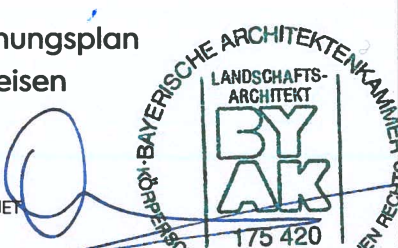


mks Architekten-Ingenieure GmbH
 Mühlenweg 8
 94347 Ascha
 T 09961 9421 0
 F 09961 9421 29
 ascha@mks-ai.de
 www.mks-ai.de

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN WA "Irschenbach-West"

PLANART SATZUNG	PLANNUMMER B 1.0
BAUORT PROJEKT Gemeinde Haibach Bebauungs- und Grünordnungsplan WA "Irschenbach-West"	PROJEKTNUMMER 2019-125
VERFAHRENSTRÄGER Gemeinde Haibach Schulstraße 1 94353 Haibach	LANDKREIS STADT Straubing-Bogen
DARSTELLUNG Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Festsetzungen / Hinweisen	REGIERUNGSBEZIRK Niederbayern
BEARBEITET al	MABSTAB 1 : 1.000
GEZEICHNET al	PLANVERFASSER PLANGRÖÙE 76.5 x 65 cm
	DATUM Satzung vom 24.09.2020

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Absatz 1 BauGB)

Die Gemeinde Haibach hat in der öffentlichen Sitzung vom 20.11.2019 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB.

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Haibach hat am 26.03.2020 den Entwurf sowie die Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 26.03.2020 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

3. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.06.2020 bis einschließlich 02.07.2020 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 25.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.05.2020 bis 02.07.2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

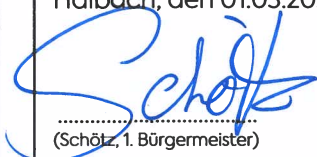
4. Erneute Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.0.2020 bis einschließlich 06.1.2020 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 29.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.09.2020 bis 06.11.2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

5. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Haibach hat den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom 24.09.2020 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.02.2021 als Satzung beschlossen.

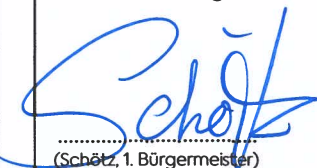
Haibach, den 01.03.2021

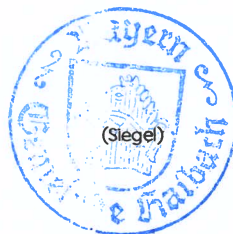

.....
(Schötz, 1. Bürgermeister)



6. Ausfertigung

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird hiermit ausgefertigt. Haibach, den 01. MRZ. 2021

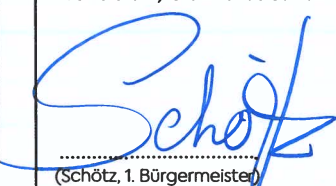

.....
(Schötz, 1. Bürgermeister)



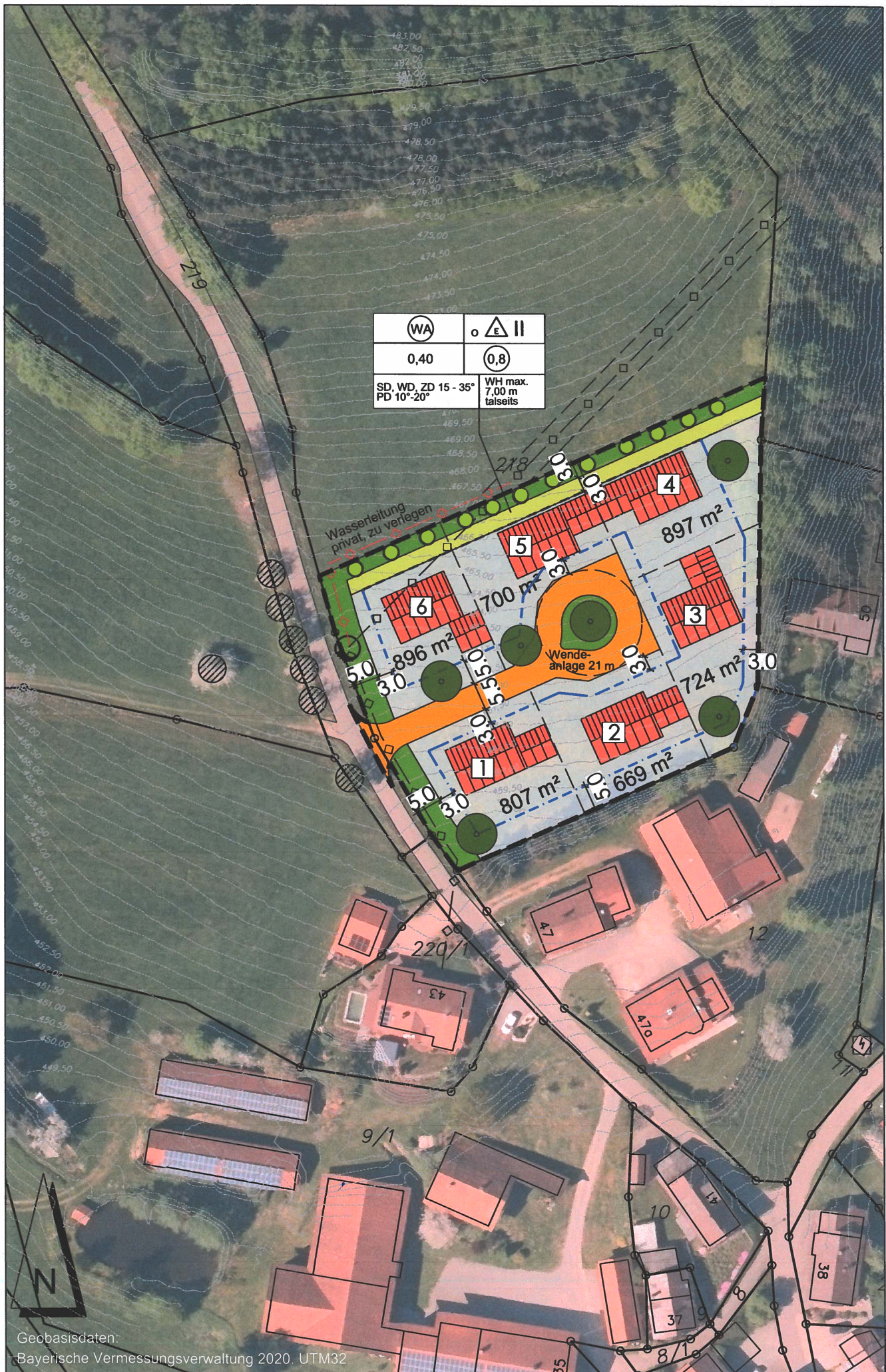
7. Bekanntmachung

Die Gemeinde Haibach hat den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 01.03.2021 bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt mit Festsetzungen damit gem. §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Haibach, den 01.03.2021


.....
(Schötz, 1. Bürgermeister)





⊙ WA	⊙ △ E II
0,40	0,8
SD, WD, ZD 15 - 35° PD 10°-20°	WH max. 7,00 m talseits

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt gem. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)-

Erläuterung zur Nutzungsschablone


1	2
3	4
5	6

1. Art der baulichen Nutzung
2. Bauweise, Maximale Zahl der Vollgeschosse
3. Max. zulässige Grundflächenzahl
4. Max. zulässige Geschossflächenzahl
5. Zulässige Dachformen und Dachneigungen
6. Maximal zulässige Wandhöhe



1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1.3  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Absatz 3 BauNVO sind ausgeschlossen.


2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1  Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- 2.2 **0,40** Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 2.7 **II** Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
- 2.8 **WH max** Maximal zulässige Wandhöhe von Gebäuden



3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1 **O** offene Bauweise
- 3.1.1  nur Einzelhäuser zulässig
- 3.5  Baugrenze



6. Verkehrsflächen

- 6.1  Straßenverkehrsfläche öffentlich


8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- 8.1  Hauptversorgungsleitung unterirdisch. Private Wasserversorgungsleitung Bestand. Mit Schutzbereich 2,5 m beiderseits der Leitungsachse (Nicht zur Maßentnahme geeignet).
- 8.2  Hauptversorgungsleitung unterirdisch geplant. Private Wasserversorgungsleitung Verlegung.

9. Grünflächen

- 9.1  Private Grünfläche, Breite 3 m. Innerhalb des Streifens sind jegliche Überbauungen sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO unzulässig.
- 9.2  Private Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- 13.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 13.2.1  Zu pflanzender Laubbaum. Pro Planzeichen ist ein Laubbaum 2. Wuchsordnung der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Zulässig sind auch Sorten der genannten Arten, die für den Straßenraum geeignet sind. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm.
Liste 1 Bäume 2. Wuchsordnung (mittelgross):

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

13.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

13.2.1



Zu pflanzender Laubbaum. Pro Planzeichen ist ein Laubbaum 2. Wuchsordnung der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Zulässig sind auch Sorten der genannten Arten, die für den Straßenraum geeignet sind. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm.

Liste 1 Bäume 2. Wuchsordnung (mittelgross):

Acer campestre	-	Feld-Ahorn	Sorte "Elsrijk"
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn	Sorten "Cleveland" / "Olmsted"
Alnus cordata	-	Italienische Erle	
Corylus colurna	-	Baum-Hasel	
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche	
Pyrus calleryana	-	Chinesische Birne	Sorte "Chanticleer"
Quercus robur	-	Stiel Eiche	Sorte "Koster"
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere	
Sorbus aria	-	Mehlbeere	Sorten "Magnifica" / "Majestica"
Tilia cordata	-	Winter-Linde	Sorten "Greenspire" / "Rancho" / "Roelvo"

13.2.2



Zu pflanzende Sträucher auf privaten Flächen.

Es sind nachfolgende Strauchpflanzungen mit Arten der Listen 2 und 3 anzulegen und zu erhalten:

Nordseite Parzellen 4–6: 2-reihige Pflanzung auf mindestens 70% der Grundstückslänge.

Anteil der Heister Liste 2 mindestens 15%.

Es ist ausschließlich autochthones (heimisches) Pflanzenmaterial zulässig.

Pflanzabstand der Sträucher untereinander: 1,5 m. Abstand der Reihen untereinander: 1,0 m.

Mindestpflanzgröße: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 150–175 cm, Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60–100 cm.

Liste 2 Artenauswahl Heister:

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus Avium	-	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Liste 3 Artenauswahl Sträucher:

Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	-	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rosa spec.	-	Wildrosen
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus Racemosa	-	Roter Holunder
Viburnum lantana	-	Wolligef Schneeball
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball

15. Sonstige Planzeichen

15.13



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Maßangaben

15.16

II. PLANLICHE HINWEISE16. Planzeichen der Flurkarten Bayern

(Nachrichtliche Übernahme der Digitalen Flurkarte Bayern, Gemeinde Haibach)

16.1



Flurgrenze

16.2



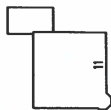
Grenzstein

16.3

1486

Flurstücksnummer

16.4



Gebäudebestand

17. Sonstige Planzeichen

17.1



Gehölzbestand außerhalb Geltungsbereich

17.2



0,5 m- Höhenlinien. DGM 1 Bayerische Vermessungsverwaltung. Stand 01/2020.

17.3



Parzellennummerierung mit Angabe der ungefähren Flächengröße

17.4



Gebäude. Unverbindliche Lageskizze.

17.5



Parzellengrenze geplant

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauweise und Baukörpergestaltung

1.0 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung. Artikel 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

1.1 Bauweise

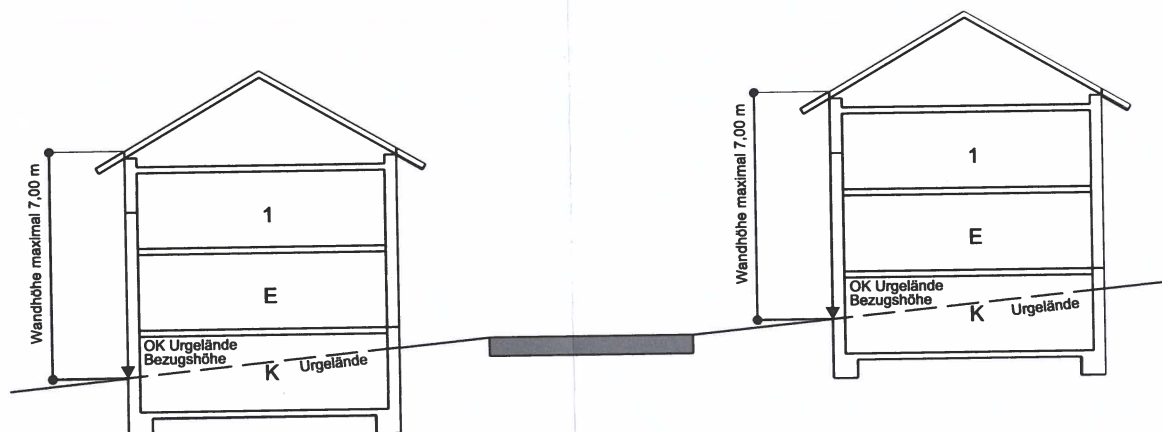
Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

1.2 Baugestaltung Hauptgebäude

1.2.1 Gebäudehöhen

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 7,00 m, bezogen auf das Urgelände. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte talseits zu messen (siehe unten stehende Schemaskizze).



1.2.2 Die Firstrichtung ist frei wählbar.

1.2.3 Dachformen / Dachneigung

Zugelassen sind Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zelt Dach (ZD) mit 15° - 35° Dachneigung, Pultdach mit 10° - 20° Dachneigung.

1.2.4 Dachgauben: Unter Beachtung einer max. Vorderansichtsfläche von 2,5 m² und eines Mindestabstandes zur befensterbaren Giebelwand von 3,0 m und untereinander von mind. 1,5 m zulässig.

1.2.5 Dacheindeckung:

Zulässige Dachfarben: Gedecktes rot bis rotbraun, dunkelbraun, anthrazit, schwarz. Ausschließlich Pfannen oder Ziegel, bei untergeordneten Anbauten auch Metaldachdeckungen.

1.2.6 Solaranlagen oder Fotovoltaikanlagen sind an den Gebäuden und auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Gebäudeunabhängige, frei stehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

1.3 Garagen und Nebengebäude

Kellergaragen sind unzulässig. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist auf der privaten Grundstücksfläche ein mindestens 5,0 m tiefer Stellplatz anzuordnen.

1.4 Stellplätze

Anzahl der erforderlichen Stellplätze: Für die ersten beiden Wohnungen in Gebäuden sind jeweils 2 Stellplätze nachzuweisen, für weitere Wohnungen jeweils 1 Stellplatz.

1.5 Einfriedungen / Stützmauern

1.5.1 Zulässig sind zur Grundstückseinfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen transparent wirkende Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen bis zu 1,20 m Höhe oder Laubgehölzhecken. An den übrigen Grenzen sind auch Maschendrahtzäune bis 1,20 m Höhe oder Laubhecken zugelassen.

1.5.2 Mauern, Drahtschotterkörbe (Gabionen), durchgehende Sockel und Streifenfundamente sind zur Grundstückseinfriedung unzulässig. Entlang der Grenze zur Erschließungsstraße sind ausnahmsweise Streifenfundamente zulässig, sofern sie das Straßenniveau bzw. Seitenstreifenniveau um nicht mehr als 10 cm überschreiten.

1.5.3 Stützmauern oder Stützelemente zur Sicherung von Abtrags- und Auftragsböschungen sind nur zulässig, wenn deren sichtbare Höhe 1,0 m über OK geplantes Gelände nicht übersteigt. Ausführung: trockenverlegtes

1.4 Stellplätze

Anzahl der erforderlichen Stellplätze: Für die ersten beiden Wohnungen in Gebäuden sind jeweils 2 Stellplätze nachzuweisen, für weitere Wohnungen jeweils 1 Stellplatz.

1.5 Einfriedungen / Stützmauern

- 1.5.1 Zulässig sind zur Grundstückseinfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen transparent wirkende Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen bis zu 1,20 m Höhe oder Laubgehölzhecken. An den übrigen Grenzen sind auch Maschendrahtzäune bis 1,20 m Höhe oder Laubhecken zugelassen.
- 1.5.2 Mauern, Drahtschotterkörbe (Gabionen), durchgehende Sockel und Streifenfundamente sind zur Grundstückseinfriedung unzulässig. Entlang der Grenze zur Erschließungsstraße sind ausnahmsweise Streifenfundamente zulässig, sofern sie das Straßenniveau bzw. Seitenstreifenniveau um nicht mehr als 10 cm überschreiten.
- 1.5.3 Stützmauern oder Stützelemente zur Sicherung von Abtrags- und Auftragsböschungen sind nur zulässig, wenn deren sichtbare Höhe 1,0 m über OK geplantes Gelände nicht übersteigt. Ausführung: trockenverlegtes Natursteinmauerwerk, begrünte Gabionen (Drahtschotterkörbe) oder vollflächig begrünte Stützvorrichtung.

2. Flächenbefestigungen

- 2.1 In öffentlichen Verkehrsflächen nach planlicher Festsetzung 6.1 sind Seitenstreifen außerhalb der Fahrbahn mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. breitfugiges Betonpflaster) zu befestigen.
Private Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen (z.B. Natursteinpflaster, breitfugiges Betonpflaster, Rasengittersteine oder Schotterbelag).

3. Geländemodellierungen

3.1 Abgrabungen und Auffüllungen:

Geländeabgrabungen sind bis maximal 1,5 m bezogen auf das Urgelände und bis maximal 50 cm zum Nachbargrundstück zulässig. Auffüllungen sind bis maximal 1,5 m über dem Urgelände zulässig und müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis des betroffenen Nachbarn besteht. In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländehöhen anzugeben und die geplanten Geländeänderungen (z.B. Auffüllung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

4. Grünordnung

4.1 Zeitpunkt der Pflanzungen:

Die Pflanzungen auf den privaten Flächen sind in der auf die Fertigstellung der Wohngebäude folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Maßgeblich ist das Datum der Nutzungsaufnahme der Wohngebäude.

4.2 Freiflächengestaltungsplan:

Zu jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Dazustellen sind Lage und Artangaben zu Bepflanzungen sowie Angaben zu Flächenbefestigungen

5. Straßenbeleuchtung

5.1 Für die Straßenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtkörper mit insektenschonender Beleuchtung zulässig.

6. Schutz vor Baumwürfen

6.1 Parzelle 3 und Parzelle 4: Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu bestehenden Bäumen sind auf den Parzellen 3 und 4 Wohngebäude in einem Bereich von 25 m zum Baumstandort, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, statisch so zu verstärken, dass sie einem Baumwurf standhalten. Der statische Nachweis ist vom Bauherrn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Bodenfunde

Auf Artikel 8 Absatz 1 und 2 Denkmalschutzgesetz beim Auffinden von Bodendenkmälern wird hingewiesen.

2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände bei Bepflanzungen

Durch die Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist temporär mit Staub-, Lärm- oder Geruchsbelästigungen zu rechnen. Diese sind im ländlichen Raum zu dulden. Dies gilt insbesondere für die im Nahbereich vorhandenen Milchviehbetriebe.

Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art. 48 AGBGB erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

3. Stromversorgung

Im Rahmen der Baugebietserschließung sind die einschlägigen Hinweise des Stromversorgungsunternehmens zu beachten. Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links der Kabeltrasse. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben sind dem Stromversorger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Es wird empfohlen zur Förderung der allgemeinen Elektromobilität entsprechende Elektroanschlüsse, z. B. im Bereich der Parkflächen zumindest vorzusehen.

4. Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Die Zufahrten sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10t) ausgelegt sein. Hierzu wird auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb 2007, AII/MBI 2008 S 806 hingewiesen. Es muss gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder in Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von 21 m Außenmaß erforderlich. Ggf. sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfugen.

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Kann diese nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden und ist in einem Umkreis von 100 m keine unabhängige Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) verfügbar, sind Löschwasserbehälter mit entsprechendem Volumen zu errichten. Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlichen Wasserversorger zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen nach DIN 3222 entnommen werden können. Es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

5. Telekommunikation

In den Erschließungsstraßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) zu berücksichtigen.

Für die Breitbandversorgung mit FTTH-Technologie ist es erforderlich, daß auch die Inhouseverkabelung der Gebäude in Glasfasertechnik ausgeführt wird. Eine ggf. vorinstallierte Kupferverkabelung kann hierfür nicht verwendet werden.

6. Wasserwirtschaft

Es wird den Bauwerbern empfohlen unverschmutztes Regenwasser in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülung zu verwenden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage dem Landratsamt Straubing-Bogen zu melden ist. Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Einspeisung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ausgestattet ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung anzuzeigen und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zu lassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metalldächern ist mind. die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

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.

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen.

7. Hinweise zum Bodenschutz

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Aushubs ist zu achten. Generell sind bei der Herstellung bzw. beim Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes, § 12 BBodSchV, einzuhalten.

Insbesondere hat der Aushub dabei zum Unterboden am Einbauort eine identische Beschaffenheit in Bezug auf die Schadstoffgehalte und die physikalischen Eigenschaften nachzuweisen. Ferner ist eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt zu informieren.

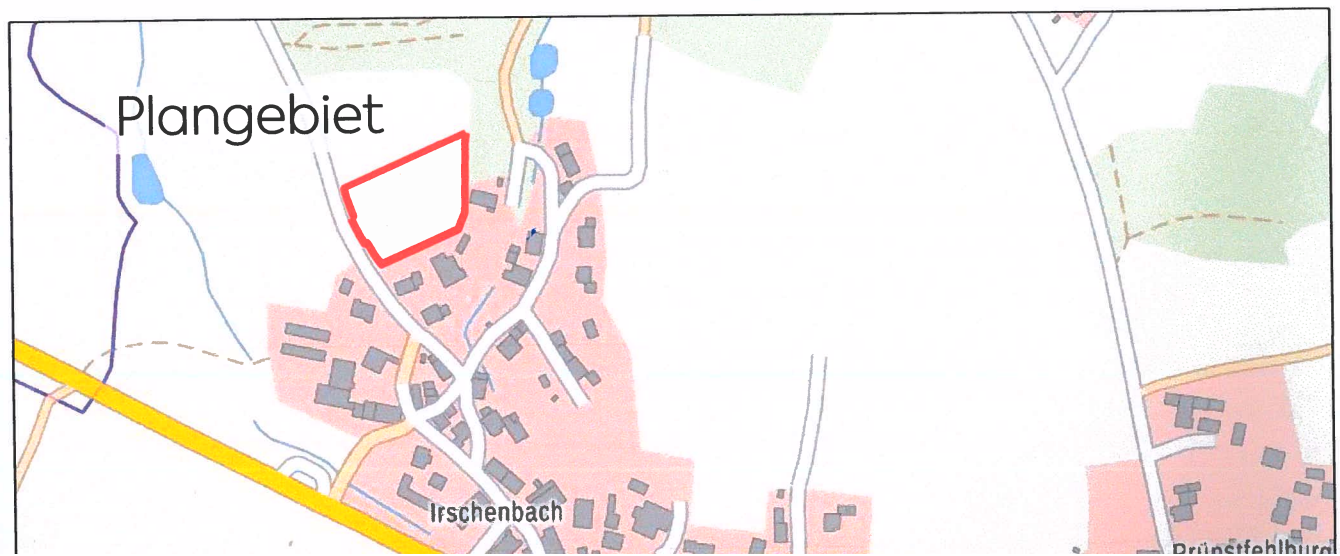
8. Abwasserentsorgung

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass die Rückstauenebene die Straßenoberkante ist und sich die Hausbesitzer eigenverantwortlich gegen Rückstau zu sichern haben.

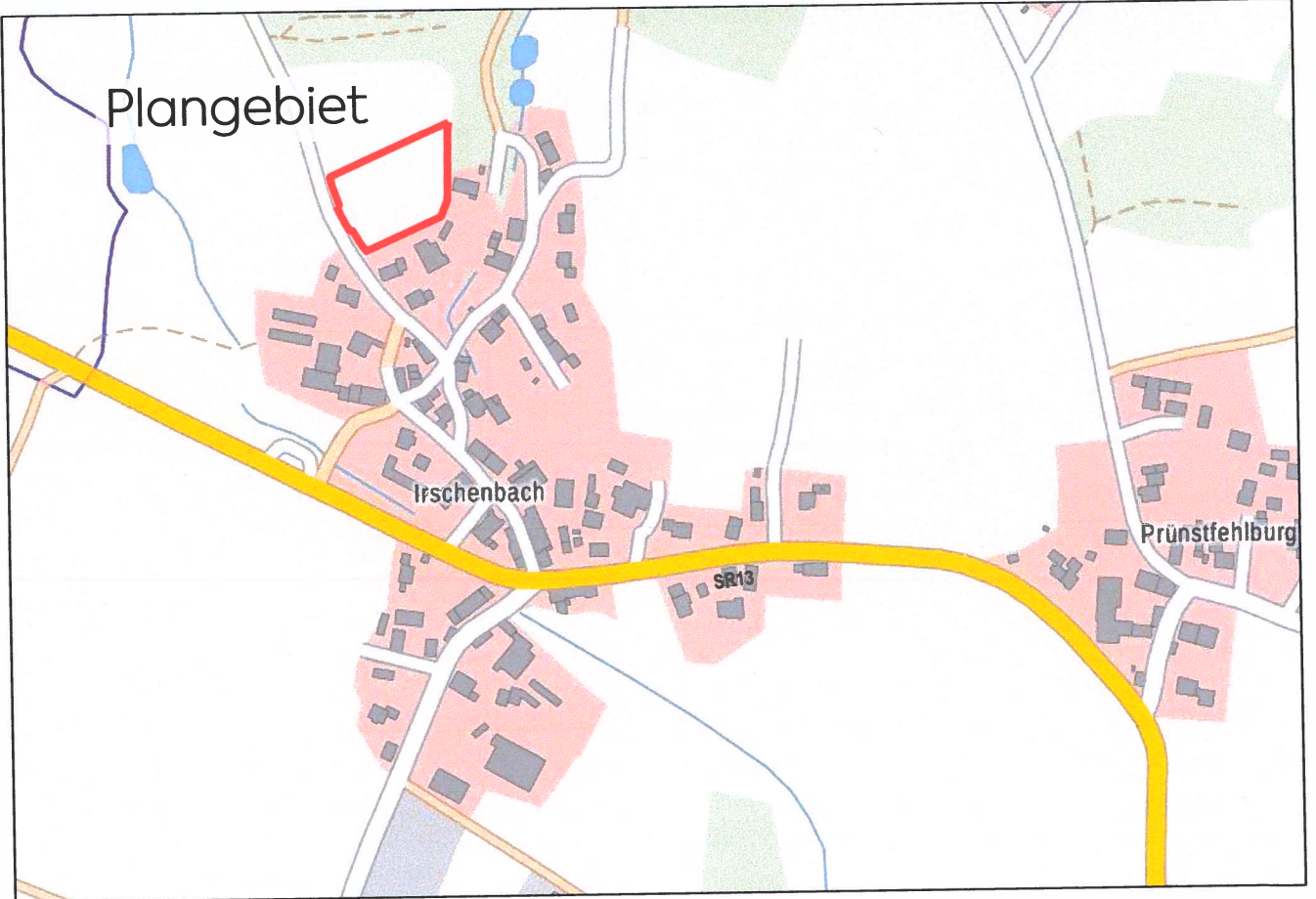
9. Abfallentsorgung

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass die Abfallbehälter am Abfuhrtag an der Durchgangsstraße zur Abholung bereitzustellen sind.

ÜBERSICHTSPLAN



ÜBERSICHTSPLAN





GEMEINDE HAIBACH

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Straubing-Bogen

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „Irschenbach-West“

BEGRÜNDUNG

Satzung in der Fassung vom 24.09.2020

Verfahrensträger:

Gemeinde Haibach

Schulstraße 1
94353 Haibach
Tel.: 09963 / 94 30 39-0
Fax: 09963 / 94 30 39-29
Mail: gemeinde@haibach-sr.bayern.de
Web: www.haibach-elisabethzell.de



Fritz Schötz
1. Bürgermeister

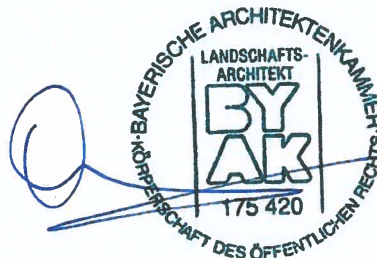
Planung:


mks
mks Architekten – Ingenieure GmbH

Mühlenweg 8
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 94 21-0
Fax: 09961 / 94 21-29
Mail: ascha@mks-ai.de
Web: www.mks-ai.de

Bearbeitung:

Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



INHALTSVERZEICHNIS

1	AUFSTELLUNG UND PLANUNG.....	4
1.1	Aufstellungsbeschluss / Verfahren	4
1.2	Anlass der Planaufstellung	4
1.3	Bauflächenbedarf.....	5
1.4	Flächennutzungs- und Landschaftsplan.....	6
2	ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET	7
2.1	Lage / Geltungsbereich / Größe	7
2.2	Beschaffenheit.....	7
3	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	9
3.1	Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung	9
3.2	Flächenverteilung	9
3.3	Maß der baulichen Nutzung	9
3.4	Bauweise / Baugestaltung	9
3.5	Flächenbefestigungen.....	11
3.6	Geländemodellierungen.....	11
3.7	Schutz vor Baumwürfen.....	12
4	ERSCHLIESSUNG; VER- UND ENTSORGUNG	12
4.1	Verkehrerschließung	12
4.2	Ver- und Entsorgung.....	12
5	GRÜNORDNUNG	13
5.1	Grünordnerisches Konzept	13
5.2	Grünordnung auf privaten Flächen.....	13
5.3	Pflanzenlisten	14
5.4	Zeitpunkt der Pflanzungen	14
5.5	Freiflächengestaltungsplan	14
6	ARTENSCHUTZ	15
7	HINWEISE.....	16
7.1	Denkmalpflege.....	16
7.2	Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände	17
7.3	Stromversorgung	17
7.4	Brandschutz.....	17
7.5	Telekommunikation.....	18
7.6	Wasserwirtschaft	18
7.7	Hinweise zum Bodenschutz.....	19
7.8	Abwasserentsorgung	19
7.9	Abfallentsorgung.....	19
8	UNTERLAGENVERZEICHNIS.....	19

1 AUFSTELLUNG UND PLANUNG

1.1 Aufstellungsbeschluss / Verfahren

Mit Beschluss vom 20.11.2019 hat die Gemeinde Haibach die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung für ein allgemeines Wohngebiet „Irschenbach-West“ am nord-westlichen Ortsrand von Irschenbach beschlossen.

Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB entsprechend den Regeln des § 13 a BauGB.

Prüfung der Voraussetzungen nach § 13b BauGB:

Die Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB beträgt weniger als 10.000 m²:
Parzellen 1-6: 4.396 m² x GRZ 0,40 = 1.758,40 m² überbaubare Grundfläche. Die Voraussetzung ist erfüllt.

Es wird die Zulässigkeit von Wohnflächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen: Es ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das an den bestehenden Siedlungsbereich von Irschenbach im Süden und im Osten unmittelbar anschließt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO sind ausgeschlossen. Die Voraussetzung ist erfüllt.

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Damit sind alle Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB gegeben.

1.2 Anlass der Planaufstellung

Die Gemeinde Haibach beabsichtigt aufgrund des kurzfristigen Bedarfes nach Bauland aus dem Gemeindebereich Irschenbach die Ausweisung von Wohnbauflächen im westlichen Ortsbereich von Irschenbach. Derzeit gibt es mindestens 3 Vormerkungen ortsansässiger Bauwerber, die einen Bauplatz im Ort Irschenbach nachfragen. Die Gemeinde Haibach verfolgt den Grundsatz, die jeweiligen Ortsteile durch adäquate Angebote an Bauflächen maßvoll weiterzuentwickeln, um einer weiteren Abwanderung vor allem junger Familien in das benachbarte Umland zu begegnen. Derzeit gibt es in Irschenbach keine größeren Bauflächenangebote, bislang wurden lediglich Einzelbauvorhaben im Rahmen von Einbeziehungssatzungen ermöglicht.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im bisherigen Außenbereich zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan erforderlich.

1.3 Bauflächenbedarf

Die Gemeinde Haibach hat zum Stand 2019 insgesamt 2.064 Einwohner (2015 insgesamt 2096 Einwohner), so dass eine leichte Abnahme festzustellen ist. Die Bevölkerungsvorausberechnung des Demographie-Spiegels Bayern prognostiziert für die Gemeinde Haibach bis 2031 eine Abnahme auf 1.980 Einwohner, dies würde einer rechnerischen Verringerung des Bauflächenbedarfes um etwa 21 Parzellen entsprechen.

Dabei ist zu beachten, dass die Prognosen in der Bevölkerungsvorausberechnung nicht als exakte Vorhersagen verstanden werden dürfen, sondern auf plausiblen Annahmen beruhen, die zum Zeitpunkt der Erstellung zugrunde gelegt wurden (z. B. sind die Auswirkungen der Migration 2015 nicht enthalten). Auch ist die Gemeinde nicht isoliert zu betrachten, sondern eingebettet in die Entwicklungsprognose für den Landkreis Straubing-Bogen, für den eine Bevölkerungszunahme bis 2038 gegenüber 2018 von etwa 5,6 % vorausberechnet wird. Dieser Zuwachs wird sich auch in den Landkreisgemeinden vollziehen müssen und wird durch das entsprechend örtliche Angebot bestimmt. In den letzten Jahren konnte die Gemeinde Haibach nur in sehr eingeschränktem Umfang Bauland entwickeln, um die örtliche Nachfrage in den jeweiligen Ortsteilen zu decken. Dadurch sind junge Familien in Umlandgemeinden abgewandert, was zur Verstärkung des negativen Trends beigetragen hat. In Elisabethzell wurde mit dem Baugebiet WA „Pfarrerbergweg“ 2018 die jüngste Baulandausweisung umgesetzt. An Hauptort Haibach wurde das Baugebiet WA „Bäckeräcker“ 2017 erschlossen und ist vollständig veräußert.

Der westlich an das Baugebiet „Bäckeräcker“ anschließende Bebauungsplan „Bäckeräcker II“ wird seitens der Gemeinde Haibach zurzeit nicht fortgeführt, da die privaten Grundstücke nicht erworben werden können. Da in diesem Bereich nur zwei Wohnbauparzellen und eine große Mischgebietsfläche vorgesehen sind, kann der kurzfristige Bedarf nach Wohnbauflächen hier nicht adäquat gedeckt werden.

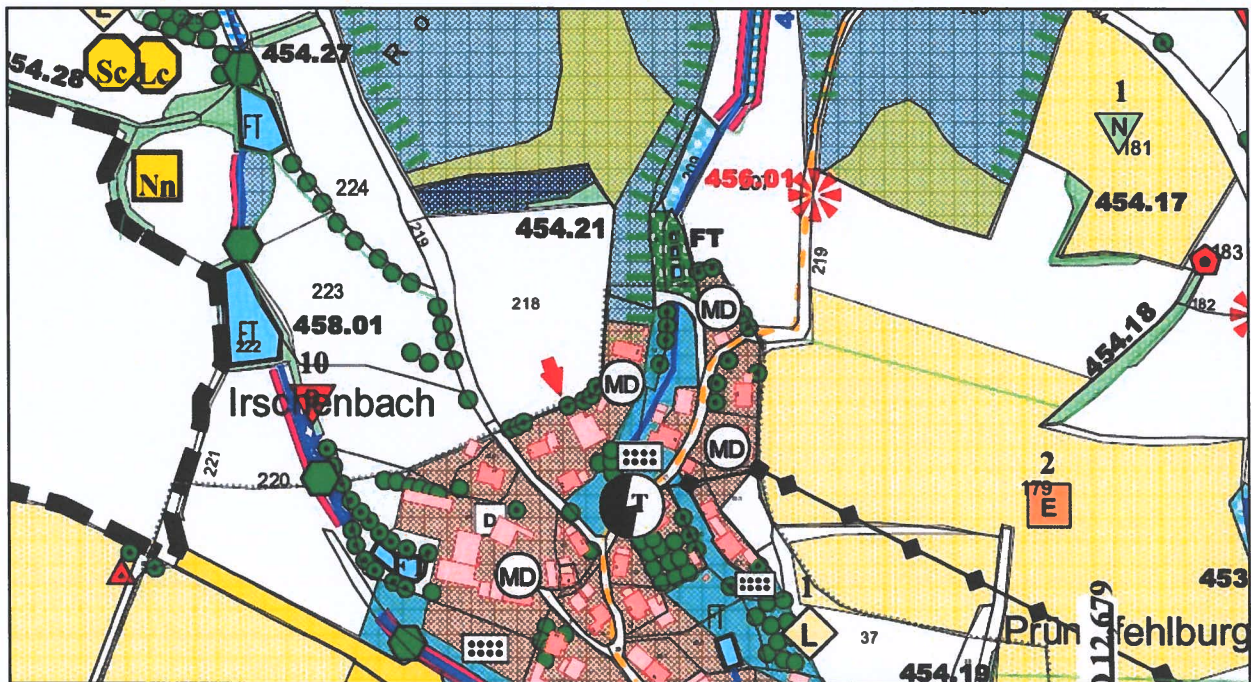
Zurzeit befindet sich in Haibach der Bebauungsplan „Haibachäcker II“ in Aufstellung, um am Hauptort mittelfristig ca. 15 Bauplätze anbieten zu können. Dieser ist bislang jedoch noch nicht rechtskräftig geworden.

Die Gemeinde sieht sich trotz der ungünstigen Prognose veranlasst, durch die Schaffung neuer Baumöglichkeiten einer Bevölkerungsabnahme entgegenzuwirken. In den Ortsteilen sind keine signifikanten Leerstände zu verzeichnen, die als potenzielle Innenentwicklungspotenziale gelten können. Um einer möglichen Abwanderung bauwilliger Gemeindebürger und einer Abnahme der Einwohnerzahlen aktiv entgegenzuwirken und ein adäquates Angebot zu schaffen, sollen die gegenständlichen Flächen im Westen von Irschenbach zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden.

Die geplanten Bauflächen im Umfang von 6 Bauparzellen werden als eine dem Ort Irschenbach angemessene Weiterentwicklung gesehen, die im Verhältnis zum Ortsteil eine städtebaulich geordnete Siedlungsentwicklung ermöglicht. Somit ist die Planung nach Auffassung der Gemeinde Haibach mit dem Grundsatz einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels vereinbar.

1.4 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Haibach stellt das Plangebiet als Intensivgrünland dar. Im Westen verläuft eine Verkehrsfläche mit straßenbegleitenden Obstbäumen. Südlich und südöstlich des Plangebiets sind die Dorfgebietsflächen von Irschenbach dargestellt. Entlang der südlichen Grenze des Plangebiets sind zudem vereinzelt Laubbäume abgebildet. Im Norden der Flurnummer 218 grenzen Darstellungen eines Gehölzaufwuchses und eines naturnahen Bergmischwaldes mit hohem Laubholzanteil an. Nordöstlich an die Flurnummer 218 angrenzend ist ein Ausläufer eines überwiegend Fichten-Altersklassenwaldes mit geringem Laubholzanteil dargestellt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“.

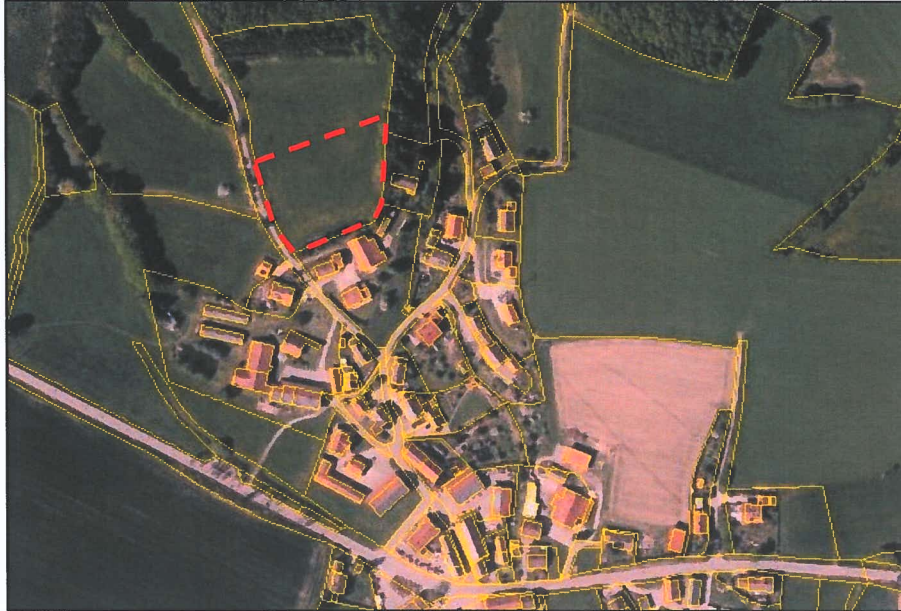


Das bislang dargestellte Ziel der Gemeinde die Bauflächenausdehnung in diesem Gebiet zu beschränken, wird seitens der Gemeinde Haibach mit dem Aufstellungsbeschluss für die Wohnbauflächen Irschenbach-West nicht weiterverfolgt. Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 b BauGB im Wege der Berichtigung nachrichtlich angepasst.

2 ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET

2.1 Lage / Geltungsbereich / Größe

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsrand von Irschenbach, im westlichen Gemeindegebiet von Haibach und umfasst eine Größe von ca. 5.358 m². Der Geltungsbereich besteht aus einer Teilfläche im Süden der Flurnummer 218 der Gemarkung Irschenbach.



Luftaufnahme mit Plangebiet (rot gestrichelt)

Quelle:
BayernAtlas, 04//2020

2.2 Beschaffenheit

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Im Osten und Süden grenzen Wohnbauflächen (Dorfgebiet MD) an. Im Westen begrenzt eine nach Norden verlaufende Gemeindeverbindungsstraße die Fläche. Im Norden und Nordosten begrenzen Waldflächen die Flurnummer 218.

Das Gelände ist mäßig stark von Norden nach Süden geneigt. Die Höhenlage beträgt im Nordosten ca. 467 m ü. NHN und erreicht im Südwesten an der Gemeindeverbindungsstraße ca. 458 m ü. NHN. Bei einer Strecke von etwa 112 m ist dies eine durchschnittliche Geländeneigung von ca. 8,0 %. Im südöstlichen Eck der Flurnummer 218 liegt das Gelände auf ca. 459,50 m ü. NHN. Im Nordwest-Eck hat das Gelände eine Höhe von ca. 464,50 m ü. NHN. Das Niederschlagswasser fließt entsprechend der Geländeneigung nach Süden ab und entwässert in das Einzugsgebiet des Irschenbaches.

Das Plangebiet wird durch eine bestehende private Wasserleitung im mittleren Bereich der Flurnummer 218 von Nordosten nach Südwesten gequert und läuft dort entlang der Ostseite der Gemeindeverbindungsstraße bis zum Süden des Plangebiets. Von dort quert sie die Straße bis zur Wohnbebauung auf der Flurnummer 220.



Blick von der Straße im
Südwesten aus nach Nord-
osten über das Plangebiet.

Quelle: mks AI 12/2019



Blick von der Straße im
Nordwesten nach Südost-
ten zum Ortsrand Irschen-
bach.

Quelle: mks AI 12/2019

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Niederschlagswasser versickert vor Ort über den Bodenkörper oder fließt entsprechend der natürlichen Geländeneigung ab. Im Plangebiet selbst und im Nahbereich sind keine gesetzlich geschützten Flächen im Sinne des § 30 BNatSchG zu finden.

Die Flächen liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“. Die Gemeinde Haibach beantragt die Herausnahme aus dem Schutzgebiet, da die bauliche Entwicklung sich nicht mit den Schutzziele der Landschaftsschutzgebietsverordnung vereinbaren lässt. Sonstige Schutzgebiete im Sinne der §§ 23 – 25 und 27 BNatSchG oder Schutzobjekte im Sinne der §§ 28 und 29 BNatSchG sind nicht vorhanden.

3 STÄDTEBAULICHE PLANUNG

3.1 Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Absatz 1 BauNVO festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Absatz 3 BauNVO (Beherbergungsgewerbe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind ausgeschlossen. Dies ist notwendig, um die Voraussetzungen für eine Wohnnutzung zu schaffen, für die das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt werden kann (Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 09.05.2018, Az. 2 NE 17.2528).

3.2 Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beträgt ca. 5.358 m². Davon entfallen auf:

WA, Bauland Parzellen 1-6, einschl. private Grünflächen	ca. 4.693 m ²
Straßenverkehrsfläche öffentlich	ca. 565 m ²
Grünfläche Wendeanlage öffentlich	ca. 100 m ²
Gesamtfläche WA „Irschenbach-West“	ca. 5.358 m²

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung:

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,40 festgesetzt.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,80 festgesetzt.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt.

3.4 Bauweise / Baugestaltung

Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung. Artikel 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

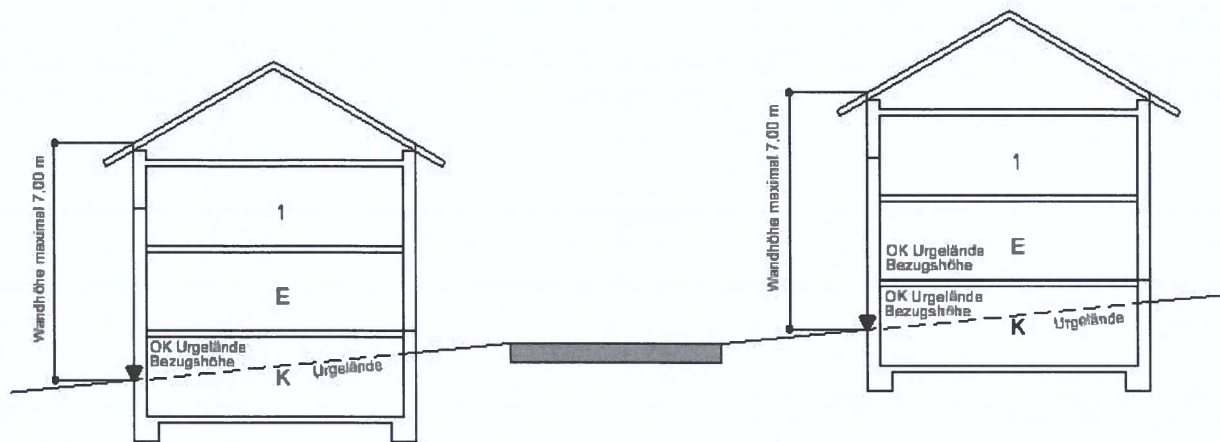
Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Gebäudehöhen

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 7,00 m, bezogen auf das Urgelände. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenkante der

Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte talseits zu messen (siehe untenstehende Schemaskizze).



Firstrichtung

Die Firstrichtung ist frei wählbar.

Dachform / Dachneigung

Zugelassen sind Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zelt Dach (ZD) mit 15° - 35° Dachneigung
Sowie Pultdach mit 10° - 20° Dachneigung.

Dachgauben

Unter Beachtung einer max. Vorderansichtsfläche von 2,5 m² und eines Mindestabstandes zur befensterbaren Giebelwand von 3,0 m und untereinander von mind. 1,5 m zulässig.

Dacheindeckung

Zulässige Dachfarben: Gedecktes rot bis rotbraun, dunkelbraun, anthrazit, schwarz. Ausschließlich Pfannen oder Ziegel, bei untergeordneten Anbauten auch Metalldachdeckungen.

Solaranlagen / Fotovoltaikanlagen

Solaranlagen oder Fotovoltaikanlagen sind an den Gebäuden und auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Gebäudeunabhängige, freistehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

Garagen und Nebengebäude

Kellergaragen sind unzulässig. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist auf der privaten Grundstücksfläche ein mindestens 5,0 m tiefer Stellplatz anzuordnen.

Stellplätze

Anzahl der erforderlichen Stellplätze: Für die ersten beiden Wohnungen in Gebäuden sind jeweils 2 Stellplätze nachzuweisen, für weitere Wohnungen jeweils 1 Stellplatz.

Einfriedungen / Stützmauern

Zulässig sind zur Grundstückseinfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen transparent wirkende Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen bis zu 1,20 m Höhe oder Laubgehölzhecken. An den übrigen Grenzen sind auch Maschendrahtzäune bis 1,20 m Höhe oder Laubhecken zugelassen.

Mauern, Drahtschotterkörbe (Gabionen), durchgehende Sockel und Streifenfundamente sind zur Grundstückseinfriedung unzulässig. Entlang der Grenze zur Erschließungsstraße sind ausnahmsweise Streifenfundamente zulässig, sofern sie das Straßenniveau bzw. Seitenstreifenniveau um nicht mehr als 10 cm überschreiten.

Stützmauern oder Stützelemente zur Sicherung von Abtrags- und Auftragsböschungen sind nur zulässig, wenn deren sichtbare Höhe 1,0 m über OK geplantes Gelände nicht übersteigt. Ausführung: trockenverlegtes Natursteinmauerwerk, begrünte Gabionen (Drahtschotterkörbe) oder vollflächig begrünte Stützvorrichtung.

Straßenbeleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtkörper mit insektenschonender Beleuchtung zulässig.

3.5 Flächenbefestigungen

In öffentlichen Verkehrsflächen nach planlicher Festsetzung 6.1 sind Seitenstreifen außerhalb der Fahrbahn mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. breitfugiges Betonpflaster) zu befestigen.

Private Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen (z.B. Natursteinpflaster, breitfugiges Betonpflaster, Rasengittersteine oder Schotterbelag).

3.6 Geländemodellierungen

Abgrabungen und Auffüllungen:

Geländeabgrabungen sind bis maximal 1,5 m bezogen auf das Urgelände und bis maximal 50 cm zum Nachbargrundstück zulässig.

Auffüllungen sind bis maximal 1,5 m über dem Urgelände zulässig und müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis des betroffenen Nachbarn besteht.

In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländehöhen anzugeben und die geplanten Geländeänderungen (z.B. Auffüllung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

3.7 Schutz vor Baumwürfen

Parzelle 3 und Parzelle 4: Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu bestehenden Bäumen sind auf den Parzellen 3 und 4 Wohngebäude in einem Bereich von 25 m zum Baumstandort, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, statisch so zu verstärken, dass sie einem Baumwurf standhalten. Der statische Nachweis ist vom Bauherrn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

4 ERSCHLIESSUNG; VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt von der durch Irschenbach verlaufenden Kreisstraße SR 13 aus, über die nach Norden führende Gemeindeverbindungsstraße bis zum geplanten Baugebiet.

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Stichstraße mit Wendeanlage (Außendurchmesser mind. 21 m), die auch für Feuerwehrfahrzeuge befahrbar ist. Der Straßenraum weist dabei eine Gesamtbreite von 5,50 m auf (vgl. Bebauungs- und Grünordnungsplan M 1: 1.000).

Die parallel zur Gemeindeverbindungsstraße verlaufende, bestehende private Wasserversorgungsleitung wird im Schutzbereich (beiderseits 2,50 m der Leitungsachse) von baulichen Anlagen freigehalten und als private Grünfläche festgesetzt.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die öffentliche **Trinkwasserversorgung** erfolgt über die gemeindliche Wasserversorgung Haibach. Anschlussmöglichkeiten bestehen auf Höhe der Hausnummer 43.

Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt durch einen neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal mit Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal. Anschlussmöglichkeiten bestehen auf Höhe der Hausnummer 43. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Haibach zugeführt und dort behandelt.

Das **Niederschlagswasser** aus den öffentlichen und privaten Flächen ist in größtmöglichen Umfang vor Ort zu versickern. Soweit eine Versickerung nicht möglich ist, sind entsprechende Rückhalteeinrichtungen vorzusehen und der Überlauf in den westlich gelegenen Irschenbach abzuleiten. Hierfür ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten.

Die **Stromversorgung** obliegt der Bayernwerk AG.

Die Anbindung an das **Telekommunikationsnetz** obliegt der Deutschen Telekom AG.

Die **Müllentsorgung** obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die Abfallbehälter sind am Abfuhrtag an der Durchgangsstraße zur Abholung bereitzustellen.

Brandschutz. Die Löschwasserversorgung ist in der erforderlichen Quantität über das öffentliche Wasserleitungsnetz (Hydranten) sicherzustellen.

5 GRÜNORDNUNG

5.1 Grünordnerisches Konzept

Um eine ausreichende landschaftliche Einbindung des allgemeinen Wohngebiets „Irschenbach-West“ sicherzustellen ist auf der Nordseite der Parzellen 4-6 auf mind. 70% der Grundstückslänge eine private Eingrünung durch Pflanzung einer 2-reihigen Strauchhecke mit Heistern (Auswahl Bäume 2. Wuchsordnung) festgesetzt. Zwischen Eingrünung und Baugrenze ist entlang der Nordseite der Parzellen 4-6 ein 3 m breiter Streifen als Grünfläche festgesetzt, die nicht überbaut werden darf (Schutz der angrenzenden Bepflanzung). Für die innere Durchgrünung des Baugebietes ist auf privaten Flächen ein Pflanzgebot für Bäume 2. Wuchsordnung festgesetzt.

Die parallel zur Durchgangsstraße verlaufende, bestehende private Wasserversorgungsleitung wird im Schutzbereich (beiderseits 2,50 m der Leitungsachse) von baulichen Anlagen freigehalten und als private Grünfläche festgesetzt.

5.2 Grünordnung auf privaten Flächen

Pflanzgebote auf privaten Flächen

Zu pflanzender Laubbaum. Pro Planzeichen nach planlicher Festsetzung I Nr. 13.2.1 ist ein Laubbaum 2. Wuchsordnung der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Zulässig sind auch Sorten der genannten Arten, die für den Straßenraum geeignet sind. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm.

Zu pflanzende Sträucher auf privaten Flächen. Entlang der Nordseite der Parzellen 4 – 6 ist nach planlicher Festsetzung I Nr. 13.2.2 eine 2-reihige Strauchpflanzung auf mindestens 70% der Grundstückslänge mit Arten der Listen 2 und 3 anzulegen und zu erhalten. Anteil der Heister Liste 2 mindestens 15%.

Es ist ausschließlich autochthones (heimisches) Pflanzenmaterial zulässig. Pflanzabstand der Sträucher untereinander: 1,5 m. Abstand der Reihen untereinander: 1,0 m. Mindestpflanzgröße: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 150-175 cm, Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

5.3 Pflanzenlisten

Liste 1: Bäume 2. Wuchsordnung (Mittelgroße Bäume):

Acer campestre	-	Feld-Ahorn	Sorte "Elsrijk"
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn	Sorten "Cleveland" / "Olmsted"
Alnus cordata	-	Italienische Erle	
Corylus colurna	-	Baum-Hasel	
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche	
Pyrus calleryana	-	Chinesische Birne	Sorte "Chanticleer"
Quercus robur	-	Stiel-Eiche	Sorte "Koster"
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere	
Sorbus aria	-	Mehlbeere	Sorten "Magnifica" / "Majestica"
Tilia cordata	-	Winter-Linde	Sorten "Greenspire" / "Rancho" / "Roelvo"

Liste 2: Artenauswahl Heister:

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus Avium	-	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Liste 3: Artenauswahl Sträucher:

Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	-	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rosa spec.	-	Wildrosen
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball

5.4 Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Pflanzungen auf den privaten Flächen sind in der auf die Fertigstellung der Wohngebäude folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Maßgeblich ist das Datum der Nutzungsaufnahme der Wohngebäude.

5.5 Freiflächengestaltungsplan

Zu jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Dazustellen sind Lage und Artangaben zu Bepflanzungen sowie Angaben zu Flächenbefestigungen.

6 ARTENSCHUTZ

Bestand:

Das Plangebiet wird durch die intensive Nutzung als mehrschüriges gedüngtes Grünland bestimmt. Gehölzbestände mit heimischen Laubgehölzen grenzen im Osten an, im Süden befinden sich auf dem Nachbargrundstück überwiegend nicht standortgerechte Nadelgehölze. Ca. 60 m nördlich befinden sich Waldflächen, deren südlicher Rand besteht aus einer Fichtenanpflanzung mit wenigen Laubgehölzen im Randbereich.

Gesetzlich geschützte Flächen im Sinne des § 30 BNatSchG sind im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend nicht vorhanden.

Das Plangebiet bietet aufgrund der intensiven Nutzung ein geringes Potenzial als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die biologische Vielfalt ist gering.

Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG:

Erkenntnisse über Vorkommen seltener oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten liegen für das Gebiet nicht vor. Hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf potenziell im Gebiet vorkommende Arten (Artenschutzprüfung) werden daher Daten aus der Arteninformation des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (Online-Abfrage) herangezogen, da lokale Bestandsdaten nicht vorliegen. Das Vorhabensgebiet liegt im Kartenblatt 6942 (Sankt Englmar) der Topografischen Karte Bayern M 1:25.000.

Im Rahmen der weiteren Abschichtung können Arten ausgeschlossen werden, deren Lebensraumtyp im Vorhabensgebiet nicht vorkommt (z. B. alpine Lebensräume, Trockenlebensräume, naturnahe Fließgewässer u. ä.). Demnach werden die heranzuziehenden Artinformationen auf den Lebensraumtyp „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ reduziert.

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich gemäß den Daten der Arteninformation des LfU im Plangebiet demnach für die Artengruppen der Säugetiere (hier Fledermäuse relevant) sowie der Vögel.

Säugetiere:

Für die Artengruppe der **Fledermäuse** weist das Plangebiet aufgrund der fehlenden Baumhöhlen keine geeigneten Fortpflanzungsquartiere auf. Die nördlich gelegenen Waldrandbereiche und Gehölzstrukturen (Hecke, Einzelgehölze) im Osten sowie die siedlungsnahen Offenlandbereiche haben als Jagdhabitat Bedeutung. Hier ist von keinen Beeinträchtigungen auszugehen, da ein Großteil der Fledermausarten hoch im freien Luftraum jagt oder auch Siedlungsbereiche als Jagdhabitat nutzen. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG sowie das Schädigungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 3. und 4. BNatSchG ist im Plangebiet für die Artengruppe der Säugetiere (hier Fledermäuse) auszuschließen.

Vögel:

Bei der Artengruppe der **Vögel** erfolgt eine weitere Eingrenzung hinsichtlich der Lebensraumanprüche. Wegen fehlender geeigneter Lebensräume können unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten die Arten Habicht, Sperber, Graureiher, Waldohreule, Uhu, Wiesenpieper, Baumpieper, Graureiher, Mäusebussard, Bluthänfling, Hohltaube, Kolkrabe, Wachtel, Wachtelkönig, Mehlschwalbe, Baumfalke, Turmfalke, Rauchschwalbe, Wendehals, Schlagschwirl, Feld-

schwirl, Wespenbussard, Braunkehlchen, Waldschnepfe, Waldkauz, Kiebitz, Erlenzeisig, Kleinspecht, Schwarzspecht, Grauspecht und Grünspecht. als nicht betroffen gelten.

Hecken bewohnende Arten

Bei den Arten der Hecken in Verbindung mit der offenen Kulturlandschaft können Kuckuck, Goldammer, Neuntöter, Gartenrotschwanz, Dorngrasmücke, und Klappergrasmücke als potenziell betroffen gelten. Das Vorhaben führt zu keinen Eingriffen in bestehende Gehölzstrukturen, da diese auf den Nachbargrundstücken liegen. Im Zuge der geplanten Eingrünungsmaßnahmen entstehen neue Gehölzstrukturen entlang der Außenseiten sowie innerhalb des Baugebietes zur Gliederung, die zusätzliche Lebensräume bieten können. Die überwiegende Funktion dürfte auf Nahrungsraum und in eingeschränktem Umfang als Brutraum beschränkt bleiben. Eine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen für die lokalen Populationen Hecken bewohnender Arten ist nicht zu erwarten.

Wiesenbrütende Arten

Hier können Feldlerche und Rebhuhn zunächst als potenziell betroffen gelten.

Als "Steppenvogel" brütet die **Feldlerche** in Bayern vor allem in der offenen Feldflur sowie auf größeren Rodungsinseln und Kahlschlägen. Günstig in der Kulturlandschaft sind Brachflächen, Extensivgrünland und Sommergetreide, da hier am Beginn der Brutzeit die Vegetation niedrig und lückenhaft ist. Auch in Bayern bevorzugt die Feldlerche daher ab Juli Hackfrucht- und Maisäcker und meidet ab April/Mai Rapsschläge. Da die angegebenen Lebensraumvoraussetzungen im Plangebiet nicht gegeben sind, kann eine Betroffenheit der Art ausgeschlossen werden.

Das **Rebhuhn** besiedelt vor allem offenes, reich strukturiertes Ackerland. Klein parzellierte Feldfluren mit unterschiedlichen Anbauprodukten, die von Altgrasstreifen, Staudenfluren sowie Hecken und Feldrainen durchzogen sind, bieten optimale Lebensräume. Auch Gebiete mit intensiv betriebenen Sonderkulturen werden dicht besiedelt. Wärmere, fruchtbare Böden (Löß, Braun- und Schwarzerde) in niederschlagsarmen Gebieten mit mildem Klima weisen höchste Siedlungsdichten auf. Da die angegebenen Lebensraumvoraussetzungen im Plangebiet nicht gegeben sind, kann eine Betroffenheit der Art ausgeschlossen werden.

Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG sowie das Schädigungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 3. und 4. BNatSchG kann für die Artengruppen der Vögel ausgeschlossen werden.

Zusammenfassende Bewertung:

Es ist davon auszugehen, dass die Erheblichkeitsschwelle gemäß § 44 Absatz 1 Nr. 2. BNatSchG für die einschlägigen Arten der Artengruppen Fledermäuse und Vögel nicht erreicht wird. Eine Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten.

7 HINWEISE

7.1 Denkmalpflege

Auf Artikel 8 Absatz 1 und 2 Denkmalschutzgesetz beim Auffinden von Bodendenkmälern wird hingewiesen.

7.2 Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände

Durch die Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist temporär mit Staub-, Lärm- oder Geruchsbelästigungen zu rechnen. Diese sind im ländlichen Raum zu dulden. Dies gilt insbesondere für die im Nahbereich vorhandenen Milchviehbetriebe.

Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art 48 AGBGB erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

7.3 Stromversorgung

Im Rahmen der Baugebietserschließung sind die einschlägigen Hinweise des Stromversorgungsunternehmens zu beachten.

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links der Kabeltrasse. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben sind dem Stromversorger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Es wird empfohlen zur Förderung der allgemeinen Elektromobilität entsprechende Elektroanschlüsse, z. B. im Bereich der Parkflächen zumindest vorzusehen.

7.4 Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Die Zufahrten sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10t) ausgelegt sein. Hierzu wird auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb 2007, AllIMBI 2008 S 806 hingewiesen.

Es muss gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder in Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von 21 m Außenmaß erforderlich. Ggf. sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Kann diese nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden und ist in einem

Umkreis von 100 m keine unabhängige Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) verfügbar, sind Löschwasserbehälter mit entsprechendem Volumen zu errichten. Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlichen Wasserversorger zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen nach DIN 3222 entnommen werden können. Es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

7.5 Telekommunikation

In den Erschließungsstraßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) zu berücksichtigen. Für die Breitbandversorgung mit FTTH-Technologie ist es erforderlich, dass auch die Inhouse-Verkabelung der Gebäude in Glasfasertechnik ausgeführt wird. Eine ggf. vorinstallierte Kupferverkabelung kann hierfür nicht verwendet werden.

7.6 Wasserwirtschaft

Es wird den Bauwerbern empfohlen unverschmutztes Regenwasser in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülung zu verwenden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage dem Landratsamt Straubing-Bogen zu melden ist. Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Einspeisung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ausgestattet ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung anzuzeigen und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zulassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metalldächern ist mind. die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

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.

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen.

7.7 Hinweise zum Bodenschutz

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Aushubs ist zu achten. Generell sind bei der Herstellung bzw. beim Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere hat der Aushub dabei zum Unterboden am Einbauort eine identische Beschaffenheit in Bezug auf die Schadstoffgehalte und die physikalischen Eigenschaften nachzuweisen. Ferner ist eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt zu informieren.

7.8 Abwasserentsorgung

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass die Rückstauenebene die Straßenoberkante ist und sich die Hausbesitzer eigenverantwortlich gegen Rückstau zu sichern haben.

7.9 Abfallentsorgung

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass die Abfallbehälter am Abfuhrtag an der Durchgangsstraße zur Abholung bereitzustellen sind.

8 UNTERLAGENVERZEICHNIS

Folgende Unterlagen sind rechtsverbindliche Bestandteile des Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Irschenbach-West“:

- Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Irschenbach-West“, Lagepläne / Festsetzungen, M 1 : 1.000.
- Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Irschenbach-West“.