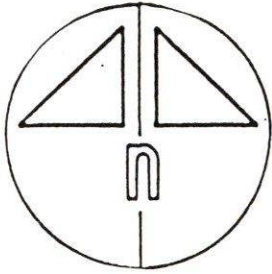


BEBAUUNGSPLAN
 MIT BEGLEITENDER GRÜNORDNUNG
IRLBACH "AM HOHLWEG"
 DECKBLATT 2

LAGEPLAN M/ 1/1000

STRASSKIRCHEN, DEN 20.04.1998

ARCHITECTUREBÜRO
 .. Dipl.-Ing. Univ. ..
W.M. KAMMERL
 Straubinger Str. 20
 94342 STRASSKIRCHEN
 ..
 Telefon 09424/90090
 Telefax 09424-90092



MASSTAB
M/1:1000

ÜBERSICHTSLAGEPLAN
M/1:5000

PLANUNTERLAGEN:

Amtl. Flurkarten des zust. Vermess.Amtes im M/1:1000, Stand der Vermessung vom Jahre 1989. Nach Angabe des Verm.Amtes zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet.

HÖHENSCHICHTLINIEN:

vergrößert aus der amtl. bayer. Höhenflurkarte vom M/1:5000 auf den M/1:1000. Zwischenhöhen sind zeichnerisch interpoliert. Zur Höhenentnahme für ingenieurtechn. Zwecke nur bedingt geeignet. Die Ergänzung des Baubestandes, der topogr. Gegebenheiten, sowie der veru. entsorgungstechn. Einrichtungen erfolgte am (keine amtl. Vermessungsgenauigkeit).

UNTERGRUND:

Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit könne weder aus den amtl. Karten noch aus Zeinungen und Text abgeleitet werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

URHEBERRECHT:

Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

B E B A U U N G S P L A N

..... IRLBACH
["HOHLWEG" - DECKBLATT 2]

GEMEINDE : GEMEINDE IRLBACH
LANDKREIS : STRAUBING-BOGEN
REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

**1. ÄNDERUNGS-
BESCHLUSS**



Der Gemeinderat hat in der Sitzung v. 26.01.1998 die Änderung des Bebauungsplanes Hohlweg durch Deckblatt 2 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 06.02.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

2. AUSLEGUNG



Der Entwurf des Deckblatts 2 zum Bebauungsplan Hohlweg in der Fassung v. 26.01.1998 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 in der Zeit vom 20.02.1998 bis 27.03.1998 öffentlich in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Strasskirchen, Lindenstrasse 1, Zi 16/18, ausgelegt.

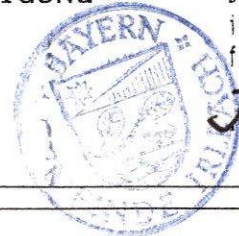
Zu dem Entwurf des Deckblattes 2 zum Bebauungsplan in der Fassung v. 26.01.1998 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 09.02.1998 bis 23.03.1998 beteiligt.

3. SATZUNG



Die Gemeinde Irlbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.04.1998 die Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt 2 gemäß § 10 BauGB und Art 91 Bas. 3 BayBO in der Fassung vom 20.04.1998 als Satzung beschlossen.

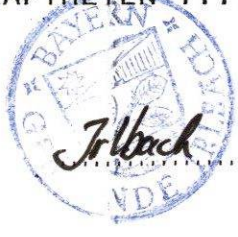
4. AUSFERTIGUNG



Die Änderung des Bebauungsplanes, Deckblatt 2 in der Fassung vom 20.04.1998, wird hiermit ausgefertigt.

Jrlbach den *5.5.98*
Gemeinde Irlbach
Karl
1. Bürgermeister

4. INKRAFTTRETEN



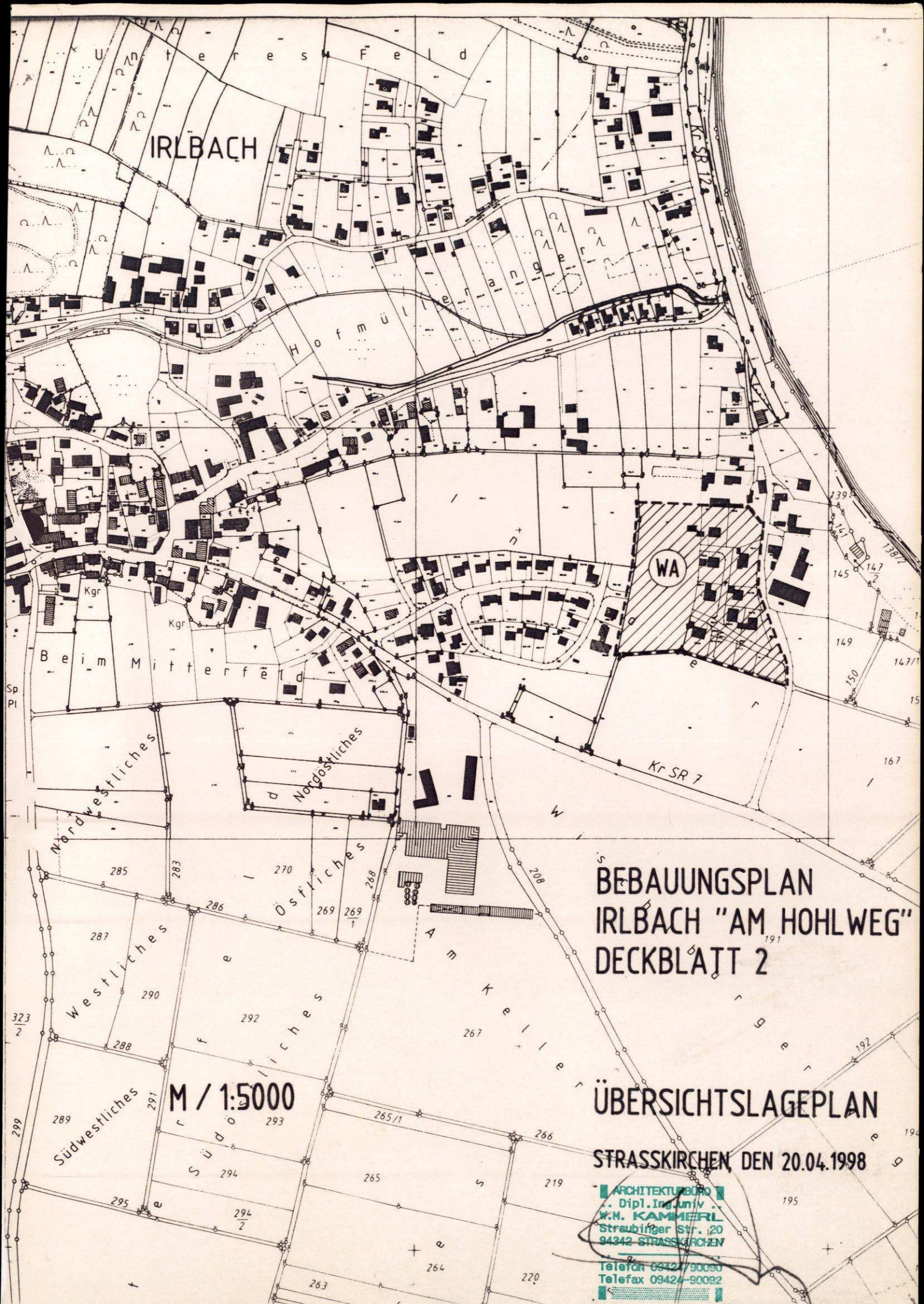
..... der Änderung des Bebauungsplanes nach § 10 BauGB: Der Bebauungsplan/Deckblatt 2 tritt gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung (04.05.1998) in Kraft.

Jrlbach den *5.5.98*
Gemeinde Irlbach
Karl
1. Bürgermeister

ARCHITEKTURBÜRO
> .. Dipl.-Ing.univ...
W.M. KAMMERL
Straubinger Str. 20
94342 STRASSKIRCHEN



Strasskirchen, 20.04.1998



IRLBACH

Hofmühl

Beim Mitterfeld

Nordwestliches

Nordöstliches

Östliches

Westliches

Südwestliches

M / 1:5000

Südöstliches

BEBAUUNGSPLAN
IRLBACH "AM HOHLWEG"
DECKBLATT 2

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

STRASSKIRCHEN, DEN 20.04.1998

ARCHITEKTURBÜRO
Dipl.-Ing. Univ.
W.M. KAMMERL
Straubinger Str. 20
94342 STRASSKIRCHEN

Telefon 09424/90090
Telefax 09424-90092

Bekanntmachung*

Der Gemeinderat Irlbach hat in seiner Sitzung am 20.04.1998 das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan „Am Hohlweg“ als Satzung beschlossen.

Das Deckblatt mit Begründung kann ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Straßkirchen, Zimmer 16 / 18 während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

Gemäß § 10 Abs. 3 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 Entschädigungsansprüche 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 Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans 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 Gesetzbuches ist für die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans und der Satzungen nach diesem Gesetzbuch nur beachtlich, wenn

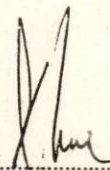
1. die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und 3, §§ 4, 4 a, 13, § 22 Abs. 9 Satz 2, § 34 Abs. 5 Satz 1 und § 35 Abs. 6 Satz 5 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn bei Anwendung der Vorschriften einzelne berührte Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt oder bei Anwendung des § 3 Abs. 3 Satz 3 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 ihrer Entwürfe nach § 3 Abs. 2, § 5 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 und Abs. 5, § 9 Abs. 8 und § 22 Abs. 10 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn der Erläuterungsbericht oder die Begründung des Flächennutzungsplans oder der Satzungen oder ihrer Entwürfe unvollständig ist.

Bekanntgemacht am: 04. Mai 1998

Straßkirchen, den 29.04.1998

Bekanntgemacht durch: Anschlag an allen
Amtstafeln der Ge-
meinde

* Die Bekanntmachung hat nach der
Geschäftsordnung zu erfolgen



.....
Karl, 1. Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach § 9 BauGB

Nachfolgende Festsetzungen gelten auch für die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Deckblatts 2 zum Bebauungsplan bereits bestehenden Gebäude und Nebengebäude auf den Parzellen 4 / 12-13 / 19-20 / 22-25.


0.1 Bauweise

- 0.1.1  - freistehende Einzelhäuser- offene Bauweise

0.2 Größe der Baugrundstücke

- 0.2.1 - Parzellengröße mindestens ca. 610 qm
- 0.2.2 - Obergrenze festgelegt bei ca. 1465 qm
(ausgenommen alle Parzellen mit Gebäudebestand)

0.3 Firstrichtung

- 0.3.1  - Hauptfirstrichtung wie unter Ziff. 2.1 zur Längsachse des Gebäudesymbols der Parzellen 1-3 / 5-11 / 14-18 / 21.
- 0.3.2 - Die Firstrichtungen der bebauten Parzellen 4 / 12-13 / 19-20 / 22-25 bleiben dadurch unberührt.

Festsetzungen nach Art.11 BayBO (Fassung v. 01.01.1998)

Gestaltung der baulichen Anlagen

0.4 Einfriedungen

Im Geltungsbereich bereits bestehende Einfriedungen auf den Parzellen 4 / 12-13 / 19-20 u. 22-25 haben Bestandsschutz.

- 0.4.1 - an Wohnstraßen: Holzlatten-Zäune mit verdeckten Stützen, Höhe max. 1,00 m über OK fertiges Gelände.
- an Wohnwegen: Holzlatten-Zäune mit verdeckten Stützen, Höhe max. 1,00 m über OK fertiges Gelände.
- 0.4.2 - gartenseitig: Drahtmaschenzaun mit Rohrsäulen, Höhe max.1,00 m über OK fertiges Gelände.
- 0.4.3 - Gartentore: vor Garagen unzulässig, sofern kein von der Wohnstraße bzw. dem Wohnweg frei zugänglicher Pkw-Stellplatz angeordnet wird.

0.5 Garagen und Nebengebäude

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

0.5.1 Lage der Garagen / Grenzabstände

- Garagen- u. Nebengebäude können nach Art.6 BayBO als Grenzgaragen oder mit einem Abstand von mind. 1,00 m von den seittl. Grundstücksgrenzen errichtet werden.
- Diese abweichende Abstandsflächenregelung gilt ausschließlich für die unter Art.7 Abs.5 BayBO erfaßten Garagen.
- Die Grundstückszufahrten (Stellplätze) werden erschließungsseitig an den im Deckblatt vorgesehenen Stellen errichtet. Änderungswünsche können ausschließlich vor der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt werden (Ziff.3.6.1).

0.6 Hauptgebäude

Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1:

0.6.1 Dachform:

△ - Satteldach ** Neigung 28° - 38°**

Dächer von Anbauten an vor dem Inkrafttreten dieses Deckblatts 2 erstellte Gebäude können ausnahmsweise angepaßt an den Bestand ausgeführt werden.

0.6.2 Dachdeckung:

- Ziegeldeckung ** naturrot **

0.6.3 Dachgauben:

- zulässig als Sattel- oder Schleppgauben,
max. Vorderansicht je 2,00 m²

0.6.4 Wandhöhe hangseitig an der Traufe:

- max. 6,50 m ab OK Erschliessungsstrasse,
bzw. hangseitig ab OK ursprüngliches Gelände
sofern nicht an anderer Stelle dieser textl.
Festsetzungen eine spezielle Festlegung erfolgt.
- für Parzelle 17 gilt als Ausgangshöhe zur
Berechnung der zulässigen Wandhöhe die zwin-
gende Festlegung der Geländehöhe neu an der
hangseitigen Gebäudewand mit 324,25 m ü.NN,
gemessen an der nordwestlichen Gebäudeecke.

0.6.5 Gebäudesockel:

- sind im Farbton der Fassade zu erstellen.
max. Sockelhöhe 0,25 m.

0.6.6 Baukörper:

- Gesamteindruck langgestreckt

0.6.7 Höhenfestlegung / Entwässerbarkeit:

- Zur Sicherstellung der Gebäudeentwässerung
im freien Gefälle über den örtl. Schmutz-
wasserkanal wird für die Parzelle 17 eine
Höhe FOK-EG (Zugangsgeschoß) von 327,25 m ü.NN
festgelegt. Wird diese Höhe unterschritten
ist das Gebäude nur über Hebeanlage entwässer-
bar.
Hangseitiges Dachwasser von Parzelle 17 ist
in eine zu errichtende Sickergrube abzuleiten.

0.6.8 Aufschüttungen

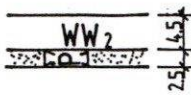
- Zur Angleichung an Straßenhöhen im Vorgartenbereich zulässig
- Höher oder tieferliegende Flächen sind der Straßenhöhe mit flacher Neigung anzugleichen.
- An den Grundstücksgrenzen der Parzellen 16+17 hin zum Flurstück No 179 (derzeit Niemeier A.) sind Auffüllungen nur bis max. 50 cm über deren derzeitiges Niveau zulässig. Diese sind mit Stützmauern in angepaßter Höhe abzusichern.

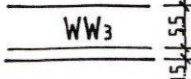
Sonstige textl. Festsetzungen


0.7 Grünflächen / Grünordnung


Teil des Deckblatts 2 ist die begleitende Grünordnung für den Bereich der öffentlichen Flächen.


- 0.7.1 - Die textlichen u. planlichen Festsetzungen zur Grünordnung gelten ausschließlich für den öffentlichen Bereich.
- 0.7.2 - Für die privaten Pflanzflächen gilt Pflanzgebot.

3.3.4  - Wohnweg 2 - ausgeführt als bit. Fahrbahndecke
Regenwasserablaufführung als 3-Zeiler,
Randbegrenzung als 1-Zeiler.
Einseitiger öffent. Grünstreifen unterbrochen
von Parkbuchten aus Rasengitter wasserdurchlässig.

3.3.5  - Wohnweg 3 - Bestehend, ausgeführt als bit.
Fahrbahndecke mit Regenwasserablaufführung.

3.3.6  - Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung
sonstiger Verkehrsflächen


3.3.7  - Höhenfestlegung von Verkehrsflächen
(NN - bezogen)

3.3.8  - öffentliche Parkierfläche (Besucher)

3.4 Führung oberirdischer Versorgungsleitungen

3.4.1  - Mittelspannungs-Freileitung 20 kV

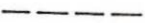
3.5 Sonstige Festsetzungen


3.5.1  - Fläche für private Stellplätze, die zur
Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen.
privater Bauflächen (Ziff.0.6.8)


3.5.2 - Ergänzende Informationen und Erläuterungen
zu den Auflagen des Deckblatts 2 zum Bebauungsplan in der Begründung bzw. bei der
Gemeinde Irlbach, Lindenstraße 1, Zi 16/18,
94342 Strasskirchen.

PLANLICHE HINWEISE

4.0 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen


4.1  - Angestrebte Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (Neuvermessung).
Nur gültig für die Neubau-Bereiche.


4.2  - Maßzahl

4.3  - vorläufige Grundstücksnummerierung

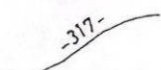
4.4  - Baudenkmal

5.0 Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten

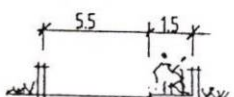
5.1  - Flurstücksgrenze mit Grenzstein

5.2  - bestehende Bauwerke/Gebäude

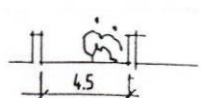
5.4 831/4 - Flurstücksnummer

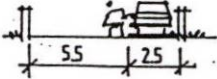
5.5  - Höhenschichtlinien des Urgeländes

6.0 Planungshinweise Straßen- u. Freiflächen

6.1  - Regelquerschnitt Wohnstraße 1 (WS 1)

6.2  - Regelquerschnitt Wohnstraße 2 (WS 2)

6.3  - Regelquerschnitt Wohnweg 1 (WW 1)

6.4  - Regelquerschnitt Wohnweg 2 (WW 2)

6.5  - Regelquerschnitt Wohnweg 3 (WW 3)

7.0 Träger öffentlicher Belange / Fachplanungen

7.1 - Kreisarchäologie / Bodendenkmalpflege -

7.1.1 - Da begründeter Verdacht auf Bodendenkmäler besteht, wird von Seiten des LFD gefordert, der Kreisarchäologie vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen Sondagegrabung im Bereich der Erschließungsstraßen ermöglichen.

7.1.2 - Weiters sind bauvorgreifend im Bereich der Bau-parzellen Untersuchungen zu ermöglichen, um sicherzustellen, daß Bodendenkmäler durch Bau-maßnahmen nicht gefährdet werden.

7.1.3 - Bei Antreffen von Bodendenkmälern ist der Kreisarchäologie Zeit zur fachgerechten Bergung derselben einzuräumen. Zuständige Behörde:

Landratsamt
Straubing-Bogen / Kreisarchäologie,
Bahnhofstrasse 3, 94327 Bogen,
Tel. 09422/505601 Fax 09422-505600

7.2 - Fachplanungen -

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

7.3 - Versorgungsunternehmen -

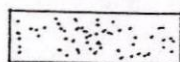
7.3.1 - Bei Baumpflanzungen ist beiderseits von Freileitungen u. Kabeltrassen eine Abstandszone nach Maßgabe des EVU (OBAG) von mind. 2,50 m einzuhalten.

7.3.2 - Bauanträge mit Planungen, die die Leitungswege des EVU (OBAG) tangieren, sind diesem zur Überprüfung zuzusenden.

- Weitere Auskünfte erteilt die Gemeinde Irlbach.

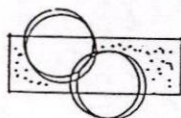
**PLANLICHE FESTSETZUNGEN
BEGLEITENDE GRÜNORDNUNG****8.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN**

8.1.1



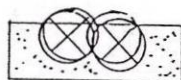
Ansaat von Magerrasen bzw. Anpflanzung von standortgerechten Straucharten entsprechend Pflanzenliste A oder D.

8.1.2



Anpflanzung von großkronigen Laubgehölzen als Bestandteil der Erschließungsmaßnahmen;
Mindestpflanzqualität: >> Hochstamm << 3xv., 16-18 cm Stammumfang in Arten der Pflanzenliste B

8.1.3



Anpflanzung von klein- bis mittelgroßwachsenden Laubbäumen als Bestandteil der Erschließungsmaßnahmen;
Mindestpflanzqualität: >> Hochstamm << 3xv., 12-14 cm Stammumfang in Arten der Pflanzenliste C

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 bzw. nach den Vorschlägen der gemeindlichen Gestaltungsbroschüre die jedem Bauwerber von der Gemeinde kostenlos ausgehändigt wird.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN BEGLEITENDE GRÜNORDNUNG

9.1 ALLGEMEINES

9.1.1 Öffentlicher Bereich

Die im Deckblatt 2 als begleitende Grünordnung dargestellten Neuanpflanzungen von standortgerechten Laubbäumen sind für den Bereich öffentlicher Erschließungsflächen zwingend vorgeschrieben.

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

In Bereichen zur Ortsrandeingrünung (Übergang zur freien Landschaft) 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 Vogelschutz- 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

Rosa canina	Wildrose
Corylus avellana	Waldhasel
Prunus spinosa	Schlehdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster/Rainweide
Cornus sanguinea	Hartriegel
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

9.2.2 Liste B : großkronige Laubbäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fracinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus pedunculata	Stieleiche

9.2.3 Liste C : mittelgroße Laubbäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus x intermedia	Mehlbeere
Crataegus laevigata	Rotdorn
'Paul's Scarlet'	

verschiedene niedere Obstbaumarten

9.2.4 Liste D : Sträucher mit Wildcharakter

Ribes aureum	Goldbeere
Ribes alpinum 'Schmidt'	Alpenbeere
Rosa sp.	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, Prachtspiere u.ä.

9.2.6 Liste F : Ziersträucher

Forsythia x intermedia	Goldglöckchen
Weigela-Hybriden	Weigelia
Kolkwitzia amabilis	Perlmutterstrauch
Spiraea sp.	Spieresträucher
Philadelphus sp.	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	Hängebirke
Fagus sylvatica Pendula	Trauerbuche
Salix alba Tristis	Trauerweide

(2) Nadelgehölze

Abies nobilis glauca	Edeltanne
Chamaecyparis laws. Alumi	Blaue Scheinzypresse
Chamaecyparis nootk. Pend.	Hänge-Scheinzypresse
Pinea pungens Glauca und dergleichen	Blaufichte (Blautanne)

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

Omnibushaltestelle	500 m		Versorgungsläden ..	600 m
röm.kath. Kirche..	550 m		Kindergarten	550 m

3. Das gesamte Gelände erstreckt sich über einem von Süd nach Nordwest abfallenden Hang.
4. Grundwasser steht im Geltungsbereich nicht an.
5. Der Boden besteht aus Humus und Lößlehm.
Es sind keine Maßnahmen zur Herstellung eines sicheren und tragfähigen Baugrundes erforderlich.
6. Im Geltungsbereich (WA) ist bereits Wohnbebauung vorhanden (Parzelle: 4, 12-13, 19-20, 22-25).
7. Auf den öffentlichen Flächen im Geltungsbereich ist noch kein Baumbestand vorhanden.

C. Bestehende u. geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Deckblatt 2 zum Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung (§§ 1 ff. BauNVO)	Bruttofläche	Fl.-Nr. (die mit * bezeichn. als Teilfl.)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	2,65 ha	171/2, 171/3, 171/4, 171/5 173,1, 173/2, 173/3, 173/4 173/5, 173/6, 173/7, 173/8 173/9, 173/10, 173/11, 173/12 173/13, 174/2, 174/3 168/8*(Teilfläche)

2. Im Baugebiet sind entsprechend der Bebauungsvorschläge maximal zulässig:
- 25 Wohngebäude (davon 9 bestehend) mit bis zu 50 Wohneinheiten, 50 Garagen und ca. 25 PKW-Stellplätzen.
3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 6 Jahren ab Inkrafttreten des Deckblatts 2 vollständig bebaut wird. Dann werden ca. 100 Einwohner mit bis zu 35 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. a) Das Nettowohnbau land (Gesamtfl. aller Wohnbaugrundstücke WA)

umfaßt	2,284 ha(1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen	0,250 ha(2)
<hr/>	
Somit umfaßt das Bruttowohnbau land (= Summe aus (1) und (2))	2.534 ha(3)
Die örtlichen Grün- u. Freiflächen umfassen	0.062 ha(4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen	0.053 ha(5)
<hr/>	
Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5))	2.649 ha(6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbau land (3)	95.66 %
die örtlichen Grün- u. Freiflächen (4) ...	2.34 %
die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen	2.00 %
	<hr/>
	100.00 %

c) Vom Bruttowohnbau land (3) entfallen auf

das Nettowohnbau land (1)	90.00 %
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung	10.00 %
	<hr/>
	100.00 %

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Deckblatts 2 zum Bebauungsplan und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BauGB) und eine Grenzregelung (§§ 80 ff BauGB) im Bereich dieses Teils der eingeschlossenen Flurstücke notwendig.

E. Erschließung

1. Das Baugebiet hat bereits über den Hohlweg Anschluß an das öffentliche Wegenetz, durch die Wohnstraße und den WW2 erhält es weitere Anschlüsse an das Baugebiet "ISENAU" nach Westen.
2. Die im Deckblatt 2 neu vorgesehenen Wohnwege und Wohnstraßen werden einschließlich der geplanten Fußwege und der öffentlichen Grünflächen Zug um Zug hergestellt.

3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene Wasserversorgungsanlage der Irlbachgruppe. Der Anschluß ist nach Klärung im Einzelfall möglich.
4. Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluß an die vorhandene zentrale Kanalisation zur Kläranlage der VG Straßkirchen. Der Anschluß ist sofort möglich.
5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der OBAG-Energieversorgung Ostbayern AG. Auskünfte zur elektrischen Erschließung erteilt die Bezirksstelle der OBAG in Deggendorf.
6. Die Beseitigung der Abfälle ist gesichert durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt u. Land (ZAW).
7. Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Gemeinde Irlbach.
8. Den Belangen der Bodendenkmalpflege ist Rechnung zu tragen.

F. Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung

				DM
				Kosten
I.	Für die Wasserversorgung			
	1. Herstellungskosten:			
	a)	75 lfm neuer Hauptstrang	a 150,- DM	11.250,-
	b)	100 lfm Anschlußleitungen	a 100,- DM	10.000,-
II.	Für die Abwasserableitung			
	1. Herstellungskosten:			
	a)	75 lfm neuer Hauptsammler	a 320,- DM	24.000.-
	b)	100 lfm Anschlußleitungen	a 170,- DM	17.000.-
III.	Für Straßen, Wege und Plätze			
	1. Herstellungskosten:			
	a)	Grunderwerb für 1300 qm	a 25,- DM	32.500.-
	b)	Herstellung der Fahrbahn 55 lfm in 4,50 m Breite	WW 1 a 450,- DM	24.750.-
	c)	Herstellung der Fahrbahn 70 lfm in 5,50 m Breite	WW 2 (neu) a 550,- DM	38.500.-

d)	Herstellung der Fahrbahnen WS 1 (neu) 75 lfm in 5,50 m Breite	a	550,- DM	41.250.-
e)	Herstellung von Fußwegen FW (neu) 65 lfm in 1,25 m Breite	a	120,-DM	7.800.-
f)	Herstellen von öffent. Parkplätzen 75 qm in Öko- Bauweise	a	100,-	7.500.-
g)	Beleuchtung: 2 Einheiten	a	1.200,- DM	2.400.-
h)	Straßenentwässerung 200 lfm einschl. Sinkkästen	a	85,- DM	17.000.-
IV.	Für Grünanlagen und Pflanzflächen, die gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Erschließungsanlagen sind:			
	1. Herstellungskosten			
a)	Grunderwerb für 200 qm	a	25,- DM	5.000.-
b)	Anlage von Grünflächen 200 qm	a	15,- DM	3.000.-
c)	Anlage von Pflanzungen 300 qm	a	45,- DM	13.500.-
V.	Sonstige Kosten			
	1. Vermessungskosten öffentlicher Bereich ..			10.000.-
VI.	Errichtung und Ausstattung eines späteren Kinderspielplatzes im Zusammenhang mit weiteren Baugebietsausweisungen.			
				15.000.-
			Summe: DM	280.450.-

Die der Gemeinde für die vorgesehene städtebauliche Maßnahme entstehenden Kosten werden wie folgt gedeckt:

zu I + II) durch Anschlußbeiträge lt. Satzung
zu III - VI) durch Erschließungsbeiträge, die privatrechtliche erhoben werden.

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

G. Weitere Erläuterungen

1. Die **Grünordnung** im Geltungsbereich des Deckblatts 2 zum Bauungsplan wird durch die dargestellte und in den textl. und planlichen Festsetzungen beschriebene begleitende Grünordnung geregelt.
 - a) Öffentliche Flächen: >>> hier gilt ein Pflanzgebot
 - b) private Flächen: >>> siehe Seite 11 der Festsetzungen
 - c) technische Hinweise: >>> von Freileitungen u.Kabeltrassen des EVU (OBAG) ist bei Pflanzungen ein beidseitiger Abstand von 2,50 m einzuhalten. Eigentümer betroffener Parzellen erhalten über d. Gemeinde eine Informationsschrift der OBAG.

2. Belange des Immissionsschutzes

Lärmschutz

Festsetzungen zum Lärmschutz werden in das Deckblatt 2 zum Bauungsplan nicht aufgenommen.

Geruchseinwirkungen

Hinsichtlich des unmittelbar östlich des Baugebietes angesiedelten landw. Vollerwerbsbetriebes (Zuchtsauenhaltung) wird darauf hingewiesen, daß aufgrund des geringen Abstandes und der Größe es Sauenbestandes zumindest zeitweilig mit deutlichem Schweinestallgeruch gerechnet werden muß. Der landwirtschaftliche Betrieb hat Bestandsschutz, daher sind diese Umstände nicht vermeidbar.

4. Die gewählten Straßen- u. Wege-Ausbaubreiten werden als ausreichend erachtet. Die reduzierten Fahrbahnbreiten sollen zu vorsichtigem Fahren verleiten. Damit wird ein vorsorgender Beitrag zur Verkehrsberuhigung verwirklicht. Erfahrungen, teils mit unterschiedlichem Erfolg, anhand vieler Baugebiete gesammelt, werden mit diesen Maßnahmen im Baugabiet "Hohlweg" umgesetzt.
5. Zusammenfassung der Größen der Bauparzellen nach dem vorgegebenen Teilungsvorschlag nach Ziff. 4.1 der planlichen Hinweise zum Bauungsplan (angestrebte Teilung).

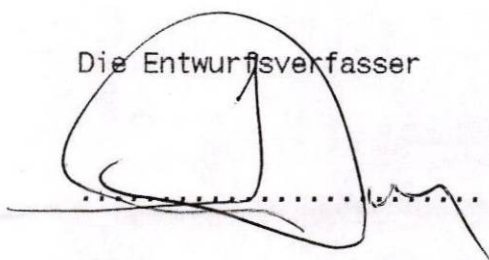
(WA)	Grundstücksflächen	(ca. Maße)
Parzelle 1		770 qm
Parzelle 2		641 qm
Parzelle 3		700 qm
Parzelle 4 (bebaut).....		1.076 qm
Parzelle 5		883 qm

Parzelle 6	731	qm
Parzelle 7	1033	qm
Parzelle 8	908	qm
Parzelle 9	765	qm
Parzelle 10	764	qm
Parzelle 11	864	qm
Parzelle 12 (bebaut).....	994	qm
Parzelle 13 (bebaut).....	998	qm
Parzelle 14	745	qm
Parzelle 15	663	qm
Parzelle 16	638	qm
Parzelle 17	900	qm
Parzelle 18	922	qm
Parzelle 19 (bebaut).....	1.207	qm
Parzelle 20 (bebaut).....	1.306	qm
Parzelle 21	1.466	qm
Parzelle 22 (bebaut).....	1.440	qm
Parzelle 23 (bebaut).....	848	qm
Parzelle 24 (bebaut).....	603	qm
Parzelle 25 (bebaut).....	970	qm
<hr/>		
Gesamt-Netto Wohnbauland	ca. 22.835	qm

Strasskirchen, den 20.04.1998 Strasskirchen, den 20.04.1998

Gemeinde Irlbach

Die Entwurfsverfasser



.....
1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf zum Deckblatt 2 des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom 20.02.98 mit 23.03.98 in den Amtsräumen der VG Strasskirchen öffentlich ausgelegt.

Strasskirchen, den

.....
1. Bürgermeister