



Bebauungsplan

1 : 10000

EINGESCHRÄNKTES GEWERBE GEBIET

„OST III“

PLÄTTLINGER FELD

GENEINDE

STRASSKIRCHEN

LANDKREIS STRAUBING-BODEN - REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

BEGRÜNDUNG

ENTWURFSBEARBEITUNG AM 26. OKTOBER 1987

Ingenieurgesellschaft
huber + schlecht
DIPLOMINGENIEURE (FH)
KIRCHPLATZ 3 · POSTFACH 73
8444 STRASSKIRCHEN
TELEFON 09424/648

H+S

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN

"STRASSKIRCHEN - OST III"

- Plattlinger Feld -

G e m e i n d e : 8444 Straßkirchen
L a n d k r e i s : Straubing - Bogen
R e g i e r u n g s b e z i r k : 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 "Straßkirchen OST III" liegt östlich vom Ortskern und wird im Norden von der Bundesstraße 8, im Südwesten von der Staatsstraße 2325, im Südosten von einer Erschließungsstraße mit anschließender freier Flur und im Nordwesten vom allgemeinen Wohngebiet "sogenannte Greilsiedlung" begrenzt, wobei zum WA hin eine Böschung mit ca. 4.0 m Höhe (i.M) eine natürliche Abgrenzung schafft.

II. BAUGEBIETSAUSWEISUNG:

Die rege Baulandnachfrage und der noch günstige Grundstückspreis veranlaßt die Gemeinde, dringlichst weitere Bauflächen auszuweisen.

Das geplante Baugebiet liegt günstig zum Ortskern und stellt im Anschluß an das bestehende WA eine gewisse Ortsabrundung dar.

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

III. HINWEISE ZUR PLANUNG UND PLANUNGSZIEL:

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

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes "OST III" ist es, die Ansiedlung eines nicht störenden Dienstleistungsbetriebes (neutrales Prüflabor für Zulassungsprüfungen von elektrischen und elektronischen Geräten) zu gewährleisten und zugleich eine günstige Ortsabrundung im Südosten der Ortschaft Straßkirchen zu schaffen.

Das gesamte ausgewiesene Baugebiet umfaßt 9 519 m² neu zu bebauende tatsächliche Baufläche.

Im Osten verläuft in einem Abstand von 130 m (i.M) eine 20 KV - Freileitung der OBAG.

Eine Trafostation befindet sich in der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches, die für die zu erwartende Versorgung ausreichend ist.

Der Bebauungsplan "OST III" soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung dieses Ortsbereiches sicherstellen und soweit möglich, eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung des Baugrundstückes gewährleisten. Zugleich bildet der Bebauungsplan die Grundlage für die erforderliche Erschließungskostenbeitragsatzung und soll die öffentlichen Verkehrsflächen vorbereiten.

IV. GELÄNDE- UND BODENVERHÄLTNISSE

Der gesamte Projektbereich ist nahezu eben, lediglich im Nordwesten zum WA "Greilsiedlung" ist eine natürliche Böschung mit ca. 4.00 m Höhe vorhanden. Die Geländekote beträgt 329,00 m über NN (im Mittel). Der Untergrund besteht aus Humus (Mutterboden) mit einer Mächtigkeit von 0.60 m und aus Lehmboden mit einer Mächtigkeit von ca. 4 bis 5 m.

V. STRASSENBAU

Der geplante Ausbau der Erschließungsstraße mit einer Fahrbahnbreite von 5.50 m stellt eine gute Querverbindung zwischen der Bundesstraße 8 und der Staatsstraße 2325 dar.

Zugleich ist damit eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz und an die ca. 10 km südöstlich verlaufende Autobahn Deggendorf-München und Regensburg-Passau gewährleistet.

VI. WASSERWIRTSCHAFT

a) Wasserversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Brauch- und Trinkwasser erfolgt über die Leitungen des "Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Irlbachgruppe" mit Sitz in Straßkirchen.

b) Abwasserbeseitigung

In Absprache mit dem WWA Deggendorf ist das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) direkt auf dem Grundstück, in geeigneten Sickerschächten, abzuleiten. Das sogenannte Schmutzwasser (Fäkalien) sind über die gemeindliche Kanalisation zur Kläranlage abzuführen.

VII. BAHNANLAGEN

Im Norden des Baugebietes verläuft ca. 260 m entfernt die zweigleisig, elektrisch betriebene Bundesbahnlinie Obertraubling - Passau mit Haltestelle in Straßkirchen.

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.

X. ENERGIEVERSORGUNG

Die künftige elektrische Versorgung im geplanten Geltungsbereich wird durch die OBAG gesichert.

Eine Trafostation befindet sich bereits in der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches, die für die zu erwartende Versorgung ausreichend ist.

XI. LANDWIRTSCHAFT

Der im Osten des eingeschränkten Gewerbegebietes verlaufende öffentliche Feldweg (Flur-Nr. 491) wird als Erschließungsstraße ausgebaut, bleibt aber für die Landwirtschaft zur Bearbeitung ihrer Feldflächen erhalten.

Bedingt durch die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen wird die Gemeindeverwaltung zu gegebener Zeit die Bauwerber darauf hinweisen, daß den angrenzenden 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 Handelsdünger und Spritzmitteln zur Unkraut- und Schädlingsbekämpfung auch zukünftig uneingeschränkt gestattet werden muß. Eventuelle Geruchsbelästigungen müssen von den Anliegern in Kauf genommen werden.

XII. FESTSETZUNGEN

a) Planungsbezogen:

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

b) 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 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	=	9 519 m ²
Flächen innerhalb des Geltungsbereiches abzüglich überörtlicher Straßen	=	9 519 m ²
Bruttobaufläche (GE m.B.)	=	9 519 m ²
abzüglich geplanter Erschließungsstraße und ausgewiesener Grundbedarf für Trafostation (OBAG)	=	1 908 m ²
Nettobaufläche (GE m.B.)	=	7 611 m ²

XIV. ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN NACH BBauG

<u>Erschließungsanlage</u>	Größe	Herstellungskosten	
		DM/E.P.	DM Gesamt

Erschließungsstraße (5.50 m Fahrbahn und 2 x 0.50 m Bankett einschließlich Einmündungstrompeten)	274 lfm	400.--	109 600.--
--	---------	--------	------------

Gesamt: DM 109 600.--
=====

Grunderwerb

zusätzlicher Grundbedarf für Erschließungsstraße

793.00 m² x 20.-- DM/m² = 15 860.--

Gesamt: DM 15 860.--
=====

XV. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Herstellungskosten für Erschließungsstraße (einschließlich Straßenentwässerung und Beleuchtung)	DM	109 600.--
Grunderwerb für Straße	DM	15 860.--
<hr/>		
Erschließungskosten insgesamt:	DM	125 460.--
abzüglich 10 % Gemeindeanteil	DM	12 546.--
<hr/>		
Beitragsfähige Erschließungskosten:	DM	112 914.--
<hr/>		

Überschlägiger, anteiliger Erschließungskostenaufwand für die Nettobaufläche

$$\frac{\text{DM } 112\,914.-- \text{ (beitragsfähige Erschließungskosten)}}{7\,611 \text{ m}^2 \text{ Nettobaufläche}} = \text{ca. } 14.84 \text{ DM/m}^2$$

=====

zuzüglich MWST

XVI. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER WASSERVERSORGUNG

Erschließungsaufwand, angenommene Größe der zu erwartenden Betriebsfläche 1 500 m²:

a) Bemessungsgrenze		
Ansatz:		
1 500 m ² x 1.00 DM/m ²	=	1 500.-- DM
b) Geschoßflächen:		
angenommener, zu erwartender Wert		
1 200 m ² x 6.00 DM/m ²	=	7 200.-- DM
		<hr/>
		8 700.-- DM
		<hr/>
		=====

Überschlägiger Wasserversorgungsaufwand ohne Herstellung von Hausanschlüssen:

$$\frac{8\,700.-- \text{ DM (Kosten der Wasserversorgung)}}{7\,611 \text{ m}^2 \text{ (Nettobaufläche)}} = \text{ca. } 1.14 \text{ DM/m}^2$$

=====

zuzüglich MWST

Anmerkung:

Die anteiligen Kosten je Hausanschluß sind mit ca. 2 500 DM zusätzlich anzusetzen, ebenso eine Kostenpauschale für den Anschluß an die Hauptleitung.

XVII. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER ABWASSERBESEITIGUNG

a) Kanal im eingeschränkten Gewerbegebiet

Hier kann vorläufig kein genauer Wert vorgegeben werden, da durch die Gemeinde Straßkirchen die Kosten für dieses Projekt erst noch zu ermitteln sind.

Die Abrechnung und Kostenermittlung erfolgt über die gemeindliche Ortssatzung.

b) Kläranlagenanteile

Diese sind nach der Kostenermittlung bzw. nach der Ortssatzung festzusetzen.

XVIII. VORAUSSICHTLICHER KOSTENANTEIL-
ERSCHLIESSUNG PRO m² 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, 26. 10.1987

Ingenieurgemeinschaft
huber + schlecht
DIPLOMINGENIEURE (FH)
KIRCHPLATZ 3 · POSTFACH 73
8444 STRASSKIRCHEN
TELEFON 09424 1648

.....
(Unterschrift)

Für den Antragsteller:

Straßkirchen, 26.10.1987..

Gemeinde Straßkirchen

.....
(Unterschrift)

Weinzierl, 1.Bgm.