



GRÜNORDNUNG
LAGEPLAN M/1/1000



BEBAUUNGSPLAN
LAGEPLAN M/1/1000

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauVVO

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das nachfolgend genannte Nutzungsmaß bezieht sich immer auf das maximal zulässige Höchstmaß - Mindestwerte werden nicht festgelegt!

2.1 II Erdgeschoss und 1 Vollgeschoss
 2.2 (E 0.0) Erdgeschoss und 1 Dachgeschoss (ZWINGEND)
 2.3 Geschosflächenzahl GFZ 0,8
 2.4 Grundflächenzahl GRZ 0,4

3.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§ 4 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, §§ 22 und 23 BauVVO)

3.1 O Offene Bauweise
 3.2 — Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN MIT ZULÄSSIGEN BELAGSARTEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen bituminöse Decke mit Angabe der Ausbaubreite
 4.2 Öffentliches Straßenbegleitgrün mit Alleebäumen und Angabe der Ausbaubreite
 4.3 Öffentlicher Fußweg mit Angabe der Ausbaubreite
 4.4 Öffentliche nutzbare Stellplätze
 4.5 Sichtdreieck

5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

5.1 Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen
 5.2 Umgrenzung von Flächen für Garagen
 5.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) (Innenkarte)

6.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

6.1 Garagenzufahrt
 6.2 Maßzahl
 6.3 Parzellierung
 6.4 Überörtliche Hauptverkehrsstraße mit Namensbezeichnung
 6.5 Flurstücksgrenze mit Grenzstein vorhandene Wohngebäude
 6.6 vorhandene Nebengebäude
 6.7 Flurstücksnummer
 6.8 ohne Kartenzeichen
 6.9 vorgeschlagene Grundstücksgrenze im Rahmen einer geordneten, baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)
 6.10 bestehende Umformstation
 6.11 besteh. 20-kV Erdkabel der OBAG
 6.13 Gewässer mit Fließrichtung

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 MINDESTGRÖÖE DER GRUNDSTÜCKE

1.1 Grundstücksfläche F = mind. 300 m²

2.0 BAUGESTALTUNG (ZUR PLANLICHEN FESTSETZUNG, ZIFFER 2.0)

2.1 Dachform: Satteldach
 2.2 Dachneigung: 23 - 28 °
 2.3 Dachdeckung: Pfannen unzulässig sind asbesthaltige Dachdeckungsmaterialien, Blech- und Aluminiumdeckungen, Kunststoffe
 2.4 Dachfarbe: rot
 2.5 Dachgauben: max. Vorderansichtfläche je Gaube 2,5 m², insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Dachlänge je Seite
 2.6 Kniestock: bei E + DG max. zulässig bis 0,80 m (gemessen von OK RFB bis OK Platte) bei E+1 max. zulässig bis 0,40 m (gemessen von OK RFB bis OK Platte)
 2.7 Dachüberstand: -Ortgang von 0,90 m bis max. 1,00 m bei Balkon = Balkonbreite + 0,30 m Balkonbreite max. 1,50 m - Traufe max. 0,80 m bei Balkon = Balkonbreite + 0,30 m Balkonbreite max. 1,50 m
 2.8 FFEG und Sockelhöhe: max. 0,50 m über OK fertige Straße (Die Fußbodenoberkante - FOK der Schlafräume muß mind. die Höhe 317,55 m ü. NN haben.
 2.9 Fassadengestaltung: Zulässig sind Putzflächen und Holzverkleidungen, unzulässig sind Verkleidungen aus Kunststoff, Aluminium und Blech, sowie asbesthaltige Materialien

3.0 EINFRIEDUNGEN

3.1 Straßenseitig

Art: Vertikaler bzw. horizontaler Holzlatenzäun mit durchlaufender Lattung oder Bretterung, Säulen in Stahlrohr verdeckt. Es sind ruhige, braune Farbtöne zu wählen. Die Imprägnierungsmittel dürfen keine deckenden Farbzusätze enthalten. Zulässig sind ebenfalls Hanichelzäune oder Hecken.
 Höhe: Gesamthöhe max. 1,00 m über OK Straße (Deckschicht)
 Sockel: max. 15 cm über OK Straße (Deckschicht)
 Vorgärten: Die Vorgärten sind gemäß dem, als Bestandteil des BBP, geltenden Grünordnungsplan und den dazugehörigen Festsetzungen anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.
 3.2 Gartenseitig wie Ziffer 3.1 oder Maschendrahtzaun

4.0 GARAGEN- UND NEBENGEBAUDE

Garagen- und Nebengebäude sind in der Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzugleichen. Kellergaragen und Flachdachgaragen sind unzulässig. Zusammengebäude Garagen sollen gleiche Dachdeckung erhalten.

5.0 GARAGENZUFahrTEN

Vor jeder Garagenzufahrt ist ein Stellplatz von mind. 5 m Tiefe auf dem Grundstück vorzusehen. Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserundurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Befestigung nicht zulässig).
 Private Stellplätze, die auf benachbarten Grundstücken aneigengrenzen, dürfen zum Nachbargrund hin nicht eingezäunt werden.

6.0 HINWEIS

Der Einbau von umweltfreundlichen Heizungen in den Gebäuden ist zu beachten!

III. PLANLICHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG

1.0 Einteilung der Grünflächen

1.1 Vorhandener Gehölz- und Vegetationsbestand
 1.2 Öffentliche Grünflächen
 1.3 Private Gartenflächen

2.0 Öffentliche Gehölzneupflanzungen

2.1 Einzelbäume mit Artangabe (H=Hochstamm, 3x v=3 verschuit, m B/o Bm/höhe Ballen, 14-16=Stammumfang in 1 m Stammhöhe)
 2.1.1 Großkronige Einzelbäume mit Artangabe
 AE= Aesculus Hippocastanum - Rosskastanie H 3x v o B 14-16
 AP= Acer Platanoides - Spitzahorn H 3x v o B 14-16
 JR= Juglans Regia - Walnuß H 3x v m Ob 14-16
 2.1.2 Kleinkronige Einzelbäume mit Angabe der Mindestpflanzgröße
 CL= Crataegus Lavaliei - Baum-Weißdorn H 3x v m Ob 12-14
 2.1.3 Sicherung der Baumstandorte
 Einzelbäume im Straßenraum sind durch geeignete Maßnahmen (Schutzpolier, Schutzbügel, Granitfindinge etc.) gegen das Anfahren von Fahrzeugen zu sichern.
 2.1.4 Mindestpflanzfläche
 Je Einzelbaum ist eine Mindestfläche von 4 m² als Baumscheibe von Oberflächenversiegelungen freizuhalten (Wiesenansaat, wertig verlegtes Pflaster o.ä.) zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist zusätzlich je Einzelbaum im Straßenraum ein Baumbeiwasserungssatz einzubauen.

3.0 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

3.1 Geschlossene Gehölzpflanzungen aus Heistern und Sträuchern
 ACER PLATANOIDES - SPITZAHORN
 CARPINUS BETULOIDES - HAINBUCH
 FAGUS SYLVATICA - ROTBUCH
 MALUS SYLVESTRIS - WILDPFEL
 PRUNUS AVIUM - VOGELKIRSCH
 PYRUS COMMUNIS - WILDBIRNE
 QUERCUS ROBUR - STIELICHE
 SORBUS ALCOUPARIA - EBERESCH
 TILIA CORDATA - WINTERLINDE

3.2 STRÄUCHER

3.2.1 Straucher Mindestpflanzgröße, 2x v, o B m B, 150-200 cm
 ACER CAMPESTRE - FELDHAHORN
 CORNUS SANGUINEA - HARTRIEGEL
 CORYLUS AVELLANA - HASELNUSS
 CRATAEGUS MONOGYNA - WEISSDORN
 EUONYMUS EUROPAEUS - PFaffenHUTCHEN
 LIGUSTRUM VULGARE - GEMEINE HECKENKIRSCH
 LONICERA XYLSTELUM - SCHLEHE
 PRUNUS SPINOSA - HUNDROSE
 ROSA CANINA - WOLLIGER SCHNEEBALL
 VIBURNUM LANTANA

4.0 WIESENFLÄCHEN

Sämtliche Vegetationsflächen außerhalb von Pflanzungen sind mit einer Regelsaatgutmischung entspr. RSM 7 "Landschaftsrasen - normal" mit Kräutern einzusäen.

5.0 AUSFÜHRUNG UND PFLEGE

5.1 Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen
 Die straßenbegleitenden öffentlichen Pflanzstreifen sind von jeglichen Ver- und Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, Gas, etc.) zwingend freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der gepfl. Baumreihen zu gewährleisten.
 5.2 Pflege
 5.2.1 Sämtliche Pflanzungen sind mit Stroh oder Rinde zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 Eingegangene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.
 5.2.2 Öffentliche Wiesenflächen sind max. 2-3x pro Jahr bei Entfernung des Mahgutes zu mähen.
 5.2.3 Mineralische Dünger, Herbizide und Pestizide sind auf öffentlichen Flächen nicht zulässig.

6.0 VERKEHRSFLÄCHEN MIT ZULÄSSIGEN BELAGSARTEN

6.1 Straßenflächen bituminös befestigt
 6.2 Fuß- und Radwege wasserundurchlässig befestigt (Pflaster, Mineralbeton, wassergebundene Kies- und Sanddecken)
 6.3 Anliegerweg/Wendehammer Pflaster
 6.4 Private Stellflächen vor den Garagen und Grundstückszufahrten: Pflaster, Rasengittersteine, Mineralbeton o.ä., nicht zulässig sind bituminöse Befestigungen oder durchgehende Betonflächen

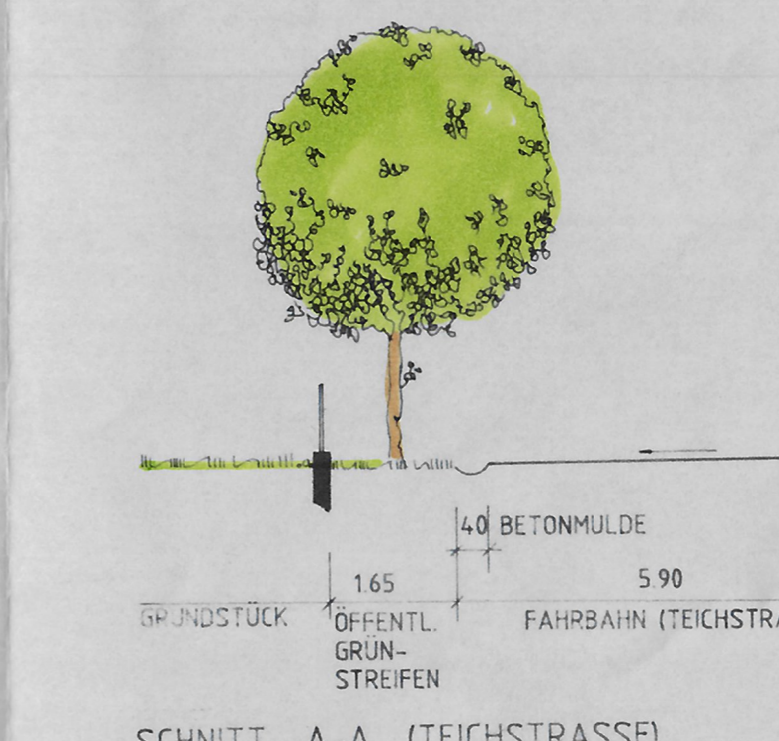
7.0 HINWEISE

7.1 Pflanzzeitpunkt
 Die öffentlichen Pflanzungen sollten baldmöglichst nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten durchgeführt werden.
 7.2 Zusätzliche Hinweise für private Grün- und Freiflächen
 7.2.1 Außenwände von Garagen und Nebengebäuden sollten mit Kletter- oder Spalierpflanzen bepflanzt werden.
 7.2.2 Mineralische Dünger, Herbizide und Pestizide sollten auch auf privaten Flächen nicht verwendet werden.
 7.2.3 Je Hausgarten sollte ein Kompostplatz angelegt werden. Ausreichend große Stellflächen auch für mehrere Restmüllbehälter sollten vorgesehen werden.
 7.2.4 Durchlaufende Zaunsockel zwischen den Grundstücken sollten vermieden werden.
 7.2.5 Dachabwasser sollte zur Gartenbewässerung verwendet werden. Auf die ökologisch sinnvolle Verwendung für Waschmaschinen und WC's wird hingewiesen.

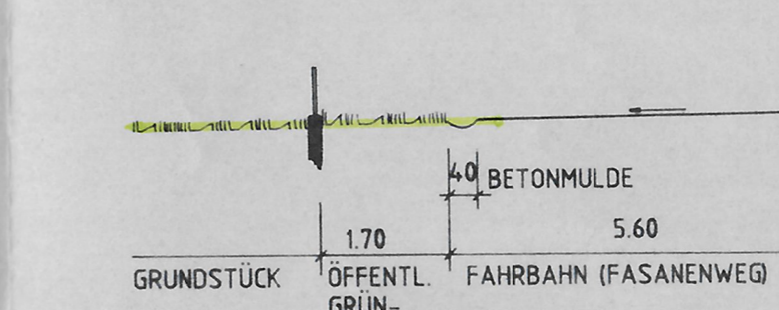
8.0 FESTSETZUNG ZUR DENKMALPFLEGE

Im fraglichen Gelände des geplanten Baugebietes "Unteres Feldl" sind aufgrund von früheren archäologischen Funden Bodendenkmäler bekannt. Im Bereich dieser Flächen (bei Erschließungsanlagen und Bauplätzen) haben Antragsteller bzw. Bauherren vor Beginn von Erdarbeiten eine sachgemäß durchzuführende Grabung durch das Landesamt für Denkmalpflege und wissenschaftliche Auswertung von Bodendenkmälern zu dulden. Erst wenn von Seiten des Landesamtes für Denkmalpflege nach der Untersuchung eine Unbedenklichkeitsbescheinigung vorliegt, kann von der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen die Grabungserlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 Bayer. Denkmalschutzgesetz erteilt werden.

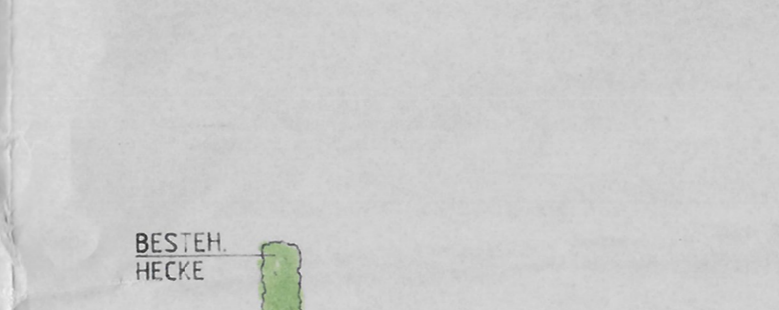
IV. PLANLICHE HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG



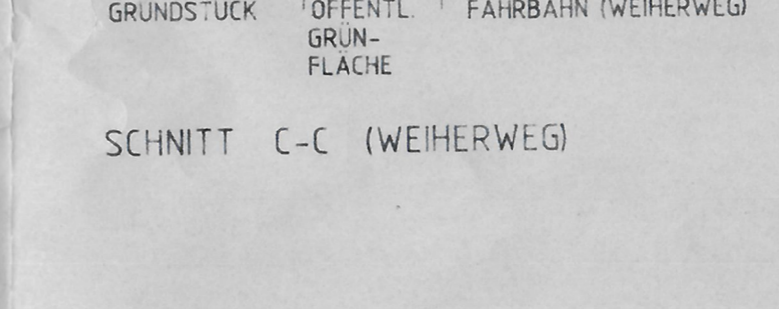
SCHNITT A-A (TEICHSTRASSE)



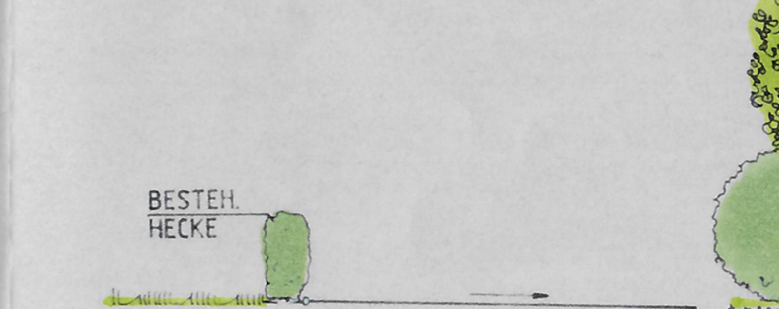
SCHNITT B-B (FASANENWEG)



SCHNITT C-C (WEIHERWEG)



SCHNITT D-D (DAMMSTRASSE)



SCHNITT E-E (FUßWEG - FASANENWEG)

LAGEPLAN M/1/5000



PLANUNTERLAGEN:

AMTLICHE FLURKARTE DES VERMESSUNGSAMTES IM MASSTAB 1/10000, STAND VOM JAHR 1993. NACH ANGABE DES VERMESSUNGSAMTES ZUR GENAUEN MASSENTNAHME NICHT GEHÖRIG.

UNTERGRUND:

AUSSAGEN UND RÜCKSCHLÜSSE AUF DIE UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE UND DIE BODENBESCHAFFENHEIT KÖNNEN WEDER AUS DEN AMTLICHEN KARTEN NOCH AUS ZEICHNUNG UND TEXT ABGELEITET WERDEN.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

FÜR NACHRICHTLICHE ÜBERNOMMENE PLANUNGEN UND GEBENHEITEN KANN KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN WERDEN.

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG M 1 : 1000 "UNTERES FELDL" IN IRLBACH
 GEMEINDE IRLBACH
 VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT STRAßSKIRCHEN
 LANDRATSTRAUBING-BOGEN
 REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES VOM 27.09.93 BIS 22.07.93 WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 Abs. 2 BauNVO VOM 27.09.93 BIS 22.07.93 ÖFFENTLICH AUSGELEGT. ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WARDEN AM 12.09.93 ÖRTSLICH BEKANNTGEMACHT.

IRLBACH, DEN 25.04.94
 BÜRGERMEISTER
 2 Bürgermeister

IRLBACH, DEN 25.04.94
 BÜRGERMEISTER
 2 Bürgermeister

DAS LANDRATSTRAUBING-BOGEN MIT SCHRIBEN VOM KEINE VERLETZUNGEN VON RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND GEMACHT.

IRLBACH, DEN
 BÜRGERMEISTER

ENTWURFSBEARBEITUNG
 AM 27.09.1993
 GEANDERT AM 31.01.1994
 GEANDERT AM 25.04.1994

INGENIEURBÜRO
 WILH. SÄLGER
 DIPLOM-INGENIEUR (FH)
 FÜR TRASSEN- UND STRASSENBAU
 94340 STRASSKIRCHEN
 Telefon 10 94 241 643
 Telefax 10 94 241 8117

Bekanntmachung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom **25.4.1994** den Bebauungsplan **Unteres Feldl** als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Straubing-Bogen mit Schreiben vom **4. Mai 1994** gem. § 11 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom **6. Juni 1994**, Nr. **42-610**, erklärt, daß es keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

In den Bebauungsplan samt Begründung kann ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus der Gemeinde **V.6. Straßkirch** Zimmer Nr. **16/18** während der allgemeinen Dienststunden **im dortigen 1, 94342 Straßkirch** eingesehen werden.

Gem. § 12 BauGB wird der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Auf die Vorschriften des § 44 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Gem. § 215 Abs. 2 BauGB wird nachstehend auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen.

§ 215 Abs. 1 BauGB

(1) Unbeachtlich sind

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. Mängel der Abwägung,
wenn sie nicht in Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nr. 2 innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntmachung des Flächen-

nutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

§ 214 Abs. 1 Satz 1 und 2

(1) Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzbuchs ist für die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans und der Satzungen nach diesem Gesetzbuch nur beachtlich, wenn

1. die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und 3, §§ 4, 13 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 Satz 2, § 22 Abs. 10 Satz 2 und § 34 Abs. 5 Satz 1 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn bei Anwendung der Vorschriften einzelne berührte Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt oder bei Anwendung des § 3 Abs. 3 Satz 2 oder des § 13 die Voraussetzungen für die Durchführung der Beteiligung nach diesen Vorschriften verkannt worden sind;
2. die Vorschriften über den Erläuterungsbericht und die Begründung des Flächennutzungsplans und der Satzungen sowie ihre Entwürfe nach § 3 Abs. 2, § 5 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 und Abs. 5, § 9 Abs. 8 und § 22 Abs. 11 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn der Erläuterungsbericht oder die Begründung des Flächennutzungsplans oder der Satzungen oder ihre Entwürfe unvollständig ist;

Bekanntgemacht am: 21.6.1994 Jrlbach den 20.6.1994
Bekanntgemacht durch: Ausschlag an allen
Haushaltungen der
Gemeinde
Die Bekanntmachung hat nach der
Geschäftsordnung zu erfolgen.
.....
1. Bürgermeister
- Karl -