



**BEBAUUNGSPLAN**  
 MIT BEGLEITENDER GRÜNORDNUNG  
**IRLBACH "ISENAU"**  
 DECKBLATT 7

LAGEPLAN M/1/1000

STRASSKIRCHEN, DEN 06.07.1992

diplom-Ingenieur **wilfried m. kammerl**  
 architekt **tub**  
 postfach 27 d-8444 strasskirchen

stliches

20 KV DOPPELLEITUNG OBAG

20KV  
 FREILEITUNG OBAG

WA II  
 0.3 0.5

WA II  
 0.3 0.5

WA II  
 0.3 0.5

WA II  
 0.3 0.4

WA II  
 0.3 0.5

WA II  
 0.3 0.4

WA II  
 0.3 0.4

0.3 0.4

10.35

8.0  
 8.0

17.05

22.80

30

123

124

125

126/2

127

130

134

134/4

177

178

174

179/3

179/2

174/3

173/9

181

181/1

181/2

182

182/3

115/1

183

184

276

276/5

276/2

276/4

276/3

274

271

169

austraße - Kr SR 12

Wischburgerstraße - Kr SR 7

Wischburgerstrasse - KR SR 7

ELOWEG N. LANGER

Dornweg

Ringstr

Ringstr

WS

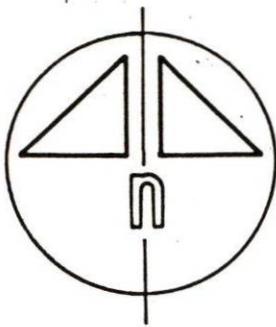
WS

WS

WS

WA I

WA II



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 amtlichen 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 amtliche Vermessungsgenauigkeit).

UNTERGRUND:

Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen 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 .....  
"ISENAU" - DECKBLATT 7 "

STADT/M.-/GEMEINDE: GEMEINDE IRLBACH  
LANDKREIS : STRAUBING-BOGEN  
REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

## 1. AUSLEGUNG

Der Gemeinderat hat in der Sitzung v.16.03.1992 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 27.03.1992 ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt 7 i.d. Fassung vom 16.03.92 wurde m. der Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB i.d. Zeit v. 06.04.92 bis 06.05.92 u. i.d. Fassung v. 06.07.92 vom 14.07.92 bis 14.08.92 öffentlich in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Strasskirchen, Lindenstrasse 1, Zi 6, ausgelegt.

Strasskirchen den 14. Sep. 1992 Hiedl...  
1. Bürgermeister

## 2. SATZUNG

Die Gemeinde Irlbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.08.1992 die Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt 7 gemäß §10 BauGB in der Fassung v. 06.07.1992 als Satzung beschlossen.

Strasskirchen den 14. Sep. 1992 Hiedl...  
1. Bürgermeister

## 3. ANZEIGE

Dem Landratsamt Straubing-Bogen wurde das Deckblatt 7 gemäß §11 BauGB in der Planfassung vom . 1992 angezeigt. Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden lt. Bescheid des Landratsamtes vom 27.11.92 nicht geltend gemacht.

i.A. Landratsamt Straubing-Bogen

## 4. AUSFERTIGUNG

Das Deckblatt 7 zum Bebauungsplan wird hiermit nach Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. §11 Abs.1+3 BauGB ausgefertigt.

..... den .....  
1. Bürgermeister

## 5. INKRAFTTRETEN

Die Gemeinde Irlbach hat am . 1992 die Anzeige von Deckblatt 7 nach §12 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Deckblatt 7 ist damit nach §12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

..... den .....  
1. Bürgermeister

ARCHITEKTURBÜRO  
> Dipl.Ing. Arch.  
W.W. KAMMERL  
Straubinger Str. 20  
8444 STRASSKIRCHEN

Strasskirchen, 06.07.1992

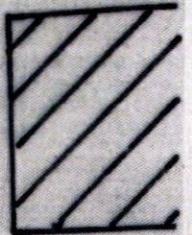
M 1: 200

BEBAUUNGSPLAN ISENAU

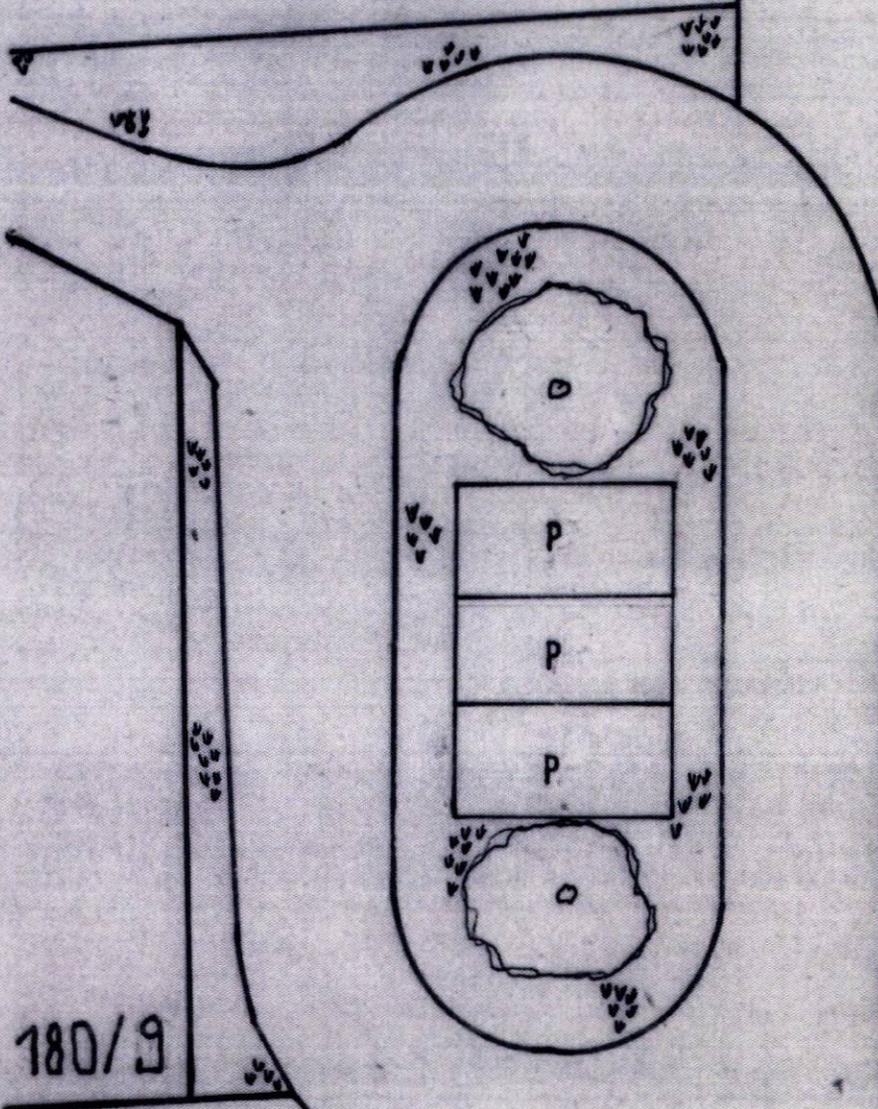
DECKBLATT NR.7

STAND JULI. 1992

180/5



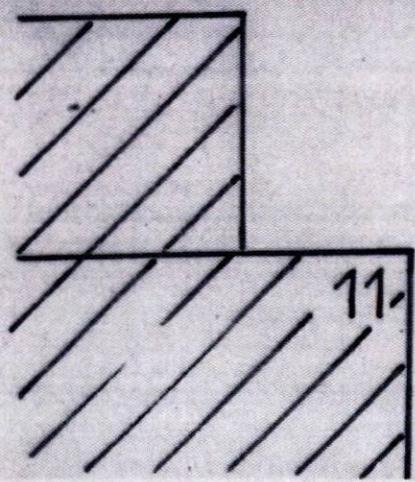
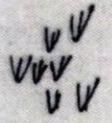
179/4



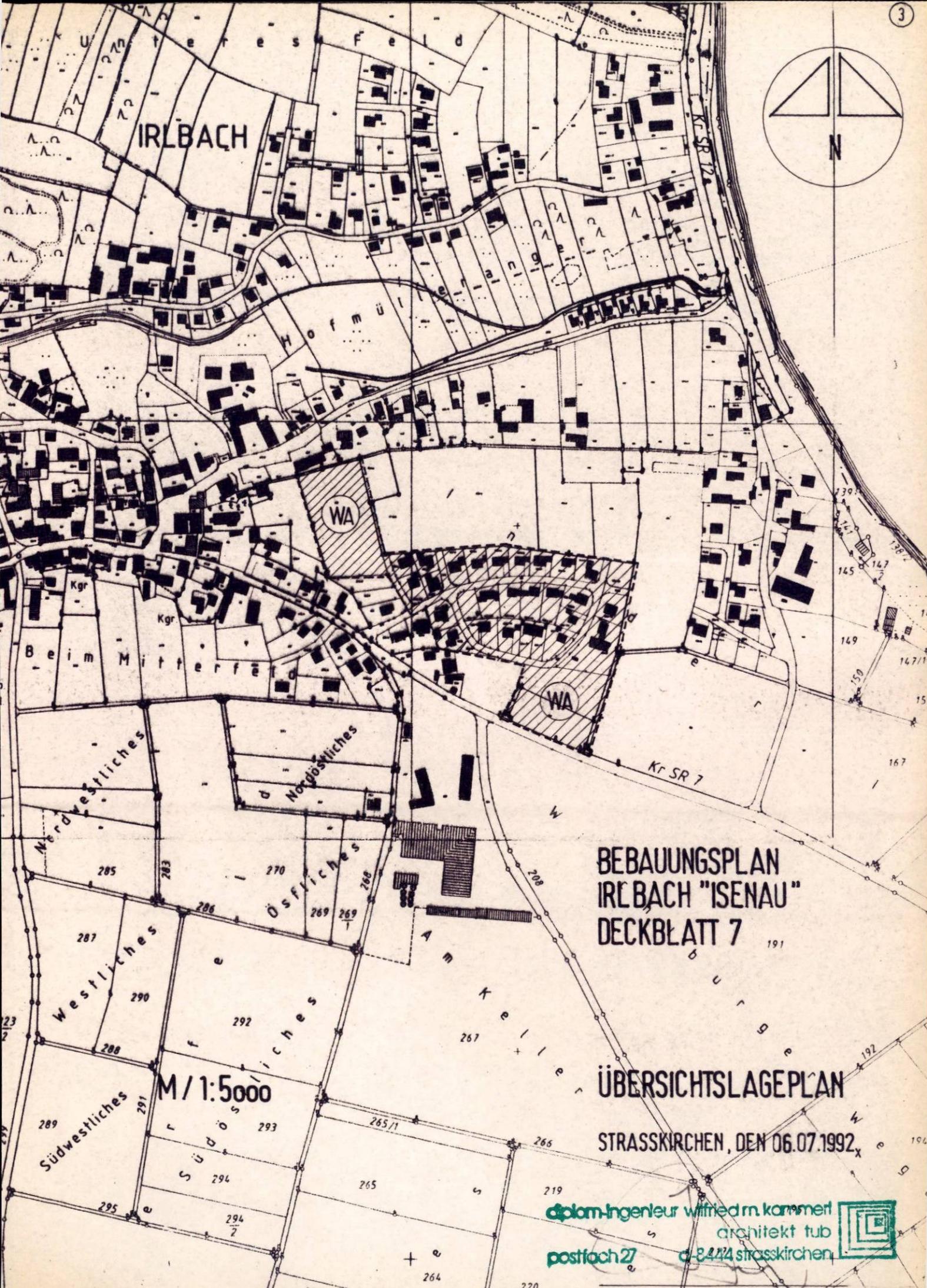
180/9

180/11

185/4



11-



IRLBACH

WA

WA

BEBAUUNGSPLAN  
IRLBACH "ISENAU"  
DECKBLATT 7

M / 1:5000

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

STRASSKIRCHEN, DEN 06.07.1992

diplom-Ingenieur wilfried m. kammerl  
architekt tub  
postfach 27 d-84474 strasskirchen



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### Festsetzungen nach § 9 BauGB

Nachfolgende Festsetzungen gelten nicht für die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Deckblatts 7 zum Bebauungsplan bereits bestehenden Gebäude, Nebengebäude und Einfriedungen. Hier gelten weiterhin die bisherigen Festsetzungen bis einschl. Deckblatt 6.

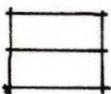
#### 0.1 Bauweise

- 0.1.1             $\Delta$  - freistehende Einzelhäuser- offene Bauweise

#### 0.2 Größe der Baugrundstücke

- 0.2.1            - Parzellengröße mindestens 640 qm
- 0.2.2            - Obergrenze festgelegt bei max. 955 qm  
(ausgenommen alle Parzellen mit Gebäudebestand und Parzelle 14)

#### 0.3 Firstrichtung

- 0.3.1             - Hauptfirstrichtung wie unter Ziff. 2.1 zur Längsachse des Gebäudesymbols der Parzellen 1-20.

- 0.3.2            Für die übrigen Parzellen bleibt die Anordnung der Firstrichtung freigestellt.

Einschränkungen zur Anordnung der Firstrichtung ergeben sich in Bereichen der Sicherheitszonen von Leitungstrassen des EVU (OBAG) für die Parzellen 15, 18 u. 20.



**0.6**      Hauptgebäude

Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1:

**0.6.1**      Dachform:

- Δ - Satteldach                      \*\* Neigung 30° - 38°\*\*

**0.6.2**      Dachdeckung:

- Ziegeldeckung                      \*\* naturrot \*\*

**0.6.3**      Dachgauben:

- zulässig als Sattel- oder Schleppgauben,  
max. Vorderansicht je 2,00 m<sup>2</sup>

**0.6.4**      Wandhöhe traufseitig:

- max. 5,80 m ab OK Strasse

**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**      Fußbodenoberkante - EG:

- max. 0,50 m über fertiges Gelände

**0.6.8**      Aufschüttungen

- Zur Angleichung an neue Straßenhöhen im Vorgartenbereich zulässig
- Im Bereich der Privat-Parzelle 14 ist auf Grund privaten Antrages an der im Deckblatt 7 festgelegten Stelle eine max. 1,50 m hohe, wallartige, flach verlaufende Aufschüttung zulässig. (Eingrünung festgesetzt nach 0.7.3).

Sonstige textl. Festsetzungen

0.7 Grünflächen / Grünordnung

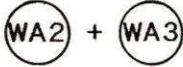
Teil des Deckblatts 7 ist die begleitende Grünordnung die auch den Bereich der öffentlichen Flächen des Altbestandes einschließt.

- 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.
- 0.7.3 - Für die wallartige Aufschüttung im Bereich der Privat-Parzelle 14 wird Eingrünung festgesetzt.

Bei Erstellung des Walls ist der Bau-Genehmigungs-Behörde ein qualifizierter Bepflanzungsplan im Rahmen eines Bauantrages vorzulegen.

**PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1  - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO  
 Bestehende Bebauung nach ursprünglichen Festsetzungen.  
 Vorhandene Büro-Nutzung im Altbestand und deren Erweiterung ist zulässig.
- 1.2  - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO  
 Neubebauung mit den Festsetzungen des Deckblatts 7.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

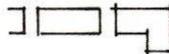
- 2.1  - Geplante Wohngebäude, Gebäudestellung mit Eintrag der Hauptfirstrichtung der Gebäudeanordnung.

- 2.2 - Nutzungsschablonen:

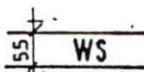
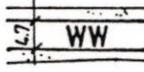
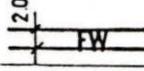
2.2.1	<table border="1" style="border-collapse: collapse; margin: auto;"> <tr><td style="padding: 2px;">WA</td><td style="padding: 2px;">II</td></tr> <tr><td style="padding: 2px;">0.3</td><td style="padding: 2px;">0.4</td></tr> <tr><td style="padding: 2px;">-</td><td style="padding: 2px;">Δ</td></tr> </table>	WA	II	0.3	0.4	-	Δ	<u>zulässig:</u> max. 2 Vollgeschoße GRZ: 0,3	GFZ: 0,4
WA	II								
0.3	0.4								
-	Δ								

2.2.2	<table border="1" style="border-collapse: collapse; margin: auto;"> <tr><td style="padding: 2px;">WA</td><td style="padding: 2px;">II</td></tr> <tr><td style="padding: 2px;">0.3</td><td style="padding: 2px;">0.5</td></tr> <tr><td style="padding: 2px;">-</td><td style="padding: 2px;">Δ</td></tr> </table>	WA	II	0.3	0.5	-	Δ	<u>zulässig:</u> max. 2 Vollgeschoße GRZ: 0,3	GFZ: 0,5
WA	II								
0.3	0.5								
-	Δ								

3.0 Geltungsbereich, Baugrenzen, Verkehrsflächen

- 3.1  - Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblatt 7 zum Bebauungsplan
- 3.2  - gelöschte Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (Zurücknahme des bisherigen Geltungsbereiches)
- 3.3  - Abgrenzung bestehender u. neuer Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- 3.4  - Baugrenze

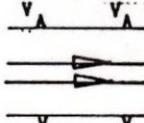
3.4 Öffentliche Verkehrs- und Wegeflächen

- 3.4.1  - Wohnstraße -  
Bestehend, ausgeführt als bit. Fahrbahn-  
decke mit Regenwasserablaufführung.
- 3.4.2  - Wohnweg - mit beiseitigem öffent. Grün-  
streifen. Ausgeführt als bit. Fahrbahndecke  
Regenwasserablaufführung als 3-Zeiler,  
Randbegrenzung als 1-Zeiler.
- 3.4.3  - Fußweg/Wanderweg - mit Mineralschotterdecke
- 3.4.4  - Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung  
sonstiger Verkehrsflächen
- 3.4.5  - Höhenfestlegung von Verkehrsflächen  
(NN - bezogen)
- 3.4.6  - öffentliche Parkierfläche (Besucher)
- 3.4.7  - Stellfläche für Mülltonnen (Hinterlieger)

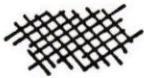
3.6 Flächen für Versorgungsanlagen

- 3.6.1  - Umformerstation bestehend

3.7 Führung oberirdischer Versorgungsleitungen

- 3.7.1  - Mittelspannungsfreileitung 20 kV
- 3.7.2  - Mittelspannungsdoppel-Freileitung 20 kV

3.8 Sonstige Festsetzungen

- 3.8.1 - Fläche für private Stellplätze, die zur  
Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen.
- 3.8.2  - festgesetzte Aufschüttungen im Bereich  
privater Bauflächen (Ziff.0.6.8)
- 3.8.3 - Ergänzende Informationen und Erläuterungen  
zu den Auflagen des Deckblatts 7 zum Bebau-  
ungsplan in der Begründung bzw. bei der  
Gemeinde Irlbach, Lindenstraße 1, Zi 6,  
8444 Strasskirchen.

**PLANLICHE HINWEISE**

**4.0 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

4.1  - Angestrebte Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (Neuvermessung).  
Nur gültig in den Neubau-Bereichen



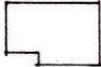
4.2  - Maßzahl

4.3  - vorläufige Grundstücksnummerierung

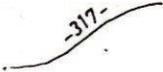
4.4  - Baudenkmal

**5.0 Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten**

5.1  - Flurstücksgrenze mit Grenzstein

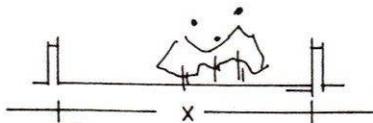
5.2  - bestehende Bauwerke/Gebäude

5.4 831/4 - Flurstücksnummer

5.5  - Höhengichtlinien des Urgeländes

**6.0 Planungshinweise Straßen- u. Freiflächen**

6.1 - Regelquerschnitt Wohnstraße (WS)



6.2 - Regelquerschnitt Wohnweg (WW)



7.0 Träger öffentlicher Belange / Fachplanungen

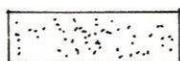
- 7.1 - Kreisarchäologie / Bodendenkmalpflege -
- 7.1.1 - Das von Baumaßnahmen betroffene Areal auf Flno. 180 + 179/3 (WA 2) ist vor jeglichen Erdarbeiten vollständig archäologisch zu untersuchen.
- 7.1.2 - Im übrigen Geltungsbereich (WA 3) des Bebauungsplanes ist bei der Kreisarchäologie rechtzeitig vor Erdarbeiten eine Aufsichtsperson anzufordern, die diese Arbeiten überwachen und auf Bodendenkmäler hin untersuchen kann.
- 7.1.3 - Bei Antreffen von Bodendenkmälern ist der Kreisarchäologie Zeit zur fachgerechten Bergung derselben einzuräumen. Zuständige Behörde:
- Landratsamt  
Straubing-Bogen / Kreisarchäologie,  
Bahnhofstraße 3, 8443 Bogen.
- 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 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 . . . . .

---

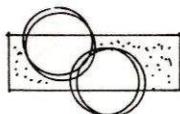
### 8.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

8.1.1



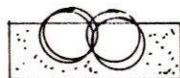
Ansaat von Magerrasen bzw. Anpflanzung von standortgerechten Straucharten entsprechend Pflanzenliste A oder D.

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 mittelgroßwachsene 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 7 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.

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 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

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

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 Obstbaumsorten

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)



3. Das gesamte Gelände erstreckt sich längs einer in Ost-/West-Richtung verlaufenden leichten Mulde.
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 (WA1)+(WA2) ist bereits Wohnbebauung vorhanden (27+1 Parzelle).
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 7 zum Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung (§§ 1 ff. BauNVO)	Bruttofläche	Fl.-Nr. (die mit * bezeichn. als Teilfl.)
Allgemeines Wohngebiet (WA2)	1,284 ha	179/3*,179/4,180
Allgemeines Wohngebiet (WA3)	0,809 ha	186/9*,187*,188,189

2. Im Baugebiet sind entsprechend der Bebauungsvorschläge maximal zulässig:

20 Wohngebäude mit max. 40 Wohneinheiten,  
mind. 30 Garagen und mind. 10 PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 6 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird. Dann werden ca. 100 weitere Einwohner mit ca. 25-40 weiteren volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. a) Das Nettowohnbau land (Gesamtfl. aller Wohnbaugrundstücke WA2+WA3)

umfaßt .....	2,093 ha(1)	
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen .....	0,085 ha(2)	
Somit umfaßt das Bruttowohnbau land (= Summe aus (1) und (2)) .....		2.178 ha(3)
Die örtlichen Grün- u. Freiflächen umfassen .....		0.188 ha(4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen .....		0.000 ha(5)
Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche		

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3) .....	92.00 %
die örtlichen Grün- u. Freiflächen (4) ...	8.00 %
die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen	0.00 %
	<hr/>
	100.00 %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1) .....	96.00 %
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung .....	4.00 %
	<hr/>
	100.00 %

#### D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Deckblatts 7 zum Bebauungsplan und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung in den Bereichen (WA2) + (WA3) 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 die Ringstraße Anschluß an das öffentliche Wegenetz.
2. Die im Deckblatt 7 neu vorgesehenen Wohn- u. Anliegerwege werden einschließlich der geplanten Fußwege und der öffentlichen Grünflächen in einem Zuge 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.

F. Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung

				DM Kosten
I.	Für die Wasserversorgung			
	1. Herstellungskosten:			
	a)	265 lfm neuer Hauptstrang	a 150,- DM	39.750,-
	b)	80 lfm Anschlußleitungen	a 100,- DM	8.000,-
II.	Für die Abwasserableitung			
	1. Herstellungskosten:			
	a)	265 lfm neuer Hauptsammler	a 320,- DM	84.800.-
	b)	80 lfm Anschlußleitungen	a 170,- DM	13.600.-
III.	Für Straßen, Wege und Plätze			
	1. Herstellungskosten:			
	a)	Grunderwerb für 850 qm	a 25,- DM	21.250.-
	b)	Herstellung der Fahrbahnen WW 145 lfm in 4,90 m Breite	a 490,- DM	71.050.-
	b)	Herstellung der Fahrbahnen Anger 80 lfm in 4,50 m Breite	a 470,- DM	37.600.-
	c)	Herstellung einer Kehre 200 qm im ø 16,0 m	a 90,- DM	18.000.-
	b)	Herstellung der Fahrbahnen AW 85 lfm in 3,50 m Breite	a 400,- DM	34.000.-
	g)	Beleuchtung: 7 Einheiten	a 1.200,- DM	8.400.-
	h)	Straßenentwässerung 210 lfm einschl. Sinkkästen	a 85,- DM	17.850.-
IV.	Für Grünanlagen und Pflanzflächen, die gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Erschließungsanlagen sind:			
	1. Herstellungskosten			
	a)	Grunderwerb für 1.880 qm	a 25,- DM	47.000.-
Übertrag:				401.300.-

			DM Kosten
		Übertrag:	401.300.-
b)	Anlage von Grünflächen 1.380 qm .....	a 15,- DM	20.700.-
c)	Anlage von Pflanzungen 500 qm .....	a 45,- DM	22.500.-
V.	Sonstige Kosten		
	1. Vermessungskosten öffentlicher Bereich ..		8.000.-
VI.	Nachfolgelasten:		
	1. Errichtung und Ausstattung eines späteren Kinderspielplatzes (nördlich) ..		15.000.-
Summe: .... DM			467.500.-

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 7 zum Bebauungsplan wird durch die im Deckblatt 7 dargestellte und in den text. u. planlichen Festsetzungen beschriebene begleitende Grünordnung geregelt.

- a) Öffentliche Flächen: >>> hier gilt ein Pflanzgebot
- b) private Flächen: >>> siehe Seite 12 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

2. Belange des Immissionsschutzes

Festsetzungen zum Lärmschutz werden in das Deckblatt 7 zum Bebauungsplan nicht aufgenommen.

Die Gemeinde Irlbach ist der Ansicht, daß die Immissionsrichtwerte eingehalten, allenfalls nur ganz geringfügig überschritten werden.

Nach den Ermittlungen der Gemeinde erfolgte die Verkehrszählung, die dem Lärmwert zugrunde gelegt wurde in der Ortsmitte. Es wurde dabei nicht berücksichtigt, daß der Verkehr, der zur Brauerei, zu den Baugebieten "Isenau" und "Mitterfeld" aber auch zur Ortschaft Loh führt, den in Frage stehenden Teil des Baugebietes "Isenau" nicht beeinträchtigt.

Es wurden daher bei der Berechnung der Lärm-Immissionen nahezu doppelt so viele Fahrzeuge zugrunde gelegt, als tatsächlich die Parzellen 18 - 20 beeinträchtigen.

3. Die gewählten Straßen- u. Wege-Ausbaubreiten werden als ausreichend erachtet. Die reduzierten Fahrbahnbreiten sollen von 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 "Isenau" umgesetzt.

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

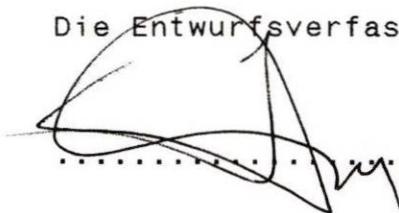
	Grundstücksflächen	(ca. Maße)
<b>(WA2)</b>		
Parzelle 1 .....		701 qm
Parzelle 2 .....		766 qm
Parzelle 3 .....		905 qm
Parzelle 4 .....		863 qm
Parzelle 5 .....		728 qm
Parzelle 6 .....		763 qm
Parzelle 7 .....		955 qm
Parzelle 8 .....		859 qm
Parzelle 9 .....		784 qm
Parzelle 10 .....		641 qm
Parzelle 11 .....		658 qm
Parzelle 12 .....		649 qm
Parzelle 13 (bebaut).....		1.685 qm
<b>(WA3)</b>		
Parzelle 14 (anteilig).....		1.632 qm
Parzelle 15 .....		804 qm
Parzelle 16 .....		748 qm
Parzelle 17 .....		740 qm
Parzelle 18 .....		689 qm
Parzelle 19 .....		651 qm
Parzelle 20 .....		856 qm
<hr/>		
Gesamt - Netto Wohnbauland .....	ca.	17.075 qm

Strasskirchen, den 06.07.1992

Strasskirchen, den .....

**Gemeide Irlbach**

Die Entwurfsverfasser

 .....

.....  
1. Bürgermeister

---

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf zum Deckblatt 7 des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom ..... mit ..... in den Amtsräumen der VG Strasskirchen öffentlich ausgelegt.

Strasskirchen, den .....

.....  
1. Bürgermeister