

I. PLANISCHE FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der Baulichen Nutzung

2.1 Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO

3. Maß der Baulichen Nutzung

- 3.1 **VG** Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
- 3.2 **WH/TH/FH** maximal zulässige Wandhöhe in m, es gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit dem oberen Abschluss
- 3.3 **DF** zulässige Dachform
- 3.3 **DN** zulässige Dachneigung
- 3.4 **BRI** max. zulässiger Bruttoarminhalt

4. Baugrenzen, Bauräume

4.1 Baugrenze, Baufeldgrenze

Baufeld A : Wohngebäude und Tiefgarage
 Baufeld B : Gemeinschaftsräume und Tiefgarage
 Baufeld C : TGA-Abfahrt und Tiefgarage
 Baufeld D : Zufahrt, Stellplätze, Nebengebäude
 Baufeld E : Wohngebäude und Untergeschoss
 Baufeld F : Garagen und Mülleinhausung
 Baufeld G : Stellplätze

4.2

5. Verkehrsflächen

- 5.1 private Verkehrsfläche
- 5.2 öffentliche Verkehrsflächen

6. sonstige Festsetzungen

- 6.2 +324,35m NHN Höhenbezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhen
- 6.3 geplante Baukörper

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungen

Der Geltungsbereich wird als "Allgemeines Wohngebiet" nach §4 BauNVO ausgewiesen.

2. Grund- und Geschossflächenzahl

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
 Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,0

3. Bauhöhen/Vollgeschosse

Es gilt die planliche Festsetzung

4. Fassadengestaltung

Allgemein: Zulässig sind glatte Putzfassaden oder Verkleidung mit Holz- oder Plattenwerkstoffen
 Fenster: Holz- oder Kunststofffenster in weiß oder dunkelgrau

5. Dachgestaltung

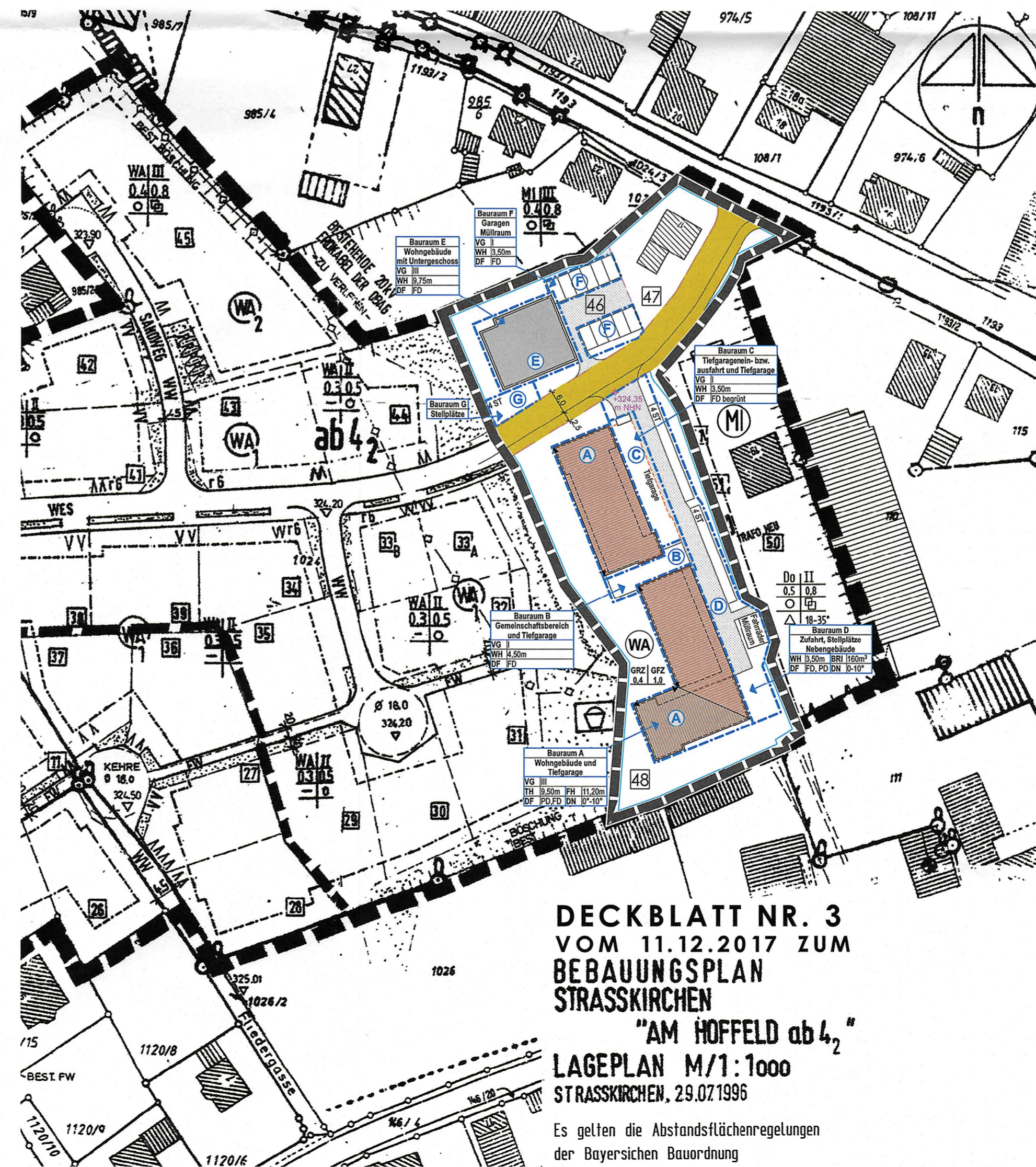
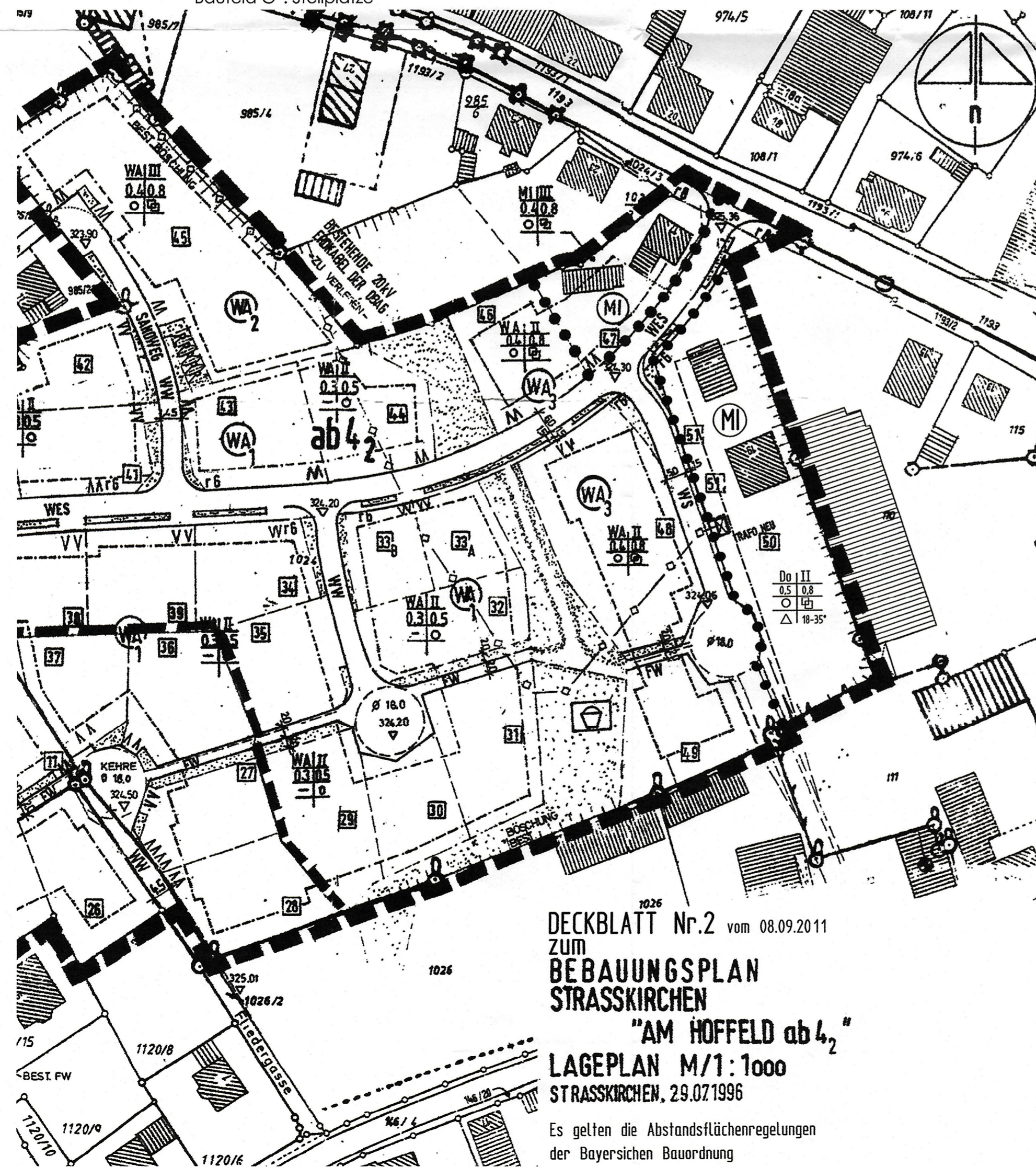
Die Dachdeckung kann bei Steildächern Blech oder Ziegel erfolgen. Flachdächer können begrünt oder mit Kies gedeckt werden.

6. Baukörper

Balkone: Sind maximal 2,0 m vor der Fassade als Stahlbeton, Holz- oder Stahlkonstruktion mit Glasüberdachung auch außerhalb der Baugrenzen zulässig

7. Stellplätze und Zufahrten

Die zum Zeitpunkt der Bekanntmachung gültige Stellplatzsatzung ist einzuhalten. Ergänzend dazu gilt für Betreutes Wohnen der Stellplatzschlüssel von 0,5St/WE
 Die Beläge der Stellplätze und deren Zufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten.



M 1:1000



DECKBLATT NR. 3
 ZUM BEBAUUNGSPLAN "AM HOFFELD ab4₂"
 IM VEREINFACHTEN VERFAHREN §13BAUGB



GEMEINDE
 LANDKREIS
 REGIERUNGSBEZIRK

STRASSKIRCHEN
 STRAUBING-BOGEN
 NIEDERBAYERN

STRASSKIRCHEN

11.12.2017

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Strasskirchen hat in der Sitzung vom 13.11.2017 die Aufstellung des Deckblatt Nr. 3 im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB beschlossen.

2. Beteiligung

Die öffentliche Auslegung des Deckblattes mit Begründung in der Fassung vom _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom _____ bis _____ und erneut in der Fassung vom _____ vom _____ bis _____. Die beiden Verfahrensschritte erfolgten gem. § 4a Abs 2 BauGB gleichzeitig.

Strasskirchen, _____

1. Bürgermeister
 Dr. Hirtreiter

3. Satzung

Die Gemeinde Strasskirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ das Deckblatt gem. § 10 BauGB und Art.81 Abs. 2 BayBO in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Strasskirchen, _____

1. Bürgermeister
 Dr. Hirtreiter

4. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Strasskirchen ist nach § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Das Deckblatt mit Begründung ist damit in Kraft getreten.

Strasskirchen, _____

1. Bürgermeister
 Dr. Hirtreiter

Grundkarte erstellt auf Basis der digitalen Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung vom Sep. 2017

miazga + miazga
 architekten

georg-keinhöfer-straße 6
 94315 straubing
 tel 09421-97496 88
 fax 09421-97496 68
 architekten@miazga.de



J. M. Pi



GEMEINDE

STRASSKIRCHEN

B E G R Ü N D U N G

PLANUNGSSTAND 11.12.2017

DECKBLATT NR. 3
ZUM BEBAUUNGSPLAN "AM HOFFELD ab4₂"
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN §13BAUGB
GEMEINDE STRASSKIRCHEN
LANDKREIS STRAUBING-BOGEN
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS 13.11.2017

SATZUNGSBESCHLUSS _____

INKRAFTTRETEN _____

VORHABENSTRÄGER

Gemeinde Straßkirchen
Lindenstraße 1
94342 Straßkirchen
Tel 09424-94 24-0
Fax 09424-94 24-29
info@vg-strasskirchen.de

BEARBEITUNG

miazga + miazga
architekten

georg-keinhöfer-straße 6
94315 straubing
tel 09421-97496 88
fax 09421-97496 68
architekten@miazga.de

miazga+miazga architekten



Erster Bürgermeister Dr. Hirtreiter

Inhaltsverzeichnis

- 1. Allgemeine Erläuterungen**
 - 1.1 Aufstellung und Planung
 - 1.2 Anlass, Grundsatzziel und Zweck
 - 1.3 Geltungsbereich

- 2. Bestandsaufnahme und Bewertung**
 - 2.1 Lage und Bewertung der angrenzenden Bereiche
 - 2.2 Topographie
 - 2.3 Bodenbeschaffenheit
 - 2.4 Denkmalschutz

- 3. Planungsziele und Grundsatzkonzept**
 - 3.1 Planungsziele / Städtebau

- 4. Ver- und Entsorgung**
 - 4.1 Verkehr
 - 4.2 Abwasserbeseitigung
 - 4.3 Energieversorgung
 - 4.4 Trinkwasserversorgung
 - 4.5 Abfallentsorgung

1. Allgemeine Erläuterungen

1.1 Aufstellung und Planung

Der Gemeinderat Straßkirchen hat in seiner Sitzung am 13.11.2017 beschlossen, für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Am Hoffeld ab4₂“ das Deckblatt Nr. 3 aufzustellen.

1.2 Anlass, Grundsatzziel und Zweck

Die Gemeinde Straßkirchen beabsichtigt Bauraum für Wohnungen und speziell betreutes Wohnen zu schaffen. Auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes „Am Hoffeld ab4₂“ werden im Geltungsbereich die Voraussetzungen hierfür geschaffen.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Deckblatts umfasst die Flurnummer 1024 der Gemarkung Straßkirchen mit einer Gesamtfläche von 6243 m².



Luftbild ohne Maßstab

2. Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 Lage und Bewertung der angrenzenden Bereiche

Das Planungsgebiet liegt zentral in Straßkirchen und befindet sich zwischen einem bestehenden Wohngebiet mit überwiegend Einfamilienhäusern mit bis zu zwei Vollgeschossen und einem eingeschossigen Lebensmittelmarkt.

Zwischen Planungsgebiet und Wohngebiet ist im westlichen Bereich ein Grünzug mit Kinderspielplatz angeordnet. Im Nord-Osten ist der Anschluss des Ahornrings an die Straubinger Straße geplant.

2.2 Topographie

Das Plangebiet ist weitestgehend eben und befindet sich direkt an einer Geländestufe von ca. 1,2 m unterhalb des östlichen Grundstücks. Die Geländehöhe beträgt ca. 323,50m NHN. Die Höhe der Bundesstraße beträgt ca. 325,30m NHN.

2.3 Bodenbeschaffenheit

Laut Übersichtsbodenkarte kommen im Planungsgebiet „Überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss)“ vor. Quelle: Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 auf www.bis.bayern.de

2.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich ist nicht mit Bodendenkmälern zu rechnen. Bei Funden sind die Artikel 8 Abs. 1 und 2 DSchG zu beachten. Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist einzuschalten.

3. Planungsziele und Grundsatzkonzept

3.1 Planungsziele / Städtebau

Planungsziel ist die Schaffung von Bauraum für Betreutes Wohnen auf Parzelle 48 und Eigentumswohnungen auf Parzelle 46. Im betreuten Wohnen werden zusätzlich im Erdgeschoss Gemeinschaftsflächen für die Hausbewohner geschaffen. Um die geplante Bebauung zu gliedern wird ein eingeschossiger Zwischenbau angeordnet.

Die erforderlichen Stellplätze für das Betreute Wohnen und zum Teil auch für das gegenüberliegende Mehrfamilienhaus werden in einer Tiefgarage auf Parzelle 48 untergebracht. Durch diese Anordnung wird der Flächenverbrauch und die Lärmbelastung im Planungsgebiet reduziert.

4. Ver- und Entsorgung

4.1 Verkehr

Durch die Weiterführung der Anwohnerstraße „Ahornring“ zur B8 werden die Parzellen erschlossen.

Für Fußgänger und Radfahrer wird der bestehende Geh- und Radweg entlang des Ahornrings ebenfalls weitergeführt und mit dem Geh- und Radweg an der Straubinger Straße verbunden.

Auf Parzelle 48 wird ein Privatweg errichtet um die Besucherstellplätze und den geplanten Fahrradraum zu erreichen.

4.2 Abwasserbeseitigung

Im Zuge der Erschließungsarbeiten werden die Parzellen an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser ist somit sichergestellt.

4.3 Energieversorgung

Die Strom- und Telekommunikationsleitungen werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen verlegt und zum Anschluss der Bauparzellen vorbereitet.

4.4 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist durch den „Zweckverband zur Wasserversorgung der Irlbachgruppe“ gesichert.

4.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird vom „Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land“ übernommen.

aufgestellt 11.12.2017

miazga+miazga architekten – Georg-Kelnhofer-Straße 6 – 94315 Straubing