

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 im Rahmen der Planerstellung (keine amtl. Vermessungsgenauigkeit).

UNTERGRUND:

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

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

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

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

..... STRASSKIRCHEN
"AM HOFFELD ab4/1+2"

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

1. AUSLEGUNG

Der Gemeinderat hat in der Sitzung v. 16.03.1992 d. Aufstellung d. Bebauungs- u. Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 19.03.1992 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- u. Grünordnungsplan in der Fassung vom 15.06.1992 wurde m. d. Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 03.08.92 bis 04.08.92 öffentlich ausgelegt. Ort u. Zeit der Auslegung wurden am 16.07.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

..... den
1. Bürgermeister

2. BESCHRÄNKTE AUSLEGUNG

Wegen verschiedener erfolgter Änderungen war eine zusätzliche, beschränkte Auslegung notwendig. Dazu wurde d. Bebauungs- u. Grünordnungsplan i.d. Fassung v. 15.02.92 mit Begründung in der Zeit v. 19.02.93 bis 08.04.93 öffentl. ausgelegt. Ort u. Zeit der Auslegung wurden am 19.2.1993 ortsüblich bekanntgemacht. Die v. d. neuerlichen, bei d. Sitzungen am 07.12.92, 01.02.93 u. 15.02.93 beschlossenen Änderungen betr. Beteiligten wurden m. Schreiben v. 19.04.93 auf die beschr. neuerl. Auslegung hingewiesen. Dabei wurde die Möglichkeit gegeben, innerh. v. 2 Wochen Stellungnahme abzugeben.

..... den
1. Bürgermeister

3. SATZUNG

Die Gemeinde Strasskirchen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 16.02.1994 den Bebauungs- u. Grünordnungsplan "ab4/1" gem. §10 BauGB u. Art.91 BayBO i.d. Fassung v. 16.02.1994 a. Satzung beschlossen.

..... den
1. Bürgermeister

4. ANZEIGE

Dem Landratsamt Straubing-Bogen wurde d. Bebauungs- u. Grünordnungsplan "ab4/1" gemäß §11 BauGB i. d. Planfassung v. 16.02.1994 angezeigt. Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden lt. Bescheid des Landratsamtes v. 02.03.94, Nr. 42-610 nicht geltend gemacht.

i.A.
Muthmann
Oberregierungsrat

Straubing, 2.3.94
Landratsamt Straubing - Bogen

Fortsetzung Seite 1a

URHEBERRECHT:

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

5. AUSFERTIGUNG

Der Bauungs- u. Grünordnungsplan "ab4/1" wird hiermit nach Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. §11 Abs.1+3 BauGB ausgefertigt.

..... den
1. Bürgermeister

6. INKRAFTTRETEN

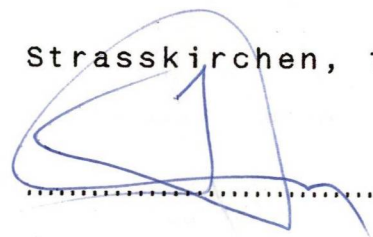
Die Gemeinde Strasskirchen hat am . .1994 die Genehmigung d. Bauungs- u. Grünordnungsplanes "ab4/1" nach §12 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bauungsplan "ab4/1" ist damit nach §12 Satz 4 BBauG rechtsverbindlich.

..... den
1. Bürgermeister

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

Telefon 09424-1058
Telefax 09424-8388

Strasskirchen, 16.02.1994

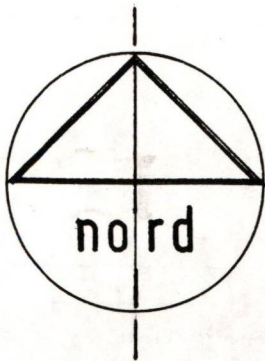


Legende zum Gemeinderatsbeschuß 1811 v. 16.02.1994:

ab4/1 = Am Hofffeld IV, 1. Bauabschnitt

nachrichtlich:

ab4/1+2 = Am Hofffeld IV, 1 + 2. Bauabschnitt



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 im Rahmen der Planerstellung (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.

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

..... STRASSKIRCHEN
"AM HOFFELD ab4"

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

1. AUSLEGUNG



Der Gemeinderat hat in der Sitzung v. 16.03.1992 d. Aufstellung d. Bebauungs- u. Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 19.03.1992 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- u. Grünordnungsplan in der Fassung vom 15.06.1992 wurde m. d. Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 03.08.92 bis 04.09.92 öffentlich ausgelegt. Ort u. Zeit der Auslegung wurden am 16.07.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

Strasskirchen den 21.9.93
1. Bürgermeister *Weinzierl*

2. BESCHRÄNKTE AUSLEGUNG



Wegen verschiedener erfolgter Änderungen war eine zusätzliche, beschränkte Auslegung notwendig. Dazu wurde d. Bebauungs- u. Grünordnungsplan i.d. Fassung v. 15.02.92 mit Begründung in der Zeit v. 19.02.93 bis 08.04.93 öffentl. ausgelegt. Ort u. Zeit der Auslegung wurden am 19.2.1993 ortsüblich bekanntgemacht. Die v. d. neuerlichen, bei d. Sitzungen am 07.12.92, 01.02.93 u. 15.02.93 beschlossenen Änderungen betr. Beteiligten wurden m. Schreiben v. 19.04.93 auf die beschr. neuerl. Auslegung hingewiesen. Dabei wurde die Möglichkeit gegeben, innerh. v. 2 Wochen Stellungnahme abzugeben.

Strasskirchen den 21.9.93
1. Bürgermeister *Weinzierl*

3. SATZUNG



Die Gemeinde Strasskirchen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 26.07.1993 den Bebauungs- u. Grünordnungsplan gem. §10 BauGB und Art. 91 BayBO i. d. Fassung v. 26.07.1993 a. Satzung beschlossen.

Strasskirchen den 21.9.93
1. Bürgermeister *Weinzierl*

4. ANZEIGE

Dem Landratsamt Straubing-Bogen wurde der Bebauungs- u. Grünordnungsplan gemäß §11 BauGB in der Planfassung v. 26.07.1993 angezeigt. Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden lt. Bescheid des Landratsamtes v. Nr. nicht geltend gemacht.

i.A.

URHEBERRECHT:

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

5. AUSFERTIGUNG

Der Bauungs- u. Grünordnungsplan wird hiermit nach Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. §11 Abs.1+3 BauGB ausgefertigt.

..... den
1.Bürgermeister

6. INKRAFTTRETEN

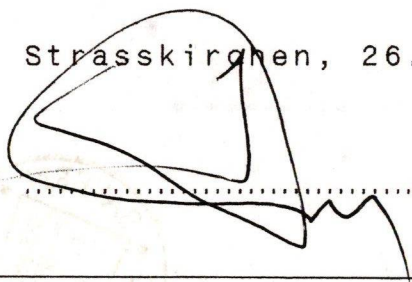
Die Gemeinde Strasskirchen hat am . .1993 die Genehmigung des Bauungs- u. Grünordnungsplanes nach §12 Satz 1 BauGB örtlich bekanntgemacht. Der Bauungsplan ist damit nach §12 Satz 4 BBauG rechtsverbindlich.

..... den
1.Bürgermeister

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

Telefon 09424-1058
Telefax 09424-8388

Strasskirchen, 26.07.1993





BEBAUUNGSPLAN
STRASSKIRCHEN
"AM HOFFELD ab 4,1"

LAGEPLAN M/1:1000

STRASSKIRCHEN, 16.02.94

dipl.-Ingenieur Wilfried M. Kammerl
 architekt tub
 postfach 27
 strasskirchen



GRÜNORDNUNGSPLAN
 ZUM BEBAUUNGSPLAN
 STRASSKIRCHEN
 "AM HOFFELD ab 4₁"

LAGEPLAN M/1:1000

STRASSKIRCHEN, 16.02.94

diplom-Ingenieur Wilfried M. Kammerl
 architekt tub
 poeffsch 27 strasskirchen



STRASSKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN
STRASSKIRCHEN
"AM HOFFELD ab 4, "

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

STRASSKIRCHEN, 16.02.94

diplom-ingenieur wilfried m. kammerl
architekt tub
postfach 27
strasskirchen
ingenieur

M 1:5000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach § 9 BauGB

Nachfolgende Festsetzungen gelten nicht für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bereits bestehende Gebäude, Nebengebäude und Einfriedungen, jedoch für zukünftige Ersatzbauten.

0.1 Bauweise

- 0.1.1 - freistehende Einzelhäuser - offene Bauweise
- 0.1.2 - massierte, gegliederte Bauweise - Wohnanlagen

0.2 Größe der Baugrundstücke


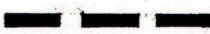

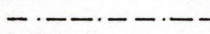
- 0.2.1 - Einzelhausbebauung / Parzellengröße
mind. 550 qm
- 0.2.2 - Doppelhausbebauung / Parzellengröße
mind. 300 qm
- 0.2.3 - Wohnanlagenbebauung / mind. Parzellengröße
nach den Erfordernissen lt. Ziff. 2.1.2
- 0.2.4 - Gemischt genutzte Grundstücke unterliegen
keiner Festlegung einer Mindestgröße

0.3 Firstrichtung

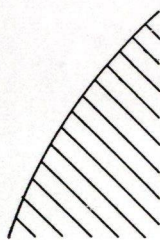
- 0.3.1 - Variable Firstrichtungen, als Satteldach-
Lösungen für Ziff. 0.1.1 + 0.1.2 zulässig.

Abstimmung in Einzelfällen mit der Baube-
ratung des zuständigen Kreisbaumeisters.
- 0.3.2 - Für Gebäude auf der Sonderbaufläche sind
Pult- u. Walmdachlösungen zulässig.

3.0 Geltungsbereich, Baugrenzen, Verkehrsflächen


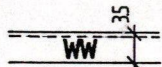
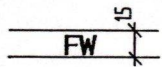




- 3.0.1  - Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 3.0.2  - Abgrenzung Geltungsbereiche "ab4/1+2"
- 3.0.3  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 3.0.4  - Baugrenze

3.1 Beschränkung baulicher Nutzung




- Immissionsschutzflächen
- Durch einschlägige landwirtschaftliche Nutzung (Zuchtschweinehaltung) ist innerhalb der mit Schraffur markierten Fläche, Radius 150 m, eine Wohnbebauung (WA) / Wohnnutzung (MI) bis zur Beendigung derselben nicht möglich.

3.5 Öffentliche Verkehrs- und Wegeflächen


- 3.5.1  - Erschließungs-/Wohnstraße mit seitlichen öffentl. Grünstreifen, ausgeführt als bituminöse Decke. Regenwasserablaufführung als 4-Zeiler, Randbegrenzung als 1-Zeiler.
- 3.5.2  - Wohnweg, sonst wie 3.5.1
- 3.5.3  - Fußweg mit Mineralschotterdecke
- 3.5.4  - Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- 3.5.5  - Höhenfestlegung von Verkehrsflächen (NN - bezogen)
- 3.5.6  - öffentliche Parkierfläche (Besucher)
- 3.5.7  - Stellfläche für Mülltonnen (Hinterlieger)

3.6 Grünflächen

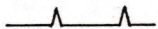
3.6.1  - Kinderspielplatz


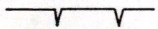
3.6.2  - Grünflächen im öffentlichen Bereich
Straßenbegleitgrün / Grünzonen /
Grünbereiche unter 110 kV-Freileitung
der OBAG


3.7 Flächen für Versorgungsanlagen

3.7.1  - Umformerstation bestehend

3.8 Führung bestehender Versorgungsleitungen

3.8.1  - Hochspannungs-Freileitung 110 kV
der OBAG mit Schutzzone



 Die einschlägigen Vorschriften der
Energieversorgung Ostbayern AG (OBAG)
sind für die Durchführung von Bau-
maßnahmen an/in der Schutzzone zu
beachten.

3.8.2  - Mittelspannungs-Kabeltrasse 20 kV

Die im Bebauungsplan-Entwurf einge-
tragene Kabeltrasse wird nach Maßgabe
des EVU in den neu entstehenden Straßen-
raum verlegt.

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

3.9 Sonstige Festsetzungen

3.9.1  - Fläche für private Stellplätze, die zur
Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen.

7.0 Träger öffentlicher Belange / Fachplanungen

7.1 - Kreisarchäologie / Bodendenkmalpflege -

Zuständige Behörde ist das Landratsamt
Straubing-Bogen / Kreisarchäologie,
Bahnhofstraße 3, 94327 Bogen.

Bei Erdarbeiten zu Tage geförderte Keramik-,
Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem
Amt zu melden.

7.2 - Fachplanungen -

Die Gestaltung der Wege, Plätze und Sonder-
flächen (öffentl. Erschließung und Grün-
ordnung einschließlich der Ableitung der an-
fallenden Regenwässer) ist Teil zu erstellen-
der Fachplanungen.

Die Einmündung der WES in die B8 ist nach den
Vorgaben des Strassenbauamtes Deggendorf aus-
zuführen. Planungsunterlagen sind vor Baubeginn
dem Amt vorzulegen.

7.3 - Versorgungsunternehmen -

Bauanträge mit Planungen, die die Leitungs-
wege der Energieversorgung Ostbayern AG (OBAG),
Freileitung 110 kV + Erdkabel, tangieren, sind
dieser jeweils zur Überprüfung zuzusenden.

Weitere Auskünfte hierzu erteilt die Gemeinde
Strasskirchen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

9.1 ALLGEMEINES

9.1.1 Befestigte Flächen:

Um die Bodenversiegelung einzuschränken, ist die Asphaltierung der Grundstückszuwege und Fußgängerwege sowie der Parkplätze im öffentlichen Bereich sowie in den Wohnanlagen nicht zulässig.

Es sind Beläge mit möglichst hoher Wasserdurchlässigkeit zu verwenden (z.B. Pflaster mit breiten, offenen Fugen, wassergebundene Decken).

9.1.2 Rasenflächen:

Die als Rasen ausgewiesenen Flächen sind als Gebrauchsrasen anzulegen und ohne Einsatz von Bioziden zu pflegen.

9.1.3 Wiesen:

Die als Wiesen ausgewiesenen Flächen sind als solche anzulegen und ohne Einsatz von Bioziden und Düngemitteln zu pflegen (2 Schnitte im Jahr).

9.1.4 Terminierung:

Die öffentlichen Grünflächen sind in der Pflanzperiode unmittelbar nach Fertigstellung der Straßen zu erstellen.

9.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Bei der Bepflanzung der öffentlichen Flächen sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

- Einzelbaumpflanzung

Die dargestellten Einzelbäume dürfen nur auf den im Grünordnungsplan festgesetzten Standorten gepflanzt werden und sind mindestens in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm (Bäume erster Wuchsordnung) und Stammumfang 12-14 cm (Bäume zweiter Wuchsordnung) auszuführen.

9.2.1 Liste A : Geeignete Bäume erster Wuchsordnung

QR Quercus robur (Stieleiche)
TC Tilia cordata (Winterlinde)
FE Fraxinus excelsior (Esche)
AP Acer platanoides (Spitzahorn)

9.2.2 Liste B : Geeignete Bäume zweiter Wuchsordnung

CB Carpinus betulus (Hainbuche),
 ST Sorbus torminalis (Elsbeere),
 SA Sorbus aucuparia (Eberesche),
 AC Acer campestre (Feldahorn),
 PP Pyrus pyraister (Holzbirne),
 PA Prunus avium (Vogelkirsche).

9.3 STRAUCHPFLANZUNG

Strauchpflanzungen sind in den Pflanzgrößen Str. 2xv, 100-150 auszuführen (Ausnahme Liguster, Rosen 2xv, 60-100).

Geeignete Sträucher sind:

Corylus avellana (Hasel)
 Cornus sanguinea (Hartriegel)
 Crataegus monogyna (Weißdorn)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Lonicera xylosteum (Geißblatt)
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
 Ligustrum vulgare (Liguster)
 Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)
 Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
 Rhamnus frangula (Faulbaum)
 Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
 Berberis vulgaris (Berberitze)
 Rosa arvensis (Feldrose)

In Pflanzflächen innerhalb des Straßenraumes außerdem:

Rosa gallica (Essigrose)
 Rosa pimpinellifolia (Bibernell-Rose)
 Syringa vulgaris (Gewöhnlicher Flieder)

9.4 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLÄNE

Für die öffentliche Grünzone zwischen Mischgebiet und Wohngebiet, den Kinderspielplatz und die öffentliche Grünzone unter der 110 kV Freileitung der OBAG sind der unteren Naturschutzbehörde bis zur Fertigstellung der Baugebiets-Erschließung qualifizierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.

Ebenso sind für Wohnanlagen (ab 6 WE je Gebäude) zusammen mit den Bauanträgen qualifizierte Freiflächengestaltungspläne einzureichen.

9.5 KINDERSPIELPLATZ

Auf dem Kinderspielplatz sind Spielgeräte in angemessener Art und Anzahl aufzustellen.

Bei der Bepflanzung ist die Pflanzenliste des Bundesgesundheitsministeriums und des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zu berücksichtigen.

Diese Festsetzung gilt auch für an den Kinderspielplatz angebundene öffentliche Grünflächen.

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

Bahnhof	500 m		Versorgungsläden ..	250 m
röm.kath. Kirche..	700 m		Kindergarten (best.)	650 m
Volksschule	450 m		Schulbushalte	700 m

3. Das gesamte Gelände erstreckt sich im Bereich einer ehemaligen Lehmgrube, die bis auf eine Tiefe von ca. 2,8 m ausgebeutet ist.

4. Grundwasser kann im Geltungsbereich ab einer Tiefe von mind. 4,0 m anstehen.

5. Der Boden besteht aus Humus und Lößlehm.
Es sind keine Maßnahmen zur Herstellung eines sicheren und tragfähigen Baugrundes erforderlich.

6. Im Geltungsbereich (MI) ist bereits Wohnbebauung vorhanden (Parzellen 47+50). Parzelle 51 ist mit einem Wirtschaftsgebäude bebaut (ev. Abbruch).

7. Auf den öffentlichen Flächen im Geltungsbereich ist noch kein Baumbestand vorhanden.

C. Bestehende u. geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung (§§ 1 ff. BauNVO)	Bruttofläche	Fl.- Nr. (die mit * bezeichneten als Teilfl.)
Allgemeines Wohngebiet (WA1+WA2)	6,462 ha	1021/2, 1022, 1023, 1024*, 1026/2*, 1120, 1120/3-15*, 1121, 1121/2, 1122/3-45, 1122/91-93, 1122/113, 112-2/114*, 1123/14*, 985*
Mischgebiet (MI)	0.889 ha	1024*

2. Im Baugebiet sind entsprechend der Bebauungsvorschläge maximal 55-60 Wohngebäude mit ca. 110-140 Wohneinheiten, ca. 120 Garagen und ca. 60 PKW-Stellplätze vorgesehen.
3. Für die Herstellung von Garagen und Stellplätze gilt in vollem Umfang die Garagen- u. Stellplatzsatzung (GaStS) der Gemeinde Straßkirchen in der jeweils bei Bauantragseinreichung geltenden Fassung.
4. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 10 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird. Dann werden ca. 350 weitere Einwohner mit ca. 100-150 weiteren volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

5. a) Das Netto-Bauland (Gesamtfl. aller Baugrundstücke WA1/WA2/MI)

umfaßt	4,670 ha(1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen	1,450 ha(2)
Somit umfaßt das Bruttobauland (= Summe aus (1) und (2))	
	6.120 ha(3)
Die örtlichen Grün- u. Freiflächen umfassen	0.630 ha(4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen	0.070 ha(5)
Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5))	
	6.820 ha(6)

b) Von der Bruttobaufläche (6) entfallen demnach auf

das Brutto-Bauland (3)	89.74 %
die örtlichen Grün- u. Freiflächen (4) ...	9.23 %
die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5)	1.03 %
	100.00 %

c) Vom Bruttobauland (3) entfallen auf

das Nettobauland (1)	76.30 %
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung	23.70 %
	100.00 %

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplan und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung in den Bereichen (WA1+WA2) u. (MI) zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BauGB) und eine Grenzregelung (§§.80 ff BauGB) im Bereich dieses Teils der eingeschlossenen Flurstücke notwendig.

E. Immissionsschutzflächen

1. Ausgehend von einem Emissionsort (einschlägige landwirtschaftliche Nutzung / Zuchtschweinehaltung) auf Fl.No. 113, Gemarkung Straßkirchen, wird im Umkreis von 150 m (entspr. VDI-Richtlinie 3471) eine Immissionsschutz-Zone ausgewiesen.

Innerhalb dieser Fläche (im Bebauungsplan /// markiert), ist Wohnbebauung (WA) / Wohnnutzung (MI) bis zur Beendigung der genannten einschlägigen landwirtschaftlichen Nutzung nicht möglich.

2. Durch ein von einem vereidigten Sachverständigen einzuholendes Immissionsgutachten soll eine Reduzierung dieses Bereiches erreicht werden. Bei weiterem Bedarf an Bauflächen ist dieses Gutachten von der Gemeinde in Auftrag zu geben, verbunden mit der Erstellung eines Deckblattes zum Bebauungsplan.

F. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über die Wohnerschließungs-Straße zur Bundesstraße 8, die Fliedergasse, den Fichtengrund, die Eibengasse, die Akaziengasse, den Ahornring u. den Jägerweg Anschluß an das öffentliche Straßennetz.
2. Der bestehende Jägerweg auf Fl.Nr. 1122/5 wird aufgelassen. Die Flächen gehen in der Neuparzellierung auf.
3. Die im Bebauungsplan vorgesehene Erschließung soll einschl. geplanten Fußwege und der öffentlichen Parkier- u. Grünflächen in mind. 2 Ausbau-Abschnitten hergestellt werden.
4. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene Wasserversorgungsanlage der Irlbachgruppe. Der Anschluß ist nach Klärung im Einzelfall möglich.
5. Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluß an die vorhandene zentrale Kanalisation zur Kläranlage der VG Straßkirchen. Der Anschluß ist entsprechend der abschnittsweisen Erstellung des internen Kanalnetzes möglich.
6. 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.
7. Die Beseitigung der Abfälle ist gesichert durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt u. Land (ZAW).

8. Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Gemeinde Strasskirchen.
9. Erdgas wird durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Erdgas Südbayern angeboten werden.
Auskünfte zur gasseitigen Erschließung erteilt die Bezirksstelle der Erdgas Südbayern in Dingolfing.

G. Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung

			DM Kosten
I. Für die Wasserversorgung			
1. Herstellungskosten:			
a)	1210 lfm neuer Hauptstrang	a 150,- DM	181.500,-
b)	850 lfm Anschlußleitungen	a 100,- DM	85.000,-
II. Für die Abwasserableitung			
1. Herstellungskosten:			
a)	1120 lfm neuer Hauptsammler	a 320,- DM	358.400,-
b)	850 lfm Anschlußleitungen	a 170,- DM	144.500,-
III. Für Straßen, Wege und Plätze			
1. Herstellungskosten:			
a)	Grunderwerb für 13000 qm	a 20,- DM	260.000,-
b)	Herstellung der Fahrbahnen WES 550 lfm in 6,00 m Breite	a 570,- DM	313.500,-
c)	Herstellung der Fahrbahnen WS 230 lfm in 4,90 m Breite	a 490,- DM	112.700,-
d)	Herstellung der Fahrbahnen WW 145 lfm in 4,50 m Breite	a 450,- DM	65.250,-
e)	Herstellung der Fahrbahnen WW 65 lfm in 3,50 m Breite	a 400,- DM	26.000,-
f)	Herstellung der Fahrbahn Kiga-Platz 600 qm	a 90,- DM	54.000,-
g)	Herstellung von Kehren 1160 qm im ø 16,0-18,0 m	a 90,- DM	104.400,-
h)	Herstellung der Fahrbahnen AW 18 lfm in 3,50 m Breite	a 200,- DM	3.600,-
Übertrag:			1.708.850,-

			DM Kosten
Übertrag:			1.708.850.-
i)	Herstellung von Fußwegen (FW) 190 lfm in 2,00 m Breite	a 160,- DM	30.400.-
j)	Herstellung von Fußwegen 1,5 m (WES) 550 lfm in 1,50 m Breite	a 120,- DM	66.000.-
k)	Herstellung von Fußwegen 1,5 m (Öko-Bw) 170 lfm in 1,50 m Breite	a 70,- DM	11.900.-
l)	Herstellung von öffent. Parkplätzen 550 qm in Öko-Bauweise	a 100,- DM	55.000.-
m)	Beleuchtung: 23 Einheiten	a 1.200,- DM	27.600.-
n)	Straßenentwässerung 1120 lfm einschl. Sinkkästen	a 85,- DM	95.200.-
IV.	Für Grünanlagen und Pflanzflächen, die gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Erschließungsanlagen sind:		
	1. Herstellungskosten		
a)	Grunderwerb für 4.400 qm	a 20,- DM	88.000.-
b)	Grunderwerb für 4.650 qm Freiflächen unter 110 kV-Ltg.	a 5,- DM	23.250.-
c)	Anlage von Grünflächen 5.550 qm	a 15,- DM	83.250.-
d)	Anlage von Pflanzungen 3.500 qm	a 45,- DM	157.500.-
V.	Sonstige Kosten		
	1. Vermessungskosten öffentlicher Bereich ..		25.000.-
	2. Vermessungskosten privater Bereich		70.000.-
VI.	Nachfolgelasten:		
	1. Errichtung und Ausstattung eines Kinderspielplatzes		40.000.-
Summe >>> DM			2.481.950.-

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 (90 % d. Kosten)

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

H. Weitere Erläuterungen

1. Maßnahmen zur Grünordnung

Der den Bebauungsplan begleitende Grünordnungsplan wurde von Frau Dipl.Ing. Christiane Fink, Landschaftsarchitektin, in freier Mitarbeit erarbeitet und ist in der Fassung v. 16.02.1994 Teil dieses Bebauungsplanes.

Folgende Zielsetzungen liegen der Planung zugrunde:

Ausreichende Durchgrünung des neuen Wohngebietes im öffentlichen Bereich

Minimierung der zu versiegelnden Flächen

Schaffung ökologisch wertvoller Grünstrukturen

Schaffung von Strukturen mit Erlebniswert, die den öffentlichen Raum gliedern und bereichern, die Räume bilden und Torwirkungen erzielen.

Die **Grünordnung** im Geltungsbereich des Bebauungsplan wird durch die dargestellte und in den text- u. plan-lichen Festsetzungen beschriebene Grünordnung geregelt.

Öffentliche Grünflächen:

Pflanzgebote sind nur für die öffentlichen Grünflächen vorgesehen.

Die ausgewiesenen Rasenflächen sollten extensiv gepflegt werden.

So können sich im Lauf der Zeit Arten ansiedeln, die den Erlebniswert der Flächen steigern.

Private Grünflächen:

Hier wurde im Rahmen des Grünordnungsplanes auf Festsetzungen verzichtet.

Empfohlen wird jedoch folgendes >>>

- Im Vorgartenbereich sollte auf geschnittene Formhecken verzichtet werden.
- Aus ökologischen und gestalterischen Gründen sollten vermehrt einheimische Stauden und Gehölze sowie traditionell im Bauerngarten verwendete Stauden und Gehölze gepflanzt werden.
- Die Gartengestaltungsbroschüre der Gemeinde Strasskirchen ist jedem Hausbesitzer als Anregung zur Anlage des Gartens auszuhändigen.

- Fassadenbegrünungen sollten aus ökologischen und gestalterischen Gründen vermehrt durchgeführt werden.

- Technische Hinweise:

Von Kabeltrassen des EVU, des GUV sowie von Kanal- u. Wasserleitungstrassen ist bei Pflanzungen generell ein beidseitiger Abstand von 2,50 m einzuhalten. Eigentümer betroffener Parzellen erhalten über die Gemeinde Info-Schriften der beteiligten Versorgungsunternehmen.

2. Zusammenfassung der **annähernden Größen der Parzellen** nach dem vorgegebenen Teilungsvorschlag nach Ziff. 4.1 der planlichen Hinweise zum Bebauungsplan (angestrebte Teilung). Für notarielle Zwecke nur bedingt geeignet (maßliche Nachprüfung erforderlich).

(WA1)	Grundstücksflächen	(ca. Maße)
Parzelle 1	1.014 qm
Parzelle 2	838 qm
Parzelle 3	899 qm
Parzelle 4	920 qm
Parzelle 5	829 qm
Parzelle 6	769 qm
Parzelle 7	726 qm
Parzelle 8	738 qm
Parzelle 9	759 qm
Parzelle 10	871 qm
Parzelle 13	820 qm
Parzelle 14	751 qm
Parzelle 15	732 qm
Parzelle 16	720 qm
Parzelle 17	861 qm
Parzelle 19	795 qm
Parzelle 20	735 qm
Parzelle 21	691 qm
Parzelle 22	674 qm
Parzelle 23	805 qm
Parzelle 24	692 qm
Parzelle 25	620 qm
Parzelle 26	816 qm
Parzelle 27	646 qm
Parzelle 28	778 qm
Parzelle 29	643 qm
Parzelle 30	898 qm
Parzelle 31	883 qm
Parzelle 32	765 qm
Parzelle 33	940 qm
Parzelle 34	712 qm
Parzelle 35	740 qm
Parzelle 36	934 qm

Seitensumme Wohnbauland (WA1) ca. 26.115 qm

Seitensumme Wohnbau land (WA1)	ca.	26.115	qm
Parzelle 37		638	qm
Parzelle 38		685	qm
Parzelle 39		741	qm
Parzelle 40		760	qm
Parzelle 41		731	qm
Parzelle 42		715	qm
Parzelle 43		605	qm
Parzelle 44		2.123	qm
Parzelle 45		1.914	qm
<hr/>			
Zwischensumme Wohnbau land (WA1) ...	ca.	35.027	qm
 (WA2)			
Parzelle 11		2.079	qm
Parzelle 12		2.282	qm
Parzelle 44		2.123	qm
Parzelle 45		1.914	qm
<hr/>			
Zwischensumme Wohnbau land (WA2) ...	ca.	8.398	qm
+ Zwischensumme Wohnbau land (WA1) ...	ca.	35.027	qm
<hr/>			
Gesamt - Netto Wohnbau land (WA) ...	ca.	43.425	qm

(MI)

Parzelle 46		789	qm
Parzelle 47		917	qm
Parzelle 48		1.821	qm
Parzelle 49		791	qm
Parzelle 50		1.617	qm
Parzelle 51		703	qm
<hr/>			
Gesamt - Netto Misch-Bau land (MI) .	ca.	6.638	qm

Sonder-Bauflächen

Parzelle 18 (Kindergarten)		2.867	qm
------------------------------------	--	-------	----

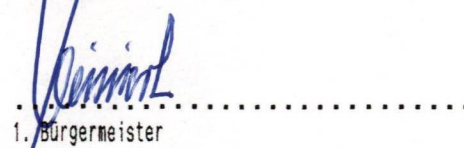
Strasskirchen, den 16.02.1994

Strasskirchen, den

Der Entwurfsverfasser:

Gemeinde Strasskirchen




1. Bürgermeister

Überholt!

- Fassadenbegrünungen sollten aus ökologischen und gestalterischen Gründen vermehrt durchgeführt werden.

- Technische Hinweise:

Von Kabeltrassen des EVU, des GVU sowie von Kanal- u. Wasserleitungstrassen ist bei Pflanzungen generell ein beidseitiger Abstand von 2,50 m einzuhalten. Eigentümer betroffener Parzellen erhalten über die Gemeinde Info-Schriften der beteiligten Versorgungsunternehmen.

2. Zusammenfassung der **annähernden Größen der Parzellen** nach dem vorgegebenen Teilungsvorschlag nach Ziff. 4.1 der planlichen Hinweise zum Bebauungsplan (angestrebte Teilung). Für notarielle Zwecke nur bedingt geeignet (maßliche Nachprüfung erforderlich).

	Grundstücksflächen	(ca. Maße)
(WA1)		
Parzelle 1	827	qm
Parzelle 2	894	qm
Parzelle 3	866	qm
Parzelle 4	914	qm
Parzelle 5	815	qm
Parzelle 6	748	qm
Parzelle 7	717	qm
Parzelle 8	743	qm
Parzelle 9	724	qm
Parzelle 10	871	qm
Parzelle 13	830	qm
Parzelle 14	741	qm
Parzelle 15	722	qm
Parzelle 16	700	qm
Parzelle 17	900	qm
Parzelle 19	774	qm
Parzelle 20	725	qm
Parzelle 21	660	qm
Parzelle 22	675	qm
Parzelle 23	801	qm
Parzelle 24	634	qm
Parzelle 25	590	qm
Parzelle 26	834	qm
Parzelle 27	641	qm
Parzelle 28	767	qm
Parzelle 29	724	qm
Parzelle 30	887	qm
Parzelle 31	870	qm
Parzelle 32	797	qm
Parzelle 33	935	qm
Parzelle 34	682	qm
Parzelle 35	759	qm
Parzelle 36	839	qm

Seitensumme Wohnbauland (WA1) ca. 25.606 qm

Seitensumme Wohnbau land (WA1)	ca.	25.606	qm
Parzelle 37		650	qm
Parzelle 38		666	qm
Parzelle 39		726	qm
Parzelle 40		741	qm
Parzelle 41		748	qm
Parzelle 42		666	qm

Zwischensumme Wohnbau land (WA1) ... ca. 29.803 qm

(WA2)

Parzelle 11		2.123	qm
Parzelle 12		2.229	qm
Parzelle 43		618	qm
Parzelle 44		2.204	qm
Parzelle 45		1.849	qm

Zwischensumme Wohnbau land (WA2) ... ca. 9.023 qm

+ Zwischensumme Wohnbau land (WA1) ... ca. 29.803 qm

Gesamt - Netto Wohnbau land (WA) ... ca. 38.826 qm

(MI)

Parzelle 46		760	qm
Parzelle 47		884	qm
Parzelle 48		1.751	qm
Parzelle 49		807	qm
Parzelle 50		1.771	qm
Parzelle 51		717	qm

Gesamt - Netto Misch-Bau land (MI) . ca. 6.690 qm

Sonder-Bauflächen

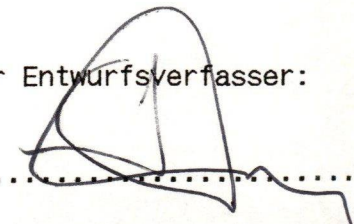
Parzelle 18 (Kindergarten) 2.896 qm

Straßkirchen, den 16.02.1994

Straßkirchen, den

Gemeinde Straßkirchen

Der Entwurfsverfasser:

.....


.....
 1. Bürgermeister

BUCKENHAGEN

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 10.12.1934 den Bebauungsplan Am Heffeld 1/2 beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde dem 1. Bürgermeister mit Schreiben vom 17.2.1934 gem. § 11 BauOB mit Schreiben vom 10.12.1934 mitgeteilt. Es ist keine Verletzung von Rechten vorliegend.

In den Bebauungsplan nach Bekanntmachung im Rathaus der Gemeinde während der allgemeinen Sitzung.

Gem. § 12 BauOB wird der Bebauungsplan verbindlich.

Auf die Vorschriften des § 12 BauOB erweiterter Entschädigungsansprüche Nutzung durch diesen Bebauungsplan wird hingewiesen.

Gem. § 215 Abs. 2 BauOB wird die Geltendmachung der Verletzung in Mängeln der Abwägung sowie

§ 215 Abs. 1 BauOB

(1) Unbeachtlich sind

1. eine Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften
2. Mängel der Abwägung, wenn sie nicht in Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nr. 2 innerhalb von ... Jahren seit Bekanntmachung des Flächen-

nutzungspläne oder der ...
geltend gemacht werden ...
oder den Hangel begründet ...

§ 21 Abs. 1 Satz 1 und 2

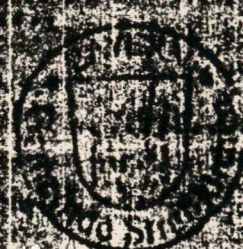
(f) Eine Verletzung von Verordnungen ...
setzbuchs ist für die ...
und der Satzungen nach die

1. die Vorschriften über ...
öffentlicher Belange ...
Satz 2 und Abs. 1 Satz ...
Satz 1 verletzt worden ...
Anwendung der Vorschrift ...
Belange nicht betreffen ...
oder des § 1 die ...
teiligung nach die
2. die Vorschriften über ...
des Pflichtennutzungsplan ...
nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. ...
Abs. 1 und § 12 Abs. ...
lich, wenn die ...
nutzungspläne oder der ...
ist;

Bekanntgemacht am 04.03.1994
Bekanntgemacht durch Ausschuss

07.03.1994

Die Bekanntmachung hat nach der
Geschäftsordnung zu erfolgen



[Handwritten signature]
Mitgestalteter
Vizepräsident
[illegible]