

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

„ A M H O F F E L D ”

a b s c h n i t t - a b 3

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

15.8.1978

GEMEINDE STRASSKIRCHEN LANDKREIS STRAUBING-BOGEN REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

b e g r ü n d u n g

### 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.

Der hier auszuweisende Teilabschnitt 3 wird über Tannweg, Kieferndamm und Ahornring von der Kreisstraße 5 (Lindenstraße) her erschlossen. Über den Kastanienplatz mit Kehre wird eine innenliegende Bebauung an den Kieferndamm angeschlossen. Über den Ahornring besteht Anschluß an die Straubingerstraße (Bundesstraße 8).

### II. BAUGEBIETSAUSWEISUNG:

Die rege Bautätigkeit in Straßkirchen veranlaßt die Gemeinde dringlichst weitere Bauflächen auszuweisen.

BA 3 " Am Hoffeld " ergänzt die bereits vor einigen Jahren genehmigten Bauabschnitte 1 und 2, die größtenteils vergeben sind.

Ausgewiesen wird im BA 3 allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Bau NVO 1 - 4.

### III. HINWEISE ZUR PLANUNG UND PLANUNGSZIEL:

Das Gesamtkonzept des Baugebietes " Am Hoffeld ", dargestellt bereits bei den genehmigten Bauabschnitten 1 u. 2 bleibt in seiner ursprünglichen Form erhalten. Es wurden lediglich unter Berücksichtigung der Interessen späterer Käufer Korrekturen im Bereich Dachgestaltung vorgenommen.

BA 3 wird im Nordosten von der 110 kV Leitung Passau - Regensburg der Bayern AG tangiert.  
Die Auflagen des Leitungsträgers sind lediglich bei den Parzellen 103/91/92/93 zu beachten, ansonsten ist der Bauabschnitt durch keine Leitungsrechte belastet.

Die Bayernwerk AG ist über das Gesamtkonzept bereits informiert (Anhörungsverfahren für BA 1 und 2), die Interessen und Auflagen derselben sind berücksichtigt.

Die im Bereich der Hochspannungsfreileitung geplante Grünzone mit Kinderspielplätzen und Wanderweg ist im Nordosten Teil des Bauabschnittes 3. Der Unterhalt der Grünzone und der Kinderspielplätze ist Sache der Gemeinde.

Der Bebauungsplan " Am Hoffeld " 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 - Beitragssatzung und soll die öffentlichen Verkehrsflächen vorbereiten.

### IV. GELÄNDE- UND BODENVERHÄLTNISSE:

Projektbereich im wesentlichen ebenes Gelände.  
Höhe über NN 327.0 - 327.5 m. Untergrund Lehm Boden,  
Mächtigkeit ca. 4.00 m.

### V. STRASSENBAU:

Das vorliegende Gesamtkonzept berücksichtigt die bereits bei BA 1 und 2 gemachten Auflagen der Tiefbau-Bauverwaltung des Landkreises.

Detaillierte Aussagen hierzu trifft die Begründung zu BA 1 und 2. Ergänzend wird der Minderradius der Trassierungselemente beim Ahornring im BA III auf 20 m festgelegt.  
Hauptanbindung des BA 3 ist die Lindenstraße (SR 5) mit verkehrsmäßig schneller Anbindung an die Kreisstadt Straubing und den Ortskern.

## VI. ABWASSERBESEITIGUNG:

Projekt für Abwasser-Sammler in der Lindenstraße besteht, eine Korrektur der Leitungsquerschnitte ist veranlaßt auf Grund der Ausweisung des Baugebietes. An den Kanal anzuschließen sind die Bauabschnitt 2/3/4.

Baubeginn für den Abwasser-Sammler lt. Gemeinderatsbeschuß für Dezember 1978 vorgesehen.

Vordringlich wird die Gemeinde ebenfalls noch im Jahr 1978 versuchen mit den Kläranlagenbau beginnen zu können. Bis zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme werden Hauskläranlagen zur Vorreinigung der Abwasser erforderlich sein. Dies sollte jedoch möglichst vermieden werden.

VII. - VIII. entfallen

## IX. NATURSCHUTZ:

Den Belangen des Naturschutzes soll die, das gesamte Baugebiet durchziehende, Grünzone dienen. Über den Hiebweg im Südosten des dargestellten Planbereiches besteht Anbindung an das gemeindliche Wanderwegnetz und die sonstigen öffentlichen Einrichtungen (Sportzentrum, Schule, Friedhof, Kindergarten).

Ebenfalls sind die Grundeigentümer anzuhalten die Parzellen intensiv zu bepflanzen.

## X. ENERGIEVERSORGUNG:

Die zukünftige elektrische Versorgung der geplanten Wohnsiedlung, diese obliegt der OBAG, kann aus der im näheren Bereich bestehenden Trafostation sichergestellt werden.

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 Westen des BA 3 gelegene Feldweg bleibt für die Landwirte zur Bearbeitung Ihrer Feldflächen erhalten. Landwirtschaftliche Fahrzeuge dürfen ins Wohngebiet nicht einfahren. (Gegenefalls durch Hinweis- und Verkehrsschilder zu regeln.) Über einen kurzen Teil des Tannweges wird der vorgenannte unbefestigte Feldweg erreicht.

Das Amt für Landwirtschaft regt die üppige Bepflanzung der an und bei der Lindenstraße gelegenen Grundstücke an, um somit zeitweise Geruchsbelästigungen durch Intensivtierhaltung der best. landw. Anwesen abzuwenden.

Die Hauptwindrichtung West - Ost wird das Baugebiet allgemein von Geruchsbelästigung aus vorgenannter Ursache fernhalten.

## XII. FESTSETZUNGEN:

### a) Planungsbezogen:

Siehe Bebauungsplan - dort sind sowohl textliche Feststellungen, planliche Hinweise als auch planliche Festsetzungen dargestellt. Einwände und Anregungen der Ortsplanungsstelle wurden in Einklang mit der Bauverwaltung des Kreises weitgehend übernommen. Siehe Gemeinderatsbeschluss vom 14.08.1978 Nr. 90, Abstimmungsergebnis 15 : 0.

### 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 3 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 " Am Hoffeld " Abschnitt 3 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- U. NETTOBAUFLÄCHEN:

Fläche des gesamten Baugebietes " Am Hoffeld "	167.900 qm
Flächen des im Augenblick zur Ausweisung anstehenden Bauabschnittes 3.	28.800 qm
Flächen innerhalb des Geltungsbereiches abzüglich überörtl. Straßen.	0.000 qm
Bruttobaufläche (WA)	28.800 qm
abzüglich geplante Straßen u. Wege/Plätze	<u>7.200 qm</u>
Nettobaufläche (WA)	21.600 qm
davon Neuplanung	21.600 qm

### XIV. ERMITTLUNG DER WOHNGEBÄUDE UND DER EINWOHNERZAHLEN: (NUR FÜR BA 3)

WA - 22 Gebäude mit EG / je 1 WE	=	22 WE
6 Gebäude mit E + 1/ je 2 WE	=	12 WE
		<u>34 WE</u>

$$34 \text{ WE} \times 4 \text{ EW} = 136 \text{ Einwohner}$$

136 EW

$$2.16 \text{ ha Bruttobaufläche} = \text{ca. } 63 \text{ EW/ha}$$

Im Geltungsbereich des Abschnittes 3 sind somit 34 Wohneinheiten geplant. Es können etwa 136 Personen angesiedelt werden, das sind ca. 63 EW/ha.

XV. ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN NACH BBauG  
(NUR FÜR TEILABSCHNITT BA 3)

Erschließungsanlage	Größe	Herstellungskosten	
		DM/Einh.	Gesamt:
1.5 - 2.0 m Fußweg	80 lfm	160,--	12.800,--
3.0 m öffentl. Fußweg (befahrbar als Verbindungsweg)	30 lfm	250,--	7.500,--
9.00 m Erschließungs- bzw. Wohnstraße ( 2 x 1.50 m Gehweg + 6.00 m Straße)	365 lfm	490,--	178.850,--
7.5 m Wohnstraße (1.5 m Gehweg + 5.5 m Straße + 0.5 m Bankett)	150 lfm	420,--	63.000,--
6.5 m Wohnstraße (1.5 m Gehweg + 5.0 m Straße + Kehre)	105 lfm	390,--	40.950,--
Parkierflächen	270 qm	70,--	18.900,--

Gesamt: DM 322.000,--  
=====

Grunderwerb - Straßengrund 5450 qm x 22,-- = 119.900,--

" öffentl. Grünflächen 1690 qm x 9.00 = 15.210,--

DM 135.110,--  
=====

XVI: ERSCHLIESSUNGSKOSTEN:

Herstellungskosten der Straßen und Fußwege  
sowie Parkierflächen (einschl. Straßenent-  
wässerung u. Beleuchtung) DM 322.000,--

Grunderwerb für Straßen u. Fußwege DM 119.900,--

Grunderwerb für öffentl. Grünflächen DM 15.210,--

Erschließungskosten insgesamt: DM 457.110,--

abzüglich 10 % Gemeindeanteil DM 45.710,--

Beitragsfähige Erschließungskosten DM 411.400,--

$$\frac{411.400,-- \text{ ( Beitr. Erschl.-Ko.)}}{21.600,-- \text{ ( Nettobauflächen)}} = 19.04 \text{ DM/qm}$$

Überschlägiger Erschließungskosten für  
10 qm Bauland ca. 19.00 DM/qm

XVII. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER WASSERVERSORGUNG:

Die Anschlußkosten betragen ca. 1.000,-- DM pro Gebäude  
+ 25,-- DM pro Person.

$$\begin{array}{rcl} 28 \text{ Gebäude} \times 1.000,-- \text{ DM} & = & \text{DM } 28.000,-- \\ 136 \text{ EW} \quad \times \quad 25,-- \text{ DM} & = & \text{DM } 3.400,-- \\ & & \hline & & \text{DM } 31.400,-- \end{array}$$

$$\frac{31.400,-- \text{ DM (Kostenwasserversorgung)}}{21.600,-- \text{ qm (Nettobaulandfläche)}} = 1.45 \text{ DM/qm}$$

=====

XVIII. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER ABWASSERBESEITIGUNG:

a) Kanal im Wohngebiet

$$\begin{array}{rcl} \text{lt. vorliegender Erfahrungswerte} \\ \text{DM } 3.000,-- / \text{ Wohngebäude} \times 34 & = & \text{DM } 102.000,-- \end{array}$$

b) Kläranlage

$$136 \text{ EG} \times 900,-- \text{ DM /EG} = \text{DM } 122.400,--$$

c) Ortsnetz

$$\begin{array}{rcl} 136 \text{ EG} \times 80,-- \text{ DM/EG} & = & \text{DM } 10.880,-- \\ & & \hline & & \text{DM } 235.280,-- \end{array}$$

Durchschnittsbetrag pro Gebäude:

$$\frac{235.280,-- \text{ DM}}{34 \text{ Gebäude}} = \text{DM } 6.920,-- / \text{ Geb.}$$

$$\frac{235.280,-- \text{ DM}}{21.600,-- \text{ (Nettobauland)}} = \text{DM } 10,89 / \text{ qm}$$

XIX. VORAUSSICHTLICHER KOSTENANTEIL - ERSCHLIESSUNG -  
PRO QM NETTOBAULANDFLÄCHE (BAUABSCHNITT 3)

$$19.04 + 1.45 + 10.89 = \text{DM } 31.38 / \text{qm}$$

=====

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

XX. ERGÄNZENDE BESTIMMUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN BA 3:

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.  
Parkplatzeinfahrten sind mind. 8 m von Einmündungen entfernt anzulegen.
- 3) Die Niederspannungs- und Telefonanschlüsse sind als Erdkabel geplant. Auskünfte erteilen hierzu die OBAG, Deggen-  
dorf, Weinstraße 8 und die Oberpostdirektion Regensburg.

Die Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt, soweit vertretbar, die Anregungen der beim Anhörungsverfahren zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen der zu hörenden Stellen ebenso die Festlegungen des Gemeinderatsbeschlusses Nr. 90 vom 14. August 1978.

Straßkirchen, den 15. August 1978

Kenntnis genommen:

Büro für Städtebauplanung  
Dipl.-Ing.  
Wilfried Kammerl  
Straubinger Str. 20

Straßkirchen, den .....

8444 Straßkirchen

.....

( 1. Bürgermeister )