

ERLÄUTERUNGSBERICHT

zum Bebauungsplan-Vorentwurf

"Loherfeld"

Gemeinde :	Straßkirchen
Landkreis :	Straubing
Regierungsbezirk :	Niederbayern

## I. LAGE:

=====

Straßkirchen liegt am nördlichen Rande des fruchtbaren "Gäubodens", der sich südlich der Donau von Regensburg über Straubing bis Plattling hinzieht.

Das Planungsgebiet "Loherfeld", nordöstlich des Ortskernes, wird durch die Bahnlinie Regensburg - Passau im Südwesten, durch die Kreisstraße SR 4 im Nordwesten und durch eine bestehende 20 kV-Hochspannungsfreileitung der OBAG im Osten begrenzt.

## II. BAUGEBIETSAUSWEISUNG:

=====

Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt, wie im Flächennutzungsplan der Gemeinde aufgezeigt, als allgemeines Wohngebiet.

## III. HINWEISE ZUR PLANUNG UND PLANUNGSZIEL:

=====

Das Baugebiet "Loherfeld" wurde an einem Modell im Maßstab 1 : 1 000 untersucht.

Das gesamte Planungsgebiet ist nur als Untersuchungsgebiet zu betrachten. Als künftiger Bebauungsplan soll vorerst nur das gesondert gekennzeichnete Gebiet im Norden ausgewiesen werden.

Die städtebauliche Grundkonzeption wurde mit Beratung und im Einverständnis der Ortsplanungsstelle festgelegt. Von seiten der Gemeinde besteht mit der Planung ebenfalls grundsätzliches Einverständnis.

Etwa in der Mitte des gesamten Untersuchungsgebietes ist eine öffentliche Grünfläche als Kinderspielplatz vorgesehen. Im nordöstlichen Bereich sind zwei kleinere Grünflächen ausgewiesen. Die Böschung entlang der Kreisstraße ist als Straßenbegleitgrün geplant.

Am Rande des Baugebietes und zwischen den einzelnen Wohngruppen ist eine Bepflanzung aus bodenständigen Bäumen und Sträuchern zur besseren Einbindung in die Landschaft geplant. Entlang der Kreisstraße und der Bahnlinie soll diese Bepflanzung als Lärmschutz besonders massiert errichtet werden.

Der künftige Bebauungsplan soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung des Gemeindegebietes sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke sicherstellen. Er soll weiterhin die Grundlage für die erforderliche Erschließungskostenbeitragsatzung bilden und die öffentlichen Verkehrsflächen vorbereiten.

IV. GELÄNDE- UND BODENVERHÄLTNISSE:

=====

Der gesamte Vorentwurfsbereich ist nahezu eben (siehe auch Höhenschichtlinien).

Der Untergrund besteht nach Angaben der Gemeinde aus Humus und Lehm sowie ca. 2 - 4 m Kies.

V. STRASSENBAU:

=====

Die Kreisstraße SR 4 tangiert das Baugebiet im Nordwesten. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Kreisstraße aus über die bereits bestehenden zwei Feldausfahrten. Die notwendigen Sichtwinkel bei den Einmündungen wurden in der Planung berücksichtigt.

VI. BAHNANLAGEN:

=====

Am südwestlichen Rand des Baugebietes verläuft die zweigleisige, elektrisch betriebene Bundesbahnlinie Regensburg - Passau. Vom äußeren Schienenrand bis zur Bebauung wurde ein anbaufreier Streifen von 15 m freigehalten.

VII. LUFTVERKEHR:

=====

-. -. -. -

VIII. WASSERWIRTSCHAFT:

=====

a) Wasserversorgung:

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch den "Zweckverband zur Wasserversorgung der Irlbach-Gruppe" mit Sitz in Straßkirchen. Der Hochbehälter mit 2 000 cbm Fassungsvermögen liegt ca. 200 m südwestlich des Ortsrandes von Münchshofen etwa auf Höhe 387,0 m ü. N. N.

b) Abwasserbeseitigung:

Die Gemeinde hat durch die Elektro-Beratung Bayern GmbH, Regensburg, bereits ein Projekt für die Abwasserbeseitigung ausarbeiten lassen. Große Teile der Anlage wurden bereits gebaut. Das Baugebiet kann an den in der Kreisstraße verlegten Kanal angeschlossen werden.

IX. NATURSCHUTZ:

=====

-. -. -. -

X. ENERGIEVERSORGUNG:

=====

Die elektrische Versorgung im Gemeindegebiet Straßkirchen obliegt der OBAG. Im Bereich des gesamten Untersuchungsgebietes wird voraussichtlich der Bau einer neuen Trafostation notwendig. Die bestehende Hochspannungsfreileitung am östlichen Rand des Baugebietes wurde mit dem notwendigen Schutzstreifen berücksichtigt.

XI. LANDWIRTSCHAFT:

=====

-. -. -. -

XII. VORSCHLÄGE FÜR DIE KÜNFTIGEN FESTSETZUNGEN:

=====

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- |   |   |
|---|---|
| 0.1. <u>BAUWEISE:</u>                         | Offen.  |
| 0.2. <u>MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:</u> | Bei Einzelhäusern = 600 qm.   |
| 0.3. <u>FIRSTRICHTUNG:</u>                    | Parallel zum Mittelstrich.  |
| 0.4. <u>EINFRIEDUNGEN:</u>                    |   |
| Art:  | Holzplatten- oder Hanichelzaun.   |
| Höhe:   | Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,00 m einschließlich Sockel.  |
| Ausführung:                                   | Oberflächenbehandlung: Braunes Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Sockelhöhe: Höchstens 0,20 m über Gehsteigoberkante. Pfeiler für Gartentüren und Tore sind zulässig in Mauerwerk verputzt oder glattem Beton. |
| Vorgärten:                                    | Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.   |

0. 5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE:

Sollen dem Hauptgebäude angepaßt werden. Jedes Einzelhaus hat zwei Garagen mit einem privaten Stellplatz, der zur Straßenseite hin nicht abgezäunt werden darf.

0. 6. GEBÄUDE:

E + 1

Dachform:

Satteldach 28 - 34°.

Dachdeckung:

Pfannen, rotbraun.

Dachgaupen:

Unzulässig.

Kniestock:

Bei E + 1 unzulässig, bei E bis 0,80 m zulässig.

Sockelhöhe:

Nicht über 0,50 m.

Ortgang:

Überstand mind. 0,20 m, nicht über 0,30 m.

Traufe:

Überstand mind. 0,40 m, nicht über 0,60 m.

Traufhöhe:

Talseitig nicht über 6,50 m ab gewachsenem Boden.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

1. 1. WOHNBAUFLÄCHEN:

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau-NVO.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

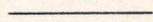
2. 1. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE:

E + 1 als Höchstgrenze.

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN:

Offene Bauweise.

Baulinien (zwingend) als  dargestellt.

Baugrenzen (Höchstmaß) als  dargestellt.

4. BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF: entfällt

5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR: Kreisstraße SR 4.

6. VERKEHRSFLÄCHEN:

Fußwege = 2,50 m

Wohnstraßen mit beidseitigem Gehsteig je 1,50 m und 5,50 m

Fahrbahn = 8,50 m

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN: entfällt

8. FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGENGSANLAGEN UND LEITUNGEN:

20 kV-Hochspannungsfreileitung der OBAG.

9. GRÜNFLÄCHEN: Kinderspielplatz.  
Öffentliche Grünflächen.  
Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher.
10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE  
WASSERWIRTSCHAFT: entfällt
11. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND  
ABGRABUNGEN: entfällt
12. FLÄCHEN FÜR DIE LAND- UND FÜR DIE  
FORSTWIRTSCHAFT: entfällt
13. SONSTIGE FESTSETZUNGEN: Flächen für private Stellplätze, die zur  
Straße hin nicht abgezäunt werden dürfen.  
Flächen für Garagen.  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des künftigen Bebauungsplanes.

PLANLICHE HINWEISE

14. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHT-  
LICHE ÜBERNAHMEN: Teilung der Grundstücke im Rahmen einer  
geordneten baulichen Entwicklung (Neu  
zu vermessen, ). -----

XIII. ERMITTLUNG DER BEBAUUNGSFLÄCHEN:

=====

a) Künftiger Bebauungsplan	= 3,11 ha
b) Untersuchungsgebiet	= 5,11 ha
Gesamtes Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches	= 8,22 ha

=====

XIV. ERMITTLUNG DER WOHNGEBÄUDE UND DER EINWOHNERZAHLEN:

=====

a) <u>Künftiger Bebauungsplan</u>	
28 Gebäude mit Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß	
davon 50 % als Einfam. -Hs.	14 Stück = 14 WE
davon 50 % als Zweifam. -Hs.	14 Stück = 28 WE
	<u>28 Stück = 42 WE</u>

42 WE x 3,5 = 147 Einwohner.

b) Untersuchungsgebiet

45 Gebäude mit Erdgeschoß  
und 1 Vollgeschoß

davon 50 % als Einfam. -Hs.

22 Stück = 22 WE

davon 50 % als Zweifam. -Hs.

23 Stück = 46 WE

45 Stück = 68 WE

68 WE x 3,5 = 238 Einwohner.

Für a) und b) insgesamt ca. 385 Einwohner.

Landshut, den 12. Mai 1969

Sp/Ks

*H. K. J. Schmidt*  
ARCHITEKTURBÜRO  
HANS KRITSCHEL  
STADTEBAULICHE PLANUNGEN  
8300 LANDSHUT  
REGENSBURGER STRASSE 4  
TELEFON 0871-3459