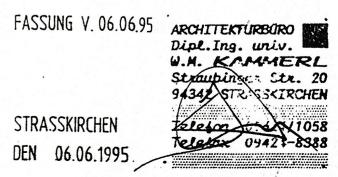


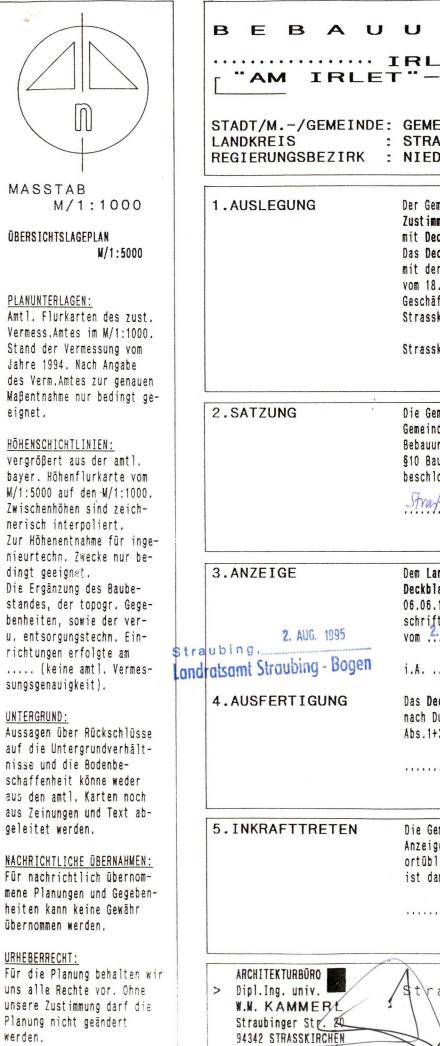
deckblatt - 1

bebauungsplan "AM IRLET"

gemeinde irlbach

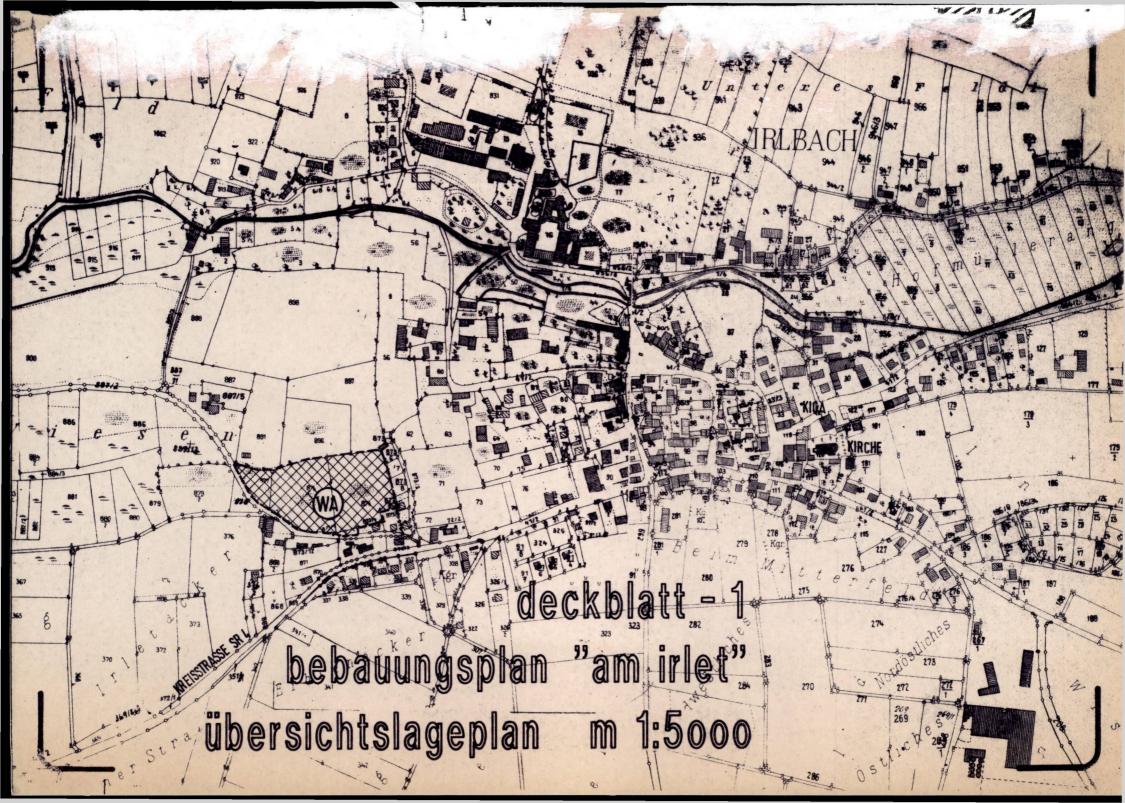
STRASSKIRCHEN DEN 06.06.1995





N G IRLBACH ······ IRLET"- DECKBLATT STADT/M.-/GEMEINDE: GEMEINDE IRLBACH : STRAUBING-BOGEN : NIEDERBAYERN Der Gemeinderat hat i.d. Sitzung am 07.03.1995 Zustimmungsbeschluß Nr. 1376 für die Anderung mit Deckblatt 1 gefaßt. Das Deckblatt 1 i.d. Fassung v. 07.03.1995 wurde mit der Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB i.d. Zeit vom 18.04.1995 bis 19.05.1995 öffentlich in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Strasskirchen, Lindenstr. 1, Zi.16/18, ausgelegt. Strasskirchen ... den 20.6.95 1.Bürgermeister - Karl -Die Gemeinde Irlbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 06.06.1995 die Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt 1 gemäß §10 BauGB in der Fassung v. 06.06.1995 als Satzung beschlossen. Strap Birchengen 20.6.95 1.Bürgermeister - Karl -Dem Landratsamt Straubing-Bogen wurde das Deckblatt 1 gemäß §11 BauGB in der Planfassung vom 06.06.1995 angezeigt, Verletzungen von Rechtsvor-i.A. Regierungsrat Das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan wird hiermit nach Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. §11 Abs.1+3 BauGB ausgefertigt. 1.Bürgermeister - Karl -Die Gemeinde Irlbach hat am . .1995 die Anzeige von Deckblatt 1 nach §12 Satz 1 BauGB ortüblich bekanntgemacht, Das Deckblatt 1 ist damit nach §12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich. den 1.Bürgermeister - Karl -

rasskirchen, 06.06.1995



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach § 9 BauGB

Nachfolgende Festsetzungen gelten nicht für die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Deckblatts 1 zum Bebauungsplan bereits bestehenden Gebäude, Nebengebäude und Einfriedungen. Hier gelten weiter in die bisherigen Festsetzungen.

0.1	Bauweise	
0.1.1	– freistehende Einzelhäuser- offene Bauweise	
0.2	<u>Größe der Baugrundstücke</u>	
0.2.1	- Parzellengröβe mindestens 418 qm	
0.2.2	 Obergrenze festgelegt bei 1.860 qm (ausgenommen Klein-Parzellen, die anderen nicht zum Geltungsbereich gehörenden Parzellen zugemessen werden * 17,18,19 *) 	
	-	

0.3 <u>Firstrichtung</u>

0.3.1 - Hauptfirstrichtung wie unter Ziff. 2.1 zur Längsachse des Gebäudesymbols der Parzellen 1-16. Bebauungsplan "Am Irlet", Irlbach - Deckblatt 1

Festsetzungen nach Art.12 BayBO (Fassung v. 14.04.1994)

Gestaltung der baulichen Anlagen

0.4 <u>Einfriedungen</u>

Nachfolgende Festsetzungen gelten nicht für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Deckblatts 1 im Geltungsbereich bereits bestehende Einfriedungen.

0.4.1	- an Wohnwegen: - an Anl-wegen:	Holzlatten-Zäune mit verdeckten Stützen, Höhe max. 1,00 m über OK fertiges Gelände.
0.4.2	- gartenseitig: - an Fuβwegen :	Drahtmaschenzaun mit Rohrsäulen, Höhe max.1,00 m über OK fertiges Gelände.
0.4.3	- Gartentore:	vor Garagen unzulässig, sofern kein vom Wohnweg bzw. Anliegerweg aus frei zugänglicher Pkw-Stellplatz angeordnet wird.

0.5 <u>Garagen und Nebengebäude</u>

- Garagen und Nebengebäude sind in Form, Dachneigung und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdachlösungen sind unzulässig.
- 0.5.1

<u>Lage der Garagen / Grenzabstände</u>

- Garagen- u. Nebengebäude können nach Art.6 BayBO als Grenzgaragen oder mit einem Abstand von mind.
 1,50 m von den seitl. Grundstücksgrenzen errichtet werden.
- Diese abweichende Abstandsflächenregelung gilt ausschlieβlich für die unter Art.7 Abs.4 BayBO erfaßten Garagen.
- Die Grundstückszufahrten (Stellplätze) werden erschließungsseitig an den im Deckblatt vorgesehenen Stellen errichtet. Änderungen können auschließlich vor der Durchführung der Erschlieβungsmaßnahmen berücksichtigt werden (Ziff.3.6.1).

0.6	<u>Hauptgebäude</u>	
	Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1:	
0.6.1	Dachform:	
	- Satteldach ** Neigung 35° - 40°**	
0.6.2	Dachdeckung:	
	- Ziegeldeckung ** naturrot **	
0.6.3	Dachgaupen:	
	- zulässig als Sattel- oder Schleppgaupen,	
	max. Vorderansicht je 2,00 m²	
0.6.4	<u>Wandhöhe traufseitig:</u>	
	- max. 4,80 m ab OK Strasse	
0.6.5	<u>Gebäudesockel:</u>	
	 sind im Farbton der Fassade zu erstellen. max. Sockelhöhe 0,25 m. 	
0.0.0		
0.6.6	<u>Baukörper:</u>	
	- Gesamteindruck langgestreckt	
0.6.7	<u>Fußbodenoberkante – EG:</u>	
	- max. 0,50 m über fertiges Gelände,	
	jedoch mind. 317,95 m ü.NN, da sich bei Versagen der Hochwasserschutzanlage der Donau ein Wasser-	
	spiegel bis 317,45 m ü.NN einstellen kann.	
0.6.8	<u>Grundwassersicherung - KG:</u>	
	– Grundwasserwannen erforderlich bis Höhe 0,50 m über höchstmöglichem Grundwasserstand.	
0.6.9	Aufschüttungen	
	- Zur Angleichung an neue Straβenhöhen im Vorgar- tenbereich auf die Hauptgebäude zulaufend bis max. Höhe 317,65 m ü.NN zulässig.	

Bebauungsplan "Am Irlet", Irlbach - Deckblatt 1

Sonstige textl. Festsetzungen

0.7 <u>Grünflächen / Grünordnung</u>

Teil des Deckblatts 1 ist die begleitende Grünordnung die auch den Bereich der öffentlichen Flächen des Altbestandes einschließt.

 Die textlichen u. planlichen Festsetzungen zur Grünordnung gelten auschlieβlich für den öffentlichen Bereich.

0.7.2 - Für die privaten Pflanzflächen gilt Pflanzgebot.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0	<u>Art der ba</u>	ulichen Nutzung
1.1		Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO Bestehende Bebauung nach ursprünglichen Festsetzungen. Neubebauung nur mit den Festsetzungen des
		Deckblatts 1.
2.0	<u>Maß der ba</u>	ulichen_Nutzung
2.1	-11-	Geplante Wohngebäude, Gebäudestellung mit Eintrag der Hauptfirstrichtung der Gebäude- anordnung.
2.2	-	Nutzungsschablonen:
2.2.1	₩A <u>-</u> 0.3 0.5 - A	zulässig: 2 Vollgeschoβe GRZ: 0,3
3.0	Geltungsbe	ereich, Baugrenzen, Verkehrsflächen
3.1		Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblatt 1 zum Bebauungsplan
3.2		Baugrenze
3.3		Baulinie

Bebauungsplan "Am Irlet", Irlbach - Deckblatt 1

- 3.4 <u>Öffentliche Verkehrs- und Wegeflächen</u>
- 3.4.1 Sichtdreiecke -Innerhalb dieser darf die Sicht nur durch Solitärbäume eingeschränkt werden.
- 3.4.2 Straβenverkehrsfläche u. öffentl. Wege -Oberflächen bituminiert, mit Hochbord (mit Angabe der Ausbaubreite)
- 3.4.3 Wohnweg - mit ein- bzw. zweiseitigem öffent. Grünstreifen. Ausgeführt als bit. Fahrbahndecke. Regenwasserablaufführung als 3-Zeiler, Randbegrenzung als 1-Zeiler.
- 3.4.4 - Anliegerweg - mit beidseitigem öffent. Grünstreifen. Ausgeführt als Pflaster- bzw. bit. Fahrbahndecke. Regenwasserablaufführung als 3-Zeiler, Randbegrenzung als 1-Zeiler.
- 3.4.5 Weg in öffentl. Grünflächen mit wassergebundener Decke
- 3.4.6 Fuβ- u. Erschlieβungsweg mit wassergebundener Decke
- 3.4.7 Straβenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- 3.4.8 ▼ Höhenfestlegung von Verkehrsflächen (NN - bezogen)
- 3.6 Flächen für Versorgungsanlagen
- 3.6.1 Umformerstation bestehend
- 3.7 <u>Führung oberirdischer Versorgungsleitungen</u>
- 3.7.1 -- Mittelspannungs-Freileitung 20 kV
- 3.8 <u>Sonstige Festsetzungen</u>
- 3.8.1 Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen.
- 3.8.3 Ergänzende Informationen und Erläuterungen zu den Auflagen des Deckblatts i zum Bebauungsplan in der Begründung bzw. bei der Gemeinde Irlbach, Lindenstraße 1, Zi 6, 94342 Strasskirchen.

S.9

PLANLICHE HINWEISE

4.0	<u>Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen</u>
4.1	- Angestrebte Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Ent- wicklung (Neuvermessung).
4.2	- Maβzahl
4.3	- vorläufige Grundstücksnummerierung
4.4	▽ - ca. Höhen des Urgeländes
4.5	ΛΛ - Garagenzufahrt st
4.6	
5.0	<u>Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten</u>
5.1	- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
5.2	Nutzungsartengrenze
5.3	- bestehende Bauwerke/Gebäude
5.4	246/6 - Flurstücksnummer
6.0	<u>Planungshinweise Straßen- u. Freiflächen</u>
6.1	- Regelquerschnitt / Wohnweg (WW)
6.2	- Regelquerschnitt / Anliegerweg (AW)
6.3	Darstellung der Überordnung und der Radien bei Straßen- u. Wegeeinmündungen.
	\\ // r=8m

7.0 <u>Träger öffentlicher Belange / Fachplanungen</u>

- 7.1 Kreisarchäologie / Bodendenkmalpflege -
- 7.1.1 Bei Antreffen von Bodendenkmälern ist der Kreisarchäologie Zeit zur fachgerechten Bergung derselben einzuräumen. Zuständige Behörde:

Landratsamt Straubing-Bogen / Kreisarchäologie, 94327 Bogen, Bahnhofstraβe 3, Tel. 09422/5897

7.2

- Fachplanungen -

Die Gestaltung der Wege, Plätze und Sonderflächen (öffentl. Erschließung und Grünflächen einschließlich der Ableitung der anfallenden Regenwässer ist Teil zu erstellender Fachplanungen.

- 7.3 Versorgungsunternehmen -
- 7.3.1 Bei Baumpflanzungen ist beiderseits von Freileitungen u. Kabeltrassen eine Abstandszone nach Maβgabe des EVU (OBAG) von mind. 2,50 m einzuhalten.
- 7.3.2 Bauanträge mit Planungen, die die Leitungswege des EVU (OBAG) tangieren, sind diesem zur Überprüfung zuzusenden.
- 7.3.3 Die gültigen Unfallvorschriften der Berufsgenossenschaft für Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Analgen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Vorschriften sind einzuhalten.

Zuständig ist die EVU-Bezirksstelle (OBAG) in 94315 Straubing, Leipziger Straße 16, Tel. 09421/60614.

- 7.4 Höhenkotierung -
- 7.4.1 Nächster Höhenfixpunkt 323.812 ü.NN (Stand 1984) bei der Kirche Irlbach.
- 7.4.2 Lage Turm Westseite 2.16 m von Südkante entfernt und 0,21 m über Betonoberfläche.

Weitere Auskünfte erteilt die Gemeinde Irlbach.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN BEGLEITENDE GRÜNORDNUNG

8.1 <u>ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN</u>

8.1.1	Ansaat von Magerrasen
8.1.2	Anpflanzung von standortgerechten Straucharten entsprechend Pflanzen- liste A oder D.
8.1.3	Anpflanzung von groβkronigen Laubgehöl- zen als Bestandteil der Erschlieβungs- maßnahmen; Mindestpflanzqualität: >> Hochstamm << 3xv., 16-18 cm Stammumfang in Arten der Pflanzenliste B
8.1.4	Anpflanzung von klein- bis mittelgroβ- wachsenden Laubbäumen am Irletgraben und als Bestandteil der Erschlieβungsmaβ- nahmen; Mindestpflanzqualität: >> Hochstamm << 3xv., 12-14 cm Stammumfang in Arten der Pflanzenliste C
8.1.5	Unbefestigte Pflanzfläche in Wendeflächen

8.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN



Pflanzgebot mit standortgerechten Stäuchern und Laubbäumen zur besseren Durchgrünung des Baugebietes; mind. 1 Baum der Liste B oder C je Grundstück <u>bzw. nach den Vorschlägen</u> <u>der gemeindlichen Gestaltungsbroschüre</u> die jedem Bauwerber von der Gemeinde kostenlos ausgehändigt wird.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN BEGLEITENDE GRÜNORDNUNG .

9.1 ALLGEMEINES

9.1.1 <u>Öffentlicher Bereich</u>

Die im Deckblatt 1 als begleitende Grünordnung dargestellten Neuanpflanzungen von standortgerechten Laubbäumen sind für den Bereich öffentlicher Erschließungsflächen, hier insbesondere wegen der Ortsrandbebauung zur ausreichenden Ein- u. Durchgrünung zwingend vorgeschrieben.

Strauchpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen sind dort vorzunehmen, wo ausreichend Standraum zur Verfügung steht.

Zur Ortsrandeingrünung (übergang zur freien Landschaft am Irletgraben) sind neben Baumpflanzung Wildsträucher (Liste A) vorzusehen.

Der Umfang von Pflanzungen im öffentlichen Bereich ist mit der Abt. Naturschutz- u. Landschaftspflege des Landratsamts Straubing-Bogen durch Vorlage eines qualifizierten Bepflanzungsplanes abzustimmen, der die text. Festsetzungen zur Grünordnung zur Grundlage hat.

9.1.2 Privater Bereich

Zur Durchgrünung des Baugebiets sollen auf den privaten Grundstücken neben einem Hausbaum (Liste B oder C) auch Strauchgruppen mit Vogenschutz- und -nährgehölzen (aus Liste A) vorgesehen werden.

Pflanzgebot >>> 1 Baum / 300 qm Grundstücksfläche / sonst * Pflanzempfehlung *

Seitens der Gemeinde wird empfohlen, die Broschüre mit Empfehlungen zur Gestaltung von Privatgärten zu verwenden.

9.2 PFLANZENLISTEN

9.2.1 Liste A : Wildsträucher

Corylus avellana Euonymus europaeus Salix aurita Carpinus betulus Acer campestre Lonicera xylosteum Ligustrum vulgare Cornus sanguinea Sambucus nigra Viburnum lantana Hasel Pfaffenhütchen Kätzchenweide Hainbuche Feldahorn Heckenkirsche Liguster/Rainweide Hartriegel Holunder wolliger Schneeball

9.2.2 Liste B : großkronige Laubbäume

Acer platanoides Prunus avium Quercus robur Tilia platyphylos "Baumannii' Platanus acerifilia

Spitz-Ahorn Vogelkirsche Stieleiche Sommerlinde Aesculus hippocastanum nichtfruchtende Kastanie

Platana

9.2.3 Liste C : mittelgroße Laubbäume

Acer campestre Feld-Ahorn Sorbus aucuparia Eberesche Carpinus betulus Hainbuche

verschiedene niedere Obstbaumsorten

9.2.4 Liste D : Sträucher mit Wildcharakter

Ribes aureum Ribes alpinum 'Schmidt' Rosa sp.

Goldbeere Alpenbeere Wildstrauch-Rosen

9.2.5 Liste E : Stauden

Beetstauden wie Lupine, Sonnenauge, Rittersporn, Astern, Gartenmargerite, Sonnenhut, Gemswurz, Lilien, Iris, Pfingstrose u.ä.

Schattenstauden wie Waldgeißbart, Waldglockenblume, Elfenblume, Farne, Waldsteinie, Lungenkraut, Prachtspieren u.ä.

9.2.6 Liste F : Ziersträucher

Forsythia x intermedia Goldglöckchen Weigela-Hybriden Weigelie Weigela-Hybriden Kolkwitzia amabilis Spiraea sp. Philadelphus sp.

Perlmuttstrauch Spiersträucher Pfeifenstrauch

9.2.7 Unzulässige Pflanzenarten

Nicht gepflanzt werden sollten Stäucher und Bäume mit fremdländischem Aussehen, also jene Arten, die in Wuchs und Blattfarbe von unseren heimischen Gewächsen zu stark abweichen und nicht in eine landschaftsgerechte Bepflanzung passen.

Negativ-Liste

(1) Laubgehölze

Betula verrucosa Youngii Fagus sylvatica Pendula Salix alba Tristis

(2) Nadelgehölze

Abies nobilis glauca Abies nobilis glaucaEuerranicChamaecyparis laws. AlumiBlaue ScheinzypresseChamaecyparis nootk. Pend.Hänge-ScheinzypressePinea pungens GlaucaBlaufichte (Blautanne) und dergleichen

Edeltanne

Hängebirke Trauerbuche

Trauerweide

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom . 6. 6. 1995 die Än-. mit Deckblatt Nr. A. als Satzung beschlossen.

Das Deckblatt Nr. A. wurde dem Landratsamt Straubing-Bogen mit Schreiben vom A.G. 6. 1995 gem. § 11 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom A.F. 9. 1995, Nr. 44. - 640...., erklärt, daß es keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

In das Deckblatt samt Begründung kann ab Veröffentlichung dieser Bekannt-Verwaltungsgemeinschaft Straßkirchen, Lindenstraße machung im Rathaus der Gemeinder ...94342. Straßkirchen, Zimmer16/18. während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

Gem. § 12 BauGB wird das Deckblatt mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Auf die Vorschriften des § 4**4** BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch dieses Deckblatt 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 Flächennutzungsplanes 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: 8.8.1995 Anschlag an allen Bekanntgemacht durch: Amtstafeln.der.... Gemeinde Irlbach

* Die Bekanntmachung hat nach der Geschäftsordnung zu erfolgen. Straßkirchen , den 7.8.1995

1. Bürgermeister -Karl-

- 2 -