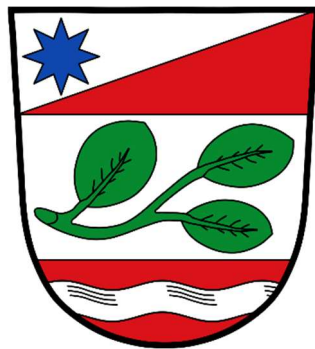


Gemeinde Irlbach
Landkreis Straubing - Bogen

Einbeziehungssatzung
Irlbach „Alte Mühle“

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



INHALT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & HINWEISE

BEGRÜNDUNG

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF: 06.11.2024

FASSUNG: 22.04.2025

Planverfasser



Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25

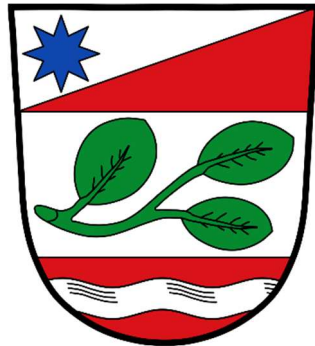
Gemeinde Irlbach
Landkreis Straubing Bogen

Einbeziehungssatzung

Irlbach „Alte Mühle“

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & HINWEISE



ENTWURF: 06.11.2024

FASSUNG: 22.04.2025

Planverfasser



Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	BauGB
---------------	-------

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)	BauNVO
--	--------

Planzeichenverordnung	PlanzV
-----------------------	--------

Bayerische Bauordnung	BayBO
-----------------------	-------

Bundesnaturschutzgesetz	BNatSchG
-------------------------	----------

Bayerisches Naturschutzgesetz	BayNatSchG
-------------------------------	------------

Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern	GO
--	----

in den jeweils geltenden Fassungen

2. Satzung

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO), sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) und dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erlässt die Gemeinde Irlbach folgende

Einbeziehungssatzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Einbeziehungssatzung „Irlbach – „Alte Mühle“ der Gemeinde Irlbach umfasst die Teilgrundstücke mit der Flurnummer 956/4 und 28 der Gemarkung Irlbach.

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teils im Maßstab M 1: 1000.

Der Lageplan M 1: 1000 in der Fassung vom 10.02.2025 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich dieser Satzung nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohnungsgebiet (WA) festgelegt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Es wird die offene Bauweise festgelegt.

Die maximal zulässige bzw. die festgesetzte Anzahl der Geschosse sind in den zeichnerischen Festsetzungen eingetragen. Die maximale Wandhöhe wird auf 6,50 m festgesetzt.

Der Höhenbezugspunkt wird auf 313,30 m.ü.NN in der Mitte der Zufahrt an der Grundstücksgrenze festgesetzt. Die Höhe vom FFB darf um +/-0,20 vom Bezugspunkt abweichen.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,30 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit max. 0,7 festgesetzt.

Die GRZ darf durch die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen um max. 50 % überschritten werden.

§ 5 Zulässige Zahl der Wohnungen

Zulässig sind bei einem Gebäude bis zu max. 2 Wohneinheiten.

§ 6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Auf der Flur-Nr. 956/4, Gemarkung Irlbach, wird, um die Befahrbarkeit und die Bewirtschaftung des Bachlaufs (Irlbach) zu sichern, ein „Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht, zu belastende Fläche“ mit einer Breite von 5,0 m, innerhalb der im Planteil festgesetzten Fläche, zugunsten der Gemeinde Irlbach festgesetzt.

Auf der Flur-Nr. 28 wird, um die Erschließung bzw. die Zufahrt zum Grundstück Flur-Nr. 956/4, Gemarkung Irlbach, zu sichern, ein „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, zu belastende Fläche“ mit einer Breite von 6,0 m innerhalb der im Planteil festgesetzten Fläche, zugunsten der Flur-Nr. 956/4 festgesetzt.

§ 7 Weitere textliche Festsetzungen

a) Einfriedungen, Stützmauern

Als Einfriedungen sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen, Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,80 m Höhe zulässig.

Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig.

Stütz- und Böschungsmauern sind an den Außenseiten des Baugebiets sowie im Bereich der Pflanzonen nicht zulässig.

Zudem ist ein Abstand von min. 15 cm zwischen Einfriedung und der Geländeoberkante einzuhalten.

b) Stellplätze

Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen auf den jeweiligen Parzellen zulässig. Stellplätze vor Garagen gelten ab 5 m Länge als Stellplatz.

c) Regenwasserwirtschaft

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und Pflasterflächen ist grundsätzlich auf dem Grundstück nach geltenden Regularien zu versickern. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten.

Erst wenn durch ein Gutachten nachgewiesen ist, dass eine Versickerung nicht möglich ist, ist eine Einleitung in den Kanal zu prüfen.

Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sind alle befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken (z.B. Garagenzufahrten, Stellplätze) mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.

Dafür sind z.B. verschiedene wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersysteme mit Fuge, korngestufte wassergebundene Wegedecken oder Schotterrasen geeignet.

Zudem wird empfohlen, Regenwasserzisternen zur Brauchwassernutzung bzw. Gartenbewässerung herzustellen.

Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink und Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig.

Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich.

d) Schmutzwasser

Anfallendes häusliches Schmutzwasser ist in den best. Schmutzwasserkanal der Gemeinde Irlbach einzuleiten.

e) Grünordnung

Vermeidungsmaßnahmen wie z.B. versickerungsfähiger Pflasterbelag in der Einfahrt sind zu berücksichtigen und im Plan entsprechend darzustellen. Auf eine sockellose Einfriedung ist zu achten.

Für die Bepflanzung sind autochthone Gehölze zu verwenden. Im Freiflächengestaltungsplan sind die Art, Stückzahl und Pflanzgröße anzugeben.

private Grünflächen:

Je angefangene 200 m² Baugrundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum oder fünf standortheimische Sträucher zu pflanzen. Bei Strauchpflanzungen sind Gruppen von mind. fünf Stück zu bilden.

Die planliche Darstellung zeigt das erforderliche Maß der Bepflanzung. Standort und Anteil von Bäumen/Sträuchern sind frei wählbar.

Landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze sowie Koniferen sind nicht zulässig!

Bei Pflanzungen, welche an landwirtschaftliche Grundstücke angrenzen, sind die gesetzlichen Mindestabstände einzuhalten.

Mindestpflanzqualitäten:

Bäume in Hochstammqualität,

Obstbäume als Hochstamm, Stammumfang 12 – 14 cm, mit Ballen

Sträucher 3 – 5 Triebe, 60 - 100cm

Die Arten sind aus nachfolgender Liste auszuwählen:

Bäume

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 heimischer Arten & Sorten
(Empfehlungsliste LRA Straubing-Bogen)

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweiggrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	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

Empfehlungsliste LRA Straubing-BogenApfelsorten:

Brettacher
Zuccalmaglio
Danziger Kantapfel
Schöner von Wiltshire
Schöner von Nordhausen
Kaiser Wilhelm
Jakob Fischer

Birnensorten:

Gute Graue
Stuttgarter Gaishirtle
Schweizer Wasserbirne
Österreich. Weinbirne
Alexander Lucas

Zwetschgensorten:

Hauszwetschge

Bühler Frühzwetschge

Kirschsorten:

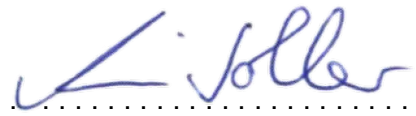
Große, schwarze Knorpelkirsche

Hedelfinger Riesenkirsche

§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) in Kraft.

Irlbach, den 16.05.2025



Erster Bürgermeister

Hier Text eingeben

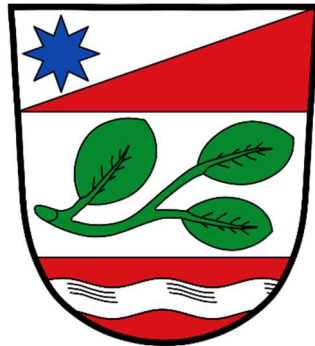
Gemeinde Irlbach
Landkreis Straubing - Bogen

Einbeziehungssatzung

Irlbach „Alte Mühle“

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

B E G R Ü N D U N G



ENTWURF: 06.11.2024

FASSUNG: 22.04.2025

Planverfasser



Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

1.1. Geltungsbereich

Die betroffenen Teilgrundstücke mit den Flurnummern 956/4 und 28, der Gemarkung Irlbach befinden sich im nordöstlichen Teil der Ortschaft Irlbach. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der Satzungsbereich überwiegend als gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftstypische Grünfläche dargestellt. Ein Teilbereich ist als Mischgebiet Dorf bezeichnet (siehe Abbildung 1).

Der Geltungsbereich grenzt an den Irlbach, dieser grenzt zudem an das Mischgebiet Dorf an.

Die umliegende Bebauung ist in erster Linie durch Wohnbebauung charakterisiert (siehe Abbildung 2).

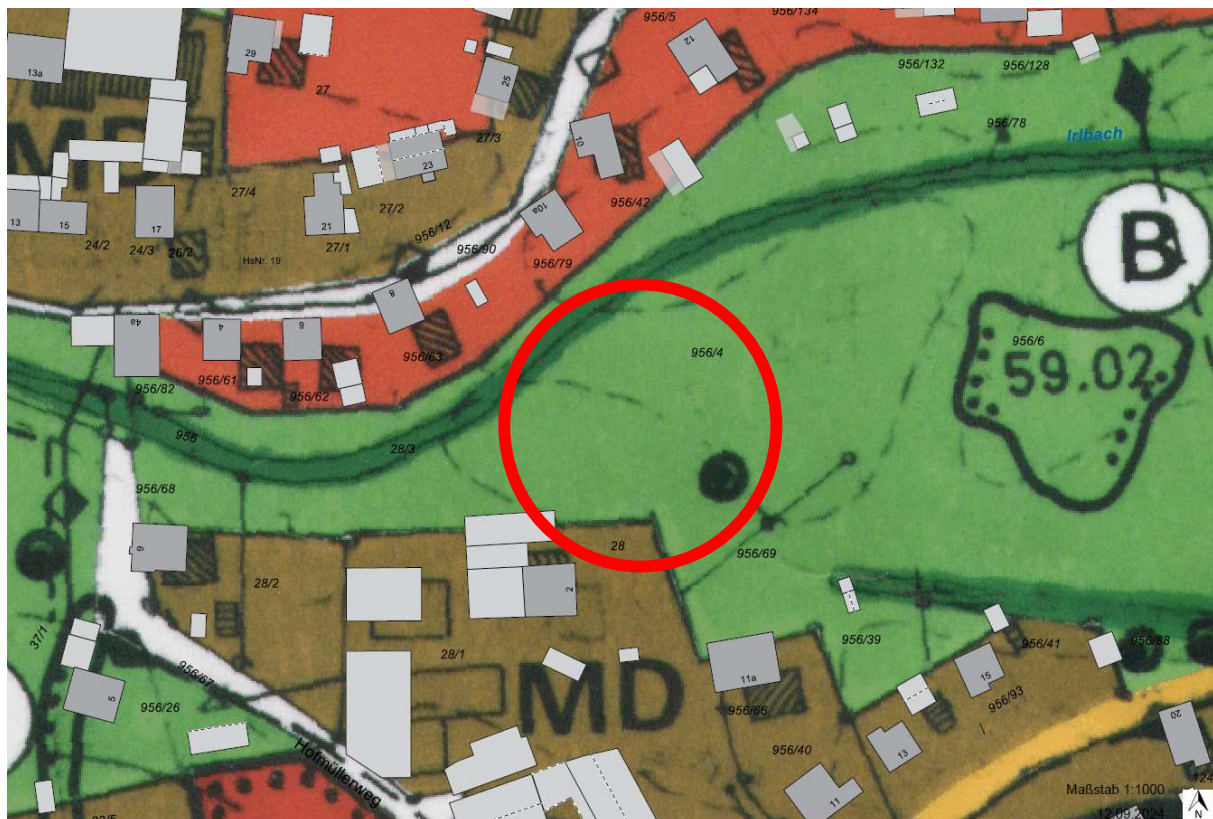


Abbildung 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

1.2. Anlass und Bedarf für die Aufstellung

Anlass für die Einbeziehungssatzung ist der Antrag der Grundstückseigentümer.

Die überplanten Flurstücke befinden sich im Außenbereich. Zur Abrundung sollen die Grundstücke zum bestehenden Mischgebiet Dorf einbezogen werden. Ziel der Einbeziehungssatzung ist die Schaffung der bauplanrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für diesen Zweck.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden kann bei der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB nach denselben Vorschriften wie beim vereinfachten Verfahren (§13 Abs. 2 und 3 BauGB) erfolgen. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes kann verzichtet werden.

1.3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt im nordöstlichen Teil der Ortschaft Irlbach. Er umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2.400 m², je Flur-Nr. 1.200 m².

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 BauGB sind ebenfalls gegeben.

1.4. Vorhandene Bebauung und charakteristische Siedlungsgefüge

Die Siedlungsstruktur des angrenzenden Gebietes entlang der unteren Bachstraße ist durch Wohnnutzung geprägt. Bei dem beplanten Gebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland bzw. teilweise Ackerland.

Die Grundstücke sind noch komplett unbebaut.



Abbildung 2 geplanter Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung Irlbach „Alte Mühle“

1.5. Immissionsschutz

Die Nutzung des Bereichs der Einbeziehungssatzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die umgebende Bebauung ist laut Flächennutzungsplan bereits als Mischgebiet Dorf ausgewiesen.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Erschütterungen und Licht sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

1.6. Erschließung

Verkehr:

Die Zufahrt erfolgt über die Flur-Nr. 956/90 Gemarkung Irlbach, welches sich im Eigentum der Gemeinde befindet. Es wird ein Geh- und Fahrrecht im Grundbuch eingetragen. Eine separate Straßenbeleuchtung für die neue Zufahrt wird seitens der Gemeinde nicht erstellt!

Die Kosten der Herstellung, Gestaltung und Unterhalt trägt der Bauherr.

Trink-/Abwasser:

Die geplante Bebauung kann an die bestehende Trinkwasserversorgung, sowie an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Nach der geltenden Wasserabgabesatzung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Irlbachgruppe ist auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen sind, der gesamte Wasserbedarf ausschließlich aus dieser Einrichtung zu decken (Benutzungszwang).

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach und unverschmutzten Hofflächen ist über Grünflächen oder Mulden breitflächig zu versickern. Erst wenn nachgewiesen (Gutachten) ist, dass eine Versickerung nicht möglich ist, ist eine Einleitung in ein Oberflächengewässer oder Kanal zu prüfen.

Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).

Es wird zudem empfohlen, auf jedem Grundstück eine Regenwasserzisterne zur Gartenbewässerung zu errichten.

Bei jedem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan einzureichen.

In diesem ist insbesondere die Oberflächenentwässerung mit den entsprechenden Rückhalte- und Versickerungsflächen detailliert aufzuzeigen.

Altlasten und Bodenschutz:

Laut Kataster nach Art. 3 BayBodSchG („Altlastenkataster“) des Bayrischen Landesamts für Umwelt (LfU) sind im Geltungsbereich keine Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vorzufinden.

Es wird dennoch empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing Bogen zu informieren.

Diverses:

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtenwasseraustritten sowie mit wild abfließenden Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden Einzugsgebietes gerechnet werden.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Parzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter untersuchen zu lassen.

1.7. Denkmalschutzrecht

Gemäß Bayerischem Denkmal – Atlas befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich das eingetragene Bodendenkmal D-2-7142-0155 (Siedlung und Grabenwerk der Linearbandkeramik, Siedlung des Mittelneolithikums (Stichbandkeramik, Gruppe Oberlauterbach) und Grabenwerk des Mittelneolithikums, Siedlung des Jungneolithikums (Münchshöfener und Altheimer Gruppe) und zwei Grabenwerke des Jungneolithikums (Altheimer Gruppe), Siedlungen der Bronzezeit u.a. der frühen und mittleren Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit und der Latènezeit sowie Bestattungsplatz der Münchshöfener Gruppe, der Glockenbecherkultur, der späten Bronzezeit und vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung).

In Abbildung 3 sind die oben genannten Denkmäler in ihrer Lage und Ausdehnung abgebildet.

Die räumliche Umgrenzung des Denkmals ist ungewiss, weshalb eine Ausdehnung in das Planungsgebiet zu vermuten ist.

Daher wird auf folgendes hingewiesen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde frühzeitig zu beantragen ist.

Ein bauvorgreifender Oberbodenabtrag, unter Aufsicht der Kreisarchäologie Straubing-Bogen, mit einem Bagger mit ungezählter Humusschaufel ist durchzuführen. Erbringt dieser ein Bodendenkmal, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung durchzuführen.



Abbildung 3 Auszug aus dem Bayern Atlas – Denkmaldaten vom 12.09.2024

1.8. Energiebedarfsdeckung, Beleuchtung

Die Stromversorgung der Gebäude soll vollständig durch Photovoltaik, die Warmwasserversorgung vollständig durch thermische Solaranlagen erfolgen. Auf eine grundsätzliche Eignung der Gebäudehülle (Dach und Fassade) zur Integration von Solartechnik (Orientierung, Fremd- und Eigenverschattung, Dachneigung) ist daher zu achten.

Die Nutzung von Flüssiggas als Energieträger zu Heizzwecken ist sinnvoll, da Flüssiggas bei der Verarbeitung von Rohöl anfällt und das immer noch praktizierte Abfackeln von Flüssiggas an Fördertürmen und in Raffinerien eine „Vernichtung“ von fossiler Energie darstellt, die beim Einsatz zu Heizzwecken andere Energieträger ersetzen kann.

Wintergärten sollen entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB zur Vermeidung von Energieverschwendung und zu deren effizienten Nutzung nur unbeheizbar und vom Gebäude thermisch isoliert oder in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung integriert errichtet werden.

1.9. Mineraldünger und Pestizide, Kompostierung

Auf den privaten Verkehrs- und Stellflächen ist der Einsatz von Streusalz und anderen ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser, angrenzender Vegetation und zum Schutz der Pfoten von Haustieren, insbesondere Hunden und Katzen, unzulässig.

Pro Parzelle soll ein Kompostplatz zur Eigenkompostierung zumindest von Gartenabfällen, und möglichst von organischen Küchenabfällen eingerichtet werden.

1.10. Ökologische Belange / Artenschutz

Nach § 2a Satz 3 BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung. In diesem werden die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt. Die Durchführung der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, die Erarbeitung des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB und die Überwachung gem. § 4c BauGB wird im Rahmen dieser Einbeziehungssatzung nicht als notwendig erachtet, da erheblich nachteilige Auswirkungen auf alle in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter nicht zu erwarten sind.

1.11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bewertung:

Das künftige Baugebiet liegt auf Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Dabei handelt es sich konkret um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Wiesenfläche mit eingewachsenen Gehölz-/Ortsrandstrukturen. Die Gehölz-/Ortsrandstrukturen bleiben in bisher bestehenden Umfang und werden nicht berührt.

Sämtliche angrenzende Gehölzstrukturen werden durch die Satzung nicht berührt.

Es wird daher im Folgenden anhand der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise geprüft, ob eine differenzierte Vorgehensweise notwendig ist (siehe Abbildung 4).

Zur naturschutzfachlichen Beurteilung ist zum Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

0. Planungsvoraussetzungen		
0.1	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Absatz 2-4 BayNatschG).	☒ ja ☐ nein
1. Vorhabentyp		
1.1	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO), ein allgemeines Wohngebiet (nach §4 BauNVO)?	☒ ja ☐ nein - Allgemeines Wohngebiet
1.2	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	☒ ja ☐ nein
2. Schutzgut Arten und Lebensräume		
2.1	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höhere Bedeutung, wie - Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang), - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatschSchG, - Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen	☒ ja ☐ nein
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.	☒ ja ☐ nein - Verwendung heimischer Baum- und Straucharten - Verbot von Sockeln
3. Schutzgut Boden		
3.1	Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) begrenzt.	☒ ja ☐ nein - Vermeidung übermäßiger Erdmassenbewegungen - Verwendung wasser-durchlässiger Beläge
4. Schutzgut Wasser		
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	☒ ja ☐ nein
4.2	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtenwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	☒ ja ☐ nein
4.3	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wasser vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsanlagen, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.	☒ ja ☐ nein - Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit
5. Schutzgut Luft/Klima		
5.1	Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	☒ ja ☐ nein
6. Schutzgebiet Landschaftsbild		
6.1	Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	☒ ja ☐ nein
6.2	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/-Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	☒ ja ☐ nein
6.3	Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z.B. Liste 4).	☒ ja ☐ nein - Naturnahe Ortsrandeingrünung

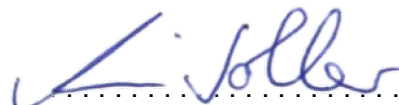
Abbildung 4 Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

Die Fragen der Checkliste können alle durchgehend mit „Ja“ beantwortet werden. Somit kann auf eine gesonderte differenzierte Vorgehensweise verzichtet werden.

Landau, den

.....
Thomas Ebner
B. Eng.

Irlbach, den 09.05.2025


.....
Erster Bürgermeister

2. Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.11.2023 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Irlbach – „Alte Mühle“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Gemeindeteil Irlbach, Gemeinde Irlbach, auf der Flurnummer 956/4 der Gemarkung Irlbach beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die betroffene Öffentlichkeit wurde gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 02.12.2024 bis 24.01.2025 am Verfahren beteiligt.

3. BEHÖRDENBETEILIGUNG

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 02.12.2024 bis 24.01.2025 am Verfahren beteiligt.

4. ERNEUTE AUSLEGUNG ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die betroffene Öffentlichkeit wurde gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 18.02.2025 bis 19.03.2025 am Verfahren beteiligt.

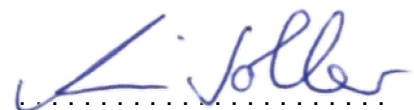
5. ERNEUTE AUSLEGUNG BEHÖRDENBETEILIGUNG

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 18.02.2025 bis 19.03.2025 am Verfahren beteiligt.

6. SATZUNG

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 08.05.2025 die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 22.04.2025 unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

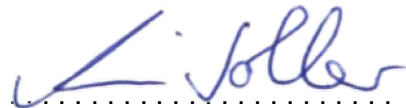
Irlbach, den 09.05.2025


.....
Erster Bürgermeister

7. AUSFERTIGUNG

Das Original dieser Satzung wurde am .09.05.2025 ausgefertigt.

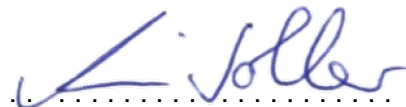
Irlbach, den .09.05.2025


Erster Bürgermeister

8. BEKANNTMACHUNG

Die Satzung wurde am .16.05.2025 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Irlbach, den .16.05.2025


Erster Bürgermeister

FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES

1. GELTUNGSBEREICH

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, BAUGRENZEN

2.1 Baufenster

3. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 NUTZUNGSKREUZ SCHEMA

1	2	1 Art der baulichen Nutzung	2 Zahl der Vollgeschosse
3	4	3 Grundflächenzahl	4 Geschößflächenzahl
5	6	5 Bauweise	6 Gebäudeformen

4. GRÜNORDNUNG

4.1 Pflanzgebot: Baum zu pflanzen

4.2 Baum zu erhalten

4.3 Ortsrandeingrünung

5. SONSTIGE PLANZEICHEN & HINWEISE

5.1 Flurstücksgrenzen

5.2 339/1 Flurstücksnummern

5.3 mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.4 bestehende Bebauung - Hauptgebäude -

5.5 bestehende Bebauung - Nebengebäude -

5.6 Einfahrt/Zufahrt

5.7 Gebäude, unverb. Lageskizze mit vorgeschl. Firstrichtung

5.8 Gewässerverlauf - Irlbach

5.9 Böschungsoberkante Irlbach lt. Vermessung

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

" Irlbach - Alte Mühle"

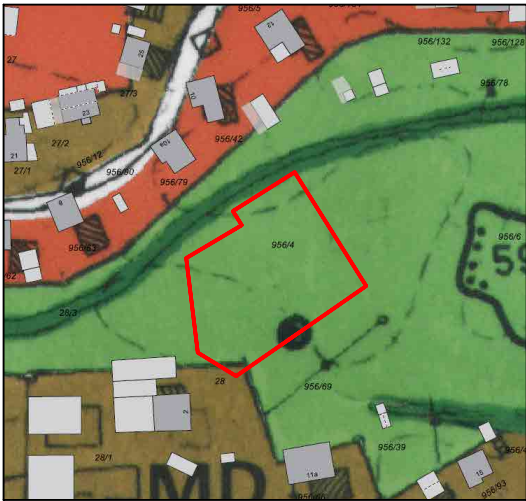
GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

IRLBACH
STRAUBING - BOGEN
NIEDERBAYERN

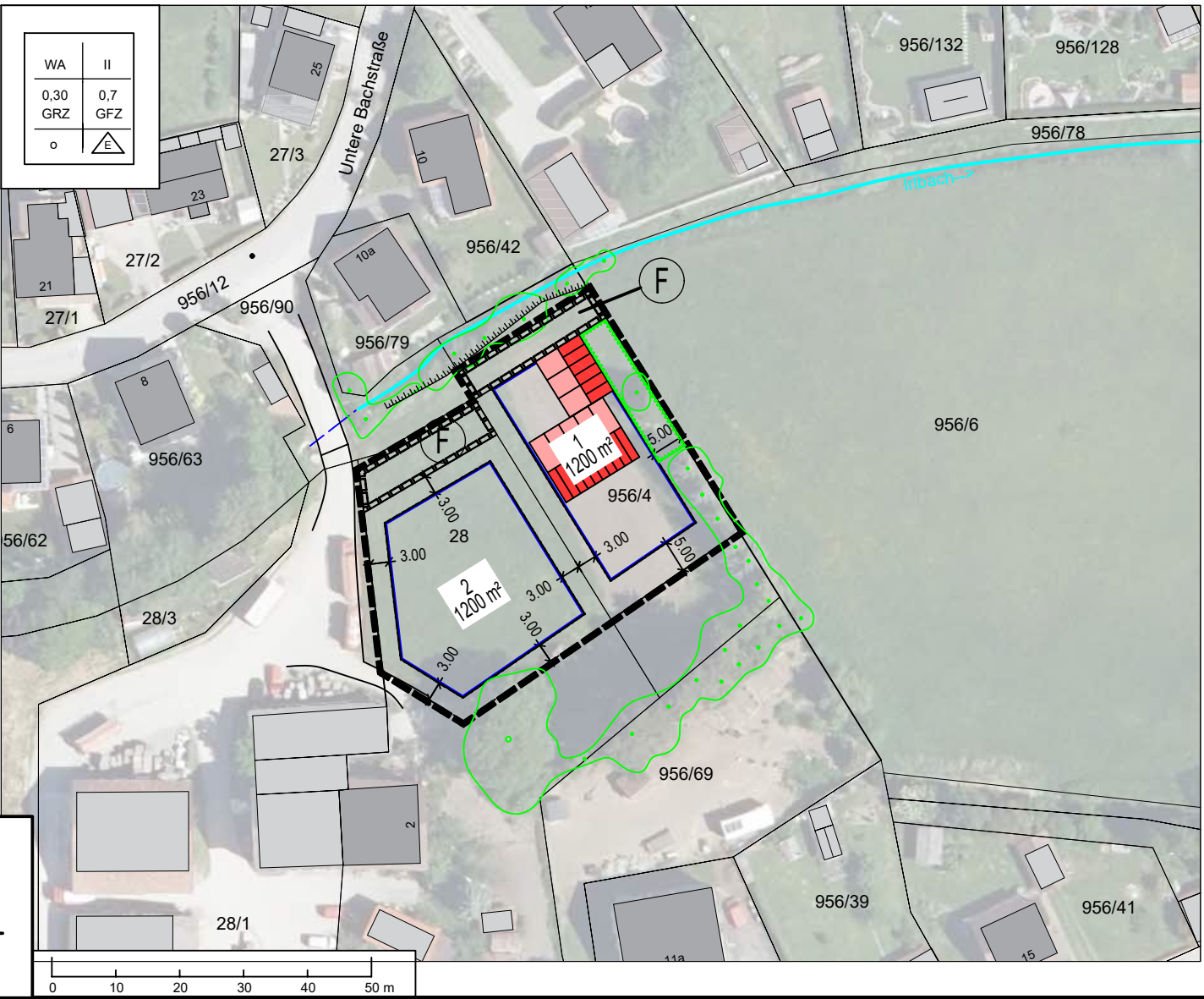
Übersichtskarten Satzungsbereich



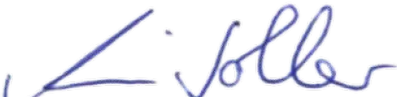
Quelle: BayernAtlas



Quelle: FNP Irlbach



Irlbach, den 09.05.2025


1. Bürgermeister

Planung	 Ingenieurgesellschaft Telefon: 09951 / 6901 - 0, Fax: 09951 / 6901 - 25 Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar E-Mail: info@obw-ig.de Internet: www.obw-ig.de Thomas Ebner B. Eng.
Vorhabensträger	Gemeinde Irlbach in der VG Straßkirchen Kirchplatz 7 94342 Straßkirchen 
Maßstab	M 1 : 1000
Stand	22.04.2025
Projekt	P_WALLNER, 2024-582, EBS, Irlbach