

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

Schulbushaltestelle	0 m	Versorgungsläden ..	650 m
öff. Bushaltestelle	270 m	Sport- u. Freizeit	350 m
röm.kath. Kirche...	650 m	Kindergarten	750 m

4. Die Anbindung an das örtl. und überörtliche Straßennetz erfolgt durch den Mittermüllerweg. Eine Fußwegverbindung zum Ortskern besteht hierüberhinaus über einen zu errichtenden Fußweg längs des Irlet-Grabens.
5. Irlbach wird über Buslinien des Nahverkehrsverbundes versorgt.

C. BAUGEBIETSAUSWEISUNG

Die rege Baulandnachfrage in Irlbach hatte nach Bereitstellungserklärung durch die beiden wesentlich betroffenen Grundstückseigentümer, der Spitalstiftung Irlbach und der Pfarrpfründestiftung Irlbach, die vor dem 03.11.1983 verantwortliche Gemeinde Strasskirchen bewogen, mit Gemeinderatsbeschluß vom 30.05.1983, Nr. 3129, die Aufstellung dieses Bebauungsplanes "Am Irlet" zu beschließen. Hier ein Baugebiet, das als Ortsrandbebauung an bereits vorhandene Bausubstanz anschließt. Ausgewiesen wurden Bauflächen als "allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO.

Mit der Änderung u. Fortschreibung des Bebauungsplanes durch das Deckblatt 1, veranlaßt durch Beschluß des Gemeinderates v. 21.11.1994, wird eine Neugliederung der Bauflächen im östlichen Teil des Baugebietes erreicht. Dabei werden durch Verkleinerung der bisherigen Parzellen weitere 2 Parzellen geschaffen, ohne die Bebaubarkeit wesentlich einzuschränken.

D. HINWEISE ZUR PLANUNG UND PLANUNGSZIEL

Die gegebene Planung erschließt das Baugebiet "Am Irlet" über den Mittermüllerweg mit Anbindung an die Kreisstraße SR 4 ca. 100 m entfernt.

Wesentliches Ziel der Planung war es, ein verkehrsberuhigtes Wohnquartier zu schaffen, welches über kurze Anbindungen und Kehren mit einer zentralen Erschließungsstraße erreicht wird. Der am nördl. Baugebietsrand liegende Irletgraben soll über Fußwege und Grünanlagenanbindung einen natürlichen Abschluß dieser Bebauung bewirken. Diese Fußwegeverbindung wird aus dem Baugebiet heraus, hin zum Ort fortgesetzt (dort bereits bestehend).

Das gesamte Baugebiet umfaßt 16 Parzellen im allgemeinen Wohngebiet (WA). Im Westen und Norden tangieren 20 KV-Oberleitungen der OBAG das Baugebiet.

Die ebenfalls an der westl. Ecke vorhandene Trafostation der OBAG kann die Energieversorgung des neuen Baugebietes gewährleisten. Die Bebauung einschränkende Auflagen des Leitungsträgers treffen nicht zu.

Die an den Erschließungswegen, den Fußwegen und in den öffentlichen Grünflächen vorgesehenen Bepflanzungen und Befestigungen sind Erschließungsaufwand und wurden vom Naturschutzreferat des Landratsamtes Straubing-Bogen zwingend gefordert (Stellungnahme d. Landratsamtes vom 10.11.1983).

Der Bebauungsplan "Am Irlet", hier das Deckblatt 1, soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung und eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Parzellen sicherstellen.

Es bildet die Grundlage für die erforderliche Erschließungskosten-Beitragsatzung und soll die öffentlichen Verkehrsflächen vorbereiten.

E. GEBÄUDE- UND BODENVERHÄLTNISSE

Projektbereich im wesentlichen ebenes Gelände, im Mittel Höhe über NN 316,50 m.

Untergrund Moorboden, Mächtigkeit ca. 1,50 - 2,00 m, anschließend kiesiger Untergrund. Grundwasser kann bis Geländeoberfläche ansteigen. Wegen der Gefahr des Aufstaus bei Bruch der Hochwasserschutzanlage der Donau kann sich ein Wasserspiegel HHW von 317,45 m über NN einstellen. (Lt. Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf vom 03. August 1983). Die Erdgeschoße der Häuser sollen mind. 50 cm über diese Höhenmarke angehoben werden.

F. STRASSENBAU

Anbindung an das übergeordnete Straßennetz besteht über die Kreisstraße SR 4. Der vorhandene Mittermüllerweg, welcher nicht mehr zum Geltungsbereich des Planungsgebietes gehört, wird auf 5,50 m auszubauen sein, eine ergänzende Gehwegbreite von 1,50 m für einen evt. späteren Gehwegausbau reserviert ist bereits jetzt Gemeinde-eigentum.

Der sich auf der Ortsverbindung Mittermüllerweg ebenfalls bewegende landwirtschaftliche Verkehr muß mit seinen sämtlichen Einschränkungen durch Lärm- und Geruchsimmissionen hingenommen werden.

Die Straßen und Wege des Baugebietes und die vorgesehenen Breiten der befestigten Fahrbahnen sind aus dem Bebauungsplan ersichtlich. Zur Kosteneinsparung soll die Gestaltung der Wohn- und Anliegerwege, wie auch der Gehwege in einer ansprechenden wohngerechten Ausbaumform erfolgen (Schreiben der Ortsplanungsstellung vom 12.10.1983, Abs. 3- Erschließung).

G. WASSERVERSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG

Das Ortsgebiet von Irlbach wird durch das Versorgungsnetz der Irlbach-Gruppe mit Frischwasser versorgt, vorhandene Leitungen tangieren das Baugebiet "Am Irlet" und können zur Erschließung dienen.

Durch Anschluß an die im Mittermüllerweg vorhandenen Abwassersammelleitungen wird Anschluß an die im Betrieb befindliche Großkläranlage Irlbach erreicht. Die Kläranlage wird von den Gemeinden Irlbach und Strasskirchen gemeinsam betrieben.

Erschließungsaufwand sind die im Baugebiet zu führenden Leitungen und deren Anbindung an bestehende Systeme.

H. ABFALLBESEITIGUNG

Zur Gewährung der reibungslosen Abfallbeseitigung haben die Grundstücks- bzw. Hausbesitzer die einschlägigen, in der Gemeinde aufliegenden Bestimmungen des Zweckverbandes zu beachten.

Die Gemeinde stellt ein geeignetes Straßennetz zur Verfügung.

I. IMMISSIONSSCHUTZ

a) Schallschutz - entfällt -

keinerlei intensive Schallquellen in der Umgebung. Lärmimmissionen seitens der Landwirtschaft (siehe Pkt.M)

b) Geruchsmissionen

Geruchsbelästigungen landwirtschaftl. Natur (siehe Pkt.M).

c) Staubmissionen (siehe Pkt.M)

J. NATURSCHUTZ

Die Belange des Naturschutzes sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan bezeichnete Pflanzungen bzw. Baumstandorte sind als Erschließungsaufwand durchzuführen, soweit öffentliche Flächen betroffen sind.

Diese Liste der Pflanzenauswahl wurde mit Schreiben des Landratsamtes vom 10.11.1983 vorgesehen und nach detaillierter Planbesprechung mit Herrn Naturschutzbeauftragten Schmidbauer, Landratsamt SR - BOG in die bisher geltende Fassung des Planes aufgenommen.

Im Bereich des Ortsrandes sind öffentliche Pflanzflächen für Bäume und Strauchhecken vorgesehen, diese sind Teil der Erschließung, (Breite ca. 3,50 m).

Diese Forderung wurde vom Landratsamt trotz Einsprüchen aus der Landwirtschaft und dem Landwirtschaftsamt aufrechterhalten.

Die Begrünung soll sich im privaten Bereich fortsetzen. Über die Gemeinde ist eine Gestaltungsbroschüre für private Flächen und Hausgärten erhältlich.

K. ENERGIEVERSORGUNG

Die elektrische Versorgung der geplanten Wohnsiedlung wird durch die OBAG gesichert. Der zur Versorgung dienende Trafostandort neben dem Baugebiet liegt fest (an dem Mittermüllerweg-Ortsrand West). Von der OBAG bestätigt mit Schreiben vom 26.10.1983-In5-mei-we.

Die niederspannungsseitigen Anschlüsse der einzelnen Wohngebäude sind mittels Erdkabel geplant. Bei den zu errichtenden Gebäuden sind daher die Kabeleinführungen einzuplanen und die einschlägigen Vorschriften der OBAG zu beachten.

L. RUNDFUNK - FERNSEHEN

Lt. Stellungnahme der Oberpostdirektion Regensburg, vom 02.11.1983 / -44-1-B5128-1 (ab 01.01.1995 Telekom AG) ist eine zentrale Kabelfernsehanlage nicht vorgesehen. Die Anwesen können über hauseigene Antennenanlagen versorgt werden.

M. LANDWIRTSCHAFT

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer angrenzenden Flächen zugesichert. Da sich das Baugebiet in einem intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereich befindet, haben die Anlieger im Baugebiet folgende zeitweiligen Einschränkungen in Kauf zu nehmen:

- 1) Geruchsimmissionen besonders beim Ausbringen von biologischen Düngern, wie Stallmist, Jauche und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.
- 2) Staubimmissionen vor allem beim Mähdreschen, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger und gegebenenfalls bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung.
- 3) Lärmimmissionen durch den Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr auf dem Mittermüllerweg.
An den Grenzen der Bauparzellen zu den landwirtschaftlichen Grundstücken ist dazu Abschirmung durch Strauchhecken und Bäume festgelegt.

- 4) Den Einwänden der Landwirtschaft gegen eine gesträute Baumpflanzung im Grünstreifen am Irletgraben kann von Seiten des Landratsamtes nicht stattgegeben werden. Es sind jedoch Einschränkungen der Wuchshöhe vorgesehen.

N. FESTSETZUNGEN

a) planbezogen - siehe Bebauungsplan

b) allgemeiner Art

1) Rechte der Telekom AG (vormals DBP)

Der zuständigen Einrichtung der Telekom AG ist jeglicher Straßenbau im Baugebiet rechtzeitig zu melden, um Kabelverlegungen ohne Mehraufwand vornehmen zu können. (Schreiben der DBP v. 02.11.83 44-1 B 51281)

2) Grundstückseigentümer

Die Gemeinde Irlach hat die für den Bereich der Grünzone erforderlichen Grundflächen von den Grundeignern zu erwerben. Der Erwerb der Verkehrs- und sonstigen Gemeinflächen erfolgt ebenfalls auf ortsübliche Weise.

O. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHEN

Fläche des Baugebietes "Am Irlet /Deckblatt 1"	ca. 16.445 m ²
Flächen innerhalb des Geltungsbereiches abzüglich überörtl. Straßen	ca. 16.445 m ²
Bruttobaufläche (WA)	ca. 16.445 m ²
abzgl. gepl. Straßen und Wege, Plätze	ca. 2.123 m ²
abzgl. gepl. Grünflächen und Bachlauf (bis Achse)	ca. 972 m ²
Nettobaufläche im Abrechnungsbereich (WA)	ca. 13.350 m ²

P. ERMITTLUNG DER WOHNGEBÄUDE UND DER EINWOHNERZAHLEN

16 Gebäude mit EG / mit bis zu je 2 WE	=	max. 32 WE
32 WE x 3 EW	=	max. 96 EW
bei 1,64 ha Bruttobaufläche	=	58,53 EW/ha

Somit sind im Geltungsbereich sind 16 Wohneinheiten geplant.
 Es können etwa 96 Personen angesiedelt werden, das sind ca.
 51,22 EW/ha.

Q. ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELTE KOSTEN U. FINANZIERUNG

				DM
				Kosten
I.	Für die Wasserversorgung			
	1. Herstellungskosten:			
	a)	70 lfm neuer Hauptstrang	a 170,- DM	11.900,-
	b)	120 lfm Anschlußleitungen	a 120,- DM	14.400,-
II.	Für die Abwasserableitung			
	1. Herstellungskosten:			
	a)	70 lfm neuer Hauptsammler	a 360,- DM	25.200.-
	b)	120 lfm Anschlußleitungen	a 200,- DM	24.000.-
III.	Für Straßen, Wege und Plätze			
	1. Herstellungskosten:			
	a)	Grunderwerb für 2.123 qm	a 30,- DM	63.690.-
	b)	Herstellung der Fahrbahnen WW 65 lfm in 5,00 m Breite	a 530,- DM	34.450.-
	c)	Herstellung 2-er Kehren 660 qm im ø 16,0 m	a 110,- DM	72.600.-
	d)	Herstellung der Fahrbahnen AW 60 lfm in 3,50 m Breite	a 430,- DM	25.800.-
	e)	Beleuchtung: 7 Einheiten	a 1.200,- DM	8.400.-
	f)	Straßenentwässerung 190 lfm einschl. Sinkkästen	a 100,- DM	19.000.-
IV.	Für Grünanlagen und Pflanzflächen, die gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Erschließungsanlagen sind:			
	1. Herstellungskosten			
	a)	Grunderwerb für 972 qm	a 25,- DM	24.300.-
	b)	Anlage von Grünflächen 972 qm	a 18,- DM	17.496.-
			Übertrag:	341.236.-

		DM Kosten
	Übertrag:	341.236.-
c)	Anlage von Pflanzungen 400 qm a 50,- DM	20.000.-
V.	Sonstige Kosten	
VI.	1. Vermessungskosten öffentlicher Bereich .. Nachfolgelasten:	8.000.-
	1. Errichtung und Ausstattung eines späteren Kinderspielplatzes (östlich) ...	15.000.-
	Summe: DM	384.236.-

Die der Gemeinde bzw. den Versorgungsunternehmen für die vorgesehene städtebauliche Maßnahme entstehenden Kosten werden durch Anschlußbeiträge lt. Satzungen gedeckt:

Die Finanzierung des der Gemeinde verbleibenden Anteils wird durch den öffentlichen Haushalt gesichert.

R. FLÄCHENBERECHNUNG

Zusammenfassung der Größen der Bauparzellen nach dem vorgegebenen Teilungsvorschlag nach Ziff. 4.1 der planlichen Hinweise zum Bebauungsplan (angestrebte Teilung).

		Grundstücksflächen	(ca. Maße)
Parzelle	1 (bebaut)	1.860	qm
Parzelle	2	934	qm
Parzelle	3	796	qm
Parzelle	4	729	qm
Parzelle	5	652	qm
Parzelle	6	680	qm
Parzelle	7	623	qm
Parzelle	8	605	qm
Parzelle	9	729	qm
Parzelle	10	590	qm
Parzelle	11 (bebaut)	830	qm
Parzelle	12	1.072	qm
Parzelle	13	955	qm
Parzelle	14 (bebaut)	418	qm
Parzelle	15	665	qm
Parzelle	16	600	qm
Parzelle	17 (anteilig)	381	qm
Parzelle	18 (zu Flno 873/6)	112	qm
Parzelle	19 (zu Flno 873/7)	127	qm
Gesamt - Netto Wohnbauland		ca. 13.358	qm

S. ERGÄNZENDE BESTIMMUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Folgende Festsetzung gelten als Teil des Bebauungsplanes und sind absolut einzuhalten. Dies gilt für die Grundeigentümer und Bauherren.

- 1) Sichtdreiecke bei Straßeneinmündungen sind von niederer Bepflanzung freizuhalten. Zulässig sind einzelne auf großen Abstand gesetzte Hochstämme.
- 2) Die Niederspannungs- und Telefonanschlüsse sind als Erdkabel geplant. Auskünfte erteilen hierzu die OBAG 94469 Deggendorf, Weinstr. 8 und die Einrichtungen der Telekom AG, Regensburg.

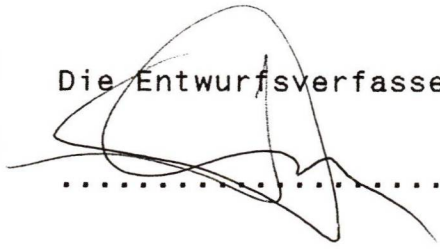
Das " Merkblatt für Baumstandorte und unterirdische Ver- u. Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- u. Verkehrswesen ist zu beachten.
- 3) Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen regeln die Festsetzungen zur begleitenden Grünordnung und haben im Einvernehmen mit dem Kreis-Fachberater für Gartenbau zu erfolgen.
- 4) Räumspflicht der Anlieger regelt sich nach den einschlägigen Ortssatzungen bzw. Rechtsgrundlagen der öffentlichen Hand (Schneeräumspflicht, Streupflicht, Straßenreinigung).


Strasskirchen, den 07.03.1995

Strasskirchen, den 20.06.95

Gemeide Irlbach

Die Entwurfsverfasser


.....


.....
1. Bürgermeister
karl

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf zum Deckblatt 1 des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom 18.04.95 bis 19.05.95 in den Amtsräumen der VG Strasskirchen öffentlich ausgelegt.

Strasskirchen, den 20.06.95


.....
1. Bürgermeister
karl