

b e b a u u n g s p l a n

„ S T R A S S Ä C K E R ”

a b s c h n i t t - a b 1

s t r a s s k i r c h e n

GEMEINDE STRASSKIRCHEN

LANDKREIS STRAUBING-BOGEN

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAVERN

b e g r ü n d u n g

STRASSKIRCHEN, DEN 19. APRIL 1978

entwurf

### I. LAGE:

Straßkirchen liegt inmitten des Gäubodens an der Bundesstraße 8. Die Donau fließt ca. 3 km nördlich des Ortsbereiches und bildet mit dem vorgelagerten Waldstreifen und den Mooswiesen gute Naherholungsmöglichkeiten.

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

Das Planungsgebiet "Straßäcker", südlich vom Ortskern gelegen, wird im Westen von der Paitzkofener Straße (Kreisstraße SR 7), im Nordosten vom Kapellenweg und im Südosten und Südwesten von freier Flur begrenzt.

Der hier auszuweisende Teilabschnitt 1 wird vorläufig über eine Hauptanbindung an die Paitzkofener Straße (SR 7) erschlossen. Über eine Stichstraße im Bauabschnitt wird die innenliegende Bebauung an die Hauptanbindung angeschlossen. Über Hiebweg und Lindenstraße (SR 5) ist günstige Fahrtmöglichkeit zur Kreisstadt Straubing ohne Inanspruchnahme des Ortskernes und der Bundesstraße 8 vorhanden.

### II. BAUGEBIETSAUSWEISUNG:

Die rege Bautätigkeit in Straßkirchen veranlaßt die Gemeinde dringlichst weitere Bauflächen auszuweisen. Hier ein Baugebiet, das äußerst günstig am Ortskern liegt und die vorhandene Bebauung abrundet.

Ausgewiesen wird im BA 1 allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO 1 - 4.

### III. HINWEISE ZUR PLANUNG UND PLANUNGSZIEL:

Das Gesamtkonzept des Baugebietes "Straßäcker" dargestellt in BA 1 und BA 2 erschließt über einen sog. Einhänger 24 Bauparzellen. Innerhalb des Baugebietes wird durch eine weitere Stichstraße mit Kehre eine wirtschaftliche Anbindung für weitere 6 Bauparzellen geschaffen. Lediglich 4 Parzellen sind über die Paitzkofener Straße zu erschließen, ein Anteil von 2 Parzellen wird über den Kapellenweg erschlossen.

Das gesamte Baugebiet umfasst 35 neu zu bebauende Einzelflächen, davon in BA 1 27 Parzellen.

BA 1 wird im Norden von der 110-kV-Freileitung Passau-Regensburg der Bayernwerk AG und eine 20-kV-Freileitung der OBAG tangiert. Eine Versorgungsstation befindet sich an der nördlichen Ecke der Parzelle 2 und dürfte für den gesamten Bereich zur Versorgung ausreichen.

Die Auflagen der Leitungsträger sind lediglich bei den Parzellen 1 - 6 zu beachten, ansonsten ist der Bauabschnitt durch keine Leitungsrechte belastet.

Im Bereich der Freileitungen ist im Norden des Bauabschnittes ein Kinderspielplatz vorgesehen. Ebenso eine weitere Grünzone, die bei späterer Erweiterung der Bauflächen zur Straße umzuwidmen ist. Im Augenblick soll lediglich ein Fußweg die Anbindung an den Rosendornweg für Fußgänger gewährleisten. Der Unterhalt der Grünzone und des Kinderspielplatzes ist Sache der Gemeinde.

Der Bebauungsplan "Straßäcker" soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung dieses Ortsbereiches und soweit möglich, eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke sicherstellen. Er bildet die Grundlagen für die erforderliche Erschließungskosten-Beitragsatzung und soll die öffentlichen Verkehrsflächen vorbereiten.

#### IV. GELÄNDE- UND BODENVERHÄLTNISSE:

Projektbereich im wesentlichen ebenes Gelände, im Mittel Höhe über NN 327.5 m. Untergrund Lehmboden, Mächtigkeit ca. 4.00 m.

#### V. STRASSENBAU:

Das vorliegende Gesamtkonzept berücksichtigt die wesentlichen Auflagen des Landkreises im Bezug auf die Anbindung an die SR 7 (Paitzkofener Straße). Die Paitzkofener Straße ist zu beiden Seiten mit den notwendigen Bürgersteigen auszustatten, die Straßenbreite hat hierauf Bezug zu nehmen. Sämtliche Einmündungen in die Kreisstraße sind im rechten Winkel auf diese hinzuführen. Die Ortsgrenze und die Ortstafel sind zu verlegen, hier empfiehlt es sich die Ortstafel bis zur neuerbauten Sporthalle (Ende Bürgersteig) vorzuziehen um die Schulkinder vor unnötigen Gefahren zu schützen.

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist durch vorhandene Ortsstraßen gewährleistet. Insbesondere der Weg nach Straubing, ohne Benützung der Bundesstraße 8.

#### VI. ABWASSERBESEITIGUNG:

Anbindung an den Hauptsammler in der Heilmbauern-Straße über Kapellenweg und Sammler auf Privatgrund (Parzelle 2) bzw. über weitere anschließende Privatflächen.

Die Großkläranlage im Ortsteil Irlbach ist bereits ausgeschrieben und steht kurz vor dem Baubeginn. Die Kanalisation im Baugebiet ist Teil der Erschließung. Ob Misch- oder Trennsystem auszuführen ist ergeben die Berechnungen des Projektanten (Elektro-Beratung-Bayern).

Bis zur Errichtung und Fertigstellung der Großkläranlage wird der Betrieb von Hauskläranlagen notwendig sein, um die Vorreinigung der Abwässer zu erreichen.

VII. - VIII. entfallen

#### IX. NATURSCHUTZ:

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

Über den Hiebweg und die Patzkoferer Straße besteht Anbindung an das gemeindliche Wanderwegenetz und die sonstigen öffentlichen Einrichtungen (Sportzentrum, Schule, Friedhof, Kirche, Kindergarten).

#### X. ENERGIEVERSORGUNG:

Die zukünftige elektrische Versorgung der geplanten Wohnsiedlung, dies obliegt der OBAG, kann aus der im näheren Bereich bestehenden Trafostation zumindest für BA 1 sichergestellt werden.

Vorhandener Standort der Trafostation nördliche Ecke der Parzelle 2.

Die niederspannungsseitigen Anschlüsse der einzelnen Wohngebäude sind mittels Erdkabel geplant. Bei den zu errichtenden Gebäuden sind daher die Kabeleinführungen einzuplanen.

Die bestehenden durchs Baugebiet führenden Hochspannungsfreileitungen, 110 kV der Bayernwerk AG und 20 kV der OBAG, werden im Projekt mit den notwendigen Sicherheitsstreifen berücksichtigt. Alle zukünftig zur Versorgung notwendigen 20 kV Energieträger werden als Erdkabel ausgeführt. Deren Lage ist aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

Liegen Gebäude oder Gebäudeteile im Bereich des Sicherheitsstreifens der Freileitungen, so sind die Baupläne hierfür der OBAG bzw. Bayernwerk AG vorzulegen. Im Schutzbereich der 110 kV-Leitung dürfen keine metallischen Spielgeräte aufgestellt werden.

## XI. LANDWIRTSCHAFT:

Der im Südosten des BA 1 gelegene Feldweg bleibt für die Landwirtschaft zur Bearbeitung der Feldflächen erhalten. Landwirtschaftliche Fahrzeuge dürfen ins Wohngebiet nicht einfahren. (Gegebenenfalls durch Hinweis- und Verkehrsschilder zu regeln.) Über kurze Teile des Kapellenweges und des Rosendornweges wird dieser Feldweg erreicht.

## XII. FESTSETZUNGEN:

### a) Planungsbezogen:

Siehe Bebauungsplan - dort sind sowohl textliche Feststellungen, planliche Hinweise als auch planliche Festsetzungen dargestellt.

### b) Allgemeiner Art:

1.0) Maßnahmen im Bereich der 110 kV-Freileitung der Bayernwerk AG. Hier sind die Auflagen der Bayernwerk AG zu beachten, sie werden Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Dies sind:

- 1.1) Richtlinien und Bedingungen für den Bau von Gebäuden im Bereich der Hochspannungsleitungen der Bayernwerk AG.
- 1.2) Richtlinien und Bedingungen für den Neu- u. Umbau von öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Hochspannungsleitungen der Bayernwerk AG.
- 1.3) Merkblatt "Schutzmaßnahmen gegen Hochspannungsbeeinflussung für das Baugebiet".

Der vorl. Bebauungsplan BA 1 berücksichtigt diese Auflagen soweit sie die Planung des Baugebietes tangieren. Diese Auflagen haben nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit aufzuliegen.

### 2.1) Rechte der Deutschen Bundespost (DBP)

Diese basieren auf dem Telegrafengesetz. Die DBP behält sich das Recht vor, bei Bedarf Freileitungen zu errichten. Sollte die Gemeinde Verkabelung wünschen, ohne daß die DBP dies nicht von sich selbst aus vornimmt, hat die Gemeinde die Mehrkosten zu tragen. Dem zuständigen Fernmeldeamt Regensburg ist jeglicher Straßenbau im Baugebiet rechtzeitig zu melden, um Kabelverlegungen ohne Mehraufwand vornehmen zu können.

3.1) Grundstückseigentümer:

Die Gemeinde Straßkirchen wird zu versuchen haben, die für den Bereich der Grünzone erforderlichen Grundflächen möglichst preisgünstig von den Grundeignern zu erhalten, da diese Flächen ja im Grunde genommen, da nicht bebaubar, von vermindertem Wert sind. Dies ist noch vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Straßäcker " Abschnitt 1 rechtlich abzusichern. Die Gemeinde hat das Recht Bebauungspläne aufzustellen, die den Wert der dadurch bebaubaren Flächen bedeutend erhöhen, dies sollte die Grundeigner verpflichten, die diesbezüglichen Flächen günstigst abzutreten.

XIII. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHEN:

Fläche des gesamten Baugebietes "Straßäcker"	43.140 qm
Flächen des im Augenblick zur Ausweisung entstehenden Bauabschnittes 1	34.280 qm
Flächen innerhalb des Geltungsbereiches abzüglich überörtl. Straßen	34.280 qm
Bruttobaufläche (WA)	34.280 qm
abzüglich gepl. Straßen u. Wege, Plätze	4.880 qm
Nettobauflächen (WA)	29.400 qm
davon Neuplanung	29.400 qm

XIV. ERMITTLUNG DER WOHNGEBÄUDE UND DER EINWOHNZAHLEN:  
(NUR FÜR BA 1)

22 Gebäude mit EG/ je 1 WE	=	22 WE
5 Gebäude mit E+1/ je 2 WE	=	<u>10 WE</u>
		32 WE

$$32 \text{ WE} \times 4 \text{ EW} = 128 \text{ Einwohner}$$

$$\frac{128 \cdot \text{EW}}{3.42 \text{ ha Bruttobaulandfläche}} = \text{ca. } 37.5 \text{ EW/ha}$$

Im Geltungsbereich des BA 1 sind somit 32 Wohneinheiten geplant. Es können etwa 128 Personen angesiedelt werden, das sind ca. 37.5 EW/ha.

XV. ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN NACH BBauG  
(NUR FÜR TEILABSCHNITT BA 1)

---

Erschließungsanlage	Größe	Herstellungskosten	
		DM/Einh.:	Gesamt:
1.5 - 2.0 m Fußweg an der Kreisstraße	136 lfdm	290,--	39.440,--
3.5 m öffentl. Fußweg (befahrbar als Verbindungs- weg )	52 lfdm	250,--	13.000,--
8.00 m Erschließungs- bzw. Wohnstraße (anteilig 1/2) ( 1 x 0.75 m Gehweg + 2.75 m Straße + 0.25 m Bankett)	96 lfdm	225,--	21.600,--
8.0 m Wohnstraße (1.5 m Gehweg + 6.0 m Straße + 0.5 m Bankett)	230 lfdm	450,--	102.500,--
5.5 m Wohnweg (5.0 m Straße u. 0.5 m Rinne) und Kehre	80 lfdm	390,--	31.200,--
Parkierflächen	36 qm	70,--	<u>2.520,--</u>

Gesamt: DM 211.260,--  
=====

Grunderwerb - Straßengrund  
3360 qm x 22,-- = 73.920,--

Grunderwerb öffentl. Grünflächen  
1150 qm x 9.00 = 10.350,--

DM 84.270,--  
=====

XVI. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN:

Herstellungskosten der Straßen und Fußwege , sowie Parkierflächen (einschl. Straßenentwässerung u. Beleuchtung) DM 211.260,--

Grunderwerb für Straßen u. Fußwege DM 73.920,--

Grunderwerb für öffentl. Grünflächen DM 10.350,--

Erschließungskosten insgesamt: DM 295.530,--

abzüglich 10 % Gemeindeanteil DM 29.553,--

Beitragsfähige Erschließungskosten DM 265.977,--  
=====

$\frac{265.977,-- \text{ (Beitr. Erschl.-Kosten)}}{29.400 \text{ (Nettobauflächen)}} = 9.05 \text{ DM/qm}$   
=====

Überschlägiger Erschließungskosten-  
aufwand Bauland, ca. 9.05 DM/qm

XVII. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER WASSERVERSORGUNG:

Die Anschlußkosten betragen ca. 1000,-- DM pro Gebäude  
+ 25,-- DM/pro Person.

27 Gebäude x 1.000,-- DM = DM 27.000,--

128 EW x 25,-- DM = DM 3.200,--

DM 30.200,--

$\frac{30.200,-- \text{ DM (Kosten d. Wasserversorgung)}}{29.400 \text{ qm (Nettobaulandfläche)}} = \text{DM } 1.03 / \text{qm}$   
=====



XVIII. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER ABWASSERBESEITIGUNG:

a) Kanal im Wohngebiet

lt. vorliegender Erfahrungswerte  
DM 4.000,--/Wohngebäude x 27 = DM 108.000,--

b) Kläranlage

128 EG x 900,-- DM/EG = DM 115.200,--

c) Ortsnetz (Änderungen u. Ausbauten)

128 EG x 450,-- DM/EG = DM 57.600,--

DM 280.800,--

Durchschnittsbetrag pro Gebäude:

$\frac{280.800,-- \text{ DM}}{27 \text{ Gebäude}} = \text{DM } 10.400,--/\text{Geb.}$

$\frac{280.800,-- \text{ DM}}{29.400 \text{ (Nettobauland)}} = \text{DM } 9.55 / \text{qm}$

XIX. VORAUSSICHTLICHER KOSTENANTEIL - ERSCHLISSUNG -  
PRO QM NETTOBAULANDFLÄCHE (BAUABSCHNITT 1)

$9.05 + 1.03 + 9.55 = \text{DM } 19.63 / \text{qm}$   
=====

Die genaue Festlegung der Abrechnungsbereiche hat durch den Gemeinderat zu erfolgen.

XX. ERGÄNZENDE BESTIMMUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN BA 1:

Folgende Festsetzungen gelten als Teil des Bebauungsplanes und sind absolut einzuhalten. Dies gilt für die Grundeigentümer und Bauherrn.

- 1) Die Höhe EG über Gelände hat sich auf die Straßenoberkante zu beziehen.
- 2) Sichtdreiecke der Straßen, im Plan ersichtlich, sind von Bepflanzung freizuhalten.
- 3) Die Niederspannungs- und Telefonanschlüsse sind als Erdkabel geplant. Auskünfte erteilen hierzu die OBAG Deggendorf, Weinstraße 8 und die Oberpostdirektion Regensburg.

Straßkirchen, den 19. April 1978

Kenntnis genommen:

  
Dipl.-Ing. Wilfried Kammerl  
Büro für Städteplanung  
Straubinger Straße 20  
8444 Straßkirchen

Straßkirchen, den .....  
.....  
( 1. Bürgermeister )