabelverlegung im Baugebiet erfolgt unterirdisch. Freileitungen sind **nicht** vorgesehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

4.7

Entsorgung

4.7.1

Abwasserbeseitigung

Die Konzeption bietet die Möglichkeit Regenwasser im Trennsystem auf einfache Weise zu entsorgen, rückzuhalten und gedrosselt in den Irlbach abzuleiten.

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal.

- Hofflächen sind grundsätzlich in das Grundstück zu entwässern und möglichst zur Versickerung zu bringen.
- Drainagen dürfen nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.
- Die Kellerentwässerung hat über die Rückstauenebene (=Kanalschachtdeckel) zu erfolgen.
- Allgemein ist auf wild abfließendes Wasser zu achten, insbesondere darf durch Änderungen des Niederschlagsabflusses und der Vorflutsituation keine Beeinträchtigung Dritter erfolgen.

4.7.2

Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften über den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing-Stadt und Land. Die Anlieger der Parzellen 18, 19, 22, 23, 26, 27, 30 und 31 erhalten gemäß Abfallbeseitigungssatzung die Auflage, ihre Abfallbehältnisse zur festgesetzten Sammelstelle an der nächstgelegenen mit Sammelfahrzeugen befahrbaren Straße zu bringen.

Ein Recyclinghof ist im Gemeindebereich vorhanden.

4.8 **Grünflächen**

Verkehrsgrünflächen und private Grünflächen sind im Bebauungsplan der jeweiligen Situation entsprechend dargestellt.

4.9 **Wasserwirtschaft**

4.9.1 **Wasserflächen**

Aufgrund des Ausbaustandards der Donaubeicheung befinden sich die Baugebietsflächen zur Zeit noch im bedingt hochwassergeschützten Bereich, d.h. bei einem Dambruch oder bei einem Überlaufen des Donaudeiches kann dieser Bereich überflutet werden (317,45 ü.NN). Das Planfeststellungsverfahren zur Hochwasserfreilegung wurde bereits eingeleitet. Die Durchführung ist mittelfristig vorgesehen und für Irlbach von großer Bedeutung. Im Zuge der HW-Schutzmaßnahme „Ortsschutz Irlbach mit Schöpfwerk“ wird voraussichtlich 2000-2002 der Donaudeich entsprechend erhöht und das Schöpfwerk neu gebaut. Zur Berücksichtigung einer möglichen Deicherhöhung wurden im Norden Flächen als Grünflächen für die Wasserwirtschaft berücksichtigt.

4.9.2 **Hochwasser**

Das Baugebiet liegt im eingedeichten Gebiet der Donau bzw. der Donau-Rückstaubereiche. Für Schlafräume wird eine Mindestkote des Fertigfußbodens von 317,95 ü.NN festgesetzt, d.h. in den Erdgeschossen sind **keine** Schlafräume zulässig.

4.9.3 **Grundwasser**

Die Grundwasserstände können bei entsprechenden Grundwasserereignissen bis auf Geländeoberkante ansteigen. Mit gespannten Grundwasserständen bis Höhe der jeweiligen Hochwasserstände in der Donau ist zu rechnen. Es wird deshalb geraten, auf Keller zu verzichten, bzw. die Kellergeschosse diesen örtlichen Gegebenheiten anzupassen (Wanne, Öffnungen bis auf GOK hochziehen u.ä.).

4.10 **Wald**

Waldflächen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.

4.11 **Denkmalschutz**

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan weisen auf mögliche Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches hin. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurden daher entsprechende Festsetzungen getroffen.

Für die gesamten Geltungsbereich gilt:

Dem Kreisarchäologen wird die Möglichkeit eingeräumt, so frühzeitig wie möglich z.B. vor Baubeginn der Erschließungs- und Bauarbeiten eine vorgreifende Sondagegrabung mit einem Bagger mit Humusschaufel durchzuführen, um den Erhaltungszustand, die Ausdehnung und die Bedeutung des gefährdeten Bodendenkmals besser abschätzen zu können. Sollten bei dieser Untersuchung Bodendenkmäler größerer Bedeutung angetroffen werden, werden diese freigelegt und ggf. geborgen.

Die Kosten für diese Maßnahme sind, soweit sie nicht von der Kreisarchäologie übernommen werden können, von der Gemeinde bzw. den Bauherren zu übernehmen. Hierzu ist mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen und der Gemeinde Irlbach eine gesonderte Vereinbarung zu treffen.

Sollten bei der Untersuchung Bodendenkmäler mit guten Erhaltungsbedingungen und von größerer Bedeutung angetroffen werden, so kann eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach §7 Bay.DschG bzw. eine Baugenehmigung erst erteilt werden, wenn die Antragsteller es ermöglichen, auf ihre Kosten bauvorgreifend den gesamten der Zerstörung zum Opfer fallenden

Teil des Bodendenkmals freizulegen und zu bergen. Dabei ist die notwendige Zeit für die sach- und fachgerechte Durchführung dieser Arbeiten zu gewähren. Es ist deshalb zwingend notwendig, von vorne herein eine längere Frist zwischen Humusabtrag und eigentlichem Baubeginn für die erforderlichen Ausgrabungen einzuplanen. Erst wenn seitens des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege nach der Untersuchung eine Unbedenklichkeitserklärung vorliegt, können die betroffenen Flächen bebaut werden.

4.12 **Aufschüttungen / Abgrabungen**

Das Baugebiet wird durch Aufschüttung (ca. 70 cm) an die bestehende Bebauung angeglichen. Die festgesetzte Geländehöhe richtet sich dabei nach den neuen Erschließungsstraßen.

4.13 **Immissionsschutz**

4.13.1 **Straßenlärm:**

Klassifizierte Straßen berühren das Baugebiet nicht.

4.13.2 **Einwirkungen durch vorhandene Gewerbebetriebe:**

4.13.2.1 **Schreinerei Berger im Osten des Planungsgebietes auf FINr.959**

Das Betriebsgelände befindet sich im Mischgebiet. Die Anlage entspricht aktuellem Standard. Zwischen Gewerbebetrieb und Neubaugebiet befinden sich bereits Wohngebäude.

Der Betrieb beschäftigt zur Zeit 5 Personen. In der Werkstatt werden die in einer Schreinerei üblichen Maschinen betrieben und die üblichen Arbeiten durchgeführt. Die Betriebszeit wird ausschließlich für die Tagzeit angegeben, nachts herrscht Betriebsruhe.

Für das Neubaugebiet sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten.

4.13.2.2 **Omnibusunternehmung Hackl im Osten des Planungsgebietes auf FINr. 961 und 962/6:**

Das Betriebsgelände befindet sich im Mischgebiet. Zwischen Gewerbebetrieb und Neubaugebiet befinden sich bereits Wohngebäude.

Der Fuhrpark besteht aus 11 Omnibussen. In der Werkstatt auf FINr. 962/6 werden allgemeine Wartungsarbeiten durchgeführt, die dabei möglichen Schallemissionen werden durch das Gebäude gut abgeschirmt relevante Öffnungen sind auf der dem Baugebiet abgewandten Gebäudeseite angeordnet. Durch die Wartungsarbeiten sind für das Baugebiet keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten.

Regelmäßig werden auch Fahrten während der Nachtzeit durchgeführt. Nach dem Spitzenpegelkriterium beträgt der Immissionsabstand 81 m. In der Regel werden die Busse außerhalb dieses Abstandes gestartet. In ungünstigen Fällen kann der Abstand jedoch auch unterschritten werden. Betroffen sind die Parzellen 2,3,4 und 5. Die Überschreitungen betragen unter 4 dB(A).

Die mögliche Überschreitung der Orientierungswerte von nachts um max. 4 dB(A) im Bereich der südlichen Häuserzeile Parzellen 2-5 wird durch folgende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt:

- ausreichende Schalldämmung für die Außenwände
- ausreichende Schalldämmung für Fenster von Wohn- und Schlafräumen
- schallorientierte Planung

4.13.3 **Landwirtschaft:**

Relevante landwirtschaftliche Betriebe sind nicht im Einwirkungsbereich. Um das Baugebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, deren ordnungsgemäße Bewirtschaftung auch weiterhin sichergestellt werden muß.

Die künftigen Bewohner des Baugebietes werden darauf hingewiesen, dass Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle - und Pflanzenschutzmittelausbringung und bei Erntearbeiten ortsüblich und insofern hinzunehmen sind.

5. GRÜNORDNUNG (Verfasser: Landschaftsarchitektin)

Der Grünordnungsplan wurde parallel zum Bebauungsplan in wechselseitiger Abstimmung entwickelt.

5.1 Bestandsaufnahme

Die betroffenen Grundstücke werden derzeit ausschließlich ackerbaulich genutzt. Es sind auf der Fläche weder Gehölzbestände noch Ackerraine mit nennenswerten Krautfluren vorhanden. Von drei Seiten wird die Erweiterungsfläche von bestehender Bebauung eingegrenzt. Im Norden schließt der Damm mit dem dahinter liegenden Biotop Nr. 64 dem Irlbach - Ainbrach - Ab-leiter (Rückstauteich, „Baronweiher“) an.

5.2 Landschaftsbild

Die künftige Bebauung auf dem ebenen Gelände stellt eine Abrundung des Ortes dar. Es ent-steht optisch ein geschlossener Ortsrand. Weder durch die Topographie noch durch die Lage zum Ort wird das Orts- und Landschaftsbild relevant negativ beeinträchtigt.

5.3 Bewertung des Bestandes/Aussetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach Art. 1 AGBauROG

Da die Erweiterung ausschließlich intensiv genutzte Flächen ohne ökologisch wertvollen Be-stand betrifft, besteht der Eingriff überwiegend aus der Versiegelung offenen Bodens durch Straßen- und Wegebau und der Bebauung selbst.

Bei Einhaltung der Festsetzungen im Bebauungsplan wird die Versiegelung 50% der Fläche nicht überschreiten. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von nur 0,3 hätte eventuell zu un-erwünschten Beschränkungen auf einzelnen (kleineren) Grundstücken geführt.

Durch das Aufstellen eines Grünordnungsplanes mit den entsprechenden Maßnahmen zur Ein-griffsminimierung und der Ausweisung von Pflanzflächen zum Ausgleich des Eingriffs, wird nach Ansicht der Gemeinde den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege aus-reichend Rechnung getragen.

Da bei der Planung des Baugebietes im Vorfeld vielfältige Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt berücksichtigt wurden, sieht die Gemeinde von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 8a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ab.

Angesichts der geringen Empfindlichkeit des Gebietes und der geringen Eingriffsschwere wer-den die festgesetzten Maßnahmen der Landschaftspflege unter derzeitiger Rechtslage als aus-reichend angesehen.

5.4 Grünordnerische Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes in den Naturhaushalt

5.4.1 Maßnahmen zur Sicherung des wertvollen Bestandes auf den Nachbarflächen

- Reduzierung der Fläche des Baugebietes auf die Flächen ohne wertvollen Gehölzbestand

5.4.2 Maßnahmen zur Straßenraumgestaltung

- Anlage eines 2 m breiten öffentlichen Grünstreifens als Mehrzweckstreifen zum Parken mit großzügig bemessenen Pflanzflächen für Obstbaumpflanzungen, Qualität Hochstamm
- Ausweisung einer Baumreihe (Obstbäume Qualität Hochstamm) entlang der Fußwegever-bindung zur Teichstraße
- Erhalt der vorhandenen Straßenböschung mit magerer Grasflur entlang der Unteren Bach-straße
- möglichst geringer Straßenquerschnitt (4,75m bzw. 4,50m) für neue Erschließungsstraßen

5.4.3 Anlage öffentlicher Grünflächen

- Schaffung einer Grünfläche mit Rückhaltemulde im Bereich der geplanten Bebauung, Be-pflanzung mit Strauchgruppen und Großbäumen
- Anlage eines Kinderspielplatzes bepflanzt mit Strauchgruppen, überstellt mit Großbäumen

5.4.4 Wasserhaushalt

- Abführen des Niederschlagwassers und des Zisternenüberlaufwassers über ein Trennsystem in die Regenrückhalte mulde mit naturnaher Gestaltung und Bepflanzung
- gedrosselte Rückführung des gepufferten Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf

5.4.5 Durch und Eingrünung des Baugebietes

- das Grundgerüst der Durch- und Eingrünung bilden die Maßnahmen der Ortsrandeingrünung, der Straßenraumgestaltung und der Anlage der öffentlichen Grünfläche.
- zusätzlich werden Maßnahmen für den privaten Bereich festgesetzt:
Festlegung der Lage von Bäumen und Strauchpflanzungen
textliche grünordnerische Festsetzungen

5.4.6 Ortsrandeingrünung

- Anlage eines ca. 7m breiten Wiesenstreifens (Pufferzone) entlang der gesamten östlichen Baugebietsgrenze auf Privatgrund.
- Überstellung der offenen Wiesenbereiche dieses Streifens mit Obstbäumen (Qualität Hochstamm) unter Verwendung alter ortsüblicher Sorten
- Pflanzung einer Großbaumreihe auf dem mindestens 6m breiten Wiesenstreifen (verbleibender Grünstreifen nach einer evtl. durchgeführten Dammverbreiterung und Dammerhöhung zur Hochwasserfreilegung von Irlbach) zur Eingrünung des Baugebietes nach Norden und zur Überleitung zu dem nördlich des Dammes gelegenen Biotop Nr. 64.

5.4.7 Zusätzliche Verminderung der negativen Folgen des Eingriffs in den Naturhaushalt

- Vermeidung von versiegelten Flächen durch Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen im Bereich der Zufahrten und Stellplätze
- die Empfehlung (lt. Beschluss des Gemeinderats nicht Festsetzung) sockelloser Einfriedungen könnte ein kleiner Beitrag sein, das Baugebiet für Kleintiere etwas durchlässiger zu halten
- Reduzierung der inneren Erschließungsstraßen auf knapp bemessene Querschnitte
- sonstige grünordnerische Maßnahmen z.B.
Pflanzgebot für Freiflächen
Verwendung heimischer Gehölze
- Empfehlung der Errichtung von Zisternen auf den Baugrundstücken für die Verwendung des Dachabsassers

6. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG**6.1 Anlass der Planung:**

Die Gemeinde Irlbach zählt zur Zeit ca. 1170 Einwohner. Durch die Ausweisung verschiedener kleinerer Neubaugebiete konnte die Gemeinde ständig den örtlichen Bedarf an Baugrundstücken decken, und glz. eine verträgliche städtebauliche Entwicklung sicherstellen. Die vorhandenen Baugebiete sind größtenteils bebaut, so dass sich der Gemeinderat mehrheitlich für die Ausweisung eines Neubaugebietes ausgesprochen hat.

Vorausschauend für die nächsten 15 Jahre wurde von der Gemeinde ein Gesamtentwicklungskonzept für den nordöstlichen im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesenen Gemeindebereich in Auftrag gegeben. Aus diesem Konzept wurde der 1. Planungsabschnitt entwickelt.

Mit der Ausweisung des Baugebietes "Am Auwald I" soll überwiegend dem Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken entsprochen werden. Bei den Bauinteressenten handelt es sich überwiegend um Einheimische, jedoch erwartet die Gemeinde auch einen begrenzten Zuzug von auswärts.

6.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug

weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung, Abrechnung und die Bebauung des Gebietes.

6.3 Lösung der Planungsaufgabe:

6.3.1 Städtebau/ Baustruktur:

Das neue Baugebiet schließt eng an den Ort bzw. an die neueren Baugebiete an. Zum östlichen Mischgebiet bleibt eine Grünzäsur durch Anordnung tiefer Gärten.

Die Orientierung erfolgt am dörflichen Maßstab von Irlbach. Aufgrund der vorhandenen Struktur mit ausschließlich 1-2 Wohnungen pro Wohngebäude wird die Anzahl der Wohneinheiten beschränkt. Es sind pro Parzelle grundsätzlich max. 2 Wohneinheiten auch als Doppelhäuser zulässig. Für größere Grundstücke über 900 qm sind max. 3 Wohnungen zulässig.

Das Baugebiet liegt im eingedeichten Gebiet der Donau. Vorhandene angrenzende Baugebiete wurden bereits bis zu 70 cm flächig aufgefüllt. Die geplante Erschließungsanlage gibt die künftige Geländehöhe des Gebietes vor; an bestehende Gärten werden die neuen Grundstücke höhenmäßig natürlich (ohne Stützmauern) angepaßt. Durch Festsetzung **muß** das Baugrundstück bis auf Höhe der Erschließungsanlage aufgefüllt werden. Sämtliche traufseitige Wandhöhen sowie die Abstandsflächen beziehen sich demzufolge nicht auf das Urgelände sondern auf das festgesetzte Gelände. Durch die Geländeauffüllung können die in der näheren Umgebung häufig anzutreffenden überhohen und deshalb als störend wirkende Gebäudesockel entfallen.

Es sollten möglichst einfache Baukörper mit schlichten Detailausbildungen und wenigen Baumaterialien zur Ausführung kommen. Grundsätzlich sollten vor bzw. während der Planung die Alternativen zu einer Unterkellerung diskutiert werden, da bei einem Verzicht auf Unterkellerung sowohl die Grundwasserproblematik mit den ggf. verbundenen Mehrkosten für eine wasserdichte Wanne, als auch das Problem der zu hohen Gebäudesockel umgangen werden könnte.

Nach Vorgabe der Gemeinde sollten die Festsetzungen zu den Gebäuden im Bebauungsplan möglichst „schlank“ gehalten werden. Für die künftigen Bauherren und Planer im Baugebiet bedeutet dies nicht nur eine große gestalterische Freiheit, sondern auch mehr Verantwortung.

Ein zwangsweiser Stauraum vor den Garagen von mindestens 5,0 m soll den Verkehrsablauf flüssiger halten und zusätzliche private Stellplätze bereit stellen, dies führt allerdings zur stärkeren Versiegelung.

6.3.2 Erschließung:

Die Anbindung des Baugebietes an das gemeindliche Erschließungssystem erfolgt über die Untere Bachstraße.

Eine angerartig gestaltete Sammelstraße mit 4,75m Fahrbahn mit 0,55m Bankett und 2,05m Mehrzweckstreifen als Schleife stellt eine markante Orientierungslinie im neuen Baugebiet dar, die in den alten Ort überleitet und auch Wege in die freie Landschaft nach Westen und Norden offen läßt.

Alle untergeordneten Straßen münden ein. An den Knickpunkten der Straße entstehen kleine Plätze, die auch ein Wenden mit großen Fahrzeugen ermöglichen. Die kurzen Straßenstiche (Länge ca. 30m) mit nur 4,50m Fahrbahn mit 0,55m Bankett und 2,05m Mehrzweckstreifen zur Erschließung der 3. Häuserzeile erhalten kleine zum Wenden für Pkw's geeignete Wendeplatten. Die Anwohner dieser Parzellen bringen ihre Müllbehälter an den Abfuhrtagen bis zur Einmündung der Sammelstraße.

Die Teichstraße wird nach Westen fortgeführt und, um Durchgangsverkehr zu vermeiden, mit einem Wendeplatz (geeignet auch für Lkw's) abgeschlossen. Die Querverbindung zur östlichen Hupterschließungsstraße ist nur für Fußgänger und Radfahrer geöffnet.

Der geplante, die Erschließungsstraße begleitende Mehrzweckstreifen beinhaltet sowohl öffentliche Parkplätze als auch Pflanzflächen für Straßenbäume. Im Bereich des Mehrzweckstreifens werden unterirdisch Leitungen vorgesehen.

Die Qualität des künftigen Baugebietes wird durch die Erschließungsanlage wesentlich bestimmt werden. Das grünordnerische Grundgerüst bilden die Erschließungsstraßen zusammen mit den öffentlichen und privaten Grünflächen. Die Umsetzung der Entwurfsgedanken aus dem Bebauungsplan kann nur für die öffentlichen Bereiche durch die Gemeinde verbindlich reali-

sirt werden, während die Qualität und Gestaltung der privaten baulichen Anlagen schon aufgrund der wenigen Festsetzungen im Bebauungsplan nicht kalkulierbar ist.

6.3.3

Naturhaushalt/Ökologie:

- Die Konzeption bietet die Möglichkeit Regenwasser im Trennsystem auf einfache Weise zu entsorgen, rückzuhalten und gedrosselt in öffentliches Gewässer (Irlbach) abzuleiten.
- Möglichkeit der Solarnutzung durch weitgehende Süd- bzw. Südwestorientierung der Gebäude.
- Im Geltungsbereich befinden sich keine relevante Gehölzstrukturen
- Sicherstellung von Ortsrandeingrünung durch öffentliche Pflanzmaßnahmen auf zum Teil öffentlichen und zum Teil privaten Grünflächen.

7.

FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich des Bebauungsplanes:		43160	qm	
Fläche Wasserwirtschaft Bestand:		3097	qm	
Fläche öffentlich Bestand:		284	qm	
Geltungsbereich aus Privatflächen:		39779	qm	100 %
Parzelle	1	935	qm	
Parzelle	2	913	qm	
Parzelle	3	911	qm	
Parzelle	4	734	qm	
Parzelle	5	859	qm	
Parzelle	6	731	qm	
Parzelle	7	694	qm	
Parzelle	8	682	qm	
Parzelle	9	665	qm	
Parzelle	10	655	qm	
Parzelle	11	646	qm	
Parzelle	12	651	qm	
Parzelle	13	692	qm	
Parzelle	14	685	qm	
Parzelle	15	683	qm	
Parzelle	16	653	qm	
Parzelle	17	567	qm	
Parzelle	18	665	qm	
Parzelle	19	697	qm	
Parzelle	20	641	qm	
Parzelle	21	667	qm	
Parzelle	22	730	qm	
Parzelle	23	739	qm	
Parzelle	24	681	qm	
Parzelle	25	688	qm	
Parzelle	26	726	qm	
Parzelle	27	664	qm	
Parzelle	28	642	qm	
Parzelle	29	576	qm	
Parzelle	30	672	qm	
Parzelle	31	755	qm	
Parzelle	32	539	qm	
Parzelle	33	614	qm	
Parzelle	34	633	qm	
Parzelle	35	774	qm	
Parzelle	36	783	qm	
Parzelle	37	837	qm	
Parzelle	38	727	qm	
Parzelle	39	690	qm	
Parzelle	40	722	qm	
Parzelle	41	1140	qm	
Parzelle	42	779	qm	
Summe Nettobauland		30137	qm	75,76 %
Vorbehaltsfläche für Wasserwirtschaft		2559	qm	6,43 %
Summe öffentliche Flächen (Straßen, Wege, Plätze, öffentliches Grün)		9642	qm	24,24 %
			Probe	100,00 %

8. NACHFOLGELASTEN

Der Gemeinde Irlbach entstehen durch die Bebauung des Planungsgebietes voraussichtlich keine zusätzlichen Folgekosten. Es ist ausreichend Kapazität bei Kläranlage, Kindergarten, Schulen, Sporteinrichtungen vorhanden.

Datum:
geändert:

Vorentwurf: 21.02.2000
Entwurf: 23.07.2000

ARCHITEKTURBÜRO

Hans Köckeis, Hans-Holbein-Str. 23
94469 Deggendorf; Tel.: 0991/28393
Fax.: 0991/28394
e-mail: h.koeckeis@t-online.de

LANDSCHAFTSARCHITEKTIN

Ursula Jocham, Am Sportplatz 7
94547 Iggenbach; Tel.: 09903/2154
Fax.: 09903/2641
e-mail: u.jocham@t-online.de

9.

VERFAHRENVERMERKE:**1. Aufstellungsbeschuß:**

Die Gemeinde Irlbach hat in der Sitzung vom 30.11.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. Beteiligung der Bürger nach §3 Abs. 1 BauGB:

Die Bürgerbeteiligung wurde am 28.04.2000 von 18.00 Uhr bis Uhr 19.00 durchgeführt.

3. Öffentliche Auslegung nach §3 Abs. 3 BauGB:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.02.2000 wurde mit Begründung in der Zeit vom 12.04.2000 bis 15.05.2000 öffentlich ausgelegt.

4. Beschluß über den Bebauungsplan nach §10 BauGB:

Die Gemeinde Irlbach beschließt in der Sitzung vom 24.07.2000 den Bebauungsplan in der Fassung vom 23.07.2000 als Satzung.



(Siegel)

Strasskirchen, den 02.10.2000
Gemeinde Irlbach

.....
Karl
1.Bürgermeister

5. Ausfertigung:

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 23.07.2000 wird hiermit ausgefertigt.



(Siegel)

Strasskirchen, den 02.10.2000
Gemeinde Irlbach

.....
Karl
1.Bürgermeister

6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach §10 BauGB:

Der Bebauungsplan tritt gem. §10 BauGB mit der Bekanntmachung vom 25.10.2000 in Kraft.



(Siegel)

Strasskirchen, den 25. Okt. 2000
Gemeinde Irlbach

.....
Karl
1.Bürgermeister