






# Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan „Am Hohlweg“ der Gemeinde Irlbach

## Verfahrensablauf

### Verfahrensvermerke

1. Auslegung Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.12.2002 die Änderung des Bebauungsplanes „Am Hohlweg“ mit Deckblatt Nr. 3 und in der Sitzung vom 23.12.2002 den abgeänderten Deckblattentwurf in der Fassung vom 23.12.2002 beschlossen. Der Beschluss wurde am 30.01.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 3 des Bebauungsplanes „Am Hohlweg“ in der Fassung vom 23.12.2002 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.01.2003 bis 15.03.2003 öffentlich ausgelegt.


Straßkirchen, den 02.09.2003

  
.....  
Karl, 1. Bürgermeister



2. Satzung Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 01.09.2003 das Deckblatt Nr. 3 des Bebauungsplanes „Am Hohlweg“ der Gemeinde Irlbach gem. § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO in der Fassung vom 01.09.2003 als Satzung beschlossen.


Straßkirchen, den 02.09.2003

  
.....  
Karl, 1. Bürgermeister



3. Ausfertigung Das Deckblatt Nr. 3 des Bebauungsplanes „Am Hohlweg“ wird hiermit ausgefertigt.


Straßkirchen, den 02.09.2003

  
.....  
Karl, 1. Bürgermeister



4. Inkrafttreten Die Gemeinde Irlbach hat die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Deckblatt Nr. 3 des Bebauungsplanes „Am Hohlweg“ ist damit nach § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Straßkirchen, den 02.09.2003

  
.....  
Karl, 1. Bürgermeister



# BEBAUUNGSPLAN „ AM HOHLWEG “

## GEMEINDE IRLBACH

### DECKBLATT NR. 3

---

VEREINFACHTE ÄNDERUNG NACH §13 BauGB

---

Gemeinde: Irlbach  
Gemarkung: Irlbach  
Landkreis: Straubing – Bogen  
Regierungsbezirk: Niederbayern

---

**1.Zustimmung:** Die Eigentümer der betroffenen und benachbarten Grundstücke stimmen dieser Änderung zu

Fl.-Nr.: 171/2 Kaiser Stefan  
Isenastraße 12  
94342 Irlbach

---

Fl.-Nr.: 171/3 Kaiser Franz  
Untere Bachstr. 4a  
94342 Irlbach

---

Fl.-Nr.: 171/4 Baier Markus  
Isenastraße 8  
94342 Irlbach

---

Fl.-Nr.: 170 Gemeinde Irlbach

---

Fl.-Nr.: 174/11 Graf Norbert  
Hohlweg 4  
94342 Irlbach

---

Fl.-Nr.: 174/9 Fleischmann Sabine  
Hauptstr. 44  
84187 Wenig

---

Fl.-Nr.: 173/3 Baier Edith  
Isenastraße 6  
94342 Irlbach

---

## BEBAUUNGSPLAN „AM HOHLWEG“ GEM. IRLBACH, DECKBLATT 3

### 2. Änderungen:

Im Anschluß an die bestehende Bebauung des Baugebietes „Am Hohlweg“ werden sieben weitere Bauparzellen geschaffen.

#### Planliche Festsetzungen:

zu Ziffer 13.6 Geltungsbereich

■ ■ Änderung des räumlichen Geltungsbereiches – Erweiterung in südlicher Richtung um 7 Parzellen

- - - Geltungsbereich Deckblatt 3

#### Textliche Festsetzungen:

zu Ziffer 0.6.1 Dachform

##### vor der Änderung:

- Dachform: Satteldach 23° - 38°
- Ortgang: Überstand mindestens 0,10m, nicht über 0,30m
- Traufe: Überstand mindestens 0,20m, nicht über 0,50m

##### nach der Änderung:

- Dachform: Satteldach 23° - 38° **und Walmdach 18° - 28°**
- Ortgang: Überstand mindestens 0,10m, nicht über **0,80m**
- Traufe: Überstand mindestens 0,20m, nicht über **1,00m**



## BEBAUUNGSPLAN „AM HOHLWEG“ GEM. IRLBACH, DECKBLATT 3

### zu Ziffer 0.6.2 Dachdeckung

vor der Änderung:

-Ziegeldeckung naturrot

nach der Änderung:

-kleinformatische Dachplatten mit gedeckter roter oder brauner Tönung

Die übrigen Auflagen und Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Hohlweg“ Deckblatt 2 gelten ebenso für die geplante Baugebietserweiterung, also für den gesamten Geltungsbereich.

## **3. Ergänzende Festsetzungen**

### 0.8 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen der BayBO mit Ausnahme der unter 0.8.1 definierten verminderten Abstandsflächen für Grenzgaragen.

0.8.1 Abweichend von Art. 6 und 7 BayBO dürfen Grenzgaragen i. S. der BayBO aus gestalterischen Gründen mit 1,00m Abstand von der Grundstücksgrenze errichtet werden.

### 0.9 Sonstige Festsetzungen:

0.9.1 Um den Versiegelungsgrad zu begrenzen, sind private Verkehrs- und Stellflächen mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten.

0.9.2 Anfallendes Oberflächenwasser soll für eine Nutzung z. B. zur Freiflächenbewässerung mittels ausreichend dimensionierter Regenwasserzisternen zurückgehalten werden.

0.9.3 Die textlichen und planlichen Festsetzungen zur „Begleitenden Grünordnung“ gelten entsprechend für die geplante Erweiterung des Baugebietes.

## BEBAUUNGSPLAN „AM HOHLWEG“ GEM. IRLBACH, DECKBLATT 3

### 4. Parzellengrößen

Grundstücksgrößen der geplanten Parzellen:

Parzelle 26: ca. 950 m<sup>2</sup>

Parzelle 27: ca. 780 m<sup>2</sup>

Parzelle 28: ca. 800 m<sup>2</sup>

Parzelle 29: ca. 720 m<sup>2</sup>

Parzelle 30: ca. 755 m<sup>2</sup>

Parzelle 31: ca. 550 m<sup>2</sup>

Parzelle 32: ca. 750 m<sup>2</sup>

### 5. Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung

Im Einvernehmen mit dem Landratsamt Straubing-Bogen wird festgelegt, dass die erforderliche Ausgleichsfläche von der Gemeinde Irlbach bereitgestellt wird. Diese Ausgleichsfläche wird nach Festlegung der erforderlichen Größe vom gemeindlichen Öko-Ausgleichsflächenkonto abgebucht.

### 6. Begründung:

Aufgrund der starken Nachfrage nach hochwasserfreien Baugrundstücken im Gemeindebereich sollen im Anschluß an die bereits bestehende Bebauung sieben weitere Parzellen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Hohlweg“ einbezogen werden.

Da vermehrt Bauanträge mit Walmdächern zu erwarten sind, soll die textliche Festsetzung zur Dachform um das Walmdach erweitert werden. Die zusätzliche Festsetzung zum Grenzabstand von Garagen hat sich in bereits bestehenden Baugebieten bewährt und soll deshalb ebenfalls aufgenommen werden.

Die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes „Am Hohlweg“ werden durch diese Änderungen nicht berührt.

Irlbach, 08. August 2003



# BEBAUUNGSPLAN „AM HOHLWEG“ GEMEINDE IRLBACH DECKBLATT NR. 3

149

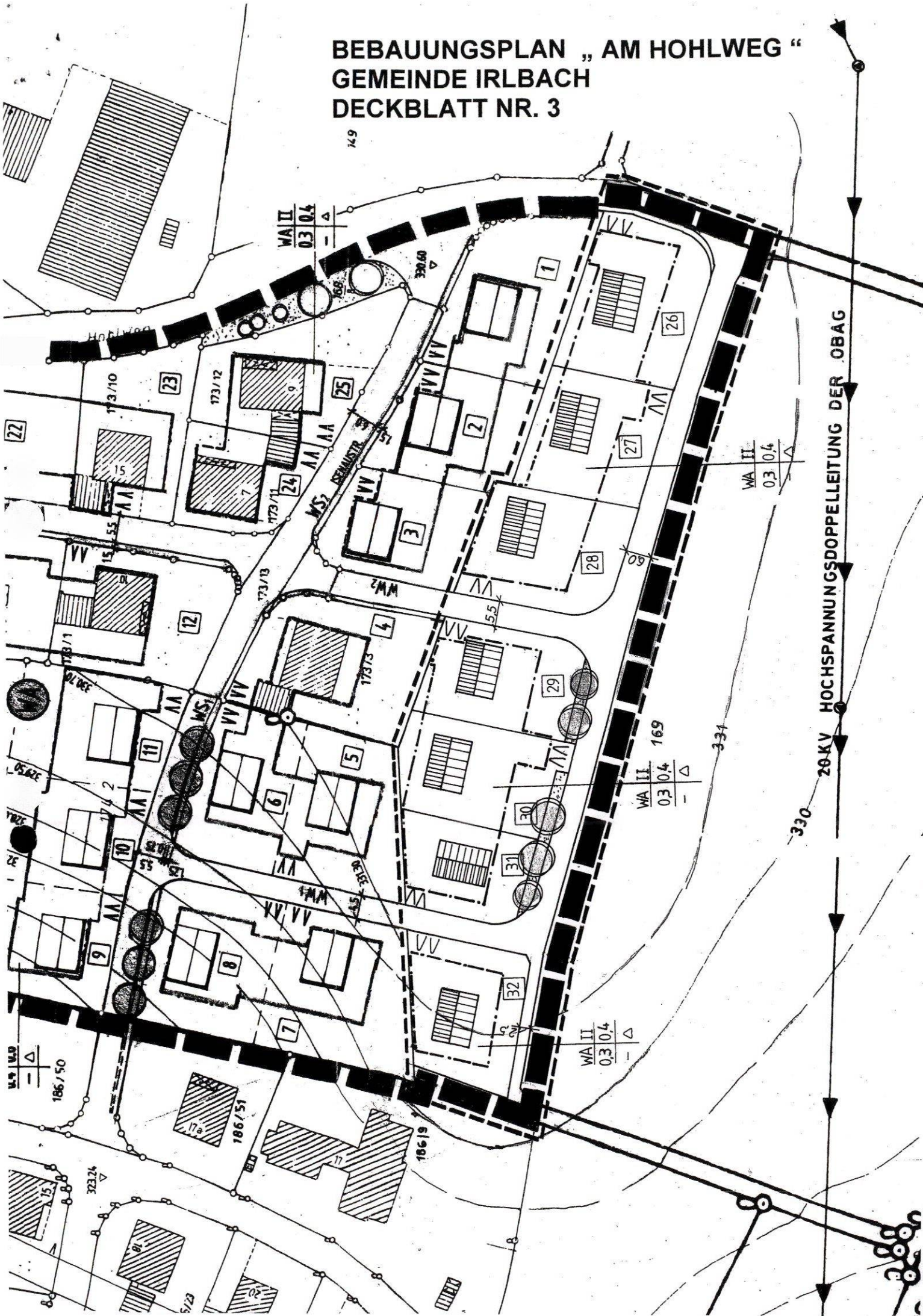
WA II  
03 04  
- Δ

WA II  
03 04  
- Δ

WA II  
03 04  
- Δ

WA II  
03 04  
- Δ

20KV HOCHSPANNUNGSDOPPELLEITUNG DER OBAG



## GEMEINDE IRLBACH

Deckblatt Nr. 3 zum B-Plan „Am Hohlweg“

### Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Straßkirchen, 01.09.06

**Verfahrensträger:**

**Gemeinde Irlbach**  
VG Straßkirchen  
Lindenstraße 1  
94342 Straßkirchen  
09424-9424-0

**Gemeinde Irlbach**  
in der VG Straßkirchen  
Lindenstraße 1  
**94342 Straßkirchen**  
Krs. Straubing-Bogen  
Tel.: 094 24/94 24-0 • Fax 94 24-29  
**Kaiser**  
Gesch. Leiter

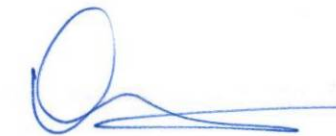
**Planung:**

**MKS Architekten - Ingenieure**  
Mühlenweg 8  
94347 Ascha  
09961-9421-0

**Bearbeitung:**

Thomas Althammer  
Landschaftsarchitekt

Ascha,



den 25.08.2006



# EINGRIFFSREGELUNG

## 1. Lage / Umfang Plangebiet:

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand der Ortschaft Irlbach. Südlich der bestehenden Bebauung an der Isenaustraße soll eine einreihige Bebauung mit zusätzlichen 7 Parzellen realisiert werden.

Das Plangebiet der Erweiterungsfläche umfasst einschließlich der Verkehrsflächen eine Größe von ca. 6700,0 m<sup>2</sup>.

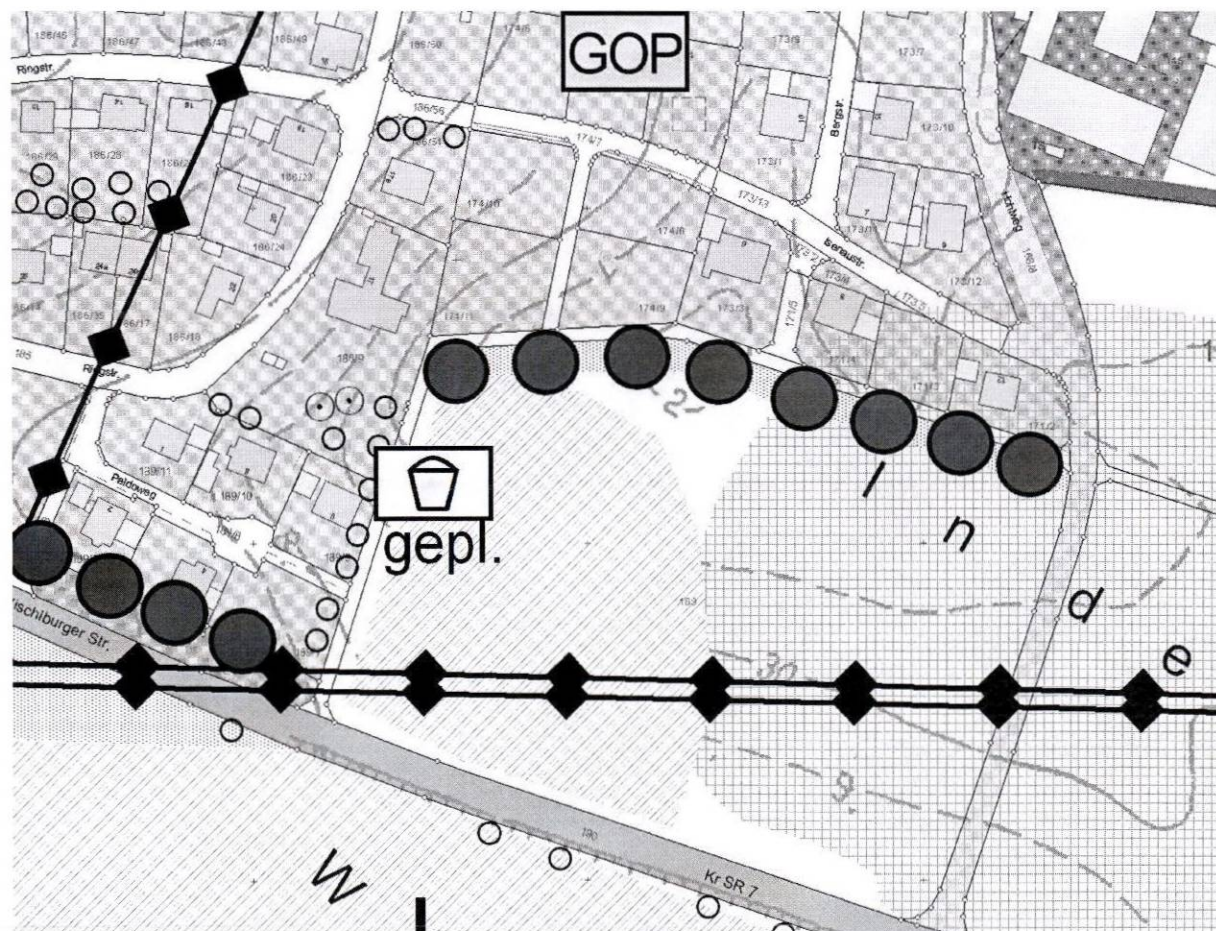
Davon entfallen auf:	
Bauparzellen Nr. 26-32:	5.305,0 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen:	1.395,0 m <sup>2</sup>

## 2. Bestandsbeschreibung

Die Erweiterungsfläche wird als Ackerland genutzt. Nördlich und westlich grenzt bestehende Wohnbebauung an. Nach Süden wird die Fläche ebenfalls als Acker genutzt. Die östlich Begrenzung bildet die Straße „Hohlweg“, die nach Süden bis zur Kreisstraße SR

## 3. Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan sieht im Bereich der Erweiterungsfläche eine Ortsrandeingrünung mit Bäumen vor. Südwestlich ist eine Immissionsschutzfläche dargestellt, südöstlich das Bodendenkmal Nr. 7. Nördlich und westlich sind Allgemeine Wohngebiete dargestellt. Weiter südlich quert eine 20kV-Freileitung das Gebiet.



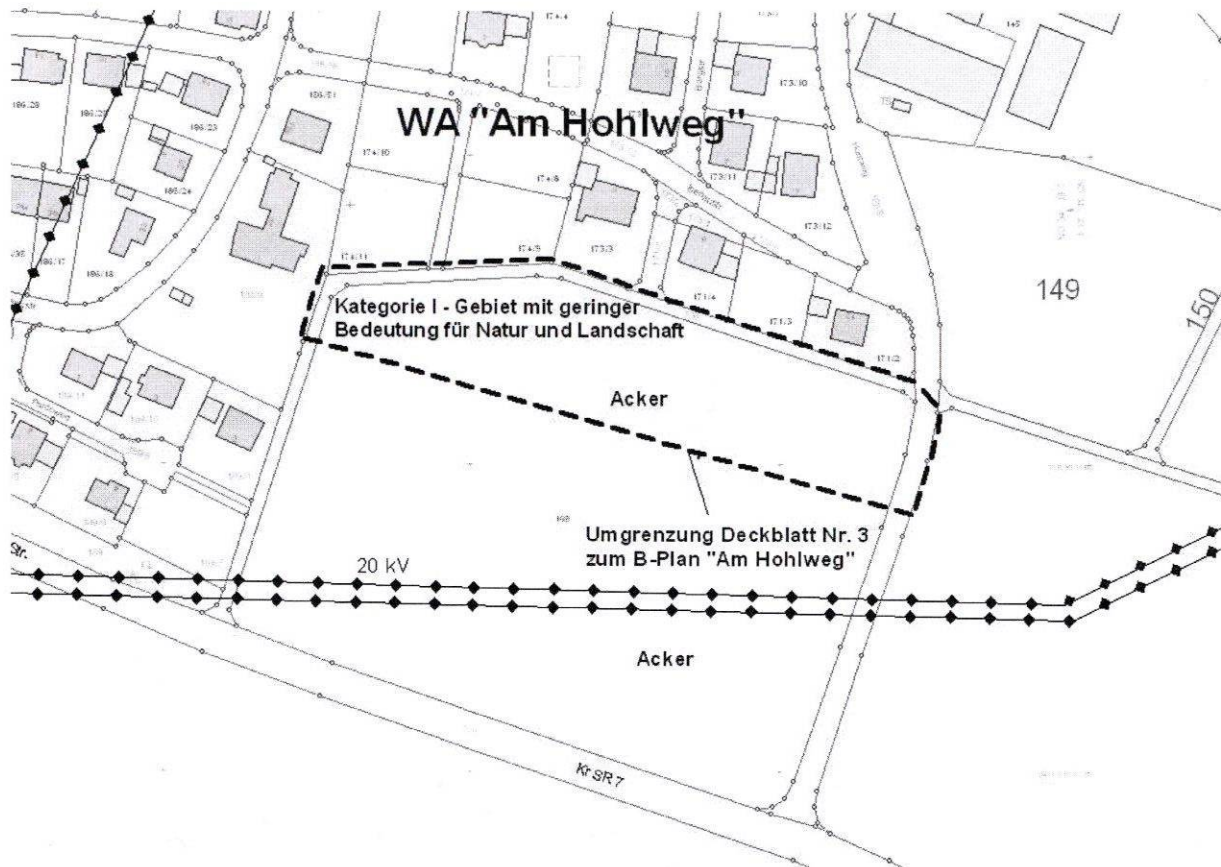
Ausschnitt aus dem FNP(LP Irlbach)



#### 4. Ermittlung des Ausgleichsumfanges

Die Ermittlung des voraussichtlichen Ausgleichsbedarfs erfolgt auf der Basis des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage Januar 2003.

Das Plangebiet ist wegen seiner ausschließlichen Ackernutzung in **Kategorie I – Gebiete mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft** einzustufen.



Die Eingriffsschwere ist aufgrund der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 dem **Typ B – niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad** zuzuordnen.

Bei der Wahl des Kompensationsfaktors ist zu berücksichtigen, dass nur wenige Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung bzw. innerer Begrünung vorgesehen sind. Entlang der südlich verlaufenden Straße (Breite 6,0 m) sind lediglich fünf Bäume als öffentliche Straßenraumbegrünung festgesetzt. Für die privaten Grundstücksflächen gilt gemäß B-Plan ein Pflanzgebot für Bäume und Sträucher, das eine Minimaleingrünung sicherstellen soll. Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind für private verkehrs- und Stellflächen wasserdurchlässige Beläge vorgesehen. Durch die genannten Maßnahmen werden die Auswirkungen der Eingriffe in die wesentlich betroffenen Naturhaushaltsfaktoren Landschaftsbild, Wasser / Grundwasser zumindest teilweise minimiert.

Der Kompensationsfaktor wird daher im mittleren Bereich der zulässigen Skala (0,3 bis 0,5) mit 0,45 gewählt.

Für die Berechnung des Ausgleichsbedarfes sind folgende Flächen heranzuziehen:

Netto-Bauland	5.305,0 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen:	1.395,0 m <sup>2</sup>

---

Summe Flächen:	6.700,0 m <sup>2</sup>
----------------	------------------------



**Daraus errechnet sich folgender Ausgleichsbedarf:**

**6.700,0 m<sup>2</sup> x Kompensationsfaktor 0,45 = Ausgleichsflächenbedarf 3.015,0 m<sup>2</sup>**

### **3. Ausgleichsflächen / Maßnahmen**

Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird von der gemeindlichen Ökokontofläche auf den Flurnummern 1582 (Teilfläche) und 1583/1, Gemarkung Irlbach abgebucht.

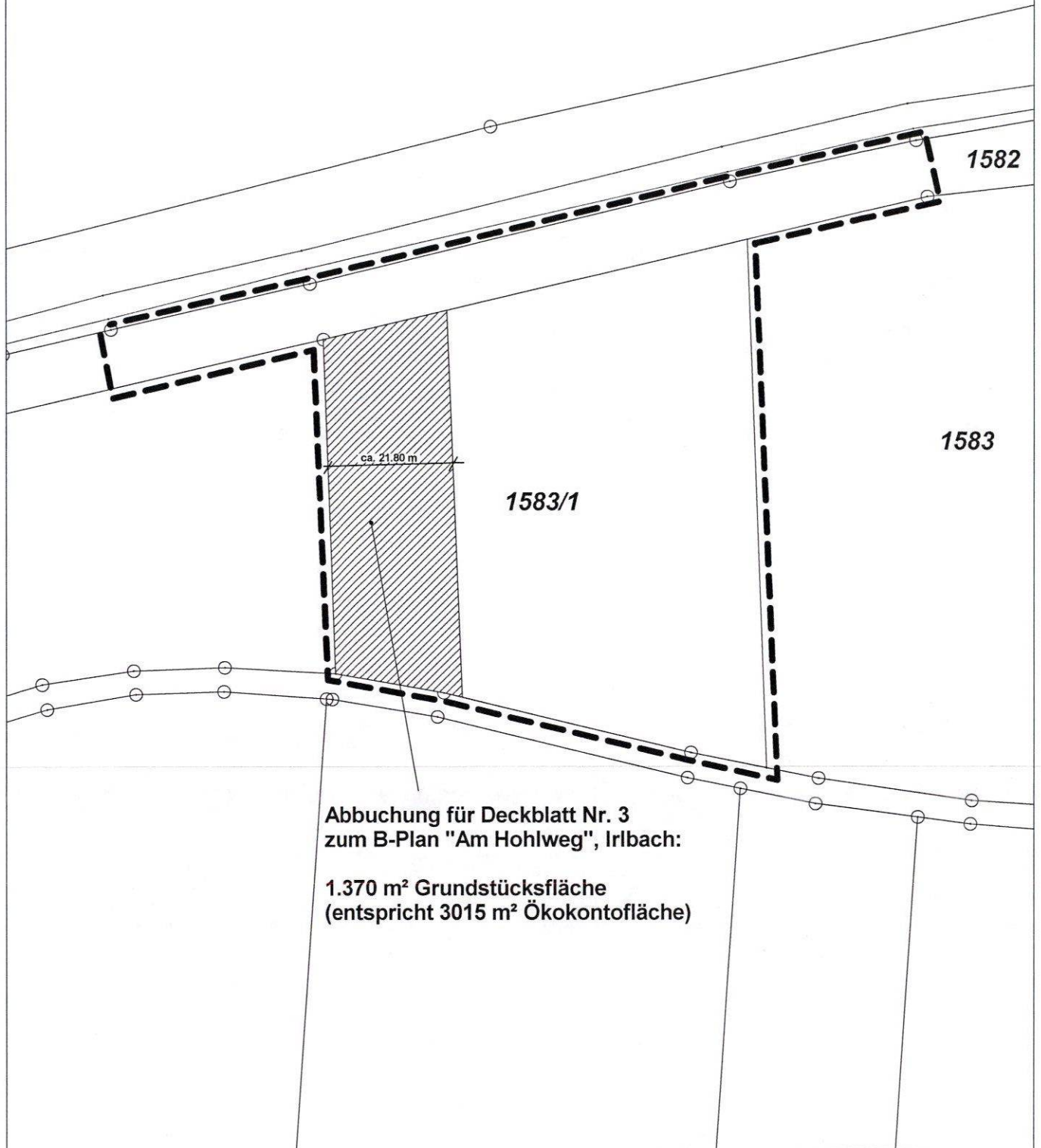
Der Anerkennungsfaktor für die Ökokontofläche beträgt 2,2, so dass sich folgender Bedarf an abzubuchender Grundstücksfläche errechnet:

**3.015 m<sup>2</sup> : 2,2 = ca. 1.370 m<sup>2</sup>**

Die Grundstücksfläche von 1.370 m<sup>2</sup> wird gemäß Anlage 1 von der Flurnummer 1583/1 abgebucht.

# Anlage 1: Übersichtsplan Ökokonto Gemeinde Irlbach

Abbuchung Ökokontofläche für Deckblatt Nr. 3 zum B-Plan "Am Hohlweg", Irlbach



1:1000

Ascha, den 25.08.2006

MKS ARCHITEKTEN-INGENIEURE

Mühlenweg 8 - 94347 Ascha  
Tel. 09961/9421-0 - Fax 09961/9421-29  
E-mail: [ascha@mks-ai.de](mailto:ascha@mks-ai.de)  
Web: <http://www.mks-ai.de>





Bekanntmachungsvermerk:

Die Änderung des Bebauungsplanes „Am Hohlweg“ durch Deckblatt Nr. 3, der Gemeinde Irlbach in der überarbeiteten Fassung vom 01.09.2003 wurden am 02.09.2003 im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Straßkirchen, Lindenstraße 1, 94423 Straßkirchen (Zimmer 18) zur Einsichtnahme niedergelegt.

Hierauf wurde durch Anschlag an allen Gemeindetafeln hingewiesen. Die Anschläge wurden am 03.09.2003 angeheftet und am 10.10.2003 wieder entfernt.

Dem Landratsamt sind zwei beglaubigte Abschriften der Satzung mit Bekanntmachungsvermerk vorgelegt worden.

Straßkirchen, den 05. November 2003

Karl  
1. Bürgermeister



Die Übereinstimmung der Ablichtung Straßkirchen wird hiermit amtlich beglaubigt.

Die Beglaubigung dient der Vorlage beim Landratsamt Straubing-Bogen.

Straßkirchen, den 05. November 2003

Karl  
Bürgermeister



# Bekanntmachung\*

Der Gemeinderat Irlbach hat in seiner Sitzung vom 01.09.2003 das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Hohlweg“ als Satzung beschlossen.

Das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan „Am Hohlweg“ 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 das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan „Am Hohlweg“ 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 Satzung 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:** 03.09.2003

Straßkirchen, 02.09.2003

**Bekanntgemacht durch:** Anschlag an allen  
Amtstafeln der Gemeinde

\* Die Bekanntmachung hat nach  
der Geschäftsordnung zu erfolgen

  
Karl,  
1. Bürgermeister

