

# Bebauungsplan „AM HOFFELD“ Strasskirchen

GEMEINDE STRASSKIRCHEN    LANDKREIS STRAUBING BOGEN    REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAVERN

## begründung

JUNI 1974

### 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 "Am Hoffeld", westlich vom Ortskern gelegen, wird im Norden von der Bundesstraße 8 und bestehender Bebauung und im Süden von der Kreisstraße 5 (Lindenstraße) begrenzt. Die augenblicklich auszuweisenden Teilabschnitte befinden sich sowohl im Norden (Abschnitt 1) vorläufig erschlossen von der B 8 aus, als auch im Süden (Abschnitt 2) des Planungsbereiches. Dabei ist die westliche Grenze beider Abschnitte zugleich Ortsgrenze. Im Osten grenzt die zukünftige Bebauung an unbebautes unerschlossenes Ortsgebiet.

### II. BAUGEBIETSAUSWEISUNG:

Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt an einer Stelle, die im Flächennutzungsplan der Gemeinde bisher für Ackerflächen ausgewiesen war. Grund dafür ist die Tatsache, daß im Osten des Ortsgebietes gelegene und ausgewiesene Flächen nicht zur Verfügung stehen werden, ferner im Bebauungsgebiet "Loherfeld" vorläufig nur an einer Teilverwirklichung festgehalten wird.

Ausgewiesen werden im Abschnitt 1 allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO Abs. 1-4 und Mischgebiet nach § 6 BauNVO Abs. 1-4, im Abschnitt 2 nur allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO Abs. 1-4. Beide Abschnitte schließen bereits vorhandene Bebauung ein.

### III. HINWEISE ZUR PLANUNG UND PLANUNGSZIEL:

---

Für das Baugebiet "Am Hoffeld" wurde, umfassend den gesamten zukünftigen Bereich, anhand eines Modells im Maßstab 1:1000 ein städtebauliches Konzept entwickelt und untersucht. Dieses Konzept wurde alsdann ausgearbeitet und als Entwurf ausgelegt. Dieser erste Entwurf, der von höherer Ausnutzung gekennzeichnet war, mußte aufgrund von Einsprüchen der Ortsplanungsstelle verändert werden. Das Ergebnis, der hier vorliegende Bebauungsplan erhöht den Wohnwert des Bereiches erheblich. Auch ist die Bildung von Quartieren hierbei gewährleistet. Bereits bei den Vorbereitungen zum 1. Entwurf wurde neben der Ortsplanungsstelle bei der Regierung von Niederbayern auch das Kreisbauamt Straubing-Bogen und die Höhere Landesplanungsbehörde (HLB) gehört. Beim 2. Entwurf wurde intensiv mit der Ortsplanungsstelle kooperiert. Aufgrund einer Prognose der HLB wurde eine Verwirklichung in Teilabschnitten angestrebt, diese ist auch im 2. Entwurf beibehalten, jedoch erweitert um Abschnitt 2. Hierbei ist zu beachten, daß Abschnitt 1 augenblicklich kanalisierbar ist, da die Rohrstränge bereits bis an das Baugebiet heranreichen. Für Abschnitt 2 kann eine Verwirklichung erst nach Erstellung eines Sammelstranges in der Lindenstraße in Frage kommen. Auch die Abschnitte 3 u. 4 wären an diesen Sammler anzuschließen. Die verkehrsmäßige Anbindung beider erwähnten Abschnitte ist auch leicht organisierbar. Von Seiten der Gemeinde besteht mit der Planung grundsätzliches Einverständnis.

Durch das gesamte geplante Gebiet zieht sich im Bereich der 110 KV Freileitung der Bayerwerk AG eine Grünzone mit öffentlichen Fußwegen, 2 Kinderspielflächen und Ruheflächen. Die Erreichbarkeit dieser Grünzone ist von allen Seiten gewährleistet. Hierzu dienen sowohl verbindende Fußwege als auch öffentliche Stichzufahrten zu einzelnen Parzellen. Die Bepflanzung dieser Zone sollte mit bodenständigen Bäumen, Sträuchern, Blumen und Gräsern erfolgen. Der von der Ortsplanungsstelle angeregte Grünzonen-Gestaltungsplan erwägt die Gemeinde erst bei Verwirklichung der verbindenden 3. u. 4. Abschnitte zu erstellen. Bereits bestehender Baumbestand an der SR 5 wird erhalten bzw. ergänzt werden müssen.

Auf alle Fälle wird es Aufgabe der Gemeinde sein, sowohl die Anlage als auch den Unterhalt der Grünzone zu bestreiten.

Die gelungene Gestaltung der Vorgärten und auch des übrigen privaten Bereiches im zukünftigen Wohngebiet ist Verpflichtung für die dort lebenden Gemeindebürger.

Der Bebauungsplan " Am Hoffeld " soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung dieses Gemeindegebietes, sowie, soweit möglich, eine wirtschaftliche und sinnvolle

Erschließung der Baugrundstücke sicherstellen. Er soll weiterhin die Grundlage für die erforderliche Erschließungskosten-Beitragssatzung bilden und die öffentlichen Verkehrsflächen vorbereiten.

#### IV. GELÄNDE- UND BODENVERHÄLTNISSE:

Der Projektbereich besteht im Wesentlichen aus zwei Ebenen wie aus den Höhenschichtlinien ersehen werden kann, wobei Abschnitt 1 sich auf dem höher gelegenen Plateau befindet, während Abschnitt 2 auf beiden Ebenen Bauflächen ausweist.

Der Untergrund besteht laut Augenschein (vorhandende Lehmgrube am Geländesprung gibt klare Auskunft) aus Lehmboden mit Humusdeckung. Die Mächtigkeit des Lehmbodens beträgt ca. 4 m im nicht ausgebauten Bereich, ansonsten ca. 1 m, gefolgt von Kies in unbestimmter Mächtigkeit.

#### V. STRASSENBAU:

Die Gesamtkonzeption sieht eine Anbindung des Bebauungsgebiets sowohl an die B 8 (Straubinger Straße) als an die SR 5 vor (Lindenstraße). Von der B 8 aus wird über den bestehenden Jägerweg und über eine zu bauende weitere Erschließungsstraße ein Anschluß an einen inneren Ring geschaffen, der sowohl umschließende, schützende Funktion als auch Verteilerfunktion hat. Eine mögliche dritte Anbindung an die B 8 bietet eine Verlängerung der Wohnstraße 3 über das Grundstück Ziegelei Schrödinger.

Auflagen des Straßenbauamtes Deggendorf schreiben einen großzügigen Ausbau des Knotens B 8 - Erschließungsstraße mit Abbiegespur und Überholspur vor, um den sehr starken Verkehrsfluß auf der B 8 möglichst wenig zu hemmen. Bezüglich der Anlegung der Einmündung der Erschließungsstraße in die B 8 ist mit dem Straßenbauamt Deggendorf eine Vereinbarung abzuschließen. Ein entsprechender Antrag unter Beigabe von Bauplänen (Lageplan mit Detailplänen der Links- u. Rechtsabbiegespur, Höhenplan, Regelquerschnitt) ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Straßenbauamt einzureichen.

Zur Aufrechterhaltung des Verkehrsflusses auf der B 8 erachtet das Straßenbauamt die Notwendigkeit des Verbots für das Linksabbiegen aus Richtung Plattling in den Jägerweg zur Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf. Die spätere 3. Anbindung könnte diese vorgenannte Einschränkung mindern und überflüssig machen, da der Verkehrszustrom ins Wohngebiet stärker gesplittert würde. Außerdem bringt der Bau der Autobahn Regensburg-Deggendorf eine fast gänzliche Entlastung der B 8 vom Durchgangsverkehr.

Als Hauptanbindung des Wohngebiets an die SR 5 dient die Wohnstraße 5, die eine kurze Verbindung zum vorgenannten inneren Ring (Jägerweg-Wohnstraße 1,2,3) bietet. Weitere Anbindungen bestehen über Wohnweg D und Wohnstraße 4. Auch die an der SR 5 anliegenden Wohn-

quartiere haben umschließende Straßenzüge, die ruhigere Innenbereiche gewährleisten. Die Erschließung dieser erfolgt über Stich-Wohnwege B u. C. Zur Erschließung des innerhalb des inneren Ringes liegenden Wohnquartiers dient ein sogenannter Einhängler (Wohnweg A).

Für die vorläufig zur Verwirklichung anstehenden Abschnitte 1 und später 2 bestehen günstige, kurze Anbindungsmöglichkeiten an die vorhandenen Straßenzüge. Teils werden ja die Grundstücke im Abschnitt 2 über die SR 5 (Lindenstraße) erschlossen.

Eine Verlegung der Ortsgrenze um ca 100 m nach Westen, aufgrund der veränderten verkehrstechnischen Situation (Geschwindigkeitsbegrenzung auf 100 km/h - freie Strecke) dürfte nicht scheitern, vielmehr trüge sie zur Erhöhung der Sicherheit bei.

Bebaute Teilbereiche des neu auszuweisenden Mischgebietes werden über die bestehende noch unbefestigte Straße "Am Hoffeld" erschlossen. Die zu erwartende Bebauung des neu hinzukommenden Bereiches im Westen schirmt die südlich davon liegenden Wohnbereiche weitgehend vom Verkehrslärm ab, so daß sich die Errichtung von Schutzwällen erübrigt.

Eingehende Erörterung mit der Ortsplanungsstelle läßt das Entfallen dieser Maßnahmen gerechtfertigt erscheinen.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen an der B 8 ist darauf zu achten, daß ein Abstand von 20 m vom Fahrbahnrand der Bundesstraße 8 einzuhalten ist.

#### VI. BAHNANLAGEN:

Im Norden des Baugebietes verläuft ca. 150 m entfernt, die zweigleisige, elektrisch betriebene Bahnlinie Obertraubling-Passau der DB. Günstige Anschlüsse für Pendler sind dadurch gewährleistet.

#### VII. LUFTVERKEHR:

Nächstgelegener ausgebauter Verkehrslandeplatz ist Straubing - Wallmühle ca. 18 km entfernt.

#### 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 2000 cbm Fassungsvermögen liegt ca. 200 m südwestlich vom Ortsrand Münchshofen

etwa auf Höhe 387,0 m ü.N.N.. Das Baugebiet liegt auf einer mittleren Höhe von 326,0 m ü.N.N..

b) Abwasserbeseitigung:

Die Gemeinde hat ein Projekt für die Abwasserbeseitigung durch die Elektro-Beratung Bayern GmbH, Regensburg, ausarbeiten lassen. Große Teile der Anlage sind bereits erstellt und in Betrieb. Der Abschnitt 1 des Baugebietes kann an die bestehende Kanalisation im Bereich der Bundesstraße 8 zum Teil direkt, zum Teil über ein bestehendes Pumpwerk angeschlossen werden. Lt. Auskunft der Elektro-Beratung Bayern GmbH Regensburg, reichen die vorhandenen Rohrquerschnitte und die Kapazität der Pumpstation West noch aus um das gesamte Schmutzwasser mit einer Menge von 2,5 l/s abzuleiten. Das anfallende Regenwasser von 1450 l/s aus Abschnitt 1, zubeseitigen über Mischkanal Straubinger-Straße u. Regenwasserkanal-Sonnwendstraße kann nur etwas erschwert abgeleitet werden, dies jedoch nur bei ganz kurzen und starken Regen. Dabei tritt eine Überlastung des Mischkanals in der Straubinger Straße von 10 % auf, was zu Rückstau führen kann. Aus diesem Grunde wäre Straßenoberkante im gesamten Bauabschnitt 1 als Rückstauhöhe anzusetzen, was eventuell den Einbau von Hebeanlagen in den Einzelgebäuden erforderlich macht. Von der Geländehöhe her ist es auf alle Fälle notwendig einen Teil von Abschnitt 1 im Trennsystem zu entwässern. Hierbei fließt das Regenwasser über den Regensammler Sonnwendstraße in den Moosgraben ab. Der Querschnitt dieser vorhandenen Leitung ist etwas zu knapp bemessen - gerechnet für kurzzeitigen Regen von 10 Min. Hier wäre eventuell der bestehende Kanal zu verstärken.

Der Abschnitt 2 wird über den zu errichtenden Kanal in der Lindenstraße (SR 5) zu entsorgen sein. Das bestehende Kanalprojekt wird zu überarbeiten sein, die Finanzmittel stehen augenblicklich noch nicht bereit.

IX. NATURSCHUTZ:

Als dem Zwecke des Naturschutzes dienend kann die Anlage der Grünzone bezeichnet werden. Vielseitiges Vogelleben wird sich hier entfalten können.

X. ENERGIEVERSORGUNG:

Die zukünftige elektrische Versorgung der geplanten Wohnsiedlung, diese obliegt der OBAG, kann aus den im näheren Bereich bestehenden Trafostationen nicht sichergestellt werden. Es sind

im Bereich der Bauflächen zusätzliche Stationen zu errichten. Vorgesehen sind Standorte an der südlichen Ecke des Grundstückes Fl.No. 1122/2, im Bereich der Grünzone bei den Grundstücken Nr. 75/76 und im Bereich der bereits bestehenden 20 KV-Leitung der OBAG am östlichen Rand des Baugebietes.

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

Die bestehenden durch 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 110kV-Leitung dürfen keine metallischen Spielgeräte aufgestellt werden.

#### XI. LANDWIRTSCHAFT:

Die möglichst sinnvolle Begrenzung der Abschnitte 1 u. 2 des gesamten Baugebietes soll eine gute Bearbeitbarkeit der landwirtschaftlichen Restflächen gewährleisten. Der im Westen des Baugebietes tangierende Feldweg bleibt erhalten. Landwirtschaftliche Fahrzeuge dürfen ins Wohngebiet nicht einfahren. Über einen kurzen Teil des Wohnweges D wird der vorgenannte unbefestigte Feldweg erreicht, der im Norden verlegt wird und dort in die Erschließungsstraße einmündet.

#### XII. FESTSETZUNGEN:

##### a) Planungsbezogen:

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

##### b) Allgemeiner Art:

Maßnahmen im Bereich der 110 KV-Freileitung der Bayerwerk AG. Hier sind die Auflagen der Bayerwerk AG zu beachten, sie werden Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Dies sind:

- 1) Richtlinien und Bedingungen für den Bau von Gebäuden im Bereich der Hochspannungsleitungen der Bayernwerk AG.
- 2) Richtlinien und Bedingungen für den Neu- u. Umbau von öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Hochspannungsleitungen der Bayernwerk AG.

3) Merkblatt "Schutzmaßnahmen gegen Hochspannungsbeeinflussung für das Baugebiet".

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

RECHTE DER DEUTSCHEN BUNDESPOST:

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.

GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER:

Die Gemeinde Straßkirchen wird zu versuchen haben, die für den Bereich der Grünzone erforderlichen Grundflächen möglichst kostenlos von den Grundeignern zu erhalten, da diese Flächen ja im Grunde genommen, da nicht bebaubar, wertlos sind. Dies ist noch vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes " Am Hoffeld " Abschnitt 1 u. 2 rechtlich abzusichern, soweit es sich erreichen läßt. Die Gemeinde hat das Recht Bebauungspläne aufzustellen, die den Wert der dadurch bebaubaren Flächen bedeutend erhöhen. Dies sollte die Grundeigner verpflichten, die diesbezüglichen Flächen kostenlos abzutreten.

XIII. ERMITTLUNG DER BRUTTO- U. NETTOBAUFLÄCHEN

Fläche des gesamten Baugebietes " Am Hoffeld "	167.900	qm
Flächen der im Augenblick zur Ausweisung anstehenden Abschnitte 1 u. 2.		
Fläche innerhalb des Geltungsbereiches einschließlich Mischgebiet	80.700	qm
davon Mischgebiet	22.400	qm
abzüglich überörtl. Straßen	3,800	qm

Bruttobaufläche (WA)	55.600	qm
-"- (Mi)	21.300	qm
abzüglich geplante Straßen (3100 + 7000 qm)	10.100	qm
<hr/>		
Nettobaufläche (WA)	48.600	qm
-"- (Mi)	18.000	qm
davon Neuplanung (-6000-)	12.000	qm

XIV. ERMITTLUNG DER WOHNGEBÄUDE UND DER EINWOHNERZAHLEN:

Gesamtes Baugebiet (generell mit Bestand)

63 Gebäude mit EG	/ je 1 WE	=	63 WE
68 -"-	" EG u. 1.OG je 2 WE	=	136 WE
			<hr/>
			199 WE

Gesamteinwohnerzahl Bebauungsgebiet " Am Hoffeld "  $199 \times 4 = 796$  Einwohner

Abschnitt 1:

Im WA -	22 Geb. mit EG	/ je 1 WE =	22 WE
	12 " " EG u.1.OG/	je 2 WE =	24 WE
Im Mi -	3 " " EG	/ je 1 WE =	3 WE
	12 " " EG u.1.OG/	je 1 WE =	12 WE
+ Bestand - Wohnhaus Raml		=	1 WE
			<hr/>
	insgesamt		62 WE

$68 \text{ WE} \times 4 \text{ EW} = 248 \text{ Einwohner (WA + Mi)}$

248 Einwohner

5,93 ha Bruttobaufläche = ca. 42 EW/ha

Abschnitt 2:

Nur WA -	5 Geb. mit EG	/ je 1 WE	=	5 WE
	12 " " EG u.1.OG/	je 2 WE	=	24 WE
				<hr/>



Bestand	2 Geb. mit	EG u. 1.0G	/je 2 WE	=	4 WE
	1 " "	EG	/je 1 WE	=	1 WE

insgesamt 34 WE  
=====

34 WE x 4 EW = 136 Einwohner (WA)

136 Einwohner = ca. 64 EW/ha  
2,12 ha Bruttobaufläche

Im Geltungsbereich der Abschnitte 1 u. 2 sind somit 62 und 34 = 96 Wohneinheiten geplant. Es können etwa 248 und 136 = 384 Personen angesiedelt werden; das sind ca. 21 Pers/ha.

Hierbei ist zu beachten, daß im Mischgebiet eine eingeschränkt mögliche Wohnnutzung (als ungünstigster Faktor) angenommen wurde.

XV. ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN NACH DEM BUNDESBAUGESETZ:

(für die Teilabschnitte 1 u. 2 des Gesamtgebietes)

Erschließungsanlage	Größe	Herstellungskosten	
		DM/Einh.	Gesamt DM
1,5 - 2,0 m Fußweg	85 lfm	100,--	8.500,--
3,0 - 4,0 m öffentl. Fußweg (befahrbar als Erschließungsweg)	125 lfm (BA1) 95 lfm (BA2)	180,-- 180,--	22.500,-- 17.100,--
7,5 m Wohnstraße bzw. Wohnweg	580 lfm (A1)	300,--	174.000,--
0,5 m Bankett od. Rinne	60 lfm (A2)	300,--	18.000,--
5,5 m Fahrbahn			
1,5 m einseitiger Gehweg mit Rinne			
9,0 m Erschließungs- bzw. Wohnstraße	370 lfm (A1)	350,--	129.000,--
6,0 m Fahrbahn	35 lfm (A2)	350,--	12.250,--
1,5 m beidseitiger Gehsteig mit Rinne			
Parkierfläche	425 qm (BA1)	60,--	25.500,--
6,0 m Erschließungsstr.	40 lfm	250,--	10.000,--
5,5 m Fahrbahn			
0,5 m Rinne			
Knoten B8 - Erschließungsstraße	1 x	pausch.	<u>40.000,--</u>
		gesamt:	457.350,--
Grunderwerb: 9400 qm x DM 22,--		DM	206.800,--

Grunderwerb für gemeindliche Erschließungsanlagen: (Kinderspielplatz)  
2600 qm x DM 4,50 = 11.700,-- DM  
(Preis f. Ackerland)

XVI. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN:

Herstellungskosten der Straßen und Fußwege sowie Parkierflächen ( einschließlich Entwässerung und Beleuchtung) = 457.350,-- DM  
Grunderwerb für Straßen und Fußwege = 206.800,-- DM  
"- für Kinderspielplatz = 11.700,-- DM

---

Erschließungskosten insgesamt = 675.850,-- DM  
abzüglich 10 % Gemeindeanteil = 67.585,-- DM

---

Beitragsfähige Erschließungskosten 608.265,-- DM

Beitragsfähige Erschließungskosten DM 608.265,-- = DM/qm 10,10 DM

Nettobaufläche (Neuplanung) - (Mi + WA Abschritt  
60.600 qm 1 u. 2)

Die überschlägigen Erschließungskosten betragen für 1 qm Nettobau- land somit etwa DM 10,10

XVII. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER WASSERVERSORGUNG FÜR DIE GEPLANTE BEBAUUNG:

Die Anschlußkosten betragen laut Angabe der Gemeinde pro Haus DM 1000,-- und pro Person DM 25,--. Bei 49 + 17 = 66 geplanten Wohngebäuden und 61 + 29 = 90 WE x 4 = 360 Einwohner (Zugang) ergibt sich somit ein Betrag von DM 75.000,-- , das sind im Durchschnitt ca. 1.135,-- DM pro Grundstück, also ca.  $1135/840 = 1,35$  DM/qm Nettobaufläche

XVIII. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER ABWASSERBESEITIGUNG FÜR DIE GEPLANTE BEBAUUNG:

a) Kanal:

Nach Auszügen aus Unterlagen der Gemeinde werden pro Wohngebäude ca. DM 2.400,-- angenommen. Das ergibt sich bei ca. 66 geplanten Gebäuden  
ca. DM 158.400,--

b) Kläranlage:

360 EG x DM 200,-- pro EG = DM 72.000,--

Für Kanal und Kläranlage ergibt sich somit ein Durchschnittsbetrag von

$\frac{158.400 + 72.000}{66 \text{ Gebäude}} =$  ca. DM 3.500,--  
pro Haus

daraus Anteil je qm Nettobauland  $3.500/840 = 4,15$  DM/qm Nettobauland

XIX. VORAUSSICHTLICHER KOSTENANTEIL pro qm NETTOBAUFLÄCHE  
( WA + Mi - Abschnitt 1 u. 2 )

---

aus XVI + XVII + XVIII = DM 15,60

10,10 + 1,35 + 4,10

Da diese Kostenermittlung nur auf ein Teilgebiet bezogen ist, dient sie nur als Anhaltspunkt. Genaue Festlegung der Abrechnungsbereiche hat durch den Gemeinderat zu erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, daß das als Seite 12 gekennzeichnete Beiblatt Bestandteil des Bebauungsplanes ist und die darin enthaltenen Festsetzungen unbedingt beachtet werden müssen!

122  
Straßkirchen, den 10.8.1974

Kenntnis genommen:

Dipl.-Ing. Wilfried Kammerl  
Büro für Bau- und Städtebauplanung

8444 Straßkirchen  
Straubinger Str. 20



19.8.74  
Straßkirchen, den .....

**Gemeinde Straßkirchen**

.....  
(Bürgermeister)

Beiblatt zur Begründung "Bebauungsplan Am Hoffeld"

Straßkirchen:

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.) Die Sichtdreiecke der Straßen, im Plan ersichtlich, sind von Bepflanzung freizuhalten.
- 3.) Die Niederspannungs- und Telefonanschlüsse sind als Erdkabel geplant. Auskünfte erteilen hierzu die OBAG, Deggen-dorf, Weinstraße 8 und die Oberpostdirektion Regensburg.
- 4.) Bei Parzelle 49 ist zu beachten, daß die festgelegte bebaubare Fläche erst nach Bau der naheliegenden Umformerstation möglich ist. Hierbei sind die Auflagen der OBAG zu beachten.

Straßkirchen, den 10.8.1974

Kenntnis genommen:

Dipl.-Ing. Wilfried Kammerl  
Büro für Bau- und Städtebauplanung

8444 Straßkirchen  
Straubinger Str. 20



19.8.74  
Straßkirchen, den .....

**Gemeinde Straßkirchen**

.....  
(Bürgermeister)