TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BEBAUUNG

0.1.1. GESTALTUNG DES GELÄNDES

Das Gelände darf für die Errichtung des Industriegebiets bis zu einer Höhe von 328,50 m. ü. NHN aufgefüllt werden. Das aufgefüllte Gelände definiert die fertige Geländeoberfläche.
An den Rändern ist eine Geländemodellierung mit einer Höhe bis zu 5,0 m bezogen auf fertige Geländeoberfläche zulässig.

0.1.2. EINFRIEDUNGEN
Örtliche Bauvorschrift gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

0.1.2.1.	Art:	Einfache Metallkonstruktionen oder Maschendraht
0.1.2.2.	Höhe:	max. 2,30 m ab fertiger Geländeoberfläche

0.1.3. GEBÄUDE

Dachform:	Flachdächer Bei untergeordneten Gebäuden und Nebengebäuden bis 200 m² Grundfläche sind auch flach geneigte Pult- und Satteldächer bis DN 15° zulässig
Dachdeckung:	Bei Flachdächern extensive Dachbegrünung entsprechend Festsetzung 0.2.5. Bei flach geneigten Pult- und Satteldächern nichtspiegelnde Metalldeckung.
Fassaden:	Bei einer Fassadenbegrünung ist diese entsprechend Festsetzung 0.2.6. auszuführen. Soweit erforderlich, sind geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu treffen.

0.1.4. WANDHÖHEN

0.1.4.1. Es gelten die durch Planzeichen 2.2. eingetragenen maximalen Wandhöhen, gemessen ab fertiger Geländeoberfläche. Bei Errichtung von flach geneigten Pult- oder Satteldächern gelten die festgesetzten Wandhöhen gleichzeitig als maximale Firsthöhen.

0.1.4.2. Überschreitung der Wandhöhe
Die Wandhöhen dürfen durch technische Aufbauten um bis zu 5,0 m, durch Kamine um bis zu 10,0 m überschritten werden.

0.1.5. WERBEANLAGEN
(Örtliche Bauvorschrift nach Art. 81 Abs. 1 Nr.2 BayBO)

0.1.5.1. Werbeanlagen sind als freistehende Werbeanlagen und als Werbeanlagen an der Fassade zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

0.1.5.2. Werbeanlagen an der Fassade sind bis zu einem Maß von 15m x 20m zulässig und dürfen die Höhe der Gebäude nicht überschreiten.
Die maximal zulässige Höhe für freistehende Werbeanlagen und Fahnen beträgt 10m ab OK fertige Geländeoberfläche. Die zulässige Breite beträgt 10m.

0.1.5.3. Freistehende Werbeanlagen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1.6. ABSTANDSFLÄCHEN

0.1.6.1. Die Tiefe der Abstandsflächen richtet sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.
Unterer Bezugspunkt ist die fertige Geländeoberfläche.

0.1.7. ALTERNATIVE ENERGIEN

0.1.7.1. Auf mindestens einem Drittel der geeigneten Dachflächen oder für 15 % der Wärme- und Kälteenergiebedarfe der Gebäude sind Solarzellen zur Energieerzeugung zu errichten.

0.1.7.2. Die Integration von Sonnenkollektoren zur Warmwasseraufbereitung sowie von Solarzellen zur Energieerzeugung (Photovoltaik) in die Dachfläche sowie in die Fassadenflächen ist zulässig.

0.1.8. IMMISSIONSSCHUTZ

In Bearbeitung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.2. Grünordnung

0.2.1. Für alle Baumpflanzungen sind trockenresiliente standortgerechte Baumarten zu verwenden.

0.2.2. Für alle Strauch- und Gehölzpflanzungen sind trockenresiliente standortgerechte einheimische Arten zu verwenden. Im Übergang zur freien Landschaft (Eingrünung) ist Saatgut autochthoner Herkunft zu verwenden (Herkunftsregion 16, Unterbayerische Hügel- und Plattenregion).

0.2.3. Grünflächen
Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen. Die lagemäßig festgelegten Grünflächen gemäß planlicher Festsetzung Punkt 9.1. werden hierbei angerechnet. Untergeordnete Teiche sowie Feuchtbiotope sind zulässig.
Teile der Grünflächen sind als artenreiche Blumenwiese als Bienen-/Insektenweide herzustellen.
Rest- oder Zwickelflächen auch als Blühstreifen oder Saumstrukturen.

artenreiche Blumenwiese:
- Entwicklungsziel: Blüten- und kräuterreiches Grünland auf magerem Standort (LRT 6510 oder gleichwertig)
- Erstgestaltung: magerer Standortverhältnisse, Einsaat mit autochthonem Saatgut UG 16 oder Mähgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche (Abstimmung mit uNB)
- Pflege: 2schürige Mahd ab 15.6., Dünge-, Pflanzenschutzmittelverzicht, Mähgutabtransport, kein Mulchen

Artenreiche Säume:
- Entwicklungsziel artenreiche Säume und Staudenfluren auf oligo- bis eutrophen Standorten, vgl. K132 BayKompV
- Erstgestaltung: magerer Standortverhältnisse, Einsaat mit autochthonem Saatgut UG 16 oder Mähgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche (Abstimmung mit uNB)
- Pflege: einmalige Mahd pro Jahr im Herbst ab September, Dünge-, Pflanzenschutzmittelverzicht, Mähgutabtransport, kein Mulchen

0.2.4. Bäume
Je angefangene realisierte Baufläche von 750 m² ist ein Baum entsprechend Festsetzung 0.2.1. zu pflanzen und zu pflegen.

0.2.5. Dachbegrünung
Extensive Dachbegrünung, auch in Kombination mit Photovoltaikanlagen. Die Dachbegrünung ist mit einem humusierten Aufbau auszuführen. (Gilt nicht bei untergeordneten Gebäuden bis 200 m² GF)

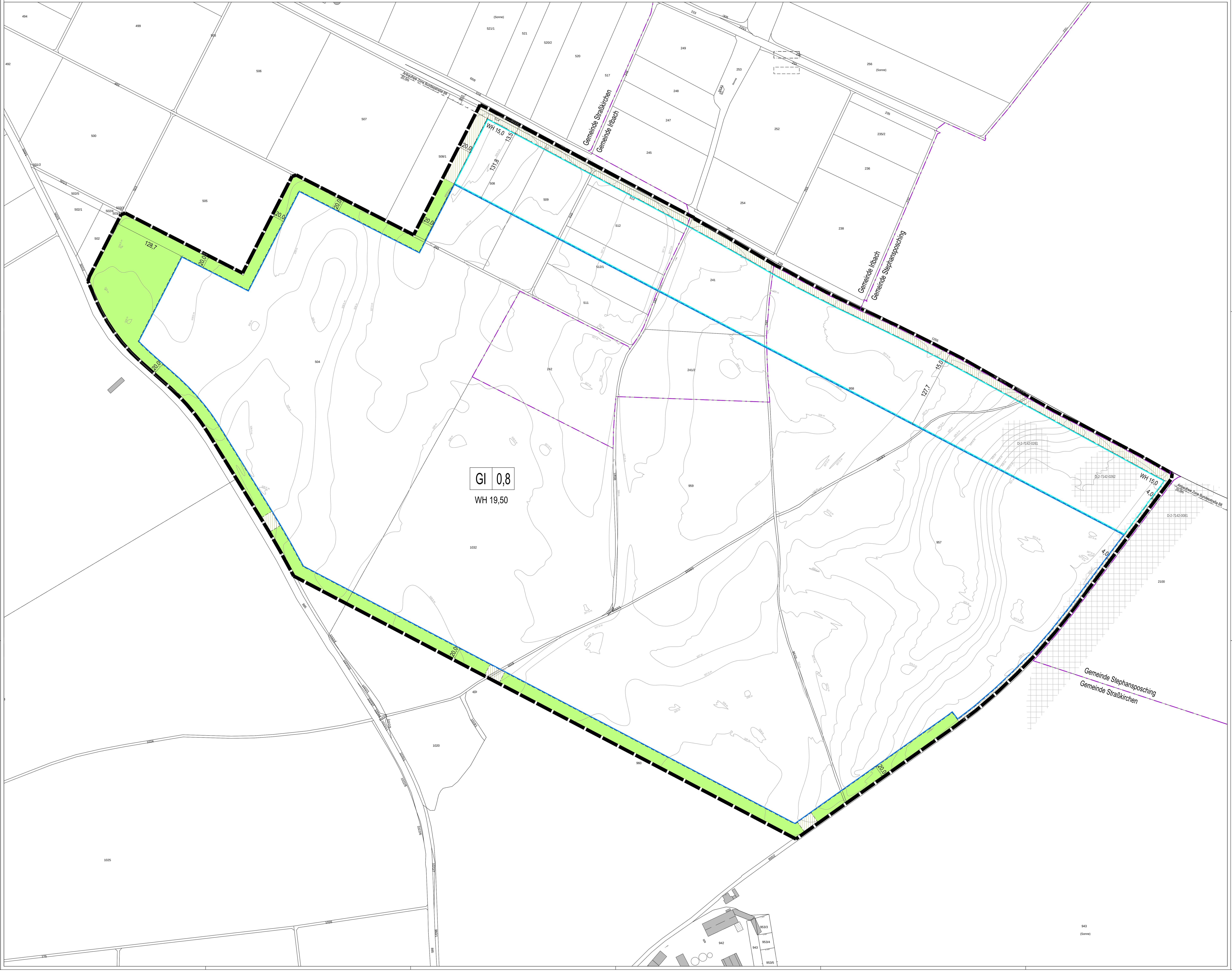
0.2.6. Fassadenbegrünung
Für die Fassadenbegrünung sind geeignete Arten und Bepflanzungssysteme je nach Ausrichtung, Verschattung/Besonnung, Wuchshöhe und Windverhältnissen auszuwählen.

0.2.7. Bepflanzung und Pflege
Die Bepflanzung des jeweiligen Bauabschnitts muß in der Pflanzperiode nach der Nutzungsaufnahme des jeweiligen Bauabschnitts erfolgen. Ausfall muss auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.

0.2.8. PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder Pflaster mit Rasenfugen).

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

M 1:2000



Übersichtsplan

TEXTLICHE HINWEISE

A. WASSERWIRTSCHAFT

Das anfallende Regenwasser ist über geeignete Anlagen auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Die entsprechend erforderlichen Nachweise nach den einschlägigen Merkblättern sind bei der Einreichung der Unterlagen für das erforderliche Wasserrechtsverfahren vorzulegen.

B. MÖGLICHKEITEN FÜR NACHHALTIGES BAUEN

- Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung
- Regenwassernutzung (z. B. Zisternen)
- Zusätzliche Regenwasserrückhaltung durch Dachbegrünung
- Wasserdurchlässige Bauweisen in Zufahrts- und Stellplatzbereichen zur Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses
- Standortgerechtes heimisches Saatgut
- Biodiversität
- Dach- und Fassadenbegrünungen
- Bepflanzung mit insektenfreundlichen blühenden Arten
- Insektenschonende Außenbeleuchtung
- Einsatz wiederverwendbarer oder -verwertbarer Bauprodukte/Baustoffe
- Verwendung von Materialien, die bei ihrer Herstellung möglichst geringe Umweltwirkungen verursachen
- Nutzung nachhaltig erzeugter, nachwachsender Rohstoffe (z.B. Holz)
- Elektrifizierte Stellplätze
- Barrierefreie Arbeitsplätze
- Wärmepumpen
- Wärmerückgewinnung
- Energiespeicherung
- Wärmetechnisch optimierte Gebäudehülle

Weitere Hinweise sind folgenden Quellen zu entnehmen:
- „Informationsportal Nachhaltiges Bauen" der Bundesregierung (www.nachhaltigesbauen.de)
- Energieeinsparverordnung - EnEV
- Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG

TEXTLICHE HINWEISE

C. DENKMALSCHUTZ

Im Nordosten des Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans liegt das Bodendenkmal mit der Nr. D-2-7142-0261 „Siedlung der Hallstattzeit" sowie das Bodendenkmal mit der Nr. D-2-7142-0262 „Siedlung des Jungneolithikums (Altheimer Kultur)" und ein Teilbereich des Bodendenkmals mit der Nr. D-2-7142-0081 „Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung".

Auszug aus dem Bayern-Viewer Denkmal, Stand 31.03.2023, Bodendenkmäler rot schraffiert, Geltungsbereich gelb gestrichelt

Auf Art. 7 DSchG wird hingewiesen:

Art. 7 DSchG
Ausgraben von Bodendenkmälern
(1) [1] Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muß, daß sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. [2] Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.
(2) [1] Die Bezirke können durch Verordnung bestimmte Grundstücke, in oder auf denen Bodendenkmäler zu vermuten sind, zu Grabungsschutzgebieten erklären. [2] In einem Grabungsschutzgebiet bedürfen alle Arbeiten, die Bodendenkmäler gefährden können, der Erlaubnis. [3] Art. 6 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 gelten entsprechend. [4] Grabungsschutzgebiete sind im Flächennutzungsplan kenntlich zu machen.
(3) Absatz 1 und Absatz 2 Satz 2 gelten nicht für Grabungen, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlaßt werden.
(4) [1] Wer in der Nähe von Bodendenkmälern, die ganz oder zum Teil über der Erdoberfläche erkennbar sind, Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, bedarf der Erlaubnis, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines dieser Bodendenkmäler auswirken kann. [2] Art. 6 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 gelten entsprechend.
(5) [1] Soll eine Grabung auf einem fremden Grundstück erfolgen, so kann der Eigentümer verpflichtet werden, die Grabung zuzulassen, wenn das Landesamt für Denkmalpflege festgestellt hat, daß ein besonderes öffentliches Interesse an der Grabung besteht. [2] Der Inhaber der Grabungsgenehmigung hat den dem Eigentümer entstehenden Schaden zu ersetzen.

TEXTLICHE HINWEISE

D. GEHÖLZPFLANZUNGEN
Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 ff des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch erforderlichen Abstände zu Nachbargrundstücken einzuhalten.

E. EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN

Der Bedarf an Ausgleichsflächen wird extern auf folgenden Flurstücken nachgewiesen:

Flurnummer	in Bearbeitung
Gemarkung	in Bearbeitung
Gemeinde	in Bearbeitung
Eigentümer	in Bearbeitung
Bestand	in Bearbeitung
Maßnahmen	in Bearbeitung
Entwicklungsziel	in Bearbeitung
Entwicklungszeitraum	in Bearbeitung
Anerkennungsfaktor	in Bearbeitung
Grundstücksgröße	in Bearbeitung
Real benötigte Ausgleichsfläche	in Bearbeitung
Verbleibende Fläche	in Bearbeitung
Sicherung	in Bearbeitung

Die in den textlichen Hinweisen genannten Regelwerke sind bei folgenden Quellen zu beziehen:

ATV-DWA: DWA - Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Kundenzentrum, Theodor-Heuss-Allee 17, 53773 Hennef
Internet: www.atv.de

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1 bis 11 der BauNVO)

1.3. Gewerbliche Bauflächen

1.3.2. GI — Industriegebiete nach § 9 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl siehe Nutzungsschablone

2.2. WH — max. Wandhöhe bezogen auf OK fertige Geländeoberfläche

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5.1. Baugrenze

3.5.2. Baugrenze Nebengebäude
zulässig sind außer den Nebengebäuden nach BauNVO noch folgende bauliche Anlagen:
- Parkhäuser, Parkdecks
- Pförtnergebäude
- Gebäude für soziale Einrichtungen
- Ausbildungs- und Verwaltungsgebäude
- Sanitäreinrichtungen
- PV-Überdachungen für Stellplätze
- Überdachungen für Bushaltestellen
- Übderdachungen für Fahrradständer

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

6.1. private Verkehrs- und Erschließungsfläche
Verkehrsbauwerke unter der Geländeoberfläche (z.B. Fahrradtunnel) sind im Bereich der parallel zur B8 verlaufenden Verkehrsfläche zulässig.

9. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9.1. private Grünflächen

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.15. Nutzungsschablone

1	2

1 = Gebiet
2 = Grundflächenzahl

15.16. Anbaufreie Zone,
hier: 20,0 m zur Bundesstraße B 8
(§9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG)

PLANLICHE HINWEISE

16. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN

16.1. Gemeindegrenze

16.2. Flurstücksgrenze

16.3. 953/3 — Flurstücksnummer

16.4. Gebäude, Nebengebäude Bestand
(mit Eintragung Hausnummer)

17. VERSCHIEDENES

17.1. D-2-7142-0261 — Bodendenkmal mit Denkmalnummer
(nachrichtliche Übernahme
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

17.2. 20,0 — Bemassung Baufenster – Grundstücksgrenze

17.3. 325 m / 325.5 m — Höhenlinien Gelände
(Abstand 0,5 m)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Planungsverband Straßkirchen / Irlbach hat in der Sitzung vom .... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Gemeinsames Industriegebiet Straßkirchen / Irlbach" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht.

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

3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .... hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden.

4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... beteiligt.

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

6. SATZUNG
Der Planungsverband Straßkirchen / Irlbach hat mit Beschluss vom .... den Bebauungsplan „Gemeinsames Industriegebiet Straßkirchen / Irlbach" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

Straßkirchen, den ....
....
Planungsverbandsvorsitzender Dr. Christian Hirtreiter

8. AUSGEFERTIGT

Straßkirchen, den ....
....
Planungsverbandsvorsitzender Dr. Christian Hirtreiter

9. INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Straßkirchen, den ....
....
Planungsverbandsvorsitzender Dr. Christian Hirtreiter

Bebauungs- und Grünordnungsplan
Gemeinsames Industriegebiet
Straßkirchen / Irlbach

Planungsverband:	Straßkirchen / Irlbach	Norden
Landkreis:	Straubing - Bogen	
Reg.-Bezirk:	Niederbayern	1:2000

PRÄAMBEL

Der Planungsverband Straßkirchen / Irlbach erlässt auf Grund
des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Gesetz v. 04.01.2023 m. W. v. 01.01.2023,
sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18/2007, S. 588),
zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704)
und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I),
zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9.12.2022 (GVBl. S. 674)
sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 26.06.1962, neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
zuletzt geändert durch Gesetz v. 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)
diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als SATZUNG.

VORENTWURF

PLANTEAM
Ingenieurbüro Christian Loibl
Mühlenstrasse 6 – 84028 Landshut/Mühleninsel
fon 0871/9756722 – fax 0871/9756723
mail@ib-planteam.de – www.ib-planteam.de

STADT–ORTS–LANDSCHAFTSPLANUNG
OBJEKT–ERSCHLIESSUNGSPLANUNG
VERMESSUNG–GEOINFORMATIONSSYSTEME

Landshut, den 11. Mai 2023

Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl

Als Planunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter verwendet. Für eingetragene bestehende Gebäude wird daher hinsichtlich deren Lagerichtigkeit keine Gewähr übernommen.
Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt!
Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfertigers gestattet.

Vorentwurf:	Fassung gem. Beschluss der PV Sitzung vom 11.05.2023
Bearbeitung:	Loibl/Ascher
Zeichnungsnummer:	B 2023-3529/Vorentwurf