

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach § 9 BBauG

**Bauweise:** bei freistehenden Einzelhäusern und einem Doppelhaus -offen-

**Mindestgröße der Baugrundstücke:**

bei Einzelhausgrundstücken 325 m<sup>2</sup> (Parzelle c+d)  
**bei Parzelle g 500 qm**

**Textrichtungen:** nach Eintrag parallel zum Mittelstrich "Symbol" bei bei mögl. Flachdächern der Garagen ohne Eintrag.  
 Werden Garagen integriert bzw. der Gesamtgestaltung angeglichen, so gilt für die Garagen alternativ die Dachneigung des Hauptdaches.

**Festsetzungen nach Art. 107 BayBo:**

äußere Gestaltung + bauliche Anlagen)

**Einfriedung:** analog Urfertigung des Babauungsplanes.

**Garagen und Nebengebäude:** analog Urfertigung des Babauungsplanes.

**II s** analog Pkt. 0.64 der Urfertigung des Bebauungsplanes.

**I + DG**

Dachform	Satteldach 23° - 28°
Dachdeckung	Pfannen
Dachgaupen	unzulässig (Ausnahmen sind vom zuständigen Bauamt festzulegen).

**Kniestock** max. 80 cm

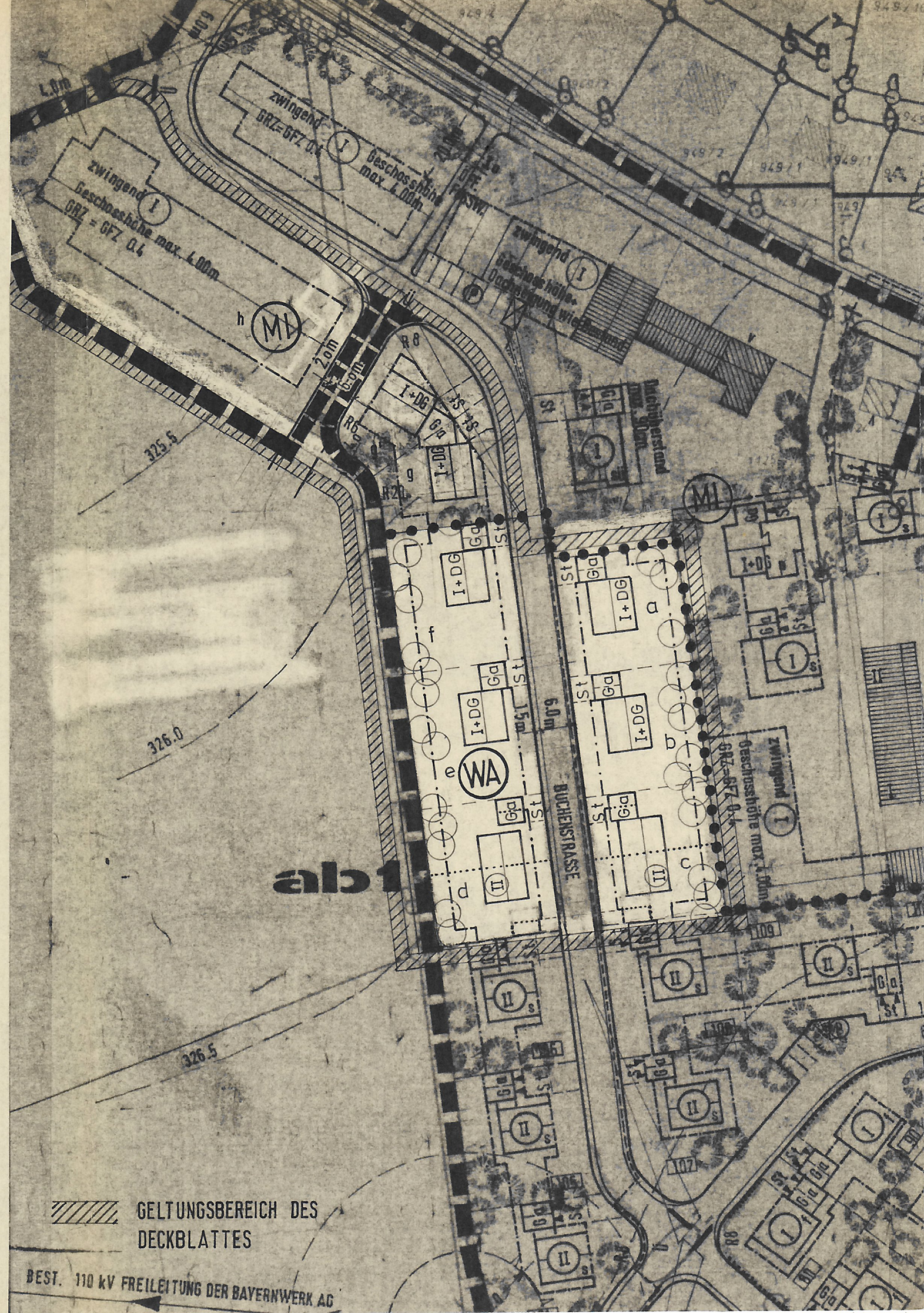
Sonstige Festlegungen analog Pkt. 0,63 der Urfertigung des Bebauungsplanes.

**Ergänzende textl. Festsetzungen zum MI :**

Dachform	Satteldach 23° - 28°
Deckung	analog 0.61 und Wellaspest rot-braun

Übrige Planliche Festsetzungen analog 0.63

**Lärmschutzmaßnahmen:**  
 Das auf der Parzelle a zu errichtende Gebäude ist durch besondere von der Baubehörde festzulegende Lärmschutzmaßnahmen gegen Straßenlärm der B 8 abzusichern.



änderung ab 1 PARZELLE a-h

deckblatt - 6  
 ZUM bebauungsplan VOM 11.8.1978

„AM HOFFELD“

strasskirchen

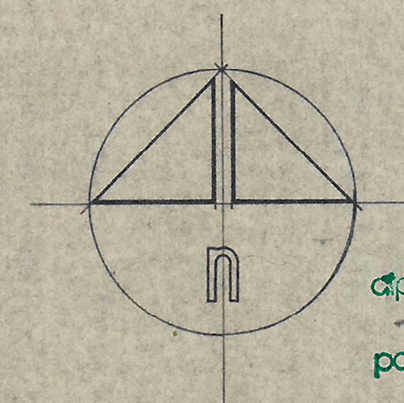
m : 1 / 1000

ÄNDERUNG GENEHMIGT MIT BESCHLUSS VOM 06. Mai 1981 Nr. 1859  
 GEMEINDE STRASSKIRCHEN, DEN 07. Mai 1981

*W. Weinzierl*  
 (BÜRGERMEISTER)  
 1. Bürgermeister

ÄNDERUNG GEHEHMIGT MIT BESCHLUSS VOM 4. 6. 81  
 LANDRATSAMT STRAUBING-BOGEN, DEN 4. 6. 81

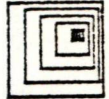
*Dr.-Ing. Antusch*  
 Baudirektor



diplom-ingenieur wilfried m. kammerl  
 architekt tub  
 postfach 27 d-8444 strasskirchen

STRASSKIRCHEN, DEN 21. APRIL 1981





## Bebauungsplan-Änderung

"Am Hoffeld" BA 1 vom 03. Juni 1974

Gemeinde Straßkirchen, Landkreis Straubing-Bogen

Begründung zum Deckblatt Nr. 6  
(Mittlerer Bereich Buchenstraße)

### Veranlasser

Gemeinde Straßkirchen

### I. Allgemeines

Die Änderung umfasst die im Plan bezeichneten Parzellen a - h.

### II. Veränderung bzw. Festlegung

- 1.) Das Mischgebiet (MI) wird im planlich festgelegten Bereich der Parzellen a - f in ein allgemeines Wohngebiet (WA) abgeändert. Die vorbenannten Parzellen (6 Stück) werden aus einer bisher frei teilbaren Fläche festgelegt.
- 2.) Bei den Parzellen c und d wird das Maß der baulichen Nutzung in Anlehnung an die südlich davon gelegene Bebauung mit zwingend 2-geschossig beibehalten. Bei den Parzellen a, b, e und f wird das Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf die nördlich vorhandene Bebauung abgeändert in 1 + DG analog zur planlichen Festsetzung Ziff-o63, jedoch Kniestockhöhe bis 80 cm festgelegt.
- 3.) Die Mindestgrößen der Grundstücke werden nach den textlichen Festsetzungen 0,21 bei möglicher Doppelhausbebauung in den Parzellen c und d von 650 m<sup>2</sup> auf 325 m<sup>2</sup> reduziert.  
Die Flächen für Garagen und zugehörige Stellplätze werden bei Doppelhausbebauung Parzellen d und e so geändert, daß jedem Grundstück mit einer Wohneinheit mind. 1 Garage und 1 Stellplatz zugeordnet sind. Dies ist im Planeintrag punktiert gekennzeichnet.





- 4.) Im Bereich der Parzellen g + h erfolgt Änderung der Grundstücksgrenzen durch Verdrehung der Straßenführung des derzeitigen Feldweges (Breite 8.0 m) um die spätere Anbindung des Bebauungsgebietes "Am Wasserwerk" zu gewährleisten.  
Die Änderung bedingt auch Verschiebung der Baugrenzen innerhalb dieser Parzellen.  
Neu festgesetzt wird auf der Parzelle g die Geschossigkeit. Es gilt generell in Anlehnung an Pkt. 2 auch hier I + DG mit Kniestockhöhe 80 cm.  
Bei Parzelle g soll eine Teilbarkeit analog der gestrichelten Linie in Parzelle g + g' vorgemerkt sein.  
Mindestgröße hier mind. 500 m<sup>2</sup>.
- 5.) Der Bereich der zukünftigen Straßenanbindung an das Baugebiet "Am Wasserwerk" wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes am Hoffeld BA I durch dieses Deckblatt herausgenommen.  
Die Parzellen g + h werden nicht mit Erschließungsleistungen aus dem Ausbau des Baugebietes "Am Wasserwerk" zu belasten sein.

### III. Gründe

Zu 1+2) Der vorgesehene Änderungsbereich ist als allgemeines Wohngebiet (WA) geeignet, da eine störende Beeinträchtigung durch die bereits angesiedelten Gewerbebetriebe nicht besteht. Lediglich für die Parzellen a + g ist durch entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen für ausreichenden Lärmschutz zu sorgen.

Durch die Abänderung des Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet ist eine Aufteilung in 6 Parzellen a - f erforderlich unter Einhaltung der textl. Festlegungen, lt. § 9 BBauG.

Zu 3) Da bei den Parzellen c und d eine Doppelhausbebauung ermöglicht wird, ist die Bauweise zwingend zweigeschossig vorzuschreiben. Die übrigen Parzellen werden zur Auflockerung des Baubereiches in I + DG festgesetzt, wobei sowohl Erdgeschoß, als auch Erdgeschoß mit Dachausbau zulässig ist.

Aufgrund einer mögl. Doppelhausbebauung in Parzellen b und c ergibt sich zwangsläufig eine Reduzierung der Grundstücke, dadurch wird eine besonders wirtschaftliche Bauweise ermöglicht.



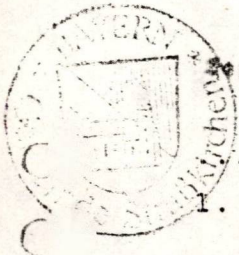


Zu 4+5) Eine Anbindung des Baugebietes auf der bestehenden Feldwegtrasse ist nicht möglich. Durch Verdrehung der Straßenachse ergibt sich senkrechte Anbindung an die Buchenstraße. Ein Grundstücksausgleich mit den beiden betroffenen Parzellen g + h ist möglich. Die Kosten der Umorientierung und der eventuellen Änderung von Zaunanlagen haben Teil der Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet "Am Wasserwerk" zu sein. Dies gilt ebenso für einen Ausbau der Straßenanbindung. Die Eigentümer der Parzellen g + h sind nur zur Veränderung bereit, wenn ihnen daraus in der Zukunft keinerlei Kosten und Leistungen erwachsen. Ebenso darf die Bebaubarkeit der Parzellen g + h nicht verringert werden. Dies wird durch Änderung der bebaubaren Flächen gewährleistet.

ARCHITEKTURBÜRO  
 DIPL.-ING. WILFRIED KAMMERL  
 6444 STRASSKIRCHEN  
 STRAUSINGER STR. 20 TEL. 80424/214

Aufgestellt, Straßkirchen, den 18.03.1981

Änderung mit Gemeinderatsbeschuß vom 23. März 1981 .....



Gemeinde Straßkirchen

.....  
 1. Bürgermeister  
 - Weinzierl -

Änderung genehmigt am .....

.....  
 Landratsamt Straubing-Bogen



Bekanntmachung

über die Genehmigung der Änderung eines Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat am 2.6.1981 die Änderung des Bebauungsplanes Am Hoffeld BA I durch Deckblatt Nr. 6 als Satzung beschlossen. Diese Änderung des Bebauungsplanes ist vom Landratsamt Straubing-Bogen mit Schreiben vom Nr. V/1 - 610 - 3/2 genehmigt worden.

Das Deckblatt liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus der Gemeinde Straßkirchen Zimmer Nr. 6 während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Gemäß § 12 des BBauG wird die Änderung des Bebauungsplanes mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Auf die Vorschriften des § 44c Abs. 1 Sätze 1 und 2 und Abs. 2 des BBauG, über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Gemäß § 155a des Bundesbaugesetzes ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; das gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Veröffentlichung des Bebauungsplanes verletzt worden sind.

... Straßkirchen..., den 22.6.1981...

Gemeinde Straßkirchen

Angebracht am: ..23.6.1981..

Abgenommen am: ..1.8.1981..

.....  
1. Bürgermeister  
-Weinzierl -



Bekanntmachung

über die Genehmigung der Änderung eines Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat am 2.6.1981 die Änderung des Bebauungsplanes Am Hoffeld BA I durch Deckblatt Nr. 6 als Satzung beschlossen. Diese Änderung des Bebauungsplanes ist vom Landratsamt Straubing-Bogen mit Schreiben vom Nr. V/1 - 610 - 3/2 genehmigt worden.

Das Deckblatt liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus der Gemeinde Straßkirchen Zimmer Nr. 6 während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Gemäß § 12 des BBauG wird die Änderung des Bebauungsplanes mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Auf die Vorschriften des § 44c Abs. 1 Sätze 1 und 2 und Abs. 2 des BBauG, über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Gemäß § 155a des Bundesbaugesetzes ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; das gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Veröffentlichung des Bebauungsplanes verletzt worden sind.

... Straßkirchen..., den 22.6.1981...

Gemeinde Straßkirchen

Angebracht am: ..23.6.1981..

Abgenommen am: ..1.8.1981..

.....  
1. Bürgermeister  
-Weinzierl -



Bekanntmachung

über die Genehmigung der Änderung eines Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat am 26.1981 die Änderung des Bebauungsplanes Am Hoffeld BA I durch Deckblatt Nr. 6 als Satzung beschlossen. Diese Änderung des Bebauungsplanes ist vom Landratsamt Straubing-Bogen mit Schreiben vom Nr. V/1 - 610 - 3/2 genehmigt worden.

Das Deckblatt liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus der Gemeinde Straßkirchen Zimmer Nr. 6 während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Gemäß § 12 des BBauG wird die Änderung des Bebauungsplanes mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Auf die Vorschriften des § 44c Abs. 1 Sätze 1 und 2 und Abs. 2 des BBauG, über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Gemäß § 155a des Bundesbaugesetzes ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; das gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Veröffentlichung des Bebauungsplanes verletzt worden sind.

... Straßkirchen..., den 22.6.1981..

Gemeinde Straßkirchen

Angebracht am: ..23.6.1981..

Abgenommen am: ..1.8.1981..

.....  
1. Bürgermeister  
-Weinzierl -



# Bekanntmachung

Änderung des Bebauungsplanes "Am Hoffeld BA I" in Straßkirchen durch Deckblatt Nr. 6 wegen Parzellierung und Umänderung in allgemeines Wohngebiet

Antragstellerin: Rosa Quitterer

Der Gemeinderat hat der Änderung des Bebauungsplanes "Am Hoffeld BA I" in Straßkirchen durch Deckblatt Nr. 6 zugestimmt. Dem Beschluß liegt der Deckblattentwurf des Arch. W. Kammerl vom 18. März 1981 zugrunde.

Die Änderung bezieht sich auf den westlichen Bereich des Mischgebietes (MI) unmittelbar angrenzend links und rechts der Buchenstraße. Durch die Änderung wird

- 1.) das Mischgebiet (MI) im planlich festgelegten Bereich der Parzellen a - f in ein allgemeines Wohngebiet (WA) abgeändert. Die vorbenannten Parzellen (6 Stück) werden aus einer bisher frei teilbaren Fläche festgelegt.
- 2.) Bei den Parzellen c und d das Maß der baulichen Nutzung in Anlehnung an die südlich davon gelegene Bebauung mit zwingend 2geschossig beibehalten. Bei den Parzellen a, b, e und f wird das Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf die nördlich vorhandene Bebauung abgeändert in 1 + DG analog zur planlichen Festsetzung Zif-063, jedoch Kniestockhöhe bis 80 cm festgelegt.
- 3.) Die Mindestgrößen der Grundstücke werden nach den textlichen Festsetzungen 0,21 bei möglicher Doppelhausbebauung in den Parzellen c und d von 650 qm auf 325 qm reduziert. Die Flächen für Garagen und zugehörige Stellplätze werden bei Doppelhausbebauung Parzellen d und e so geändert, daß jedem Grundstück mit einer Wohneinheit mind. 1 Garage und 1 Stellplatz zugeordnet sind. Dies ist im Planeintrag punktiert gekennzeichnet.
- 4.) Im Bereich der Parzellen g + h erfolgt Änderung der Grundstücksgrenzen durch Verdrehung der Straßenführung des derzeitigen Feldweges (Breite 8.0 m) um die spätere Anbindung des Bebauungsgebietes "Am Wasserwerk" zu gewährleisten. Die Änderung bedingt auch Verschiebung der Baugrenzen innerhalb dieser Parzellen. Neu festgesetzt wird auf der Parzelle g die Geschossigkeit. Es gilt generell in Anlehnung an Pkt. 2 auch hier I + DG mit Kniestockhöhe 80 cm. Bei Parzelle g soll eine Teilbarkeit analog der gestrichelten Linie in Parzelle g + g' vorgemerkt sein. Mindestgröße hier mind. 500qm.
- 5.) Der Bereich der zukünftigen Straßenanbindung an das Baugebiet "Am Wasserwerk" wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Hoffeld BA I" durch dieses Deckblatt herausgenommen. Die Parzellen g + h werden nicht mit Erschließungsleistungen aus dem Ausbau des Baugebietes "Am Wasserwerk" zu belasten sein.

Der Entwurf mit Begründung liegt in der Zeit vom 01. Mai 1981 bis 31. Mai 1981 in der Gemeindeverwaltung Straßkirchen während der allgemeinen Amtsstunden zur Einsichtnahme auf. Anregungen und Bedenken können während dieser Zeit vorgebracht werden.

Straßkirchen, den 15.04.1981

Angeheftet am 16.04.1981

Abgenommen am 01.06.1981

Der Tag der Bekanntgabe darf in die Auflagefrist nicht eingerechnet werden.

Unterschrift  
-Weinzierl- 1, Bgm.



# Bekanntmachung

## Änderung des Bebauungsplanes "Am Hoffeld BA I" in Straßkirchen durch Deckblatt Nr. 6 wegen Parzellierung und Umänderung in allgemeines Wohngebiet

Antragstellerin: Rosa Qwitterer

Der Gemeinderat hat der Änderung des Bebauungsplanes "Am Hoffeld BA I" in Straßkirchen durch Deckblatt Nr. 6 zugestimmt. Dem Beschluß liegt der Deckblattentwurf des Arch. W. Kammerl vom 18. März 1981 zugrunde.

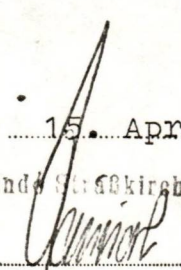
Die Änderung bezieht sich auf den westlichen Bereich des Mischgebietes (MI) unmittelbar angrenzend links und rechts der Buchenstraße. Durch die Änderung wird

1. das Mischgebiet (MI) im planlich festgelegten Bereich der Parzellen a - f in ein allgemeines Wohngebiet (WA) abgeändert. Die vorbenannten Parzellen (6 Stück) werden aus einer bisher frei teilbaren Fläche festgelegt.
2. Bei den Parzellen c und d wird das Maß der baulichen Nutzung in Anlehnung an die südlich davon gelegene Bebauung mit zwingend 2-geschoßig beibehalten. Bei den Parzellen a, b, e und f wird das Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf die nördlich vorhandene Bebauung abgeändert in 1 + DG analog zur planlichen Festsetzung Ziff-063, jedoch Kniestockshöhe bis 80 cm festgelegt.
3. Die Mindestgrößen der Grundstücke werden nach den textlichen Festsetzungen 0,21 bei möglicher Doppelhausbebauung in den Parzellen c und d von 650 qm auf 325 qm reduziert. Die Flächen für Garagen und zugehörige Stellplätze werden bei Doppelhausbebauung Parzellen d und e so geändert, daß jedem Grundstück mit einer Wohneinheit mind. 1 Garage und 1 Stellplatz zugeordnet sind. Dies ist im Planeintrag punktiert gekennzeichnet.
4. Im Bereich der Parzellen g + h erfolgt Änderung der Grundstücksgrenzen durch Verdrehung der Straßenführung des derzeitigen Feldweges (Breite 8.0 m) um die spätere Anbindung des Bauungsgebietes "Am Wasserwerk" zu gewährleisten. Die Änderung bedingt auch Verschiebung der Baugrenzen innerhalb dieser Parzellen. Neu festgesetzt wird auf der Parzelle g die Geschossigkeit. Es gilt generell in Anlehnung an Pkt. 2 auch hier I + DG mit Kniestockshöhe 80 cm. Bei Parzelle g soll eine Teilbarkeit analog der gestrichelten Linie in Parzelle g + g vorgemerkt sein. Mindestgröße hier mind. 500 qm.
- Der Bereich der zukünftigen Straßenanbindung an das Baugebiet "Am Wasserwerk" wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Hoffeld BA I" durch dieses Deckblatt herausgenommen. Die Parzellen g + h werden nicht mit Erschließungsleistungen aus dem Ausbau des Baugebietes "Am Wasserwerk" zu belasten sein.

Der Entwurf mit Begründung liegt in der Zeit vom 01. Mai 1981 bis 01. Juni 1981 in der Gemeindeverwaltung Straßkirchen während der allgemeinen Dienstzeit zur Einsichtnahme auf.

Anregungen und Bedenken können während dieser Zeit vorgebracht werden.

Angeheftet am 16. April 1981  
Abgenommen am 02. Juni 1981  
Der Tag der Bekanntgabe darf in die Auflagefrist nicht eingerechnet werden.

Straßkirchen, den 15. April 1981  
Gemeinde Straßkirchen  
  
Unterschrift  
-Weinzierl-  
1. Bürgermeister