

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1.1 Mischgebiet mit der Zweckbestimmung des Vorhabens für „kirchliche Einrichtungen und Kinderbetreuungseinrichtungen“ (§ 9 ABS. 1 NR. 5 BAUGB)

Zulässige sind Anlagen und Einrichtungen für:
- Kirche,
- Pfarrhaus,
- Kinderbetreuung,
- Stellplätze,
- sonstige Nebengebäude.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

Zulässige Grund- / Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl - GRZ § 17 I.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl - GFZ § 17 I.V.m. § 20 BauNVO
Flächen für den Gemeinbedarf	max. 0,4	max. 0,8

Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 50 v.H. überschritten werden, max. bis zu einer Grundfläche von 0,75.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Wandhöhe

Garagen/ Nebengebäude:	max. 3,5 m
Kirche:	max. 5,0 m (bergseitig) max. 9,5 m (talseitig)
Pfarrhaus:	max. 6,5 m (talseitig)
Kinderbetreuung:	max. 5,0 m (bergseitig) max. 8,0 m (talseitig)

Definition:

Die Wandhöhe ist zu messen ab FFOK-Erdgeschoss/Untergeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.3 Bezugspunkt der Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage des untersten Vollgeschosses (FFOK-Erdgeschoss/Untergeschoss) orientiert sich gemäß Symbol Planeintrag. Eine Höhendifferenz von max. 0,5 m ist zulässig.

3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Diese untergliedern sich in Baugrenzen für die Hauptnutzungszwecke sowie in Bauflächen für Stellplätze und Nebenanlagen. Auf die Festsetzung durch Planzeichen zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

3.1 Verkehrsflächen

3.1.1 Zufahrten

Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Einfahrten und Ausfahrten zu erfolgen.

3.1.2 Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen auf den jeweils zugeordneten überbaubaren Flächen anzuordnen.

3.1.3 Anzahl der Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und hat entsprechend der bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) zu erfolgen. Ein Nachweis hierüber hat in den nachgeordneten Verfahren auf Ebene der Einzelbaugenehmigung zu erfolgen.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

4 BAUWEISE

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

Gestaltung baulicher Anlagen

5.1.1 Gebäude

Dachform:	Walmdach (WD), Pultdach (PD), Satteldach (SD), Zeltdach (ZD) bei PD max. 10°, bei WD, SD, ZD max. 25°.
Dachneigung:	
Dachdeckung:	Ziegel- und Betondachsteine, rot/ braun/ grau/ anthrazit, Dachbegrünung bei PD, Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut, entsprechend Dachneigung, Aufständerung unzulässig, Ortgang und Traufe max. 0,50 m; unzulässig; unzulässig.
Dachüberstand:	
Zwerch- / Ständigel:	
Dachaufbauten:	unzulässig.

5.2 Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemisst sich gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

5.3 Einfriedungen

Art und Ausführung: Maschendraht/ Metallzaun;
bei Kinderbetreuungseinrichtung und Pfarrhaus zulässig,
bei Kirche unzulässig;
Höhe der Einfriedung: max. 2,00 m ab OK fertigem Gelände;
Sockel: bis max. 0,10 m Höhe zulässig.

5.4 Gestaltung des Geländes

5.4.1 Abgrabungen/ Aufschüttungen
Abgrabungen sind bis max. 1,50 m zulässig. Aufschüttungen sind bis max. 4,00 m zulässig.

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

6 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFahrTEN, ZUGÄNGE

Auf eine geringstmögliche Befestigung aller privaten Verkehrsflächen ist zu achten. So sind untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigte Flächen – mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht – mit unversiegelten und/ oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.
Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserundurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist. Die Stellplätze im Freibereich sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen und vergleichbare Beläge.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

7 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN/ PFLANZMASSNAHMEN

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und nicht anderweitig für betriebliche Zwecke genutzten Freiflächen innerhalb des Planungsbereiches sind als Pflanzflächen auszubilden. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten bzw. flächig mit Bodendeckern und/oder Stauden zu versehen und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen. Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten und gemäß der Darstellung im Planeintrag umzusetzen.
Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

8 PFLANZLISTE

Für die Bepflanzung des Standortes mit Einzelgehölzen und einer lockeren, raumbildenden Strauchpflanzung, ist die in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan vorgeschlagene Pflanzliste maßgebend. Zur gestalterischen Steigerung können bis zu 20 % Gehölze verwendet werden. Es wird bei Neupflanzungen die Verwendung von gastheimischen Gehölzen empfohlen.

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungs-/ Grünordnungsplanes „Ortszentrum“ unberührt.

HINWEISE DURCH TEXT

1 PLANGRUNDLAGE

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Gemeinde Irlherstein zur Verfügung gestellt.
Die Planzeichnung ist zur Maßnahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.

2 BODENSCHUTZ – SCHUTZ DES OBERBODENS; MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass der jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wassererzehrenden Pflanzen (z.B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzulegen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

3 DENKMALSCHUTZ - BODENDECKMALSCHUTZ

Bodenmaler sind im Bereich der geplanten Sondergebietsausweisung nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten trotzdem Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zu Tage kommen, ist dies umgehend dem Landratsamt Kelheim bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechende Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.

4 KAMPFMITTEL

Vorkommen von Kampfmitteln innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes sind aktuell nicht bekannt. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und eventuell vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

HINWEISE DURCH TEXT

5 NACHBARSCHAFTSRECHT

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBG Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:
— 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe
— 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe
— bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m

6 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTWASSERUNGSGLEITUNGEN

Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leitungsträgern unterirdisch erfolgen.
Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

7 ARTENSCHUTZ

Um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern ist nachstehende Maßnahme bzw. Vorkehrung umzusetzen:
— Falls Gehölze gefällt werden müssen, darf dies nur außerhalb der Brutzeit der Vögel geschehen (Anfang Oktober bis Ende Februar), um eine Störung von Vögeln bzw. Zerstörung von Gehegen zu vermeiden.
— Falls Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden, sind diese von einer fachkundigen Person einmalig auf Sonderstrukturen wie Höhlungen bzw. Spalten zu untersuchen, um eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln bzw. Fledermäusen zu vermeiden. Sollten dabei Sonderstrukturen aufgefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

8 REGENERATIVE ENERGIEGENUTZUNG

Im Planungsgebiet sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieersparnis besondere Berücksichtigung finden. In der Planung werden daher inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch eine konsequente Ausrichtung der Gebäude, der Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenergie für Heizung, Warmwasserbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

9 LÄRMMISSIONEN

Bei der Aufstellung von stationären Geräte (z.B. Luft-Wärmepumpen) ist der LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in der aktualisierten Fassung vom 24.03.2020 zu beachten

10 DIN-NORMEN

Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen Bezug nehmen, sind bei der Kommune zugänglich.

11 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vorgesehenen Grundstücksflächen der Flurnummern 142/2 und 142/41, Gemarkung Walldorf, mit einer Fläche von insgesamt 9.695 m².

12 INKRAFTTRETEN

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan einschließlich Begründung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Hinweise durch Text des rechtskräftigen Bebauungs-/ Grünordnungsplanes „Ortszentrum“ unberührt.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

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

Kinderbetreuungseinrichtung

Kirchliche Einrichtung

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Baufläche für Parkflächen

Baufläche für Glockenturm – bestehend

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Private Straßenverkehrsfläche (Zufahrt)

Geh-/ Radweg (öffentlich gewidmet)

Private Verkehrsfläche (Garagenzufahrt/ Zugang)

Begegnungsfläche (Kirchenplatz – öffentlich gewidmet)

Ein-/ Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Einzelgehölz - bestehend

Einzelgehölz – geplant

Baum- und Strauchpflanzung - bestehend

Baum- und Strauchpflanzung – geplant

Private Grundstücksflächen (Freianlagen der Kinderbetreuungseinrichtung)

Private Grünfläche (Freianlagen der kirchlichen Einrichtungen)

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Sonstige Planzeichen

Fahrtrichtung

St. Stellplatz

Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (gemäß Festsetzungen durch Text siehe 2.3)

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Planzeichen durch Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungs-/ Grünordnungsplanes „Ortszentrum“ unberührt.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

142/4 Flurnummer (Beispiel)

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Bebauung entfällt

Bebauung bestehend

Höhe über NN (Beispiel)
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, BayernAtlas PLIS

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Hinweise durch Planzeichen des rechtskräftigen Bebauungs-/ Grünordnungsplanes „Ortszentrum“ unberührt.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Irlherstein hat in der Sitzung vom 08.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Ortszentrum“ – Deckblatt 1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 07.02.2023 hat in der Zeit vom 22.02.2023 bis 10.03.2023 stattgefunden.

3 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 07.02.2023 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.05.2023 bis 23.06.2023 öffentlich ausgelegt.

4 Zweite öffentliche Auslegung

Der Entwurf II des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 05.11.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 05.12.2024 bis 07.01.2025 zum zweiten Mal öffentlich ausgelegt.

5 Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Irlherstein hat mit Beschluss vom 05.09.2023 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Ortszentrum“ – Deckblatt 1 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Gemeinde Irlherstein, den

1. Bürgermeister

6 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Gemeinde Irlherstein, den

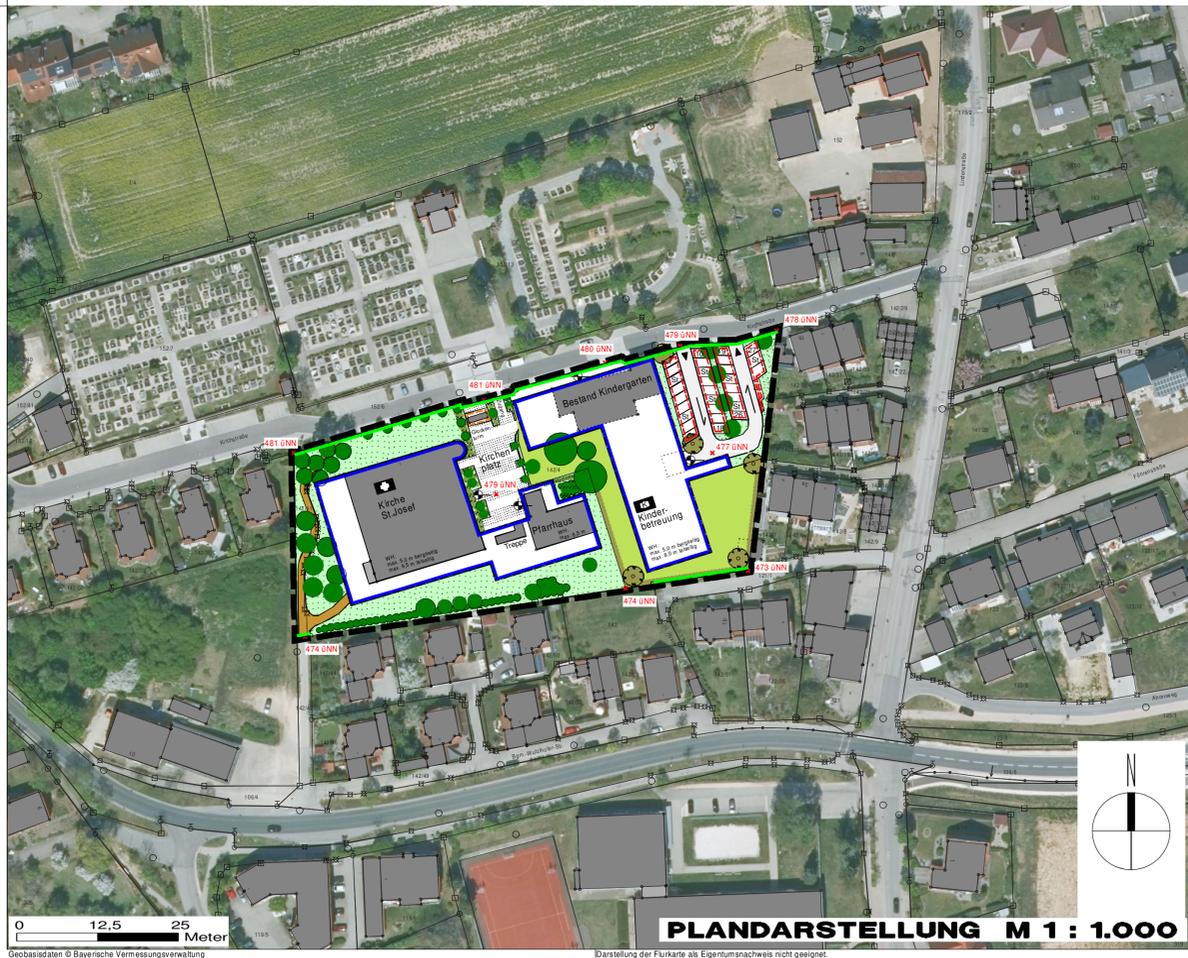
1. Bürgermeister

7 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Ortszentrum“ – Deckblatt 1 wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Ortszentrum“ – Deckblatt 1 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Irlherstein, den

1. Bürgermeister



B E B A U U N G S P L A N MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

O R T S Z E N T R U M Deckblatt 1

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

IHLERSTEIN
KELHEIM
NIEDERBAYERN

Präambel!

Der Gemeinde Irlherstein erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeförderung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Ortszentrum Deckblatt 1“ als S a t z u n g.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich

Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i.d.F. vom einschließlich der Festsetzungen durch Text und Planzeichen.

§ 2 - Bestandteil der Satzung

Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie der Festsetzungen durch Text und Planzeichen.

§ 3 - Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Planung	K o m P l a n Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29 Mail: info@komplan-landshut.de	
	Dipl. Ing. (FH) D. Meroski Landratsbezirksamts F. Bauer	
Planungsträger	Gemeinde Irlherstein Hauptstraße 15 93346 Irlherstein	
Maßstab	Plandarstellung M 1:1.000	
Stand	05.11.2024 – Entwurf II	

Bearbeitung	Febr. 2023	SH
Geändert		
Anlass		
§ 3 Abs. 1 BauGB	März 2023	SH
§ 3 u. 4 Abs. 2 BauGB	Aug. 2023	SH
§ 3 u. 4 Abs. 2 BauGB		
Projekt Nr.		
22-1407_BBP_D		