

# Begründung zum Bebauungsplan

Nr. .... Gemeinde — ~~Markt~~ ~~Stadt~~) Irlbach vom 26.08.1987

für das Gebiet

Mitterfeld

umfassend die Grundstücke Flno. 276, 276/5, 276/7, 276/6, 276/9, 276/8,  
277, 278 Teilfläche, 112 Teilfläche

Entwurfsverfasser: Dipl. Ing. Architekt W. Kammerl, Straubinger Straße 20  
8444 Straßkirchen

## A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde  
..... — vom ..... entwickelt.

oder<sup>1)</sup>

Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan — fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde .....  
..... — vom ..... ab. Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig geändert;  
das Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht:

oder<sup>1)</sup>

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende dringende Gründe es erfordern  
(§ 8 Abs. 4 BBauG):

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes für Irlbach ist  
das Gebiet bereits ausgewiesen.

oder<sup>1)</sup>

Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan aus folgenden Gründen ausreicht, um die städte-  
bauliche Entwicklung zu ordnen (§ 2 Abs. 2 BBauG):

2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) besteht nicht.

oder<sup>1)</sup>

Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) ist vom Stadt- — Markt- — Gemeinderat mit  
Beschuß vom ..... verabschiedet worden. Sie ist im Bebauungsplan berücksichtigt.

oder<sup>1)</sup>

Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) ist vom Stadt- — Markt- — Gemeinderat mit  
Beschuß vom ..... verabschiedet worden. Der Bebauungsplan weicht aus folgenden Gründen davon ab:

3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

Schaffung neuer Siedlungsflächen zur privaten Nutzung

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen!



**B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

1. Das Gebiet liegt 200 m ~~nördlich~~ — südlich — ~~westlich~~ — ~~östlich~~ — des Ortskerns von Irlbach  
 Es grenzt an ~~das Baugebiet~~ — ~~die Baugebiete~~ — die vorhandene Dorfbebauung und bildet den neuen Ortsrand.

Es hat eine Größe von 1,8742 ha.

2. Die Entfernung des Baugebiets zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof	..... m	Volksschule	..... m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	<u>100</u> m	Versorgungsläden	<u>300</u> m
röm. kath. Kirche:	<u>120-200</u> m		..... m

3. Das Gelände ist eben — ~~steil~~ — ~~stark~~ leicht — ~~stark~~ — ~~ab~~

Das Grundwasser liegt ca. 2,50 m unter endgültigen Gelände

4. Der Boden besteht aus Kiesuntergrund mit Auffüllung

(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)

Es sind ~~keine~~ — ~~folgende~~ — Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:

Bodenaustausch bei den Parzellen 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14  
 Grundwasserwannen je nach Art und Tiefe der Unterkellerung bei allen Parzellen

5. Es ist ~~noch keine~~ — bereits folgende — Bebauung vorhanden:

Wohnbebauung auf den Parzellen 1, 17, 18, 19

Auf Parzelle 3 + 18 befinden sich Lagerplätze einer Bauunternehmung.

Es ist kein ~~Altenheim~~ — Baumbestand vorhanden:

Die zukünftige Eingrünung ist nach dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan zu erstellen.

**C. Geplante bauliche Nutzung**

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung (§§ 1 ff. BauNVO)	Bruttofläche	Fl.-Nr. (die mit *) bezeichneten teilweise)
Allgemeines Wohngebiet nach nach § 3 NVO und Mischgebiet nach § 6 BauNVO	1,8711 ha	278*, 276/6, 276/9, 277, 276/7, 276/5, 276, 276/8, 11?
.....	.....	.....
.....	.....	.....

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

(Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes ins Einzelne gehende Angaben zulassen!)

11 bis 2 -geschoßige Wohngebäude mit ca. max 22 Wohnungen

.....-geschoßige Wohngebäude mit ca. .... Wohnungen

.....-geschoßige Wohngebäude mit ca. .... Wohnungen

mind. 11 Garagen und 11 PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Dann werden ca. 50 Einwohner mit ca. 20 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. a) Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke)		
umfaßt . . . . .	1,5798	ha (1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen . . . . .	0,1449	ha (2)
Somit umfaßt das <b>Bruttowohnbauland</b> (= Summe aus (1) und (2)) . . . . .		1,7247 ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen . . . . .		0,1046 ha (4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen . . . . .		ha (5)
Somit umfaßt die <b>Bruttowohnbaufläche</b> (= Summe aus (3), (4) und (5))		1,7773 ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf	
das Bruttowohnbauland (3) . . . . .	95,5 %
die örtlichen Grün- und Freiflächen (4) . . . . .	4,5 %
die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5) . . . . .	--- %
	100 %

Die in der Berechnung enthaltenen Parzellen 2-5 sind vorläufig aus Immissionsschutzgründen nicht bebaubar.

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf	
das Nettowohnbauland (1) . . . . .	91,6 %
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2) . . . . .	8,4 %
	100 %

d) Es ergibt sich eine  
 Bruttowohnungsdichte von ..... Wohnungen je ha Bruttowohnbauland  
 Nettowohnungsdichte von ..... Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

**D. Bodenordnende Maßnahmen**

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BBauG) — eine Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG) — nicht — im gesamten Baugebiet — in folgenden Teil des Baugebiets — notwendig: .....  
 Flno. 276/6, 276/9, 278, 112

**E. Erschließung**

- Das Baugebiet erhält über die Wischlburger - Straße und die ..... Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
- Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge — ~~in folgenden Teil des Baugebiets~~ hergestellt: Einschl. eines Fußweges zum südlich gelegenen Feldweg.  
Der Fußweganschluß zum Ortskern ist zur späteren Durchführung vorgesehen
- Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene — ~~im Baugebiet befindliche~~ ~~zentrale~~ Wasserversorgungsanlage der Gemeinde / ~~Stadt~~ Irlbach — des Wasserzweck - Verbandes Irlbachgruppe  
 Der Anschluß ist sofort — ~~möglich~~ — möglich.
- Die Abwässer werden abgeleitet durch  
 — Anschluß an die vorhandene — ~~im Baugebiet befindliche~~ ~~zentrale~~ Kanalisation der Gemeinde / ~~Stadt~~ Irlbach — des ..... Verbandes .....  
 Der Anschluß ist sofort — ~~möglich~~ — möglich.  
 — folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage: Mischsystem  
 — Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261
- Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz de.r OBAG, Energieversorgung Ostbayern AG

- 6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch Zweckverband zur Abfallbeseitigung  
für Straubing Stadt und Land
- 7. Die Erschließung erfolgt vollständig — ~~XX Folgende Teile~~ — durch die Gemeinde / ~~Stadt~~ Irlbach  
Sie wird in folgenden Teilen durch Vertrag auf .....  
übertragen:

**F. Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung**

**I. Für die Wasserversorgung**

1. Herstellungskosten:

- a) 253 ..... lfm neuer Hauptstrang                            à 150, -- DM
- b) 190 ..... lfm Anschlußleitungen                            à 100, -- DM
- c) Änderung — Erweiterung — der Wasserversorgungsanlage durch folgende Maßnahmen: .....
- d) .....
- e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß ..... DM ergibt bei ..... Anschlüssen . . . . .
- f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich .....

- 2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:  
jährlich ca. .... DM

**II. Für die Abwasserableitung:**

1. Herstellungskosten: Mischsystem

- a) 264 ..... lfm neuer Hauptsammler                            à 380, -- DM
- b) 100 ..... lfm Anschlußleitungen                            à 190, -- DM
- c) Änderung — Erweiterung — der zentralen Anlage (Kläranlage) durch folgende Maßnahmen: .....
- d) .....
- e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß ..... DM, ergibt bei ..... Anschlüssen . . . . .
- f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich .....

- 2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:  
jährlich ca. .... DM

Kosten DM	Einnahmen DM
37.950, --	
19.000, --	
100.320, --	
19.000, --	
176.270, --	

Übertrag:



Kosten DM	Einnahmen DM
518.400, --	
518.400, --	

Übertrag:

**VI. Nachfolgelasten:**

1. Verwaltungseinrichtungen, nämlich .....
2. Schulische Einrichtungen (z. B. Erweiterung der Volksschule), nämlich: .....
3. Einrichtungen für die Jugend (z. B. Erweiterung des Kindergartens oder des Sportplatzes), nämlich  
nicht erforderlich, da in ausreichender Entfernung vorhanden.
4. ....
5. ....
6. ....

Summe:

Der Gemeinde / Stadt / Dem Markt entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme

Kosten in voraussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von ..... DM

dazu jährliche Unterhaltungskosten (Ziff. I. 2, II. 2, III. 2, und IV. 2) von ..... DM

Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:

**G. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung**

1. Die Planung läßt folgende Auswirkungen erwarten:
2. Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 13a Abs. 3 BBauG) ist daher nicht erforderlich.

oder<sup>1)</sup>

Nachteilige Auswirkungen aus der Verwirklichung der Planung sollen durch folgende Maßnahmen möglichst vermieden oder gemildert werden:

Im übrigen wird ein Sozialplan nach § 13a Abs. 3 BBauG erstellt; das Verfahren dazu hat folgenden Stand erreicht:

3. Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:

- a) .....
- b) .....
- c) .....

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen!

**H. Weitere Erläuterungen**

(insbesondere zu etwaigen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6—9, § 9 a BBauG)

Es wird darauf hingewiesen, daß die Führung der Versorgungsleitungen für Elektrizität, Wasser, Abwasser und Post nach den Technischen Grundsätzen der Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zu Gunsten derselben sicherzustellen ist.

Sollte im Gemeindegebiet Irlbach durch die Deutsche Bundespost kurzfristig eine Kabelfernsehanlage erstellt werden, so besteht Anschlußmöglichkeit.

Hinweis:

Trotz der Immissionsschutzflächen muß mit Immissionen aus der angrenzenden Landwirtschaft gerechnet werden.

Seite 11)

Zusammenstellung der Grundstücksgrößen bebaubarer Flächen-  
(ca. Angaben)

Straßkirchen, den 26.08.1987

Ort, Tag

Der Entwurfsverfasser

diplom-Ingenieur Wilfried M. Kammerl  
architekt tub  
postfach 27 63444 Straßkirchen



Irlbach, den 26. Aug. 1987

Ort, Tag

Gemeinde Irlbach

Dienststelle

Ober-/Bürgermeister Riedl

1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2 a Abs. 6 BBauG vom

mit 01. Okt. 1987

in Straßkirchen und

Irlbach

öffentlich ausgelegt.

01. Sep. 1987

Straßkirchen 12. Okt. 1987

Ort, Tag

Ober-/Bürgermeister

Riedl  
1. Bürgermeister

Bebauungsplan Irlbach " Mitterfeld "

Zusammenstellung der Parzellengrößen (ca. Angaben) bebaubarer und aus Immisionsschutzgründen nicht bebaubare Flächen.

	Grundstücksfläche
Parzelle 1	860 qm
Parzelle 2	810 qm
Parzelle 3	729 qm
Parzelle 4	634 qm
Parzelle 5	688 qm
Parzelle 6	640 qm
Parzelle 7	763 qm
Parzelle 8	782 qm
Parzelle 9	629 qm
Parzelle 10	756 qm
Parzelle 11	787 qm
Parzelle 12	636 qm
Parzelle 13	703 qm
Parzelle 14	785 qm
Parzelle 15	846 qm
Parzelle 16	819 qm
Parzelle 17	1.167 qm
Parzelle 18	1.235 qm
Parzelle 19	1.274 qm
<hr style="width: 10%; margin-left: auto; margin-right: 0;"/>	
Gesamt - Netto Wohnbauland	15.543 qm = 1.5543 ha
=====	

Aufgestellt:  
Straßkirchen, den 26.08.1987  
ka/mu

ARCHITEKTURBÜRO  
DIPL.-ING. WILFRIED KAMMERL  
8444 STRASSKIRCHEN  
STRAUBINGER STR. 20 T. 09424/1058