

**B E B A U U N G S - U N D
G R Ü N O R D N U N G S P L A N
" U N T E R E S F E L D L "**
IN IRLBACH

B E G R Ü N D U N G

Bauherr:

GEMEINDE IRLBACH

Verwaltungsgemeinschaft Straßkirchen

Lindenstraße 1 · 94342 Straßkirchen



ENTWURFSBEARBEITUNG

AM

INGENIEURKAMMER

27.09.1993

..Beratender
GEÄNDERT AM

31.01.1994

GEÄNDERT AM

25.04.1994



Willi

INGENIEURBÜRO

Schwecht

DIPLOMINGENIEUR (FH)
FICHTENGRUND 5 · POSTFACH 49

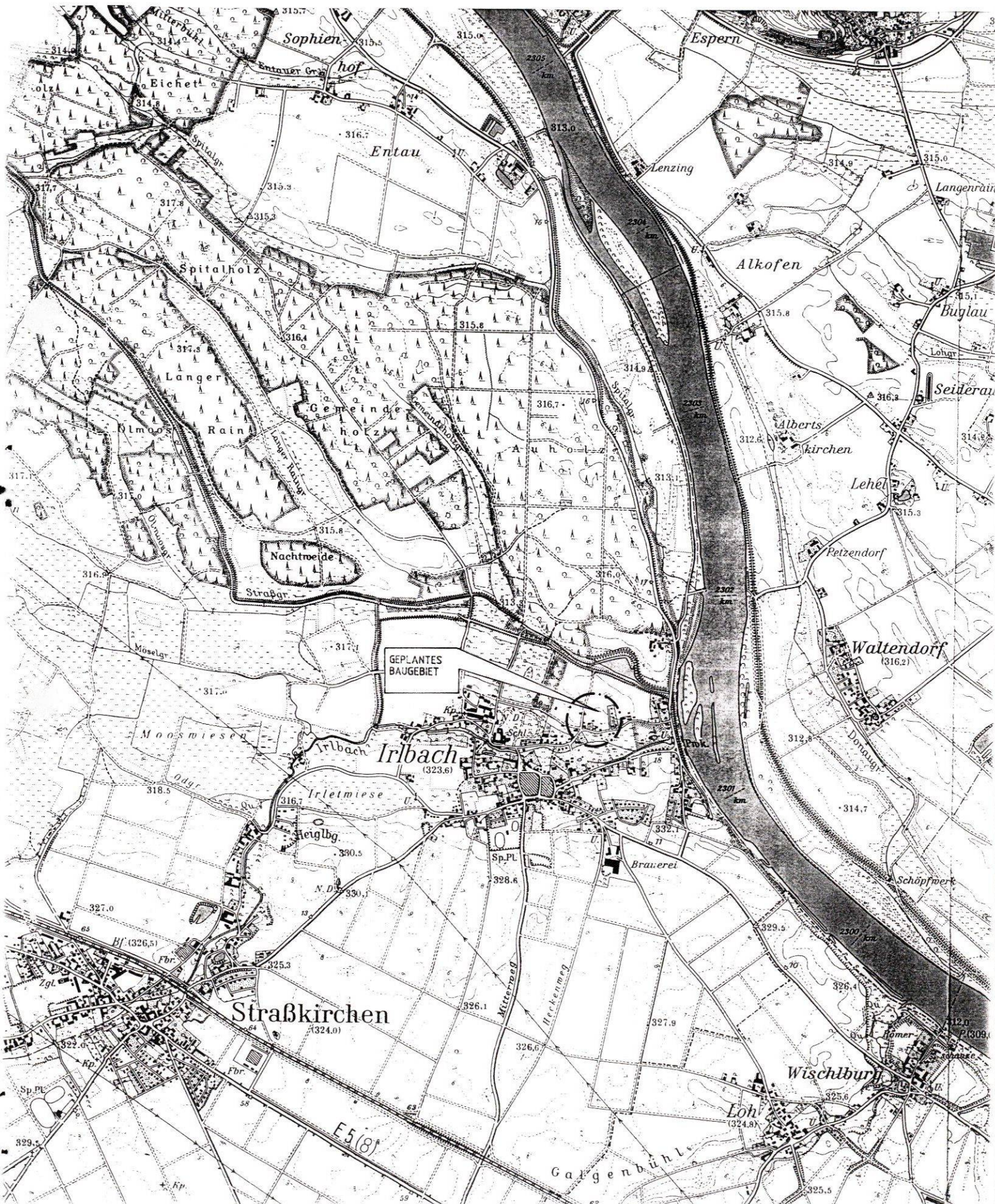
94342 Straßkirchen

Telefon (09424) 648

Telefax (09424) 81 17

WS

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M/1/25000



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG WA "UNTERES FELDL " IN IRLBACH

Gemeinde: Irlbach, VG Straßkirchen
Landkreis: Straubing-Bogen
Regierungsbezirk: Niederbayern

I. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

1. LAGE

Die Ortschaft Irlbach liegt am östlichen Rand des Landkreises Straubing-Bogen und am Südrand der Region 12 (Donau - Wald). Das Gemeindegebiet Irlbach liegt an der Donau zwischen der Bundesautobahn A3 und der Bundesstraße 8. Der Anschluß an das Fernstraßennetz erfolgt über die Kreisstraße SR7 zur Bundesstraße 8 und weiter zur Bundesautobahn A92 bzw. über die Kreisstraßen SR12 und SR22 zur Bundesautobahn A3.

Das Planungsgebiet "Unteres Feldl" erstreckt sich nordöstlich vom Ortskern Irlbach in unmittelbarem Anschluß an die bestehende Bebauung.

2. RÄUMLICHE AUSDEHNUNG DES BAUGEBIETES

Das Planungsgebiet liegt im Norden der Gemeinde Irlbach, nordöstlich der "Unteren Bachstraße" und erstreckt sich ca. 210 m in West-Ost-Richtung und ca. 200 m in Nord-Süd-Richtung. Es wird im Norden, Osten und Westen von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt. Im Süden schließt hinter einer vereinzelt, straßenbegleiteten Bebauung entlang der Unteren Bachstraße der Talraum des Irlbaches an.

Der Geltungsbereich des Baugebietes "Unteres Feldl" umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 3.68 ha, davon sind ca. 1.77 ha im südlichen und östlichen Teil bereits vollständig erschlossen und auch weitgehendst bebaut. Derzeit sind noch ca. 1.42 ha landwirtschaftlich genutzte Flächen in nordwestlichen Teil zur neuen Erschließung und Bebauung vorgesehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nachfolgenden Flächen bzw. Teilflächen mit den Flur-Nummern enthalten:

948/1	952/2	944/2
948	952/1	946/2
948/5	953	946/4
950	953/2	946/3
950/2	953/1	947/2
950/4	953/3	947/8
950/3	953/7	947/7
950/1	953/6	947/3
951/3	953/5	947/4
951/4	953/4	946/5
951/5	952	966
951/6	951	966/1
961/2	951/8	948/4
951/1	951/7	948/3
952/4	968	

3. TOPOGRAPHIE

Das Baugebiet befindet sich auf einem nur leicht nach Süden hin abfallenden Gelände und liegt auf einer mittleren Geländehöhe von ca. 315.000 m ü. N.N.

Es gehört zur naturräumlichen Haupteinheit des Dungau und befindet sich hier im Übergang der Straubinger Aue zum Straubinger Gäu. Die Straubinger Aue kennzeichnet einen ehemaligen Überschwemmungsbereich der Donau, mit zum Teil anmoorigen Wiesen und dazwischen, auf nur wenig höher gelegenen sandig-lehmigen Platten, ackerbarem Sand. Im Bereich von Irlbach ist die Niederterrasse in ein Gefüge von flach bewaldeten Kies- und Sandrücken und feuchten stromparallelen Rinnen mit Grünland aufgelöst.

Die Verbreitungskarte der potentiell natürlichen Vegetation nach SEIBERT weist Irlbach am Übergang zweier Vegetationsgebiete aus. Im Norden entlang der Donau der Eschen-Ulmen-Auwald (*Quercus-Ulmetum minoris*) mit charakteristischen Baum- und Straucharten wie z.B.:

Gemeine Esche, Berg-Ahorn, Berg-Ulme, Stiel-Eiche, Trauben-Kirsche, Grau-Erle bzw. Pfaffenhütchen, Gewöhnlicher Schneeball, Faulbaum, Schwarze Johannisbeere, Gewöhnliche Waldrebe u.a.

Im Süden der Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (*Galio-Carbinetum*) mit Baumarten wie Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Winter-Linde, Gemeine Esche, Elsbeere, Wild-Birne, Vogel-Kirsche, und Sträuchern wie Rotem Hartriegel, Haselnuß, Schlehe, Heckenkirsche, Wolliger Schneeball, Liguster, Gemeine Berberitze u.a.

4. BODEN

Der Untergrund besteht im Planungsbereich aus Niederterrassenschotter, darüber liegt in einer Mächtigkeit von ca. 0.30 m bis 0.50 m Humus (Mutterboden der Bodenklasse 1). Im Gemeindegebiet Irlbach wechseln die Bodenarten sehr stark, so daß im Plangebiet auch sandige Lehme, stark lehmige Sande und Tone vorkommen können.

5. KLIMA

Das Klima ist kontinentalgeprägt mit stärkeren Erwärmungen im Sommer und niedrigen Temperaturen im Herbst und Winter. Die Vegetationsperiode ist, bedingt durch den Vorzug der Beckenlage der Ortschaft Irlbach, relativ lang. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8.0 Grad C. Das Jahresmittel der Niederschläge liegt um 700 mm. Vorherrschend sind Westwinde.

6. GRUNDWASSERVERHÄLTNISSE UND ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETE

Der Grundwasserstand im Gemeindebereich Irlbach ist hauptsächlich vom Donauwasserstand abhängig und steht im Bereich der Niederterrasse sehr hoch an. Der Planungsbereich sowie die gesamte Niederterrasse der Ortschaft Irlbach liegt im gefährdeten Überschwemmungsgebiet der Donau, d. h. bei einem Dambruch oder bei einem Überriesen des Donaudeiches kann dieser Bereich überflutet werden (317.45 m ü. N.N.).

Durch den hohen Grundwasserstand und die Überflutungsgefahr ist die Einbindung der Gebäude in die Ortschaft und in das Gelände besonders schwierig. Überhohe Gebäudesockel sind jedoch zu vermeiden.

Sämtliche Schlafräume müssen sich generell im Ober- bzw. Dachgeschoß (317.45 ü. N.N.) befinden; die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens wird mit 315.90 m ü. N.N. empfohlen.

Die Fußbodenoberkante (FOK) der Schlafräume muß mindestens die Höhe 317.95 m ü. N.N. haben. Nach Möglichkeit sollte diese Höhe überschritten werden.

Die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten (Heizöl o. ä.) hat entsprechend der Anlagen- und Fachbetriebsverordnung (VAwSF) zu erfolgen und soll einfach oder herkömmlich im Sinne des § 13 VAwSF ausgeführt werden.

Die Entlüftungsleitung der Tanks ist mindestens bis zur möglichen Überschwemmungshöhe hochzuführen. Der Lagerraum ist bis auf Kote 317.95 m ü. N.N. gegen Hochwasser zu schützen (Auftriebssicherung o. ä.)

Alternativ ist die Lagerung hochwasserfrei bzw. auftriebssicher, wasserdicht und druckfest entsprechend den statischen Erfordernissen bis zu einer Wasserspiegellhöhe von 317.95 (HW₁₀₀) auszuführen.

Die verbleibende Baugrube ist mit dem anstehenden Material entsprechend dem vorhandenen Bodenprofil wieder zu verfüllen. Das Einbringen von stark durchlässigem (kiesigem) Material ist nicht gestattet.

Auffüllungen im Umgriff des Gebäudes bis FOK Erdgeschoß können vorgenommen werden.

II. BAUGEBIETSAUSWEISUNG

Die rege Baulandnachfrage und Bautätigkeit, sowie der noch günstige Grundstückspreis veranlaßt die Gemeinde Irlbach dringlichst weitere Bauflächen für eine Wohnbebauung bereit zu stellen.

Die Gemeinde Irlbach beabsichtigt, mit der Erweiterung des Bebauungsplanes "Unteres Feldl" Flächen für eine weitere Wohnbauentwicklung bereitzustellen und gleichzeitig die teilweise bereits bestehende bauliche Entwicklung abzurunden. Geplant ist die Erschließung von 20 weiteren Baugrundstücken.

III. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION UND GRUNDLAGEN

1. GRUNDLAGEN

Das Planungsgebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan genehmigt am 03.10.1989 unter Nummer 420 - 4621/937 von der Regierung von Niederbayern und in dem, in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Dabei wird mit dem jetzt vorgesehenen Umfang der Erschließung der wohl endgültige Ortsrand festgelegt.

Laut Landschaftsplan sollte dabei auf eine entsprechende Ortsrandgestaltung und Eingrünung geachtet werden. Lediglich im Westen wäre nach den Aussagen des Flächennutzungs- bzw. Landschaftsplanes eine weitergehende Erschließung möglich. Für einen Teil des Planungsgebietes liegt bereits ein Bebauungsplan des Architekturbüros Hans Kritschel / Landshut vom 12.10.1973 vor, der durch Gemeinderatsbeschluß vom 27.09.1993 aufgehoben worden ist.

Durch das Ingenieurbüro Willi Schlecht, 94340 Straßkirchen wurde nun ein neuer Bebauungsplan mit Grünordnung aufgestellt, der die Erschließung, die Grundstückspartzellierung, den Umfang und die Lage der Grünflächen mit beinhaltet.

Im vorliegenden Grünordnungsplan wird die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen geregelt. Die Gemeinde Irlbach beteiligt sich an der gemeinsamen Broschüre des Landkreises, in der Hinweise und Empfehlungen zur Anlage von Hausgärten enthalten sind, auf Festsetzungen bzgl. der Gestaltung privater Grünflächen im Grünordnungsplan wird daher bis auf zwei ökologisch oder landschaftsplanerisch begründete Ausnahmen (Obst- und Hausbaumpflanzung, Randeingrünung auf privaten Grundstücksflächen) verzichtet.

2. PLANUNGSAUFTRAG

Den Planungsauftrag zur Erstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung erhielt das Ingenieurbüro WILLI SCHLECHT aus 94340 Straßkirchen.

Die Bearbeitung des grünordnerischen Teilbereiches erfolgt durch das Landschaftsplanungs- und Landschaftsarchitekturbüro GERALD ESKA aus 94327 Bogen.

3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat Irlbach hat am 27.09.1993 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung für das Gebiet "Unteres Feldl" in Irlbach beschlossen.

4. WERTUNG AUS LANDSCHAFTSPLANERISCHER SICHT

Mit dem Bebauungsplan "Unteres Feldl" werden aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine relevanten Bereiche berührt.

Es stehen auch keine topographischen oder landschaftsästhetischen Gesichtspunkte einer weiteren Bebauung entgegen.

Durch die vorgesehene Erweiterung erfolgt eine sinnvolle Abrundung des bereits bestehenden Baugebietes. Allerdings sollte aufgrund der Lage am endgültigen Ortsrand auf eine entsprechende Randeingrünung geachtet werden.

Angesichts der bereits erfolgten, teilweisen Bebauung des Geländes wurde der vorhandene grünordnerisch bedeutende Bestand erfaßt und im Plan dargestellt.

IV. BETEILIGTE BEHÖRDEN UND STELLEN ALS TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 4 BauGB

- Kreisverwaltungsbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen)
- Höhere Landesplanungsbehörde (Regierung)
- Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
- Vermessungsamt Straubing
- Landesamt für Denkmalpflege
- Regionaler Planungsverband Donau-Wald
- Ortsplanungsstelle der Regierung von Niederbayern, Landshut
- Amt für Landwirtschaft Straubing-Bogen
- Amt für ländliche Entwicklung
- Staatliches Gesundheitsamt Straubing
- Oberpostdirektion Regensburg - Unternehmen Postdienst
- Oberpostdirektion Regensburg - Unternehmen Telekom
- Energieversorgung Ostbayern AG, Landshut
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Irlbachgruppe
- Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing-Stadt und Land
- Finanzkammer Regensburg

- Bund Naturschutz in Bayern e. V.
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V.
- Bayerischer Bauernverband, Kreisgeschäftsstelle Straubing
- Landesjagdverband Bayern e. V.
- Landesfischereiverband Bayern e. V.
- Rhein-Main-Donau AG
- Nachbargemeinden: Straßkirchen, Stephansposching, Aiterhofen , Niederwinkling

V. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Vorgesehen ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO mit der Möglichkeit einer späteren Anbindung an eine Erweiterung im Westen.

Das geplante Baugebiet wird in 40 Parzellen (davon 20 unbebaute Parzellen) unterteilt, die sich unter Berücksichtigung des vorhandenen Geländes und der erforderlichen Erschließung verschiedenen Teilbereichen zuordnen lassen.

Die wesentlichen Grundzüge des Bebauungsplanes wurden aufgrund mehrerer Besprechungen sowohl mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, der Gemeinde Irlbach, den Grundstücksbesitzern und dem Planungsbüro zur Grünordnung des Bebauungsplanes (Landschaftsarchitektur), Dipl.-Ing. Gerald Eska, 94327 Bogen, abgestimmt.

Der Bebauungsplan "Unteres Feldl" soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung dieses Ortsbereiches sicherstellen und soweit möglich, eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke gewährleisten. Zugleich bildet der Bebauungsplan die Grundlage für die Abrechnung nach der Erschließungskostenbeitragssatzung und soll zudem die öffentlichen Verkehrsflächen vorbereiten.

Die innere Gliederung des Wohngebietes wird neben den grünordnerischen Maßnahmen (siehe Ziffer VII) auch durch die Verwendung unterschiedlicher Straßen- und Wegebeläge, sowie reduzierter Fahrbahnbreiten erreicht, die ein leichtes Erkennen des differenzierten Erschließungssystems mit seinem halbprivaten Charakter ermöglichen.

VI. ERSCHLISSUNG

1. STRASSEN- UND WEGEANBINDUNG

Das Wohngebiet ist über die Untere Bachstraße an die Kreisstraßen SR12 und Ortsstraße Graf-von-Bray-Straße und somit an das öffentliche Verkehrswegenetz angebunden.

Die innere Erschließung ist durch eine Ringverbindung der Wohnstraßen "Dammstraße", "Teichstraße" und "Weiherweg" gewährleistet. Über eine Stichstraße (Fasanenweg) mit Wendehammer und einem weiterführenden Fußweg mit Grünstreifen ist eine Querverbindung zwischen den beiden Wohnstraßen "Dammstraße" und "Weiherweg" geschaffen.

Die Erschließung der zwei nördlichen Parzellen (9 und 10) wird durch einen 4.00 m breiten Anliegerweg (plus 1.50 m breiter Grünstreifen) erreicht.

Der Ausbau des bestehenden Privatweges (Flur-Nr. 944/2) bietet die Möglichkeit für eine Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach Westen hin, welche im gültigen Flächennutzungsplan bereits als WA eingetragen ist.

2. WASSERVERSORGUNG

Die Versorgung des Baugebietes mit Trink- und Brauchwassers erfolgt über das Versorgungsnetz des "Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Irlbachgruppe" mit Sitz in Straubing.

3. ABWASSERENTSORGUNG

Die Ableitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers erfolgt durch den Anschluß an das vorhandene Trennsystem an die bestehende kommunale Abwasseranlage mit vollbiologischer Kläranlage in Irlbach.

Bedingt durch die Höhenlage der vorhandenen Kanalisation wird darauf hingewiesen, daß im geplanten Baugebiet in unterkellerten Gebäuden sanitäre Anlagen bzw. anfallendes Abwasser nur über Abwasserhebeanlagen zu entwässern sind (siehe auch DIN 1986 = als Rückstauenebene gilt die Straßenhöhe der Anschlußstelle).

Die Entwässerungsleitungen des Hauses sind mit Rückstauklappe und Absperrschieber zu versehen. Die Kellerwände sind bis auf Höhe der zukünftigen Geländeoberkante wasserdicht zu erstellen. Kellerlichtschächte und außenliegende Keller- bzw. Hauseingänge sind bis auf Erdgeschoßfußbodenoberkante (EFOK) hochzuführen.

Der Hausanschlußkasten, der Zählerschrank und der Stromkreisverteiler müssen oberhalb des Überflutungsbereiches liegen.

Für alle Räume, die in der Überflutzungszone liegen, muß die elektrische Anlage durch einen Schalter allpolig vom Netz getrennt werden können.

Weitere Auflagen, die sich im öffentlichen Interesse in bezug auf den Hochwasserschutz als notwendig erweisen sollten, bleiben vorbehalten.

Durch die Verwendung sickerfähiger Pflasterbeläge mit Rasenfugen oder wassergebundenen Decken bei Fußgängerwegen, Grundstückszufahrten und Parkflächen soll die Versickerung des Oberflächenwassers (jedoch nicht über technische Einrichtung wie z. B. Sickerschächte) und damit die Grundwasserneubildung unterstützt werden (siehe auch Ziffer VII, Maßnahmen zur Grünordnung).

4. STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung des Wohngebietes ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Ostbayern AG (OBAG) gewährleistet.

Die künftigen Bewerber der Bauparzellen 5 und 6 müssen es hinnehmen, daß auf ihren Grundstücken im Zuge der erforderlichen Straßenbeleuchtung Laternen aufgestellt und unterhalten werden. Desweiteren sind die Pflanzabstände zu Erdkabeln im Zuge der Durchführung der festgesetzten Grünordnung im öffentlichen und privaten Bereich einzuhalten.

5. ABFALLENTSORGUNG

Die Abfallbeseitigung nach den gesetzlichen Vorschriften obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing-Stadt und Land (ZAW). Die Anlieger der Parzellen 9 und 10 erhalten gemäß Abfallbeseitigungssatzung die Auflage, ihre Abfallbehältnisse zur festgelegten Sammelstelle an der nächstgelegenen, mit Sammelfahrzeugen befahrbaren Straßen zu bringen.

VII. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

1. Rechtliche Grundlagen

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur sowie durch Versiegelung und Änderungen des Kleinklimas im geplanten Baugebiet zu einer nachhaltigen Veränderung des derzeitigen Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des Art. 6 BayNatSchG.

Vermeidbare Eingriffe sind grundsätzlich zu unterlassen, unvermeidliche auszugleichen (Art. 6a, Abs. 1, Satz 1, BayNatSchG).

In den Fällen, in denen ein Ausgleich nicht möglich ist und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keinen Vorrang erhalten, sind entsprechende Ersatzmaßnahmen durchzuführen (Art. 6a, Abs. 3, BayNatSchG).

Unter sämtlichen zur Verfügung stehenden Grünflächen entlang der bereits bestehenden Erschließungsstraßen verlaufen Leitungstrassen von Post und OBAG. Auch konnten von der Gemeinde keinerlei weitere Flächen für öffentliche grünordnerische Maßnahmen bereitgestellt werden.

Es konnten daher nur die verbleibenden Restflächen, vor allem in dem zur weiteren Erschließung vorgesehenen Bereich, bearbeitet werden. Eine landschaftliche Einbindung und eine gewisse Freiraumqualität kann dadurch allerdings kaum erzielt werden.

2. Öffentliche Grünordnerische Maßnahmen

2.1 Bepflanzung

Die Verlängerung der Teichstraße nach Westen wird in dem zur Verfügung stehenden Pflanzstreifen von 1.65 m Breite mit insgesamt 5 Spitz-Ahorn Hochstämmen bepflanzt. Hierbei ist allerdings zwingend darauf hinzuweisen, bei der weiteren Erschließung die Leitungstrassen nicht unter dem Grünstreifen verlaufen zu lassen.

Entlang der Stichstraße zu den Parzellen Nr. 9 und 10 ist ostseitig ein Pflanzstreifen von 2.00 m Breite vorgesehen, der mit 3 Weißdornbäumen bepflanzt wird.

An der Kreuzung Teichstraße - Dammstraße steht nördlich eine kleinere, öffentliche Grünfläche zur Verfügung, die mit drei Walnuß-Hochstämmen bepflanzt wird.

Entlang des Fußweges vom Fasanenweg zur Dammstraße ist die Pflanzung von insgesamt 4 Ebereschen und 2 Weißdornbäumen vorgesehen.

Schließlich sollte der Wendekreis am Ende des Fasanenweges mit 1 Roßkastanie überstellt werden.

Aufgrund der wenigen zur Verfügung stehenden Flächen wird auf eine Strauchunterpflanzung verzichtet, die verbleibenden Flächen werden als Wiesen eingesät und unterhalten.

2.2 Belagsarbeiten

Um eine optische Trennung und Abstufung zwischen Fahrbahnen und fußläufigen Bereichen zu gewährleisten, sollte der Einsatz unterschiedlicher Belagsarbeiten vorgesehen werden:

- Bituminöse Befestigung nur der eigentlichen Fahrbahnen, Gestaltung von Verkehrsinseln und Straßengliederungen zur Verkehrsberuhigung mit Beton- oder Natursteinpflaster.
- Verwendung von Betonpflaster bei der Stichstraße zu den Parzellen Nr. 9 und 10.
- Ausbildung des Fußweges vom Fasanenweg zur Dammstraße in wassergebundener Bauweise (Mineralbeton, Kies- bzw. Sanddecke), auf Grund der begleitenden Baumpflanzung keinesfalls bituminöse Befestigung!

3. Private Grünordnerische Maßnahmen

Um ein Mindestmaß an optisch wirksamer innerer Durchgrünung zu erzielen sind je Parzelle mind. 2 Laub- oder Obstbaum-Hochstämme (!) als Hausbaum zu pflanzen. Zur Randeingrünung des Siedlungsrandes entlang der neu zu erschließenden Grundstücke im Norden und Westen ist auf mind. 1/3 der jeweiligen Grundstückslänge eine mind. 2-reihige Baum- und Strauchpflanzung aus heimischen Gehölzen anzulegen.

Für weitere Gestaltungshinweise zur Anlage privater Hausgärten, auch der bereits bestehenden, wird jedem Bauwerber von der Gemeinde die vom Landkreis erstellte Broschüre ausgehändigt.

VIII. LANDWIRTSCHAFT

Die nördlich und westlich des Baugebietes "Unteres Feldl" vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen ziehen augenscheinlich keine Beeinträchtigungen auf das geplante Baugebiet nach sich. Jedoch verpflichtet sich die Gemeinde Irlbach die Bauwerber des Allgemeinen Wohngebietes darauf hinzuweisen, daß den Landwirten die bisherige ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Grundstücke, wie z. B. das Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie der für eine ertragreiche Bewirtschaftung notwendige Einsatz von zugelassenen Handelsdüngern und Spritzmitteln zur Unkraut- und Schädlingsbekämpfung auch zukünftig uneingeschränkt gestattet werden muß. Eventuelle Staub-, Lärm- und Geruchsbelästigungen müssen von den Anliegern des Allgemeinen Wohngebietes "Unteres Feldl" in Kauf genommen werden.

IX. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAULAND - FLÄCHEN

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches	36 800	m ²
Fläche innerhalb des Geltungsbereiches abzüglich überörtliche Straßen	entfällt!	
<hr/>		
Bruttofläche Allgemeines Wohngebiet (WA)	36 800	m ²
abzüglich geplante Erschließungsstraße (Wohnstraße + Wendehammer)	1 400	m ²
abzüglich bereits bestehende Erschließungsstraße	2 400	m ²
abzüglich geplante befestigte wassergebundene Fußwege	90	m ²
abzüglich geplanter Grundbedarf f. öffentliche Grünfläche	680	m ²
abzüglich bereits bestehende Grünflächen (Straßenbegleitgrün)	280	m ²
abzüglich bereits bebaute Flächen (Parzellen)	17 720	m ²
<hr/>		
Nettobaulandflächen Allgemeines Wohngebiet (WA)	14 230	m ²
=====		

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- a) Festgesetzte Geschosßflächenzahl: GFZ: 0,8
- b) Festgesetzte Grundflächenzahl: GRZ: 0,4
- c) Zahl der Vollgeschoße: II = Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß
- E+DG = Erdgeschoß und 1 Dachgeschoß
(zwingend)

MÖGLICHE GESCHOSSFLÄCHENZAHL

$$14\,230\text{ m}^2 \times 0,8 = 11\,384\text{ m}^2$$

MÖGLICHE GRUNDFLÄCHENZAHL

$$14\,230\text{ m}^2 \times 0,4 = 5\,692\text{ m}^2$$

X. KOSTENSCHÄTZUNG FÜR ÖFFENTLICHE MASS- NAHMEN

Alle nachfolgend aufgeführten Massen- und Kostenangaben sind Zirka-Werte und entsprechen dem Preisstand Herbst 1993.

1. Erschließungsmaßnahmen

Erschließungsanlage / Größe	Herstellungskosten		
	DM/EP	DM/Gesamt	
1.1 Grunderwerb für Straßen und Wege 1.400 m ² x 30.- DM/m ²		42.000.--	DM
1.2 Vermessung/Vermarkung 20 Parzellen	1.000.-- DM/Parz.	20.000.--	DM
1.3 Herstellungskosten für Straßen und Wege 1 400 m ²	160.-- DM	224.000.--	DM
1.4 Straßenbeleuchtung Mast incl. Verkabelung 6 Stck.	3.000.-- DM	18.000.--	DM
1.5 Planung und Bauleitung (für Straße und Beleuchtung) ca. 10% aus Ziffer 1.3 (224 000.- DM)		22.400.--	DM
1.6 Umsatzsteuer (Mwst) Ziffer 1.3 bis 1.5: 15 % aus 264 400.- DM =		39.660.--	DM
1.7 Zwischensumme Ziffer 1.1 bis 1.6		366.060.--	DM
1.8 Frischwasserversorgung a) Verteilerleitung 200 m	130.-- DM	26.000.--	DM
b) Hausanschlüsse 20 Stck.	800.-- DM	16.000.-	DM
1.9 Abwasserentsorgung a) Schmutzwasser 200m	650.-- DM	130.000.--	DM

	b) Regenwasser 200m	400.-- DM	80.000.--	DM
	c) Hausanschlüsse 20Stck.	2.000.-- DM	40.000.--	DM
1.10	Planung und Bauleitung (Wasser- und Abwasser) ca. 10% aus Ziffer 1.8 und 1.9 (292.000.-DM)		29.200.--	DM
1.11	Umsatzsteuer (Mwst) Ziffer 1.8 bis 1.10 15% aus 321.200.-DM		48.180.--	DM
1.12	Zwischensumme Ziffer 1.8 bis 1.11		369.380.--	DM
1.13	Zwischensumme Erschließungsmaßnahme (Ziffer 1.1,1.2,1.7 und 1.12)		735.440.--	DM

=====

2. Öffentliche Grünflächen

Erschließungsmaßnahme	Größe	Herstellungskosten DM/EPDM/Gesamt		
2.1	Gründerwerb (Grünfläche) 680 m ² x 30.-DM/m ² = 20.400.-DM		20.400.--	DM
2.2	Vermessung/Vermarkung	pauschal	3.000.--	DM
2.3	Großbäume incl. Pflanz- arbeiten und 2-jähriger Pflege	9 Stck.	600.-- DM	5.400.-- DM
2.4	Kleinkronige Bäume incl. Pflanzarbeiten und 2-jähriger Pflege	9Stck.	400.-- DM	3.600.-- DM
2.5	Heister incl. Pflanzar- beiten und 2-jähriger Pflege	15Stck.	20.-- DM	300.-- DM

2.6	Wieseneinsaat auf verbleibenden Grün- flächen, incl. 2-jähriger Pflege	550m ²	7.-- DM	3.850.--	DM
2.7	Schotterrasen	100m ²	16.-- DM	1.600.--	DM
2.8	Planung und Bauleitung (Grünordnung) ca. 15% aus Ziffer 2.3 bis 2.7 (14.750.-- DM)			2.212.50	DM
2.9	Umsatzsteuer (Mwst) 15% aus Ziffer 2.3 bis 2.8 (15.362.50 DM)			2.304.38	DM
<hr/>					
2.10	Zwischensumme Öffentliche Grünflächen (Ziffer 2.1 bis 2.9)			42.666.88	DM
=====					
3.0	Gesamtsumme brutto (Erschließungsmaßnahmen und öffentliche Grünflächen, Ziffer 1 und Ziffer 2):			778.106.88	DM
=====					
3.1	abzüglich 30% Gemeindeanteil aus Ziffer 1.7			109.818.--	DM
3.2	abzüglich 30% Gemeindeanteil aus Ziffer 1.9 b) + Mwst			27.600.--	DM
3.3	abzüglich 30% Gemeindeanteil aus Ziffer 2.10			12.800.06	DM
3.4	Beitragsfähige Erschließungskosten:			627.888.82	DM
=====					

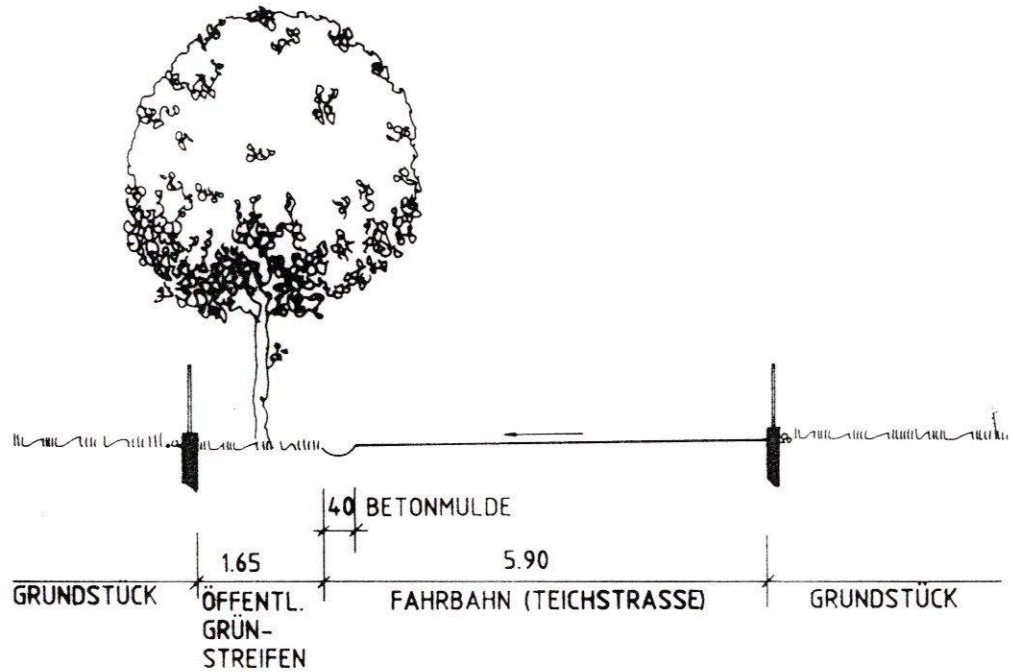
4. Überschlägiger, anteiliger Erschließungskostenaufwand für die Nettofläche

$$\begin{array}{r}
 627.888.82 \quad \text{DM} \\
 \hline
 14\,230 \text{ m}^2
 \end{array}
 = 44.12 \text{ DM (incl. Mwst)}$$

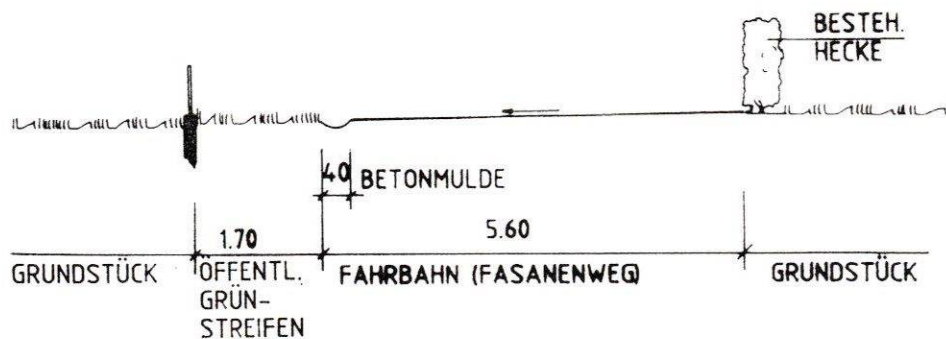
Bei einer als Nettobauland zu nutzenden Fläche von insgesamt ca. 14.230 m² ergibt sich nach Abzug des 30%-igen Gemeindeanteils ein durchschnittlicher vorläufiger Erschließungskostenaufwand von ca. 44.12 DM/m².

XI. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND GESTALTUNGSHINWEISE

1. REGELQUERSCHNITTE FÜR STRASSEN UND WEGE



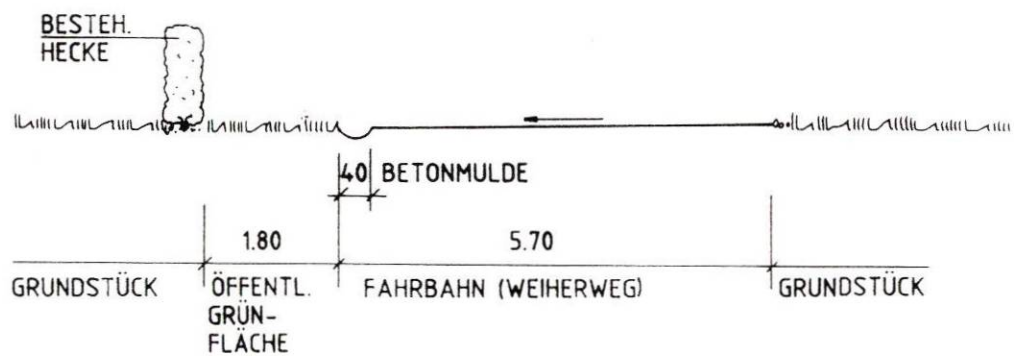
SCHNITT A-A (TEICHSTRASSE)



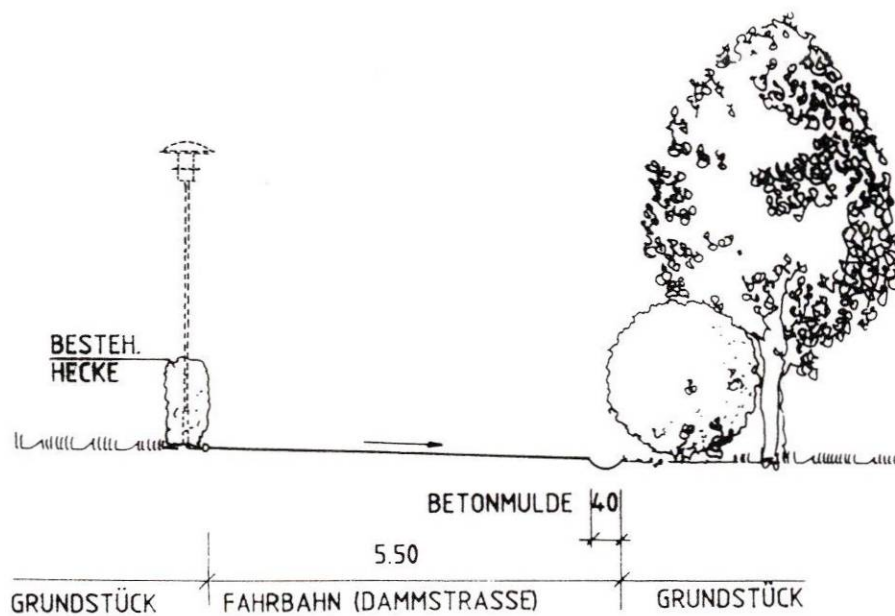
SCHNITT B-B (FASANENWEG)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND GESTALTUNGSHINWEISE

REGELQUERSCHNITTE FÜR STRASSEN UND WEGE



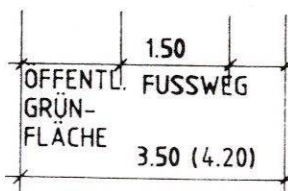
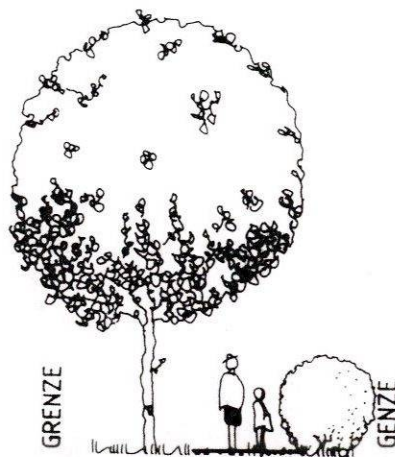
SCHNITT C-C (WEIHERWEG)



SCHNITT D-D (DAMMSTRASSE)

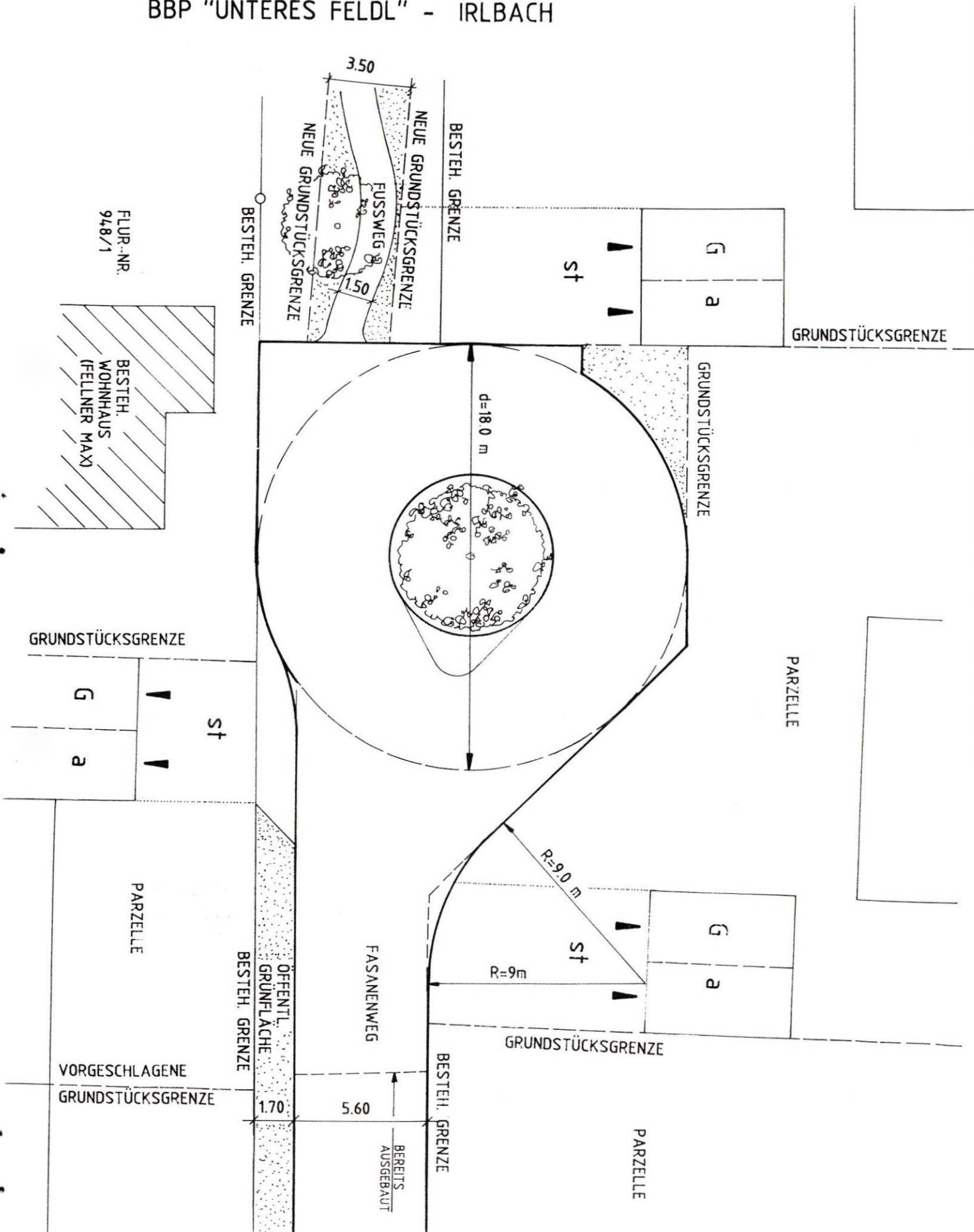
SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND GESTALTUNGSHINWEISE

REGELQUERSCHNITT FÜR DEN FUSSWEG



SCHNITT E-E
(FUSSWEG- FASANENWEG)

2. GESTALTUNGSVORSCHLAG BEREICH "WENDEHAMMER" M/1/200 BBP "UNTERES FELDL" - IRLBACH



XII. HINWEISE ALLGEMEINER ART

1. Richtlinien und Bedingungen der OBAG für die Erstellung und bei Umbaumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen.
2. Merkblatt für die "Schutzmaßnahmen gegen Hochspannungsbeeinflussung für das Baugebiet".
3. Rechte der Deutschen Bundespost - Unternehmen Telekom: Diese basieren auf dem Telegraphenwegesetz.
Dem zuständigen Fernmeldeamt Regensburg ist jeglicher Straßenbau im Baugebiet rechtzeitig zu melden, um Kabelverlegungen ohne Mehraufwand vornehmen zu können.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt diese Auflagen, soweit sie die Planung des Baugebietes tangieren.
Diese Auflagen werden Bestandteil des Bebauungsplanes und haben nach Inkrafttreten des BBP mit aufzuliegen.

XIII. HINWEISE ZUR DENKMALPFLEGE

Es ist damit zu rechnen, daß oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler vorhanden sind. Vor Humusabtrag ist das Bay. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Landshut, zu verständigen und diesem Zeit zur fachgerechten Bergung zu gewährleisten.
Die zuständige Baugenehmigungsbehörde hat die Bauwerber auf diese Verpflichtung hinzuweisen (siehe Festsetzung des Bebauungsplanes Ziffer 8).

Entwurfsbearbeitung:
Straßkirchen, den 27.09.1993
Geändert am 31.01.1994
Geändert am 25.04.1994

Für den Antragsteller:
Irlbach, den 25.4.94

ingenieurbüro
Willi Schlecht
DIPLOM-INGENIEUR (FH)
FICHTENBRUNNEN • POSTFACH 49
94340 STRASSKIRCHEN
Tel.: 09424/648 • Fax: 09424/8117
(Unterschrift)

(Unterschrift) 
Karl
2 Bürgermeister