

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

„GEWERBE - GEBIET OST BAI,“

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

GEMEINDE STRASSKIRCHEN    LANDKREIS STRAUBING-BÖGEN    REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

b e g r ü n d u n g

ARCHITEKTURBÜRO  
DIPL.-ING. WILFRIED TAMMERL  
8444 STRASSKIRCHEN  
STRASSKIRCHEN STR. 20 T. 09/247 1058

ÜBERARBEITETE FASSUNG  
STRASSKIRCHEN DEN 17. MÄRZ 1986

## I. LAGE

- Straßkirchen - Hauptort und Verwaltungssitz der Gemeinde Straßkirchen an der Bundesstraße 8 und der Hauptbahnlinie Obertraubling - Passau gelegen  
Als Kleinzentrum im Landesentwicklungsplan ausgewiesen.
- Planungsgebiet - Zwischen B 8 und halber Höhe zur Bahnlinie am östl. Ortsrand gelegen.
- Geltungsbereich - BA I zwischen östl. Weg am ob. Plattlinger Feld und Schafbergstraße gelegen  
Erschließung über B 8

## II. GEBIETSAUSWEISUNG

- Bereits seit Jahren baugewerblicher/bauindustrieller Betrieb am Ortsrand "OST" (Außenbereich) angesiedelt. Seit ca. 4 Jahren weiterer Dienstleistungsbetrieb, dieser im vorläufigen Geltungsbereich BA I angesiedelt.

Zur Sicherstellung von Arbeitsplätzen im Ortsbereich und zur Gewerkekonzentration in umweltfreundlicher Ortslage.

Vergünstigung für Bauvorhaben gewerblicher Natur in Hinsicht auf das Baurecht.

Ausgewiesen werden Flächen als "Gewerbegebiet" **GE** nach § 8 BauNVO.

## III. Hinweise zur Planung und Planungsziel

- Die vorliegende Planung erschließt das "Gewerbegebiet-Ost BA I" über die Bundesstraße 8 durch zwei Hauptzufahrtsstraßen, den sog. östl. Weg am ob. Plattlinger Feld und die Schafbergstraße. Eine Weiterführung des ersteren über den Hofgartenweg hin zur SR 7 Straßkirchen - Irlbach ist möglich.

Ein Teil des angrenzenden Geländes ist bereits bebaut und industriell genutzt. Im Geltungsbereich verbleibt im wesentlichen noch 1 Parzelle zur weiteren Ansiedlung. Diese Parzelle ist noch im Rahmen der Festsetzungen (3.000 m<sup>2</sup> Mindestfläche je Parzelle) bei Bedarf frei teilbar.

Das Baugebiet wird von 20kV-Leitungen der OBAG (Energieversorgung Ostbayern AG) überspannt. Ein Erdkabel befindet sich ebenfalls auf diesen Flächen. Eine Trafostation befindet sich im Baugebiet. Die Auflagen der Leitungsträger sind zu beachten.

Der Unterhalt der öffentl. Grünzonen, des Rad- und Fußweges und Erschließungsstraßen ist Aufgabe der Gemeinde.

Die Herstellung bzw. Verbreiterung der Straßen und Wege ist Erschließungsaufwand.

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ost BA I" soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung für Gewerbebetriebe ermöglichen. Ebenso soll er eine wirtschaftlich sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke sicherstellen. Er bildet die Grundlage für die erforderliche Erschließungskosten - Beitragssatzung und soll die öffentlichen Verkehrsflächen vorgeben.

#### IV. Gebäude- und Bodenverhältnisse

- Projektbereich im wesentlichen ebenes Gelände, mittl. Höhe über NN 325.0 m. Untergrund Lehm-boden, Mächtigkeit ca. 5 m

#### V. Straßenbau

- Anbindungen an übergeordnete Straße ( B 8 ) bereits vorhanden und ausgebaut. Die erforderlichen Sichtdreiecke sind einzuhalten. Ein Rad- und Fußweg, Breite 2.50 m ist zwischen Östl. Weg ü. o. Plattlinger Feld und Schafbergstraße längs der B 8 geplant und Forderung der Straßenbaubehörde. Der landwirtschaftliche Verkehr zur Bewirtschaftung umliegender Flächen wird nicht beeinträchtigt. Direkte Ausfahrten zur B 8 werden nicht zugelassen.

#### VI. Abwasserbeseitigung

- Anbindung an die Kanalisation des Ortes über die im Projektsplan "Abwasserbeseitigung Straßkirchen" vom 15.10.1979, Elektroberatung Bayern, NL Regensburg, (liegt dem Wasser - wirtschaftsamt vor), vorgesehenen Kanäle.

Eine unmittelbar an den Ortsrand anschließende bereits bebaute Parzelle ist über eine Verlängerung der Kanalisation Passauer Straße abwassermäßig erschlossen, dieses Kanalsystem kann jedoch nur noch das Schmutzwasser des weiteren Bauabschnittes 1 + 2 aufnehmen. Hierfür stehen bereits 2 Lösungen zur Diskussion. Die Gemeinde behält sich vor, die kostengünstigste Lösung auszuführen.

Die Gemeinschafts-Großkläranlage in Irlbach ist in Betrieb.

Das gesamte Regenwasser ist über Versitzgruben in den Untergrund einzuleiten.

Bei befestigten Flächen sind geeignete Abscheider vorzusehen.

VII. Abfallbe-  
seitigung

- Zur Gewährleistung der reibungslosen Abfallbeseitigung haben die Grundstücks- bzw. Betriebseigner die einschlägigen Bestimmungen des Zweckverbandes zu beachten. Dies gilt insbesondere für Sondermüll und Altölbeseitigung. Die Gemeinde stellt ein geeignetes Straßennetz zur Verfügung.

VII. Immissions-  
schutz

- Für das Gewerbegebiet gelten die für Baugebiete dieser Art einschlägigen Gesetze und Verordnungen. Diese sind für jeden Einzelfall von der zuständigen Baubehörde anzuwenden. Diverse Anpflanzungen lt. Grünordnungsplan vom 12.12.1985 sollen, soweit möglich, die Lärmimmission hin zu Wohnbauflächen (Dorfgebiet + Wohngebiet) mindern.  
Betriebe, die giftige Abgase produzieren, sind im gesamten Baugebiet unzulässig.

IX. Naturschutz

- Die Belange des Naturschutzes sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.  
Der dem Bebauungsplan nebengeordnete Grünordnungsplan Gewerbegebiet Ost BA I vom 12.12.1985 regelt die erforderlichen landschaftsgärtnerischen Maßnahmen im öffentl. wie im privaten Bereich.

X. Energieversorgung

- Die gegenwärtige und zukünftige elektrische Versorgung des Gewerbegebietes wird durch das EVU "OBAG" gesichert.  
Transformatoranlage am Baugebiet vorhanden. Niederspannungsseitige Anschlüsse mittels Erdkabel geplant. Kabeleinführungen sind bei Baumaßnahmen mit einzuplanen nach den einschlägigen Vorschriften der OBAG!  
Die das Gewerbegebiet überspannenden 20 kV - Leitungen sind mit den erforderlichen Sicherheitsstreifen berücksichtigt.  
Alle zukünftigen zur Versorgung notwendigen 20 kV - Energieträger werden als Erdkabel ausgeführt, deren Lage sich auch auf privatem Grund bewegen kann.  
Wegen Gebäude oder Gebäudeteile im Bereich der Sicherheitsstreifen von Freileitungen, so sind Baupläne hierfür der OBAG vorzulegen.  
Dies gilt ebenso für Erdleitungen.

XI. Landwirtschaft

- Die im Baugebiet liegenden landwirtschaftlichen Flächen können im bisherigen Umfang weiter bewirtschaftet werden. Die umliegende Landwirtschaft wird nicht behindert.

XII. Festsetzungen

- lt. Bebauungsplan v. 17. März 1986  
Rechte der Deutschen Bundespost bleiben unberührt.

Die Gemeinde Straßkirchen wird die für Erschließungsmaßnahmen und öffentl. Grünflächen vorgesehenen Grundstücksstreifen zum ortsüblichen Straßenlandpreis erwerben.

XIII. Ermittlung der Brutto- und Nettobaupläne

- Fläche des Geltungsbereiches	ca. 23.900 qm
- Flächen innerhalb des Geltungsbereiches abzgl. überörtl. Straßen	ca. 23.900 qm
- Bruttobaupläne (GE)	ca. 23.900 qm
- abzgl. gepl. Straßen, Wege	2.285 qm
- abzgl. gepl. öffentl. Grünflächen	1.260 qm
Nettobaupläne (GE)	20.355 qm

XIV. Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO

- festgesetzte GFZ = 2.0
- festgesetzte GRZ = 0.8
- Geschoßflächenzahl (Z) = III

mögliche Geschoßfläche:

$$\text{Nettobaupläne} \times 2.0 = 70.700 \text{ qm}$$

mögliche Grundfläche:

$$\text{Nettobaupläne} \times 0.8 = 16.284 \text{ qm}$$

bezogen auf das Baugebiet BA I.

XV. Ermittlung der Erschließungskosten nach BBauG

Erschließungsanlagen	Größe	Herstellungskosten	
		DM	Gesamt
2.5 m Rad- u. Fußweg in der Grünzone an der B 8	200 lfm	375.--	DM 75.000.--
Verbreiterung Schafbergstraße (0.5 m Bankett + 1.0 m + 1.5 m Gehsteig)	118 lfm	450.--	DM 53.100.--
Ausbau Nördl. Weg (0.5 m Bankett + 6.5 m + 1.5 m Gehsteig)	107 lfm	750.--	DM 80.250.--
Wendeplatten + Einmündungen	90 m <sup>2</sup>	110.--	DM 9.900.--
		Gesamt:	DM 218.250.--

Grunderwerb Straßengrund  
1.219 m<sup>2</sup> x DM 20.-- = DM 24.380.--

Grunderwerb für Grünflächen  
502 m<sup>2</sup> x DM 20.-- = DM 1.040.--

DM 25.420.--

XVI. Erschließungskosten

Herstellung der Straßen, Rad- und Fußwege (einschl. Straßenetnwässerung + Beleuchtung) DM 218.250.--

Grunderwerb für Straßen und Wege + Grünflächen DM 25.420.--

Bepflanzung der öffentl. Grünflächen DM 14.000.--

Erschließungskosten insgesamt DM 257.670.--

abzgl. 10 % Gemeindeanteil DM 25.767.--

Beitragsfähige Erschließungskosten DM 231.903.--

Überschlägiger Erschließungskosten-  
aufwand - Bauland:

231.903.-- (Beitr.Erschl.Kosten)  
20.355 qm Nettobauflächen

= DM 11.40/qm

XVII. Voraussichtl. Kosten der Wasserversorgung

Erschließungsaufwand (angen. bei einer Parzellierung  
in 6 Betriebe, Größe 2.000 m<sup>2</sup> Betriebsfläche

Bemessungsgrenze :

4 x 2.000 qm (Ansatz max.)            x 1.00 DM            = DM    8.000.--

Geschoßflächen :

angenommen zu erwartender

Wert                    6.000 qm            x 6.00 DM            =            36.000.--

44.000.--

Überschlägiger Wasserversorgungsaufwand  
ohne Herstellung von Hausanschlüssen:

44.000.--    DM(Kosten d. Wasserversorgung)

20.355.--    qm(Nettobaulandfläche)

ca. = DM    2.16 / qm

=====  
zuzügl. MWST

Anmerkung: je Hausanschluß sind ca. DM 2.500.-- aufzuwenden(Richtwert).  
Zuzüglich ca. DM 4.000.-- anteilig an den zu erstellenden  
Hauptleitungen + zuzügl. MWST

XVIII. Voraussichtliche Kosten der Abwasserbeseitigung

- a) Kanal im Gewerbegebiet  
- Ortsnetzanteil

Hier kann vorläufig kein Wert vorgegeben werden,  
da durch die Gemeinde die Kosten eines solchen  
Projektes erst zu ermitteln sind.

(Projektplan ist zu ergänzen durch EBB, Regensburg)

- b) Kläranlagenanteile

- sind festzusetzen nach Kostenermittlung  
bzw. Ortssatzung

- c) Allgemein

- sind die Grundstücke, die vorab keinen Wasser-  
anschluß haben, von jeglichen Gebühren bis zur  
Anschlußherstellung zu befreien - Bescheide  
sind zu stunden.

XIX. Voraussichtlicher Kostenanteil  
Erschließung pro qm Nettobauland

Kann aufgrund des Fehlens von XVIII noch nicht festgestellt werden.

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

Die Kosten für Energieversorgung sind in diesen Beträgen nicht enthalten.

XX. Grünordnungsplan

Zum vorliegenden Bebauungsplan BA I vom 17.03.1986 gehört ein Grünordnungsplan, der für die landschaftsgärtnerischen Belange verbindlich wird.

Aufgabe des Grünordnungsplanes ist, hier die landschaftliche Einbindung der Baumassen in die Ortsrandlage zu erreichen.

Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes werden für die Gemeinde, wie auch die privaten Gewerbebauherren rechtsverbindlich und sind in der vorgegebenen Form ab Bebauung der Parzellen zwingend vorgeschrieben.

Pflanzliste lt. Grünordnungsplan!

XXI. Hinweise zur Denkmalspflege

Es ist damit zu rechnen, daß oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler vorhanden sind. Vor Humusabtrag ist das Bay. Landesamt für Denkmalspflege, Außenstelle Landshut zu verständigen und diesem Zeit zur fachgerechten Bergung zu gewährleisten. Die zuständige Baugenehmigungsbehörde hat Bauwerber auf diese Verpflichtung hinzuweisen.

Straßkirchen, den 17.03.1986  
ka/mu

Kenntnis genommen:  
**Gemeinde Straßkirchen**

.....  
1. Bürgermeister  
Weinzierl  
1. Bürgermeister