

A) PLANLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

1.0 FESTSETZUNGEN

	Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung
	Baugrenze
	festgesetzte Firstrichtung
	festgesetzte Eingrünung auf privaten Grünflächen
	Baum zu pflanzen (unverb.Lage)
	MD = Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
	II = max. 4,8m Wandhöhe ab OK Gehweg in Grundstücksmitte
	0,30 = max. zulässige GRZ
	0,60 = max. zulässige GFZ
	o = offene Bauweise
	E = nur Einzelhäuser zulässig, je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig

2.0 HINWEISE

	bestehende Bebauung
	Flurstücksnummer
	geplantes Gebäude (Schemabaukörper)
	geplante Garage (Schemabaukörper)



B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & HINWEISE

1.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1.1	MD	Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO
1.1.2	o	offene Bauweise entsprechend §22 Abs. 2 BauNVO Zulässig sind nur Einzelhäuser, Je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig
1.1.3	Wandhöhe WH	Die zulässige Wandhöhe (gemessen ab OK angrenzenden Gehweg in Grundstücksmitte bis OK Dachhaut an der Aussenkante des Gebäudes) darf das festgesetzte Maß (WH) nicht überschreiten
1.1.4	Kellergeschoss	Eine Unterkellerung ist aufgrund der grundwasserernen Situation nicht zulässig.

1.2 EINFRIEDUNG

1.2.1	Straßenseitig	Als Einfriedungen sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen, Holzlaten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,4m Höhe zulässig. Durchgehende Zahnsockel sind unzulässig. Stütz- und Böschungsmauern sind an den Aussenseiten des Geltungsbereiches sowie im Bereich der Planzzonen nicht zulässig. Zudem ist ein Abstand von min. 15cm zwischen Einfriedung und Geländeoberkante einzuhalten.
1.2.2	Gartenseitig	Wie Ziffer 2.1

1.3 GARAGENZUFABRT

1.3.1	Vor jeder Garagenzufahrt ist ein Stellplatz von mindestens 5 m Tiefe auf dem Grundstück vorzusehen.
-------	---

1.4 WASSERWIRTSCHAFT

1.4.1	Regenwasser	Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und Pflasterflächen ist auf dem Grundstück zu versickern, wenn eine Versickerungsfähigkeit des Bodes gegeben ist. Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sind alle befestigten Flächen auf dem Privatgrundstück (z.B. Garagenzufahrt, Stellplätze) mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten. Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG). Ist eine Versickerungsfähigkeit nicht gegeben, wird das Oberflächenwasser aus den versiegelten Flächen dem gemeindlichen Kanal zugeführt. Zum Schutz des Bodens sind Dachoberflächen aus Kupfer-, Blei-, Zink- und Titanzinkblech nicht zulässig.
1.4.2	Schmutzwasser	Anfallendes häusliches Schmutzwasser ist in den bestehenden gemeindlichen Schmutzwasserkanal der Gemeinde Irlbach einzuleiten.

2.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

2.1. PRIVATE ORTSRANDEINGRÜNUNG

Zur Einbindung des Grundstückes in die Landschaft ist für die ortsrandbildende Westseite eine 3,0m breite Strauchbepflanzung aus heimischen Laubgehölzen anzulegen. Diese Hecke besteht aus Sträuchern der untenstehenden Pflanzliste, die in einem Pflanzabstand von ca. 1,0m bis 1,5m zu pflanzen sind. Hinweis: Die gesetzlichen Grenzabstände der Pflanzungen sind zu beachten.

2.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHE

Auf dem Baugrundstück sind 2 Laubbäume oder alternativ 5 standortheimische Sträucher (s. Pflanzliste) zu pflanzen. Bei Strauchpflanzungen sind Gruppen von mind. fünf Stück zu bilden. Pflanzungen gemäß 1.0 werden angerechnet.

2.3 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN

Landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntblaubige Gehölze sowie Koniferen sind unzulässig. Die Pflanzungen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Bezug des neuen Wohngebäudes umzusetzen. Für die Bepflanzung sind autochthone Gehölze zu verwenden.

Pflanzqualitäten:

Bäume in Hochstammqualität
Obstbäume als Hochstamm, Stammumfang 12-14cm, mit Ballen
Sträucher 3-5 Triebe, 60-100cm

2.4 PFLANZLISTEN

Die Arten sind aus nachfolgender Liste auszuwählen (Empfehlungsliste LRA Straubing-Bogen):

Laubbäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Obstbäume

Apfelsorten:	Zwetschgensorten:
Brettacher	Hauszwetschge
Zuccalmaglio	Bühler Frühzwetschge
Danziger	
Kantapfel	Kirschsorten:
Schöner von Wiltshire	Große, schwarze Knorpelkirsche
Schöner von Nordhausen	Hedelfinger Riesenkirsche
Kaiser Wilhelm	
Jakob Fischer	

Birnensorten:

Gute Graue
Stuttgarter Gaishirtle
Schweizer Wasserbirne
Österreich. Weinbirne
Alexander Lucas

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

3.0 HINWEISE

3.1 HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

3.1.1 Freiflächengestaltungsplan

Mit der Eingabeplanung für die Baumaßnahme ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Vermeidungsmaßnahmen wie z.B. versickerungsfähiger Pflasterbelag in der Einfahrt sind zu berücksichtigen und im Plan entsprechend darzustellen.

3.1.2 Bestehendes Gehölz

Auf dem geplanten Teilflurstück befinden sich momentan drei Eschenbäume mit einem Baumstammdurchmesser von ca. 50-60cm die aufgrund des Eschentriebsterbens entfernt werden. Ebenso werden im Zuge der Gehwegverlegung zwei bestehende Linden entfernt. Als Ausgleich dafür, werden auf der gemeindlichen westlichen Grünfläche des Flurstücks 956/124 fünf neue Bäume der oben stehenden Pflanzliste (siehe Punkt 2.4) gepflanzt. Der Standort ist von der Gemeinde mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss: Der Gemeinderat der Gemeinde Irlbach hat in der Sitzung vom 09.12.2021 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden: Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 25.03.2022 bis 25.04.2022 am Verfahren beteiligt.

Satzungsbeschluss: Der Gemeinderat der Gemeinde Irlbach hat mit Beschluss vom 09.06.2022 die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 25.05.2022 beschlossen.

Irlbach, den.....
1. Bürgermeister

Ausfertigung: Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Irlbach, den.....
1. Bürgermeister

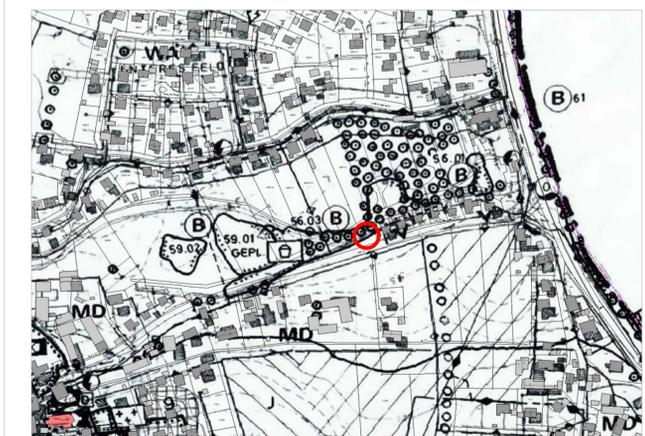
Bekanntmachung: Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit wirksam.

Irlbach, den.....
1. Bürgermeister

EINBEZIEHUNGSSATZUNG "IRLBACH - DONAUSTRASSE"



Gemeinde Irlbach
Landkreis Straubing-Bogen



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Irlbach (nicht maßstäblich)

Ort, Datum
1. Bürgermeister

Ort, Datum
Dipl.-Ing. (FH) Architekt, Hans Jürgen Hahn

Planung	Architekturbüro Hahn, Dipl. Ing. (FH) Architekt Agilolfingerstr. 24, 94315 Straubing, Tel. 09421/6555
Vorhabensträger	Gemeinde Irlbach - VG Straßkirchen Kirchplatz 7, 94342 Straßkirchen
Maßstab	M 1:500
Stand	25.05.2022