

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

N O = 1 = 1 0 0 0

E I N G E S C H R Ä N K T E S G E W E R B E G E B I E T

**"AN DER RAMPENSTRASSE"**



G E M E I N D E

S T R A S S K I R C H E N

LANDKREIS STRAUBING-BOGEN - REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

## B E G R Ü N D U N G

ENTWURFSBEARBEITUNG AM 15. OKT. 1990  
ERGÄNZT AM 08. OKT. 1991

Ingenieurbüro  
**Willi Schlecht**  
DIPLOMINGENIEUR (FH)  
FICHTENGRUND 5 · POSTFACH 49  
8444 STRASSKIRCHEN  
TEL. 094 24/648 · Fax 094 24/8117

**WS**

# B E G R Ü N D U N G

## ZUM

### BEBAUUNGSPLAN

#### "AN DER RAMPENSTRASSE"

GEMEINDE: 8444 Straßkirchen  
LANDKREIS: Straubing - Bogen  
REGIERUNGSBEZIRK: Niederbayern

#### I. LAGE:

Die Ortschaft Straßkirchen liegt an der Bundesstraße 8 inmitten des fruchtbaren "Gäubodens", der sich südlich der Donau von Regensburg über Straubing bis Plattling hinzieht.

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

Das Planungsgebiet "AN DER RAMPENSTRASSE" liegt nordwestlich vom Ortskern und wird im Norden von der Bahnlinie Obertraubling-Passau, im Süden von einem Mischgebiet, im Westen von einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) begrenzt, wobei zum WA hin ein Grünstreifen (Breite: 7.00 m) mit einer abschirmenden Bepflanzung geschaffen wird.

#### II. BAUGEBIETSAUSWEISUNG:

Die rege Baulandnachfrage und der noch günstige Grundstückspreis veranlaßt die Gemeinde, dringlichst weitere Bauflächen für Gewerbebetriebe auszuweisen, um so die Sicherstellung von Arbeitsplätzen im Ortsbereich und eine Gewerkekonzentration in umweltfreundlicher Ortslage zu gewährleisten.

Das geplante Baugebiet liegt günstig zum Ortskern, außerdem ist im Norden des Baugebietes ein Gleisanschluß der DBB mit bestehender Verladerampe vorhanden.

Ausgewiesen wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO Abs. 1 und 2.



III. HINWEISE ZUR PLANUNG UND PLANUNGSZIELE:

Die wesentlichen Grundzüge des Bebauungsplanes wurden aufgrund mehrerer Besprechungen, sowohl mit der Gemeinde Straßkirchen als auch mit dem zukünftigen Grundstücksbesitzer und dem Landratsamt Straubing-Bogen, abgestimmt.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Rampenstraße" ist es, die Ansiedlung eines nicht störenden Dienstleistungsbetriebes (Zentrallager für Drogerieartikel mit Bürotrakt) zu gewährleisten.

Das gesamte ausgewiesene Baugebiet umfaßt 8 550 m<sup>2</sup> neu zu bauende tatsächliche Baufläche.

Im Norden des Baugebietes verläuft die Bahnlinie Obertraubling-Passau mit Gleisanschluß für das Gewerbegebiet und bestehender Verladerampe.

Die bestehende Trafostation der OBAG auf der öffentlichen Grünfläche im östlichen Bereich des Baugebietes ist für die zu erwartende Versorgung des geplanten Gewerbegebietes ausreichend.

Der Bebauungsplan "An der Rampenstraße" soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung dieses Ortsbereiches sicherstellen und soweit möglich, eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke gewährleisten. Zugleich bildet der Bebauungsplan die Grundlage für die erforderliche Erschließungskostenbeitragssatzung und soll die öffentlichen Verkehrsflächen vorbereiten.

IV. GELÄNDE- UND BODENVERHÄLTNISSE:

Der gesamte Projektbereich ist nahezu eben, lediglich im nördlichen Bereich ist teilweise eine natürliche Böschung zur Rampenstraße hin mit einem Höhenunterschied von 1.30 m vorhanden. Die Geländekote beträgt im Mittel 327.00 über NN bzw. an der Rampenstraße 328.30 über NN.

Der Untergrund besteht aus Humus (Oberboden) mit einer Mächtigkeit von ca. 0.50 m, darunter liegt eine Lehmbodenschicht mit einer Mächtigkeit von 2.50 m bis 3.00 m und anschließend ist mit Kiesboden zu rechnen.

V. STRASSENBAU:

Der geplante Ausbau der Birkenstraße mit einer Fahrbahnbreite von 6.00 m und einem Gehweg mit 1.50 m Breite stellt eine gute Querverbindung zwischen Rampenstraße und Bundesstraße 8 dar. Als Hauptzufahrtsstraße zum geplanten Gewerbegebiet ist jedoch die bereits ausgebaute Rampenstraße in Verbindung mit der Jahnstraße vorgesehen.

Bei der bereits befestigten Rampenstraße (Granitsteinpflaster) sind lediglich zusätzliche Entwässerungseinrichtungen und die geplanten öffentlichen Parkplätze (mit Begleitgrün) neu zu erstellen.

VI. WASSERWIRTSCHAFT:

a) Wasserversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Trink- und Brauchwasser erfolgt über das Versorgungsnetz des "Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Irlbachgruppe" mit Sitz in Straßkirchen.

b) Abwasserbeseitigung

Eine Anbindung an die örtliche Kanalisation für das anfallende Oberflächen- und Schmutzwasser ist über die teilweise ausgebaute Birkenstraße zur gemeindlichen Kanalisation in die bestehende Kläranlage möglich.

VII. BAHNANLAGEN:

Im Norden des Baugebietes verläuft die zweigleisig, elektrisch betriebene Bundesbahnlinie Obertraubling-Passau mit Haltestelle in Straßkirchen. Für das Baugebiet besteht ein Gleisanschluß mit bestehender Verloaderampe, der weiterhin genutzt werden könnte.

VIII. LUFTVERKEHR:

entfällt

IX. NATURSCHUTZ

Die Belange des Naturschutzes sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Die in den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung des Bebauungsplanes genau bezeichneten Pflanzungen bzw. Baumstandorte sind zwingend durchzuführen.

Die Pflanz- bzw. Baumauswahl ist gemäß Vegetationsliste des Bebauungsplanes und in Absprache mit dem Naturschutzbeauftragten der Kreisverwaltungsbehörde auszuführen.

Zur Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen ist mit jedem Bauantrag ein qualifizierter Bepflanzungsplan vorzulegen.



X. ENERGIEVERSORGUNG

Die künftige elektrische Versorgung für den geplanten Geltungsbe-  
reich des Baugebietes wird durch die OBAG gesichert.  
Die bestehende Trafostation auf der öffentlichen Grünfläche im  
östlichen Bereich des Baugebietes ist für die zu erwartende Ver-  
sorgung des geplanten Gewerbegebietes ausreichend.

XI. LANDWIRTSCHAFT

Die nördlich der Bahnlinie vorhandenen Felder ziehen augenschein-  
lich keine Beeinträchtigungen auf das geplante Baugebiet nach sich,  
jedoch wird die Gemeindeverwaltung zu gegebener Zeit die Bauwerber  
des geplanten Gewerbegebietes darauf hinweisen, daß den Landwirten  
die bisherige ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Grundstücke, wie  
z.B. das Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie der für eine er-  
tragreiche Bewirtschaftung notwendige Einsatz von Handelsdünger  
und Spritzmitteln zur Unkraut- und Schädlingsbekämpfung auch zukünftig  
uneingeschränkt gestattet werden muß. Eventuelle Geruchsbelästigungen  
müssen von den Anliegern des Gewerbegebietes in Kauf genommen werden.

XII. FESTSETZUNGEN

a) Planungsbezogen:

Siehe Bebauungsplan; dort sind sowohl die textlichen Festsetzun-  
gen, als auch die planlichen Hinweise und planlichen Festsetzungen  
dargestellt.

b) Allgemeiner Art:

1. Im Bereich der Trafostation, die sich innerhalb des Geltungsbe-  
reiches des Bebauungsplanes befindet, sowie entlang der süd-  
lichen Geltungsbereichsgrenze sind bereits 0.4 -kV- und 20 -kV-  
Erdkabel der OBAG verlegt.

Richtlinien und Bedingungen der OBAG für die Erstellung und bei  
Umbaumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Be-  
bauungsplanes ist die zuständige Bezirksstelle in Straubing zu  
verständigen.

Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je  
2.50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Läßt sich dieser  
Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit der OBAG ge-  
eignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach  
Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine  
Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die  
Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unter-  
irdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

Die östliche Baugrenze wird nahe der Trafostation von einer  
0.4 -kV- Niederspannungsdoppelfreileitung überspannt.

Sollte die Leitung der kommenden Bebauung hinderlich sein, wird  
sie der Situation angepaßt.

2. Merkblatt für die "Schutzmaßnahmen gegen Hochspannungsbeeinflussung für das Baugebiet".
  
3. Rechte der Deutschen Bundespost (DBP):  
Diese basieren auf dem Telegraphenwegegesetz.  
Dem zuständigen Fernmeldeamt Regensburg ist jeglicher Straßenbau im Baugebiet rechtzeitig zu melden, um Kabelverlegungen ohne Mehraufwand vornehmen zu können.

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.



XIII. ERMITTLUNG DER BRUTTO-UND NETTOBAULANDFLÄCHEN

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches	=	14 845 m <sup>2</sup>
Flächen innerhalb des Geltungsbereiches abzüglich überörtlicher Straßen	=	14 845 m <sup>2</sup>
Bruttobaufläche (GE m.B.)	=	14 845 m <sup>2</sup>
abzüglich private Vorgärten	= ./.	540 m <sup>2</sup>
abzüglich geplanter Erschließungs- straße und ausgewiesener Grundbedarf für öffentliche Grünflächen	= ./.	5 752 m <sup>2</sup>
Nettobaufläche (GE m.B.)	=	8 553 m <sup>2</sup>

XIV. ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN NACH BBauG

<u>Erschließungsanlage</u>	Größe	Herstellungskosten	
		DM/EP	DM Gesamt
1. <u>Erschließungsstraße "Birkenstraße"</u> (6.00 m Fahrbahn + 1.50 m Gehweg)			
1.1 im Geltungsbereich	610 m <sup>2</sup>	65.-- DM	39 650.-- DM
1.2 außerhalb Geltungsbereich	550 m <sup>2</sup>	65.-- DM	35 750.-- DM
2. <u>Erschließungsstraße "Rampenstraße"</u> (6.75 m Fahrbahn), nur Teilausbau	1830 m <sup>2</sup>	25.-- DM	45 750.-- DM
3. <u>Öffentliche Parkplätze an der Birkenstraße</u>	125 m <sup>2</sup>	65.-- DM	8 125.-- DM
4. <u>Öffentliche Parkplätze an der Rampenstraße</u>	450 m <sup>2</sup>	65.-- DM	29 250.-- DM
5. <u>Öffentliche Grünflächen</u> (einschließlich Bepflanzung)	2 187 m <sup>2</sup>	12.-- DM	26 244.-- DM
6. <u>Freimachen des Baugeländes</u> (Abbau der alten Gleisanlagen einschließlich Fundamente)		pauschal	15 000.-- DM
			<hr/> 199 769.-- DM
			=====

<u>Erschließungsanlage</u>	Größe	Herstellungskosten	
		DM/EP pro m <sup>2</sup>	DM Gesamt
<u>7. Grunderwerb</u>			
7.1 Grunderwerb für Gehwegan- schluß (Birkenstraße) an die B 8	115 m <sup>2</sup>	35.-- DM (Privat- grund)	4 025.-- DM
7.2 Grunderwerb für den Ausbau der Birkenstraße im Geltungs- bereich	493 m <sup>2</sup>	28.-- DM	13 804.-- DM
7.3 Grunderwerb für Gehweg an der Birkenstraße im Geltungsbe- reich	117 m <sup>2</sup>	28.-- DM	3 276.-- DM
7.4 Grunderwerb für Parkplätze an der Birkenstraße	125 m <sup>2</sup>	28.-- DM	3 500.-- DM
7.5 Grunderwerb für Parkplätze an der Rampenstraße	450 m <sup>2</sup>	28.-- DM	12 600.-- DM
7.6 Grunderwerb für öffentliche Grünflächen	2 187 m <sup>2</sup>	28.-- DM	61 236 DM
			<hr/>
			98 411.-- DM
			=====
8. <u>Vermessung</u>		pauschal	4 500.-- DM
			=====
9. <u>Straßenbeleuchtung</u>		pauschal	17 500.-- DM
			=====



XV. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Herstellungskosten für Erschließungs-  
straße (einschließlich Straßenentwäs-  
serung, Vermessung und Straßenbeleuchtung) DM 221 769.--

Grunderwerb DM 98 411.--

---

Beitragsfähige Erschließungskosten: DM 320 180.--

abzüglich 10 % Gemeindeanteil DM 32 018.--

abzüglich 60 % Wirtschaftsfördermittel DM 192 108.--

---

Umzulegender erschließungsfähiger Aufwand  
( ca. 30 %) DM 96 054.--

=====

Überschlägiger, anteiliger Erschließungs-  
kostenaufwand für die Nettobaufläche

$\frac{\text{DM 320 180.-- (beitragsfähige Erschließungskosten)}}{8\,550 \text{ m}^2 \text{ Nettobaufläche}} = \text{ca. } 37.45 \text{ DM/m}^2$

=====

zuzüglich MWST

XVI. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER WASSERVERSORGUNG

Erschließungsaufwand, angenommene Größe der  
zu erwartenden Betriebsfläche 2 850 m<sup>2</sup>:

a) Bemessungsgrenze (Grundstücksfläche)  
Ansatz:  
4000 m<sup>2</sup> x 1.50 DM/m<sup>2</sup> = DM 6 000.--

b) Geschoßflächen:  
angenommener, zu erwartender Wert  
2 850 m<sup>2</sup> x 7.00 DM/m<sup>2</sup> = DM 19 950.--

DM 25 950.--

---

Überschlägiger Wasserversorgungsaufwand  
ohne Herstellung von Hausanschlüssen:

$\frac{25\,950.-- \text{ DM (Kosten der Wasserversorgung)}}{8\,550 \text{ m}^2 \text{ Nettobaufläche}} = \text{ca. } 3.04 \text{ DM/m}^2$

=====

zuzüglich MWST

Anmerkung:

Die anteiligen Kosten je Hausanschluß sind mit ca. 3 500.-- DM  
zusätzlich anzusetzen, ebenso eine Kostenpauschale für den  
Anschluß an die Hauptleitung.

XVII. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER ABWASSERBESEITIGUNG

a) Kanal im eingeschränkten Gewerbegebiet

Die Abrechnung und Kostenermittlung erfolgt über die gemeindliche Ortssatzung der Gemeinde Straßkirchen

b) Kläranlagenanteile

Diese sind nach der derzeit gültigen Ortssatzung der Gemeinde Straßkirchen festzusetzen.

XVIII. VORAUSSICHTLICHER KOSTENANTEIL-ERSCHLIESSUNG

PRO m<sup>2</sup> NETTOBAUFLÄCHE

Aufgrund der fehlenden Angaben für die Kosten der Abwasserbeseitigung, siehe Ziffer XVII, kann derzeit dieser Kostenanteil noch nicht festgestellt werden. Die genaue Festlegung der Abrechnungsberichte hat gemäß Ortssatzung bzw. durch Gemeinderatsbeschluss zu erfolgen.

XIX. HINWEISE ZUR DENKMALPFLEGE

Es ist damit zu rechnen, daß oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler vorhanden sind. Vor Humusabtrag ist das Bay. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Landshut zu verständigen und diesem Zeit zur fachgerechten Bergung zu gewährleisten. Die zuständige Baugenehmigungsbehörde hat Bauwerber auf diese Verpflichtung hinzuweisen.

Entwurfsbearbeitung:

Straßkirchen, 15.10.1990

Ergänzt am: 08.10.1991

Ingenieurbüro  
Willi Schlecht  
DIPLOMINGENIEUR (FH)  
FICHTENGRUND 5 · POSTFACH 49  
8444 STRASSKIRCHEN  
TEL. 094 24/6148 · Fax 094 24/8117

Unterschrift

Für den Antragsteller:

Straßkirchen, .....

.....  
Unterschrift