

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).

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.

ENTWURFSVERFASSER:

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

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

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

1. AUSLEGUNG



Der Gemeinderat hat in der Sitzung v. 25.04.1996 d. Aufstellung d. Bebauungs- u. Grünordnungsplanes "ab4/2" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.05.1996 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- u. Grünordnungsplan in der Fassung vom 29.07.1996 wurde m. d. Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 13.09.96 bis 14.10.96 öffentlich ausgelegt. Ort u. Zeit der Auslegung wurden am 30.08.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Strasskirchen, den 26.11.1996
1. Bürgermeister

2. SATZUNG



Die Gemeinde Strasskirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.11.1996 den Bebauungs- u. Grünordnungsplan "ab4/2" gem. §10 BauGB u. Art.91 BayBO i.d. Fassung v. 25.11.1996 a. Satzung beschlossen.

Strasskirchen, den 26.11.1996
1. Bürgermeister

3. ANZEIGE

Dem Landratsamt Straubing-Bogen wurde d. Bebauungs- u. Grünordnungsplan "ab4/2" gemäß §11 BauGB in der Planfassung v. 25.11.1996 angezeigt. Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden lt. Bescheid des Landratsamtes v. 19. DEZ. 1996 nicht geltend gemacht.

Straubing, 19. DEZ. 1996
Landratsamt Straubing - Bogen

i.A. *Lermer*

Oberregierungsrat

4. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungs- u. Grünordnungsplan "ab4/2" wird hiermit nach Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. §11 Abs.1+3 BauGB ausgefertigt.

Strasskirchen, den
1. Bürgermeister

5. INKRAFTTRETEN

Die Gemeinde Strasskirchen hat am . . . 1996 die Genehmigung d. Bebauungs- u. Grünordnungsplanes "ab4/2" nach §12 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan "ab4/2" ist damit nach §12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Strasskirchen, den
1. Bürgermeister

ARCHITEKTURBÜRO
.. Dipl. Ing. univ ..
W.M. KAMMERL
Straubinger Str. 20
94342 STRASSKIRCHEN
Telefon 09424/90090
Telefax 09424-90092

Strasskirchen, 25.11.1996



BEBAUUNGSPLAN
STRASSKIRCHEN
"AM HOFFELD ab 4₂"

LAGEPLAN M/1:1000

STRASSKIRCHEN, 25.11.1996

ARCHITEKTURBÜRO
 Dipl.-Ing.univ. .
W.M. KAMMERL
 Straubinger Str. 20
 94342 STRASSKIRCHEN
 Telefon 09424/90090
 Telefax 09424/90092

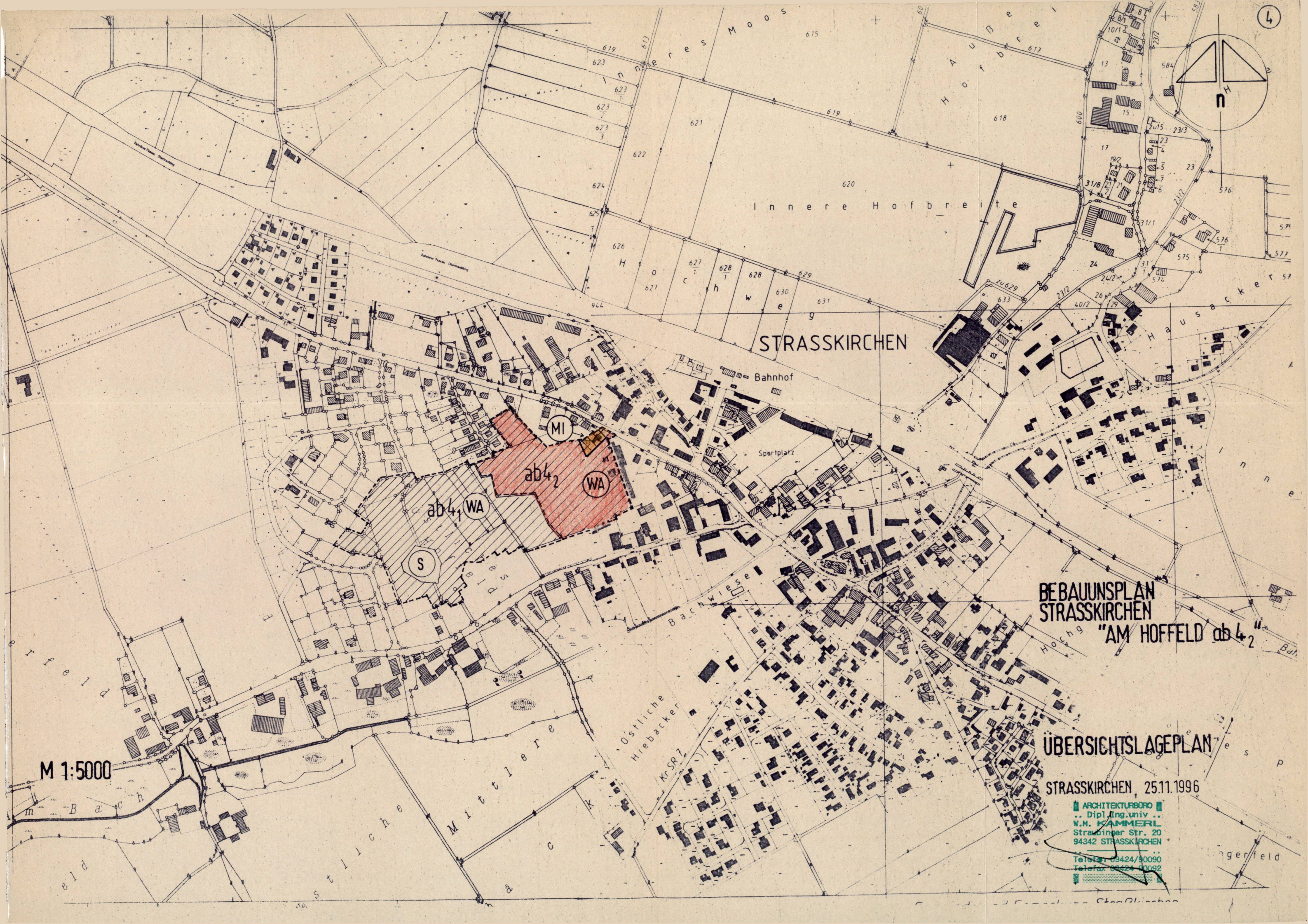


**GRÜNORDNUNGSPLAN
ZUM BEBAUUNGSPLAN
STRASSKIRCHEN
"AM HOFFELD ab 4"**

LAGEPLAN M/1:1000

STRASSKIRCHEN, 25.11.1996

ARCHITEKTURBÜRO
.. Dipl.-Ing.univ ..
W.M. KAMMERL
Straubinger Str. 20
94342 STRASSKIRCHEN
Telefon 09421/90090
Telefax 09421/90092



M 1:5000

STRASSKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN
STRASSKIRCHEN
"AM HOFFELD ab4_2"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

STRASSKIRCHEN, 25.11.1996

ARCHITEKTURBÜRO
.. Dipl. Ing. univ. ..
W.M. KAMMERL
Strabinger Str. 20
94342 STRASSKIRCHEN
Telefon 09424/40090
Telefax 09424/40092

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
ab 4/1 mind. 550 qm / ab 4/2 mind. 465 qm
- 0.2.2 - Doppelhausbebauung / Parzellengrösse
ab 4/1+2 mind. 300 qm
- 0.2.3 - Wohnanlagenbebauung / mind. Parzellengrösse
nach den Erfordernissen lt. Ziff. 2.1.2/2.1.3
- 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.

Festsetzungen nach Art.12 BayBO > (Fassung v. 02.07.1982)Gestaltung der baulichen Anlagen**0.4 Einfriedungen**

- 0.4.1 - an Strassen : Holzplatten-Zäune mit verdeckten
- an Wohnwegen : Stützen, Höhe max. 1,00 m über OK
fertiges Gelände
Beton- und Mauerwerkssäulen sind
unzulässig. Sockelhöhe max. nach
Ziff. 0.4.4.
Farbgestaltung:
Lasierende Braun- bzw. Grüntöne.
- 0.4.2 - gartenseitig: Drahtmaschenzaun mit Rohrsäulen,
- an Fusswegen: Höhe max.1,00 m über OK fertiges
Gelände.
Farbgestaltung:
Verzinkte oder grün beschichtete
Oberfläche.
- 0.4.3 - Gartentore: vor Garagen unzulässig, sofern
kein von Wohnweg, Wohnstrasse bzw.
Wohn-Erschliessungsstrasse aus frei
zugänglicher Pkw-Stellplatz ange-
ordnet wird.
- 0.4.4 - Sockel: Sockel bis max. 15 cm über OK
fertiges Gelände zulässig.

0.5 Stützmauern im Bereich bestehender Böschungen

- 0.5.1 - geländebedingt erforderliche Stützmauern haben
in Bruchsteinmauerwerk, Trockenmauerwerk oder
in Beton mit gespitzten bzw. bossierten Ober-
flächen zur Ausführung zu gelangen. Max. Höhe
bis 1,00 m zulässig.

Diese Festsetzung gilt für den öffentlichen und
privaten Bereich.

0.6 Garagen und Nebengebäude

- 0.6.1 - Kleingaragen und Nebengebäude sind bei Bebauung
zu Ziff. 0.1.1 + 0.1.2 in Form, Dachneigung und
Gestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen.
Flachdachlösungen sind unzulässig.

- 0.6.2 - Keller- bzw. Tiefgaragen sind unzulässig. allen

- 0.6.3 - Mittelgaragen sind unter Gebäuden zu Ziff. 0.1.2, erschlossen durch Sammelzufahrten, zulässig.
- 0.6.4 Lage u. Anzahl von Garagen u. Stellplätzen
- Kleingaragen- u. Nebengebäude können freistehend oder als Anbau an, bzw. als Einbauten in die Hauptgebäude errichtet werden.
 - Die erforderliche Anzahl von Garagen u. Stellplätzen regelt die Garagen- u. Stellplatzsatzung der Gemeinde Strasskirchen (GaStS) in der jeweils gültigen Fassung.
 - Für die Parzellen Nr. 11,12,13,14,15,16,33A,33B,34,38,39,48 u. 51A an der Wohn-Erschliessungsstrasse (WES) sind die Grundstückszufahrten zwingend festgesetzt.

0.7 Hauptgebäude

Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1:

0.7.1 Dachform:

- △ - Satteldach **** Neigung 28° - 35° ****

0.7.2 Dachdeckung:

- Ziegel- und Plattendeckung **** naturrot ****

Sonnenkollektoren zulässig, ohne Zwischenraum mit waagrechter Betonung anzuordnen.

0.7.3 Dachgaupen:

- zulässig als Sattel- oder Schleppegaupen, max. Vorderansicht je 2,00 qm.

0.7.4 Dachüberstände:

- Ortgang- und traufseitig bis max. 1,00 m
- Dachüberstand bei Balkonen bis max. 1,50 m

0.7.5

Kniestock:

- Bei E+DG >>> zulässig bis max. 1,20 m
- Bei E+I >>> zulässig bis max. 0,40 m
- Bei E+II >>> nicht zulässig

0.7.6

Fussboden-OK EG:

- max. 0,50 m über OK fertige Strasse

0.7.7

Gebäudesockel:

- sind im Farbton der Fassade zu erstellen.

0.7.8

Böschungen

- Die bestehenden Böschungen dürfen nur im Bereich der Parzellen 1,2,3,4,5,6 u.17 im unmittelbaren Bereich von Bebauung verändert werden.
- Bestehende Böschungen im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen ausser zur Erstellung der Strassen- u. Wegeerschliessung nicht wesentlich verändert werden.

0.7.9

Aufschüttungen


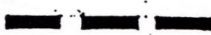


- zur Angleichung an neue Strassen- u. Wege-Höhen böschungsseitig bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
- Hügelaufschiebungen bei Terrassen und gedeckten Freiflächen sind unzulässig.

0.7.10

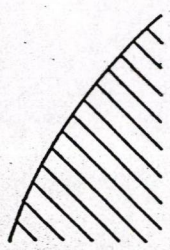
Lärmschutzvorkehrungen

- An der östl. Grenze des Geltungsbereiches hin zur FlNo 110 (Parkplatz Lebensmittelmarkt) ist eine vorhandene Grenzmauer zur geschlossenen Lärmschutzwand, Höhe mind. 3,0 m über Grund, zu ergänzen. Diese Mauer befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Über diesem Schutzbereich liegende Fenster (auch Dachfenster) - und der Bundesstrasse B8 zugewandte Fenster (Nordwest- bis Nordostseite) - der Parzellen 45,46,47+51A sind mit Lärmschutzfenstern der Klasse III auszustatten. Ein ausreichender Luftwechsel ist z.B. durch den Einbau von Schalldämm-Lüftern sicherzustellen.

3.0 Geltungsbereich, Baugrenzen, Verkehrsflächen

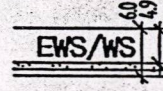
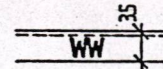
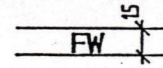




- 3.0.1  - Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 3.0.2  - Abgrenzung Geltungsbereiche "ab4/1+2"
- 3.0.3  : Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 3.0.4  Baugrenze

3.1 Beschränkung baulicher Nutzung

 - Immissionsschutzflächen


Zur Sicherstellung der landwirtschaftlichen Nutzung (hier -> Zuchtschweinehaltung) ist innerhalb der mit Schraffur markierten Fläche, Radius 80 m, eine Wohnbebauung (WA) nicht möglich (Parzellen 49 + 50B)
(Siehe auch Schreiben d. Regierung v. Ndb. v. 18.07.1994 / SG840)

3.5 Öffentliche Verkehrs- und Wegeflächen


- 3.5.1  - Erschliessungs-/Wohnstrasse mit seitlichen öffent. 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

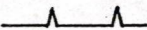
3.6.1  - Kinderspielplatz



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

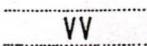

 Die einschlägigen Vorschriften der
Energieversorgung Ostbayern AG (OBAG)
sind für die Durchführung von Bau-
maßnahmen an/in der Schutzzone zu
beachten.

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.

8.0 Hinweis auf angrenzende landwirtschaftliche Nutzung

8.1 - Geruchsmissionen -

Mit kurzzeitigen Geruchsbelästigungen aus
landwirtschaftlicher Nutzung ist im Geltungs-
bereich des Bebauungsplanes zu rechnen.

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 pyraster (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. Eine örtliche Prüfung ist jeweils erforderlich.
5. Der Boden besteht aus Humus und Lösslehm. Es sind keine Massnahmen zur Herstellung eines sicheren und tragfähigen Baugrundes erforderlich.
6. Im Geltungsbereich (WA3)+(MI) ist bereits Wohnbebauung vorhanden (Parzellen 47+51B). Parzelle 51A ist derzeit noch mit einem Wirtschaftsgebäude bebaut (ev. Abbruch).
7. Auf den öffentlichen Flächen im Geltungsbereich "ab4/1" ist bereits Neupflanzung vorhanden während im Bereich "ab4/2" noch kein Baumbestand vorhanden ist.

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.)
Allgem. Wohngebiet (WA1 + WA2 + WA3)	7,271 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)	0.080 ha	1024*

2. Im Baugebiet sind entsprechend der Bebauungsvorschläge maximal 60-65 Wohngebäude mit ca. 110-145 Wohneinheiten, ca. 125 Garagen und ca. 65 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. 360 weitere Einwohner mit ca. 110-160 weiteren volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

5. a) Das Netto-Bauland (Gesamtfl. aller Baugrundstücke WA1/WA2/WA3/MI)

umfasst	4,670 ha(1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschliessung umfassen	1,450 ha(2)
<hr/>	
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)
<hr/>	
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 %
	<hr/>
	100.00 %

c) Vom Bruttobauland (3) entfallen auf

das Nettobauland (1)	76.30 %
die Verkehrsflächen für die innere Erschliessung	23.70 %
	<hr/>
	100.00 %

D. Bodenordnende Massnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplan und um zweckmässig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemässe Bebauung in den Bereichen (WA1/WA2/WA3) + (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, wird im Umkreis von 80 m eine Immissionsschutz-Zone ausgewiesen. Mit kurzzeitigen Geruchsbelästigungen aus landwirtschaftlicher Nutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu rechnen.

Innerhalb dieser Fläche (im Bebauungsplan /// markiert) ist auf den Parzellen 49+50B Wohnbebauung (WA) nicht möglich. Die Flächen sind als "nicht bebaubare Grünflächen" zu unterhalten. Änderungen bleiben einem späteren Deckblatt vorbehalten.

2. Diese Festlegungen wurde im Rahmen der Amtshilfe durch die Regierung v. Niederbayern (Abs.1) und in Abstimmung mit dem Landratsamt Straubing-Bogen (Abs.2) getroffen. Siehe Regierungsschreiben v. 18.07.1994 - SG840 - Mitteilung hinsichtlich der Abmessungen der in den Bebauungsplan zu übernehmenden Schutzzone.

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 \varnothing 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.-
	i) Herstellung von Fusswegen (FW) 190 lfm in 2,00 m Breite	a 160,- DM	30.400.-
Übertrag:			1.739.250.-

		DM Kosten
Übertrag:		1.739.250.-
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 a 5,- DM Freiflächen unter 110 kV-Ltg.	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 den jeweils datums-gleichen Fassungen Teil der Teil-Bebauungspläne "ab4/1" bzw. "ab4/2"

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 **angenäherten Grössen der Parzellen** nach dem vorgegebenen Teilungsvorschlag nach Ziff. 4.1 der planlichen Hinweise zum Bebauungsplan (angestrebte Teilung). Für notarielle Zwecke nur bedingt geeignet (hierzu sind die amtliche Messergebnisse maßgebend). Amtliche Vermessung kann abweichende Ergebnisse haben.

(WA1)	Grundstücksflächen	(ca. Masse)
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	910	qm
Parzelle 30	607	qm
Parzelle 31	902	qm
Parzelle 32	797	qm
Parzelle 33A	476	qm
Parzelle 33B	465	qm
Parzelle 34	682	qm
Parzelle 35	759	qm
Parzelle 36	839	qm
Parzelle 37	650	qm
Parzelle 38	666	qm
Übertrag Wohnbauland (WA1)	ca.	26.866 qm

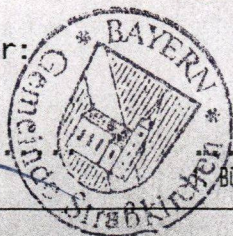
Übertrag Wohnbauland (WA1)	ca.	26.866	qm	
Parzelle 39		726	qm	
Parzelle 40		741	qm	
Parzelle 41		748	qm	
Parzelle 42		666	qm	
Parzelle 43		890	qm	
Parzelle 44		870	qm	
<hr/>				
Zwischensumme Wohnbauland (WA1) ... ca.		31.507	qm	
(WA2)				
Parzelle 11		2.123	qm	
Parzelle 12		2.229	qm	
Parzelle 45		2.870	qm	
<hr/>				
Zwischensumme Wohnbauland (WA2) ... ca.		7.222	qm	
(WA3)				
Parzelle 46		760	qm	
Parzelle 48		1.751	qm	
■ Parzelle 49 / nicht bebaubare Grünfläche		807	qm	!!!
Parzelle 50A		644	qm	
■ Parzelle 50B/ nicht bebaubare Grünfläche		575	qm	!!!
Parzelle 51A		593	qm	
Parzelle 51B		651	qm	
<hr/>				
Zwischensumme Wohnbauland (WA3) ... ca.		5.781	qm	
+ Zwischensumme Wohnbauland (WA2) ... ca.		7.222	qm	
+ Zwischensumme Wohnbauland (WA1) ... ca.		31.507	qm	
<hr/>				
Gesamt - Netto Wohnbauland (WA) ... ca.		44.510	qm	
<hr/>				
(MI)				
Parzelle 47		884	qm	
<hr/>				
Gesamt - Netto Misch-Bauland (MI) . ca.		884	qm	
<hr/>				
Sonder-Bauflächen				
<hr/>				
Parzelle 18 (Kindergarten)		2.896	qm	
<hr/>				

Strasskirchen, den 25.11.1996

Strasskirchen, den 1. 2. Dez. 1996

Gemeinde Strasskirchen

Der Entwurfsverfasser:



Bürgermeister

Bekanntmachung

Eing. 23. Dez. 1996

Der Gemeinderat Straßkirchen hat in seiner Sitzung am 25.11.1996 den Bebauungsplan „WA/MI Am Hoffeld IV, BA II“ als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Straubing-Bogen mit Schreiben vom 03.12.1996 gem. § 11 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 19.12.1996, Az. 41-610, erklärt, daß es keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

Der Bebauungsplan mit Begründung kann ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus der Gemeinde Straßkirchen, Zimmer-Nr. 16 während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

Gemäß § 12 BauGB wird der Bebauungsplan 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 Entschädigungsansprüchen 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 Nr. 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nr. 2 innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes 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 Flächennutzungsplanes und der Satzungen 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, 13 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 Satz 2, § 22 Abs. 10 Satz 2 und § 34 Abs. 5 Satz 1 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 2 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 Flächennutzungsplanes und der Satzungen sowie ihre Entwürfe nach § 3 Abs. 2, § 5 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 und Abs. 5, § 9 Abs. 8 und § 22 Abs. 11 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn der Erläuterungsbericht oder die Begründung des Flächennutzungsplanes oder der Satzungen oder ihre Entwürfe unvollständig ist;

Bekanntgemacht am:20.12.96.....

Staufkirchen, den19.12.96.....

Bekanntgemacht durch: Anschlag an den
Aushangstafeln

*Die Bekanntmachung hat nach der
Geschäftsordnung zu erfolgen.




.....
1. Bürgermeister
Weinzler
1. Bürgermeister