

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG

SG 41

„Weierwinkel“

(Allgemeines Wohngebiet)
in Strasskirchen

BEGRÜNDUNG

BAUHERR:

GEMEINDE STRASSKIRCHEN

LINDENSTRASSE 1 * 94342 STRASSKIRCHEN
vertreten durch 1. Bürgermeister Herrn Xaver Weinzierl



ENTWURFSBEARBEITUNG

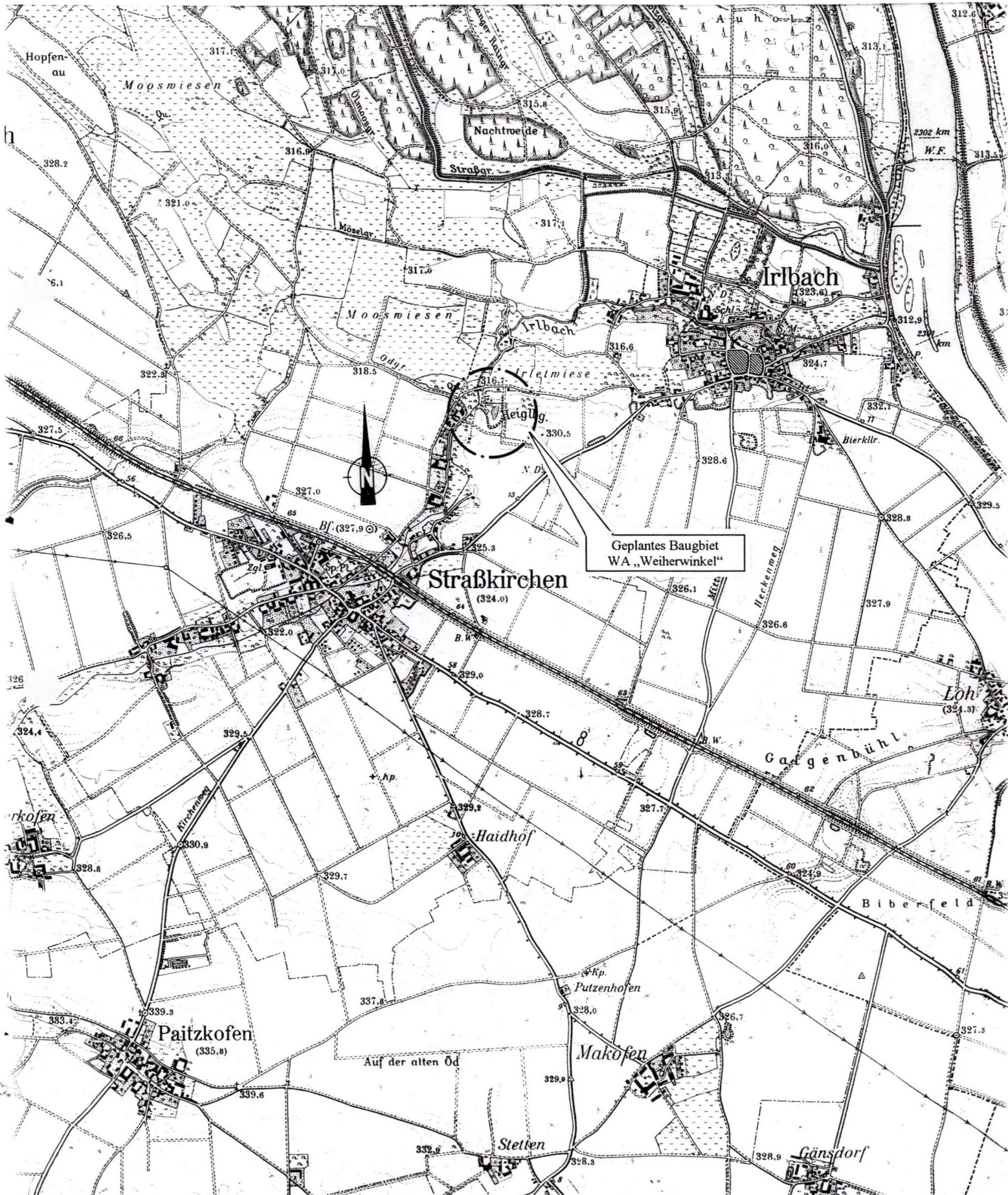
AM: 16. November 1998
geändert am: 03. Mai 1999



INGENIEURBÜRO

WILLI **Schlecht**
DIPLOMINGENIEUR (FH)
HIEBWEG 7 POSTFACH 49
94340 STRASSKIRCHEN
TELEFON (09424) 9414 - 0
TELEFAX (09424) 9414 - 30

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 25 000



**BEGRÜNDUNG
 ZUM
 BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG
 „WEIHERWINKEL“ (WA)
 IN STRASSKIRCHEN**

Gemeinde:	Straßkirchen
Landkreis:	Straubing-Bogen
Regierungsbezirk:	Niederbayern

I. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

1. Lage

Die Gemeinde Straßkirchen befindet sich im Landkreis Straubing-Bogen und liegt an der Bundesstrasse 8 inmitten des fruchtbaren „Gäubodens“, der sich südlich der Donau von Regensburg über Straubing bis Plattling hinzieht.

Im Landesentwicklungsplan Bayern ist die Gemeinde Straßkirchen als Kleinzentrum ausgewiesen und kann diese Funktion durch ihre günstige Lage gut erfüllen.

Das Planungsgebiet „Weiherwinkel“ liegt nordöstlich vom Ortskern Straßkirchen wobei es im Westen des Geltungsbereiches von der Gemeindeverbindungsstraße „Blumenthal“ (Straßkirchen -Irlbach) begrenzt wird. Im Norden des geplanten Baugebietes verläuft die öffentliche Gemeindeverbindungsstrasse Irlweg, im Osten und Süden dagegen wird das geplante Gebiet von freier Flur (landwirtschaftliche Ackerfläche) abgegrenzt.

2. Räumliche Ausdehnung des Baugebietes

Das Planungsgebiet erstreckt sich ca. 180 m in Nord-Süd-Richtung und ca. 120 m bzw. 75 m in West-Ost-Richtung. Der Geltungsbereich des Baugebietes „Weiherwinkel“ umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 1,60 ha.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nachfolgende Flächen bzw. Teilflächen mit den Flurnummern enthalten:

594 593/2 593/6 589/3 589 593/5 593/3 590/1 593/1 593/4 589/2 590 595/1
 593

3. Topographie

Das Baugebiet „Weiherwinkel“ befindet sich auf einem, von der westlichen Gemeindeverbindungsstrasse „Blumenthal“ zur östlich gelegenen Ackerfläche, ansteigenden Gelände und liegt auf einer mittleren Geländehöhe von ca. 319.50 m ü. N.N.. Entlang der östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze des Planungsgebietes verläuft eine vorhandene Böschung, die auf etwa 5.00 - 10.00 m Breite ein Gefälle von ca. 2.00-6.00 m Höhe hat, was einer Böschungsneigung von etwa 1:1 entspricht.

4. Naturräumliche Gliederung / Bodenverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Dungau (064), innerhalb der Untereinheit Straubing Gäu (064.2).

Es handelt sich hier um eine leicht zur Donauniederung geneigte, lösslehm-bedeckte Terrassenebene. Die Lössdecke ist von unterschiedlicher Mächtigkeit. Daraus haben sich tiefgründige Parabraunerden hoher Sättigung entwickelt.

5. Klima

Das Klima ist kontinentalgetönt mit stärkerer Erwärmung im Sommer und niedrigen Temperaturen im Herbst und Winter. Die Vegetationsperiode ist, bedingt durch den Vorzug der Beckenlage, relativ lang. Die mittlere Jahrestemperatur liegt um 8,0 °C. Das Jahresmittel der Niederschläge liegt um 700 mm, von Südwesten nach Nordosten zunehmend. Vorherrschend sind Westwinde.

6. Grundwasserverhältnisse

Der Grundwasserstand ist im Bereich der Niederterrasse abhängig vom Donauwasserstand. Detaillierte Angaben (Auswertung eines Grundwassermesspegels) liegen nicht vor. Aufgrund von Anliegerauskünften liegt der Grundwasserstand bei ca. 3,0 bis 4,5 m unter GOK.

Desweiteren kann der Grundwasserstand im Zuge der notwendigen Baugrunduntersuchung (siehe Ziffer 4.) festgestellt werden.

Durch die Verwendung sickerfähiger Pflasterbeläge mit Rasenfugen oder wassergebundener Decken soll innerhalb (vor allem im Bereich von Stellplätzen o. ä.) die Versickerung des Oberflächenwassers (jedoch nicht über technische Einrichtungen wie z.B. Sickerschächte) und damit die Grundwasserneubildung unterstützt werden (siehe auch Ziffer VII, Maßnahmen zur Grünordnung).

Die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten (Heizöl o.ä.) hat entsprechend der Anlagen- und Fachbetriebsverordnung (VAWSF) vom 03.08.1996 zu erfolgen und soll einfach oder herkömmlich im Sinne des § 13 VAWSF ausgeführt werden.

7. Potentiell natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation, also diejenige Vegetation, die sich ohne anthropogene Einflüsse, nur als Ausdruck der natürlichen, am Standort wirksamen abiotischen und biotischen Kräfte einstellt, ist der Erlen-Eschen-Auwald (Circaeo-Alnetum glutinosae). Hauptbaumarten sind demnach Esche, Schwarzerle, Trauben-Kirsche, Eiche, Hainbuche, Weissbirke u.a.

Hauptstraucharten sind Hartriegel, Pfaffenhütchen, Haselnuss, Wasserschneeball, Weissdorn, Schwarzer Holunder, Heckenkirsche u.a.

II. BAUGEBIETSAUSWEISUNG

Die rege Nachfrage nach Bauflächen, sowie der noch relativ günstige Grundstückspreis veranlasst die Gemeinde Straßkirchen dringlichst geeignete Wohnbauflächen bereit zu stellen. Mit der Ausweisung neuer Wohnflächen im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung beabsichtigt die Gemeinde Straßkirchen der Baulandnachfrage Rechnung zu tragen und die bereits teilweise im Flächennutzungsplan vorgesehe-

ne bauliche Entwicklung entsprechend der Nachfrage abzurunden. Geplant ist die Ausweisung von 6 weiteren Baugrundstücken.

III. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION UND GRUNDLAGEN

1. Grundlagen

Das Planungsgebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan, genehmigt am 03.10.1989 unter Nummer 420 - 4621/937 von der Regierung von Niederbayern und in dem, in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche im Anschluss an bereits vorhandene Wohnbebauung ausgewiesen. Die Flächen sind spätestens nach Bebauungsaufstellung mittels Deckblatt zum Flächennutzungsplan und auch zum Landschaftsplan fortzuschreiben. Auf eine entsprechende Ortsrandgestaltung und Eingrünung wird durch den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Weiherwinkel“ geachtet. Lediglich in Richtung Westen wäre eine langfristige Erweiterung mit Erschliessung möglich.

Die Gemeinde Straßkirchen hat mit Beschluss-Nr. 550 vom 21.04.1997 die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Weiherwinkel“ beschlossen. Das ortsansässige Ingenieurbüro Willi Schlecht wurde mit der Aufstellung eines satzungsbeschlussfähigen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung und Anfertigung eines Deckblattes zum Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beauftragt.

Das Ingenieurbüro Willi Schlecht stellte in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekten G. Eska aus Bogen einen Bebauungsplan mit Grünordnung auf, der die Erschliessung, die Grundstücksparzellierung, den Umfang und die Lage der öffentlichen Grünflächen regelt.

2. Planungsauftrag

Den Planungsauftrag zur Erstellung eines Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Weiherwinkel“ und Erstellung eines dazu notwendigen Deckblattes zum Flächennutzungsplan im Parallelverfahren erhielt das Ingenieurbüro Willi Schlecht aus 94340 Straßkirchen. Die Bearbeitung des grünordnerischen Teilbereiches erfolgt durch das Landschaftsplanungs- und Landschaftsarchitekturbüro Gerald Eska aus 94327 Bogen.

3. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat von Straßkirchen hat in seiner Sitzung am 21.04.1997 (Beschluss-Nr. 550) gemäss § 2, Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung „Weiherwinkel“ beschlossen.

4. Wertung aus landschaftsplanerischer Sicht

Mit dem Bebauungsplan „Weiherwinkel“ werden aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine relevanten Bereiche berührt. Es stehen auch keine topographischen oder landschaftsästhetischen Gesichtspunkte einer weiteren Bebauung entgegen.

Aus landschaftsplanerischer Sicht bestehen daher keine Bedenken gegen eine Bebauung, sofern eine standortgerechte Bepflanzung, eine angemessene innere Durchgrünung und ein gut abschirmender Grüngürtel an der östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze erfolgt.

IV. BETEILIGTE BEHÖRDEN UND STELLEN ALS TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 4 BauGB

- ◆ Kreisverwaltungsbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen)
- ◆ Höhere Landesplanungsbehörde (Regierung von Niederbayern)
- ◆ Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
- ◆ Vermessungsamt Straubing
- ◆ Landesamt für Denkmalpflege
- ◆ Regionaler Planungsverband Donau-Wald
- ◆ Amt für Landwirtschaft Straubing-Bogen
- ◆ Direktion für ländliche Entwicklung
- ◆ Staatliches Gesundheitsamt Straubing
- ◆ Telekom Regensburg - Unternehmen Postdienst
- ◆ Telekom Regensburg - Unternehmen Fernmeldewesen
- ◆ Energieversorgung Ostbayern AG, Landshut
- ◆ Zweckverband zur Wasserversorgung der Irlbachgruppe
- ◆ Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing-Stadt und Land
- ◆ Finanzkammer Regensburg
- ◆ Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- ◆ Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- ◆ Bayerischer Bauernverband, Kreisgeschäftsstelle Straubing
- ◆ Landesjagdverband Bayern e.V.
- ◆ Landesfischereiverband Bayern e.V.
- ◆ Nachbargemeinden: Irlbach, Aiterhofen, Stephansposching, Oberschneiding, Markt Wallersdorf

V. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Vorgesehen ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO.

Das geplante Baugebiet „Weiherwinkel“ besteht aus 2 Teilen (in einem nördlichen und einem südlichen Teil), d. h. der nördliche Bereich im Baugebiet ist überwiegend bereits bebaute Fläche, und der südliche Teil wird neu erschlossen und mit neuen Bauparzellen überplant.

Die wesentlichen Grundzüge des Bebauungsplanes wurden aufgrund von mehreren Besprechungen sowohl mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, der Gemeinde Straßkirchen und den betroffenen Grundstücksbesitzern abgestimmt.

Der Bebauungsplan „Weiherwinkel“ soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung dieses Ortsbereiches sicherstellen und soweit möglich, eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke gewährleisten.

VI. ERSCHLIESSUNG

1. Strassen- und Wegeanbindung

Das Baugebiet ist über die Gemeindeverbindungsstrasse „Blumenthal“ an die Kreisstraße SR 7 (Irlbacher Strasse) an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Die bis zur Hälfte etwa bereits in östliche Richtung ausgebaute Anliegerstraße „Weiherwinkel“ wird im Zuge der Planung in Richtung Süden weitergeführt, welche mit einem Wendeplatz endet.

2. Wasserversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Trink- und Brauchwasser erfolgt über das bestehende Versorgungsnetz des „Zweckverbandes zur Trinkwasserversorgung der Irlbachgruppe“ mit Sitz in Straubing.

3. Abwasserentsorgung

3.1 Schmutzwasser

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Mischsystem zur kommunalen Kläranlage in Irlbach.

3.2 Regenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser wird über den bestehenden Kanal in der bestehenden „Blumenthal-Strasse“ zum Vorfluter „Irlbach“ abgeleitet.

4. Stromversorgung

Die Stromversorgung des Baugebietes ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Ostbayern AG gewährleistet. Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter öffentliche Fahrbahnen oder unbepflanzte Seitenstreifen zu verlegen. Sämtliche Pflanzstreifen sind von Leitungen bzw. Kanälen ausdrücklich freizuhalten, um den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.

5. Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung nach den gesetzlichen Vorschriften obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing-Stadt und Land (ZAW) und darf als gesichert eingestuft werden.

VII. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

1. Rechtliche Grundlagen

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur, sowie durch Versiegelung und Änderungen des Kleinklimas im geplanten Baugebiet zu einer nachhaltigen Veränderung des derzeitigen Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des Art. 6 BayNatSchG.

Vermeidbare Eingriffe sind grundsätzlich zu unterlassen, unvermeidliche auszugleichen (Art. 6a, Abs. 1, Satz 1, BayNatSchG).

In den Fällen, in denen ein Ausgleich nicht möglich ist und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keinen Vorrang erhalten, sind entsprechende Ersatzmassnahmen durchzuführen (Art. 6a, Abs. 3, BayNatSchG). Art und Umfang der vorzunehmenden Ausgleichsmassnahmen regelt der in den Bebauungsplan integrierte Grünordnungsplan. Er trifft die erforderlichen Festsetzungen nach den Zielen

des Naturschutzes und der Landschaftspflege und besitzt gemäss Art. 3, Abs. 2 bis 5 BayNatSchG dieselbe Rechtswirkung wie der Bebauungsplan.

2. Öffentliche grünordnerische Massnahmen

Zur Eingrünung und optischen Einbindung des Baugebietsteiles an der Ost- und Südseite ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Straubing- Bogen am 15.09.1997 eine mind. 4 m breite, mit 3 Gehölzreihen bepflanzte öffentliche Grünfläche vorgesehen, die dauerhaft von der Gemeinde in ihrer Funktion zu erhalten und zu pflegen ist.

Die Besucherparkplätze nördlich der Parzelle 15 werden zur Gliederung und optischen Einbindung mit Grossbäumen überstellt.

Entlang der Gemeindestrasse Blumenthal werden 2 Hochstämme gepflanzt. Dadurch wird auch das vorhandene Buswartehäuschen eingebunden.

3. Private grünordnerische Massnahmen

Jedem Bauwerber wird von der Gemeinde Straßkirchen die vom Landkreis Straubing-Bogen erstellte Broschüre „Mein Garten“ mit Empfehlungen zur Anlage naturnaher und ökologisch orientierter Hausgärten ausgehändigt.

Zur Berücksichtigung umweltverträglicher Bauweisen im privaten Bereich sind Festsetzungen im Kapitel 4.0 (wasserdurchlässige Gestaltung von Stellflächen), Kapitel 6.0 (Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern), Kapitel 8.0 (Private Grünflächen) enthalten.

Im Kapitel III (Hinweise) sind zusätzliche Anregungen für weitere umweltverträgliche Massnahmen im privaten Bereich zu finden.

VIII. LANDWIRTSCHAFT

Die westlich an das Baugebiet „Weiherwinkel“ angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ziehen augenscheinlich keine Beeinträchtigungen auf das geplante Baugebiet nach sich. Jedoch verpflichtet sich die Gemeinde Straßkirchen, die Bauwerber des Baugebietes darauf hinzuweisen, dass den Landwirten die bisherige ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Grundstücke, wie z.B. das Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie der für eine ertragreiche Bewirtschaftung notwendige Einsatz von zugelassenen Handelsdüngern und Spritzmitteln zur Unkraut- und Schädlingsbekämpfung auch zukünftig im erlaubten Rahmen gestattet werden muss. Eventuelle ortsübliche Staub-, Lärm- und Geruchsbelästigungen müssen von den Anliegern des „Weiherwinkel“ in Kauf genommen werden.

IX. IMMISSIONSSCHUTZ

IX.1 Staub- Geruch- und Lärmimmissionen

Südwestlich vom geplanten Wohngebiet „Weiherwinkel“ befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Viehhaltung. Der Abstand zwischen Betrieb und Wohnbebauung wurde gemäss VDI-Richtlinie 3471 berechnet, und dabei festgestellt, dass die geplante Bebauung immissionsschutzrechtlich unbedenklich ist.

X. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAULANDFLÄCHEN

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches	16.020,75	m ²
abzügl. bestehender Anliegerweg	190,75	m ²
abzügl. bestehende Erschliessungsstrasse (Weiherwinkel)	311,75	m ²
abzügl. bestehender befestigter Gehweg	160,00	m ²
abzügl. bestehende Bebauung	8.158,00	m ²
<hr/>		
Bruttofläche (WA)	7.200,25	m ²
=====		
abzügl. geplante Erschliessungsstrasse mit Wendehammer	415,00	m ²
abzügl. geplante öffentliche Grünflächen	850,00	m ²
abzügl. geplanter befestigter Gehweg	108,00	m ²
<hr/>		
Nettobaulandflächen (WA „Weiherwinkel“):	5.827,25	m²
=====		

Mögliche Geschossflächenzahl

$$5.827,25 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,6 \quad = \quad 3.496,35 \text{ m}^2$$

Mögliche Grundflächenzahl

$$5.827,25 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,4 \quad = \quad 2.330,90 \text{ m}^2$$

XI. KOSTENSCHÄTZUNG FÜR ÖFFENTLICHE MASSNAHMEN

Alle nachfolgend aufgeführten Massen- und Kostenangaben sind Zirka-Werte und entsprechen dem Preisstand Sommer 1998. Eventuelle drastische Preissteigerungen im Bausektor sind und können nicht berücksichtigt sein.

1. Erschliessungsmassnahmen

Erschliessungsanlage / Grösse	Herstellungskosten DM / EP	DM / GP
1.1 Grunderwerb für Strassen und Wege, 523,00 m ² x 30,-- DM/m ²		15.690,00 DM
1.2 Vermessung / Vermarkung	pauschal	5.000,00 DM
1.3 Herstellungskosten für Strassen und Wege 523,00 m ²	160,-- DM/m ²	83.680,00 DM
1.4 Strassenbeleuchtung; Mast incl. Verkabelung 6 St.	3.000,-- DM/St.	18.000,00 DM
1.5 Planung und Bauleitung (für Straße und Beleuchtung) ca. 16 % aus Ziffer 1.3 (83.680,00 DM)		13.388,80 DM
1.6 Umsatzsteuer (Mwst.) Ziffer 1.3 bis 1.5: 16 % aus 115.068,80 DM =		18.411,01 DM
1.7 Zwischensumme Ziffer 1.1 bis 1.6		154.169,81 DM
1.8 <u>Frischwasserversorgung</u>		
a) Verteilerleitung 85 m	130,-- DM/m	11.050,00 DM
b) Hausanschlüsse 6 St.	1.000,-- DM/St.	6.000,00 DM
1.9 <u>Abwasserentsorgung</u>		
a) Schmutzwasser 85 m	650,-- DM/m	55.250,00 DM
b) Regenwasser 85 m	400,-- DM/m	34.000,00 DM
c) Hausanschlüsse 6 St.	2.000,-- DM/St.	12.000,00 DM
1.10 Planung und Bauleitung (Wasser und Abwasser) ca. 10 % aus Ziffer 1.8 + 1.9 (118.300,00)		11.830,00 DM
1.11 Umsatzsteuer (Mwst.) Ziffer 1.8 bis 1.10 16 % aus 130.130,00 DM		<u>13.013,00 DM</u>
1.12 Zwischensumme Ziffer 1.8 bis 1.11:		143.143,00 DM
1.13 Zwischensumme Erschliessungsmassnahme (Ziffer 1.7 + 1.12):		297.312,81 DM

2. Öffentliche Grünflächen

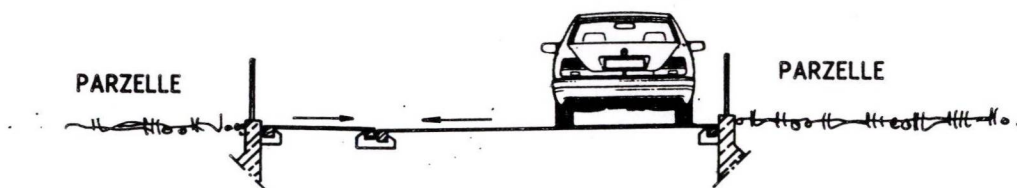
Erschliessungsanlage / Grösse		Herstellungskosten DM / EP	DM / GP
2.1	Grunderwerb für öffentl. Grünflächen 850,00 m ²	20,-- DM/m ²	17.000,00 DM
2.2	Vermessung / Vermarkung	pauschal	2.000,00 DM
2.3	Wieseneinsatz auf verbleibenden Grün- flächen, incl. 2-jähriger Pflege 850,00 m ²	7,-- DM	5.950,00 DM
2.4	Detailplanung und Bauleitung (öffentl. Grünflächen)	pauschal	3.000,00 DM
2.5	Umsatzsteuer (Mwst.) 16 % aus Ziffer 2.3 bis 2.4 (8.950,00)		<u>1.432,00 DM</u>
2.6	Zwischensumme öffentliche Grünflächen (Ziffer 2.1 bis 2.6):		29.382,00 DM
=====			
3.0	Gesamtsumme brutto (Erschliessungsmassnahmen und öffentliche Grünflächen, Ziffer 1.13 + 2.6):		326.669,48 DM
=====			
3.1	abzüglich 10 % Gemeindeanteil aus Ziffer 3.0		<u>- 32.669,48 DM</u>
3.2	Beitragsfähige Erschliessungskosten:		<u>294.025,33 DM</u>
=====			

4. Überschlüssiger, anteiliger Erschliessungskostenaufwand für die Nettofläche

$$\frac{294.025,33 \text{ DM}}{5.827,25 \text{ m}^2} = 50,46 \text{ DM (incl. Mwst.)}$$

Bei einer als Nettobauland zu nutzenden Fläche von insgesamt ca. 5.827,25 m² ergibt sich nach Abzug des 10%-igen Gemeindeanteiles ein durchschnittlicher vorläufiger Erschliessungskostenaufwand von ca. 50,46 DM/m².

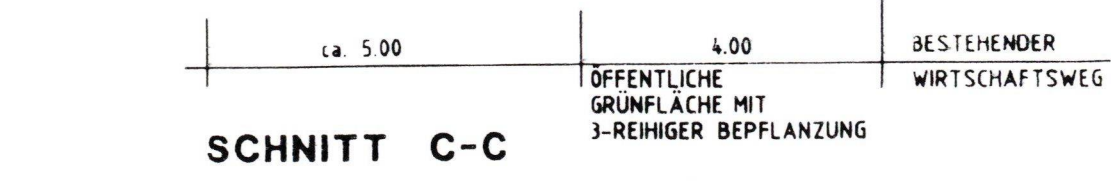
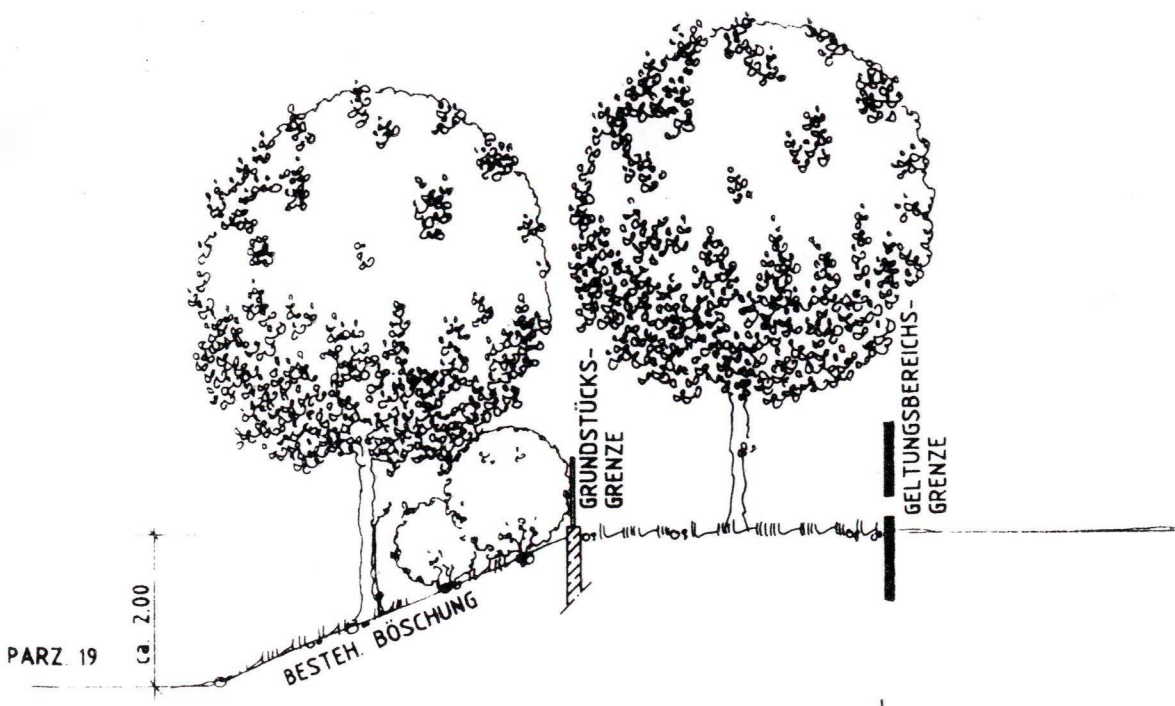
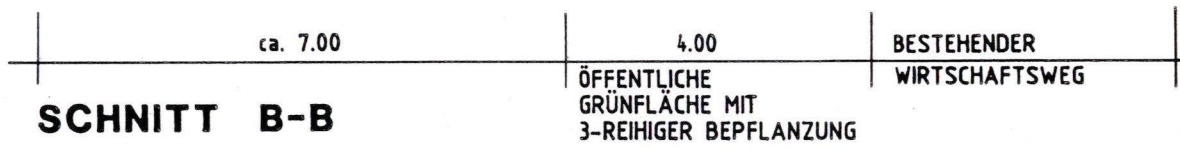
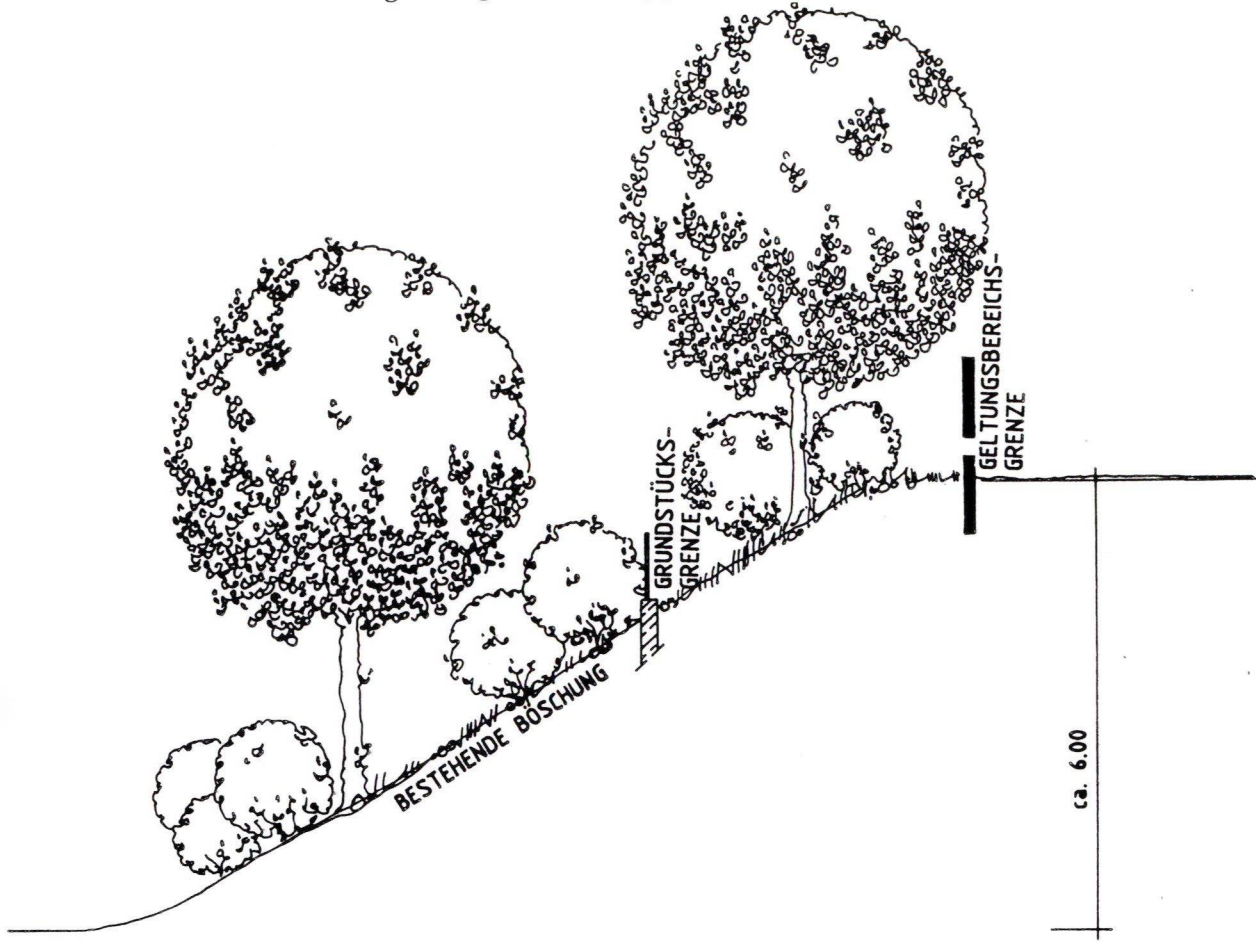
XI. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND GESTALTUNGSHINWEISE



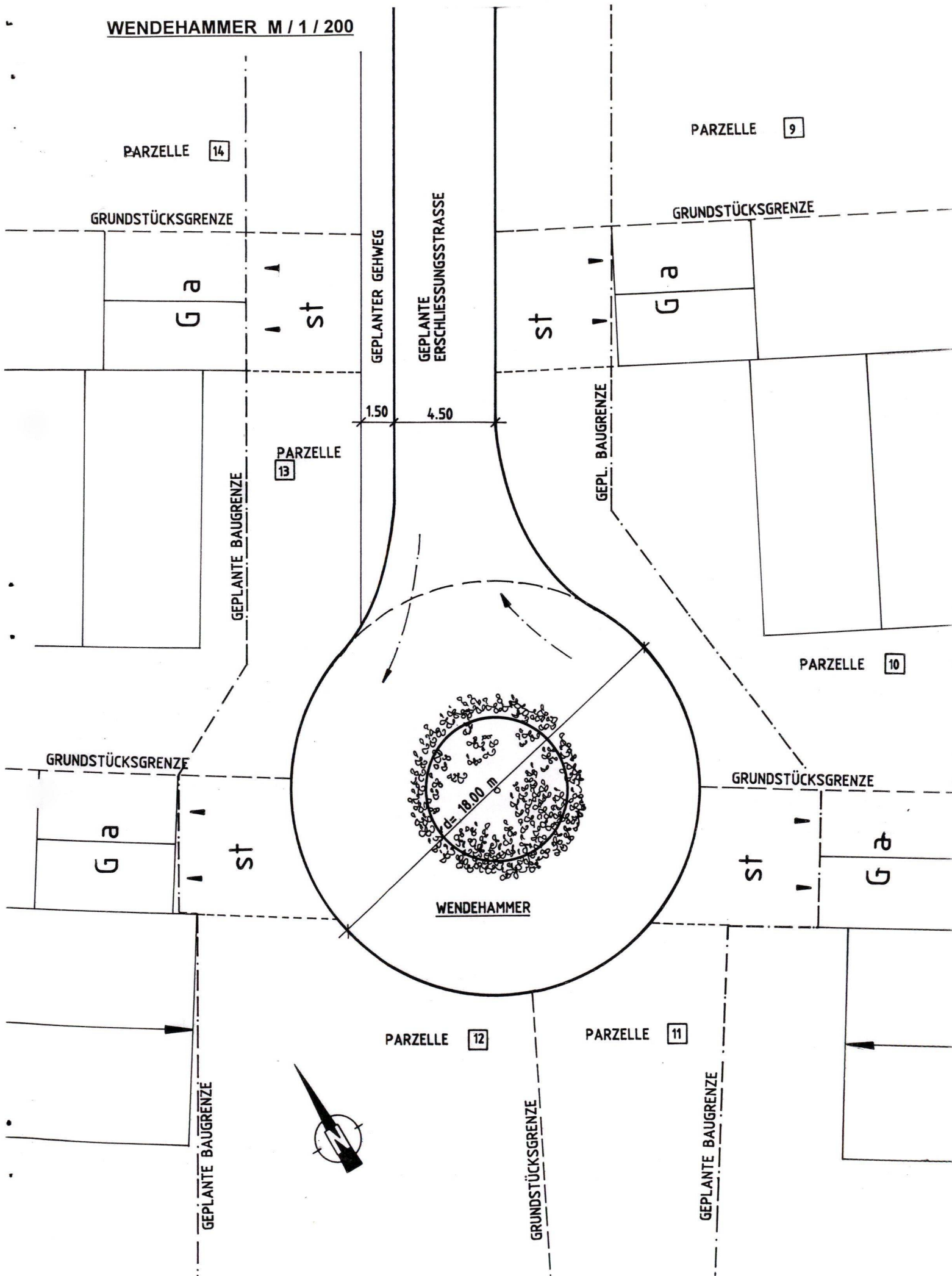
1.50	4.50
GEPL. GEHWEG	GEPL. ERSCHLIESSUNGS-STRASSE

SCHNITT A-A

(ERSCHLIESSUNGSSTRASSE MIT GEHWEG)



WENDEHAMMER M / 1 / 200



XII. HINWEISE ALLGEMEINER ART

1. Richtlinien und Bedingungen der OBAG für die Erstellung und bei Umbaumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen.
2. Merkblatt für die „Schutzmaßnahmen gegen Hochspannungsbeeinflussung für das Baugebiet“.
3. Rechte der Telekom - Unternehmen Fernmeldewesen: Diese basieren auf dem Telegraphenweggesetz.
Dem zuständigen Fernmeldeamt Regensburg ist jeglicher Strassenbau im Baugebiet rechtzeitig zu melden, um Kabelverlegungen ohne Mehraufwand vornehmen zu können.

Bahnlinie

- Es wird darauf hingewiesen, dass die Deutsche Bahn AG keinerlei Haftung für Lärm, Erschütterungen und allen anderen Einwirkungen aus dem Eisenbahnbetrieb übernimmt.

Einfriedung / Sockel

- Durchlaufende Sockel sollten vermieden werden, stattdessen sollen aus gestalterischen Gesichtspunkten Punktfundamente bevorzugt werden.

Regenwasser

- Anfallendes Regenwasser soll gesammelt werden und als Brauchwasser z.B. in Zisternen oder Regentonnen zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung verwendet werden.

Abfallentsorgung

- Die Bauwerber der Parzellen Nr. 1,2 und 6 müssen ihre Abfallgefäße zur Leerung an die Gemeindestrasse vorbringen.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt diese Auflagen, soweit sie die Planung des Baugebietes tangieren.

Diese Auflagen werden Bestandteil des Bebauungsplanes und haben nach Inkrafttreten des BBP mit aufzuliegen.

Entwurfsbearbeitung:
 Straßkirchen, den 16.11.1998
 geändert am: 03. Mai 1999

Für den Antragsteller
 Straßkirchen, den 05. April 2000

Gemeinde Straßkirchen

Ingenieurbüro
 Willi Schlecht
 DIPLOM-INGENIEUR (FH)
 HIEBWEG 7 · POSTFACH 49
 94340 STRASSKIRCHEN
 Tel.: 09424/9414-0 · Fax: 09424/9414-30

(Unterschrift)



Wenzler
 (Unterschrift)