

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

"An der Ackerhofstraße"

im Ortsteil Schambach

BEGRÜNDUNG

Bauherr:

GEMEINDE STRASSKIRCHEN

LINDENSTRASSE 1 * 94342 STRASSKIRCHEN * TELEFON 09424/752
vertreten durch 1. Bürgermeister Xaver Weinzierl



ENTWURFSBEARBEITUNG

03. Juli 1996

AM
GEÄNDERT AM: 28. April 1997



INGENIEURBÜRO

Willi

Schlecht

DIPLOMINGENIEUR (FH)

HIEBWEG 7 • POSTFACH 49

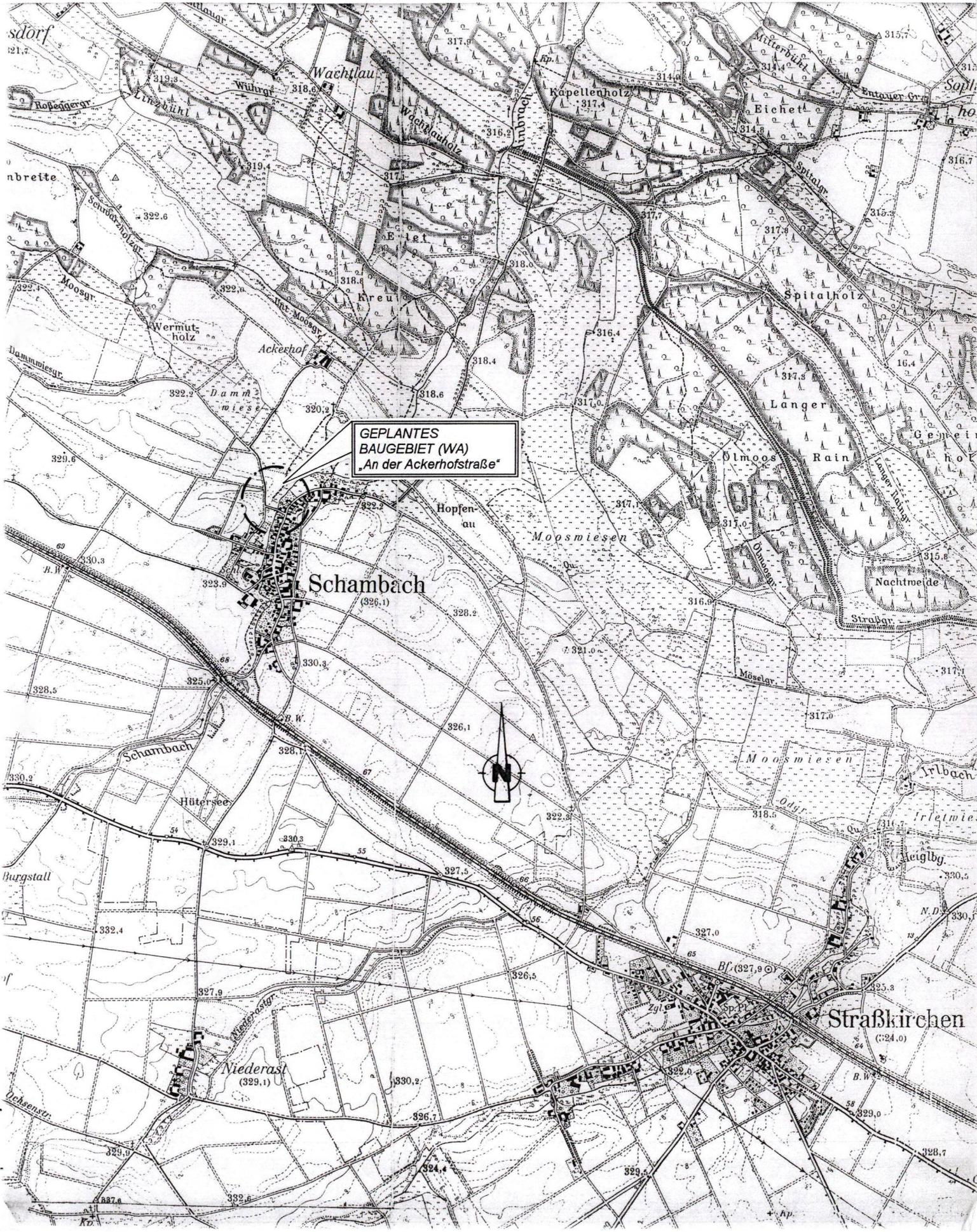
94340 Strasskirchen

Telefon (09424) 94 14 - 0

Telefax (09424) 94 14-30

WS

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 25 000



**BEGRÜNDUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG
WA „AN DER ACKERHOFSTRASSE“
IN SCHAMBACH**

Gemeinde:	Straßkirchen
Landkreis:	Straubing-Bogen
Regierungsbezirk:	Niederbayern

I. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

1. Lage

Die Gemeinde Straßkirchen liegt an der Bundesstraße 8 inmitten des fruchtbaren „Gäubodens“, der sich südlich der Donau von Regensburg über Straubing bis Plattling hinzieht. Der Gemeindeteil Schambach liegt ca. 3,5 km (Luftlinie) nordwestlich von Straßkirchen.

Der Ort Straßkirchen ist im Regionalplan „Region Donau-Wald (12)“ Bayern als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum ausgewiesen und kann diese Funktion durch seine günstige Lage gut erfüllen.

Das Baugebiet „An der Ackerhofstraße“ liegt, wie der Name schon sagt, an der „Ackerhofstraße“, welche von der Kreisstraße SR 22, die durch Schambach führt (zusammen mit der SR 19), in nordwestlicher Richtung den Weiler „Ackerhof“ erschließt. Die auszuweisenden Wohnbauflächen befinden sich im Norden von Schambach, liegen zwischen dem Vorfluter „Schambach“ im Osten und erstrecken sich bis etwa 35 m westlich von der GV-Straße „Ackerhofstraße“ im Westen. Im Norden begrenzen anschließende landwirtschaftlich genutzte Flächen den Geltungsbereich und im Süden findet sich der Anschluß an bereits bestehende Wohnbebauung. Durch eine geplante Fußwegverbindung zur Kreisstraße SR 22 über den Vorfluter „Schambach“ und zur Gewährleistung der Durchführung ragt ein Geltungsbereichfinger bis an die besagte Kreisstraße SR 22.

2. Räumliche Ausdehnung des Baugebietes

Das Planungsgebiet erstreckt sich ca. 175 m in Nord-Süd-Richtung und ca. 230 m in Ost-West-Richtung, wobei der Geltungsbereichfinger für den geplanten Fußweg zur Kreisstraße SR 22 nicht beachtet wurde. Die Länge der Fußwegverbindung vom „Schambach“ bis zur Kreisstraße SR 22 beträgt ca. 75 m und die Breite der ausgewiesenen Fläche beträgt 6,00 m. Der Geltungsbereich des Baugebietes „An der Ackerhofstraße“ umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 3,00 ha.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nachfolgende Flächen bzw. Teilflächen mit den Flur-Nummern enthalten:

129 130 131 132 134 70 140 141 142

3. Topographie

Das Baugebiet befindet sich auf einem nur leicht, von der westlichen Ackerhofstraße zum östlichen Vorfluter „Schambach“ hin abfallenden Gelände und liegt auf einer Geländehöhe von ca. 325,00 m ü.N.N. bis ca. 320,00 m ü.N.N., was einem Gefälle von ca. 2,9 % entspricht.

Das Planareal gehört zur naturräumlichen Haupteinheit des Dungau und befindet sich hier im Übergang der Straubinger Aue zum Straubinger Gäu. Die Straubinger Aue kennzeichnet einen ehemaligen Überschwemmungsbereich der Donau, mit zum Teil anmoorigen Wiesen und dazwischen, auf nur wenig höher gelegenen sandig-lehmigen Platten, ackerbarem Land.

Die Verbreitungskarte der potentiell natürlichen Vegetation nach SEIBERT (1968) weist Schambach am Übergang zweier Vegetationsgebiete aus. Im Norden der Erlen-Eschen-Auwald (Pruno-Fraxinetum) mit Fichten-Erlen-Auwald (Circeo-Alnetum glutinosae) mit charakteristischen Baum- und Straucharten wie z.B.: Gemeine Esche, Schwarz-Erle, Trauben-Kirsche, Stiel-Eiche, Hainbuche, Grau-Erle, bzw. Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Haselnuß, Wasser-Schneeball u.a.

4. Boden

Grundlage der Bodenbildung sind v. a. Löß und Lößlehm, vereinzelt Hochterrassenschotter (an den Talrändern des Schambach), Moore (Moorwiesen nordöstlich von Schambach) und Schotter (nördlich Schambach). Vorherrschend sind Lehme aus Lehmlössen, nur im Norden und Nordosten von Schambach dominieren Moorböden. Die Ertragsfähigkeit der Böden ist gut, im Bereich der Moorböden mittel.

Vor der Durchführung der Erschließungs- und Ausführungsplanung wird jedoch empfohlen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes repräsentative Bodenerkundungen durchführen zu lassen.

5. Klima

Das Klima ist kontinental getönt mit stärkerer Erwärmung im Sommer und niedrigen Temperaturen im Herbst und Winter. Die Vegetationsperiode ist, bedingt durch den Vorzug der Beckenlage, relativ lang. Die mittlere Jahrestemperatur liegt um 8,0 °C. Das Jahresmittel der Niederschläge liegt um 700 mm, von Südwesten nach Nordosten zunehmend. Vorherrschend sind Westwinde.

6. Grundwasserverhältnisse und Überschwemmungsgebiete

Der Grundwasserstand ist im Bereich der Niederterrasse abhängig vom Donauwasserstand. Detaillierte Angaben (Auswertung eines Grundwassermeßpegels) liegen nicht vor. Aufgrund von Anliegerauskünften liegt der Grundwasserstand bei ca. 2,0 bis 2,5 m unter GOK.

Desweiteren kann der Grundwasserstand im Zuge der notwendigen Baugrunduntersuchung (siehe Ziffer 4.) festgestellt werden.

Durch die Verwendung sickertfähiger Pflasterbeläge mit Rasenfugen oder wassergebundener Decken bei Fußgängerwegen und Grundstückszufahrten soll die Versickerung des Oberflächenwassers

(jedoch nicht über technische Einrichtungen wie z.B. Sickerschächte) und damit die Grundwasserneubildung unterstützt werden (siehe auch Ziffer VII, Maßnahmen zur Grünordnung).

Der angrenzende Vorfluter „Schambach“, der als „Ainbrach“ in die Donau mündet, hat an der Mündung in die Donau ein Oberflächenwassereinzugsgebiet von rd. 40 km² und entspricht einem Gewässer der III. Ordnung.

Das Überschwemmungsgebiet der Donau reicht nicht in das Plangebiet. Die Ausuferungen des an das Plangebiet grenzenden Vorfluter „Schambach“ sind nicht bekannt.

Die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten (Heizöl o.ä.) hat entsprechend der Anlagen- und Fachbetriebsverordnung (VAwSF) zu erfolgen und soll einfach oder herkömmlich im Sinne des § 13 VAwSF ausgeführt werden.

II. BAUGEBIETSAUSWEISUNG

Die rege Baulandnachfrage und Bautätigkeit, sowie der noch günstige Grundstückspreis veranlaßt die Gemeinde Straßkirchen dringlichst weitere Wohnbauflächen bereit zu stellen. Mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Anschluß an bereits vorhandene Wohnbebauung (WA „Gemeindehaus“) beabsichtigt die Gemeinde Straßkirchen der Baulandnachfrage Rechnung zu tragen und die bereits teilweise im Flächennutzungsplan vorgesehene bauliche Entwicklung entsprechend der Nachfrage abzurunden. Geplant ist die Ausweisung und Erschließung von 27 weiteren Baugrundstücken.

III. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION UND GRUNDLAGEN

1. Grundlagen

Das Planungsgebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan, genehmigt am 03.10.1989 unter Nummer 420 - 4621/937 von der Regierung von Niederbayern und in dem, in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan teilweise als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Die nördlichen Flächen des Bebauungsplanes sind im Flächennutzungsplan noch als landwirtschaftliche Flächen enthalten und sind spätestens nach Bebauungsplanaufstellung mittels Deckblatt zum Flächennutzungsplan und auch zum Landschaftsplan fortzuschreiben. Der südliche Bereich des geplanten Wohngebietes ist bereits im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA Gemeindehaus) vorgesehen.

Mit dem jetzt vorgesehenen Umfang der Erschließung wird der wohl entgeltige Ortsrand in Richtung Norden festgelegt. Auf eine entsprechende Ortsrandgestaltung und Eingrünung wird durch den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „An der Ackerhofstraße“ geachtet. Lediglich in Richtung Westen wäre eine langfristige Erweiterung und weitergehende Erschließung möglich.

Die Gemeinde Straßkirchen hat mit Beschluß-Nr. 2411 vom 06.03.1995 die Aufstellung eines Bebauungsplanes „An der Ackerhofstraße“ beschlossen. Im Beschluß vom 03.04.1995, Beschluß-Nr. 2482, wurde das ortsansässige Ingenieurbüro Willi Schlecht mit der Aufstellung eines satzungsbeschlußfähigen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung und Anfertigung eines Deckblattes zum Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beauftragt.

Das Ingenieurbüro Willi Schlecht stellte in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekten G. Eska aus Bogen einen Bebauungsplan mit Grünordnung auf, der die Erschließung, die Grundstücks-

parzellierung, den Umfang und die Lage der öffentlichen Grünflächen regelt. Die Gemeinde Straßkirchen beteiligt sich an der gemeinsamen Broschüre des Landkreises, in der Hinweise und Empfehlungen zur Anlage von Hausgärten enthalten sind. Auf Festsetzungen bezüglich der Gestaltung privater Grünflächen im Grünordnungsplan wird daher bis auf wenige ökologisch oder landschaftsplanerisch begründete Ausnahmen verzichtet.

2. Planungsauftrag

Den Planungsauftrag zur Erstellung eines Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „An der Ackerhofstraße“ und Erstellung eines dazu notwendigen Deckblattes zum Flächennutzungsplan im Parallelverfahren erhielt das Ingenieurbüro Willi Schlecht aus 94340 Straßkirchen. Die Bearbeitung des grünordnerischen Teilbereiches erfolgt durch das Landschaftsplanungs- und Landschaftsarchitekturbüro Gerald Eska aus 94327 Bogen.

3. Aufstellungsbeschuß

Der Gemeinderat von Straßkirchen hat in seiner Sitzung am 06.03.1995 (Beschuß-Nr. 2411) gemäß § 2, Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung WA „An der Ackerhofstraße“ beschlossen.

4. Wertung aus landschaftsplanerischer Sicht

Das Allgemeine Wohngebiet „An der Ackerhofstraße“ wird im Südosten durch den Schambach begrenzt. Aus landschaftsökologischer Sicht sowie aus landschaftsästhetischen Gründen ist der Talraum des Schambaches von Bebauung freizuhalten. Daher wird entlang des Schambaches im Bereich der Parzellen 9 und 8 ein mind. 8 - 12 m breiter, abschnittsweise bepflanzter Pufferstreifen (Uferstreifen) ausgewiesen. Durch die vorgesehene Baugebietsausweisung erfolgt eine Abrundung des Ortsrandes in Richtung Norden mit landschaftsgerechter Randeingrünung.

IV. BETEILIGTE BEHÖRDEN UND STELLEN ALS TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 4 BauGB

- ◆ Kreisverwaltungsbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen)
- ◆ Höhere Landesplanungsbehörde (Regierung von Niederbayern)
- ◆ Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
- ◆ Vermessungsamt Straubing
- ◆ Landesamt für Denkmalpflege
- ◆ Regionaler Planungsverband Donau-Wald
- ◆ Ortsplanungsstelle der Regierung von Niederbayern, Landshut
- ◆ Amt für Landwirtschaft Straubing-Bogen
- ◆ Direktion für ländliche Entwicklung
- ◆ Staatliches Gesundheitsamt Straubing
- ◆ Telekom Regensburg - Unternehmen Postdienst
- ◆ Telekom Regensburg - Unternehmen Fernmeldewesen
- ◆ Elektrizitätswerk Wörth/Donau Rupert Heider Co.KG.

- ◆ Zweckverband zur Wasserversorgung der Irlbachgruppe
- ◆ Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing-Stadt und Land
- ◆ Finanzkammer Regensburg
- ◆ Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- ◆ Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- ◆ Bayerischer Bauernverband, Kreisgeschäftsstelle Straubing
- ◆ Landesjagdverband Bayern e.V.
- ◆ Landesfischereiverband Bayern e.V.
- ◆ Rhein-Main-Donau AG
- ◆ Nachbargemeinden: Irlbach, Aiterhofen, Stephansposching, Oberschneiding, Markt Wallersdorf

V. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Vorgesehen ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO mit der Möglichkeit einer späteren Anbindung an eine Erweiterung im Westen (westlich der „Ackerhofstraße“).

Das geplante Baugebiet wird in 27 Parzellen unterteilt, die sich unter Berücksichtigung des vorhandenen Geländes und der erforderlichen Erschließung als ein zusammengehörender Bereich darstellt. Die wesentlichen Grundzüge des Bebauungsplanes wurden aufgrund mehrerer Besprechungen sowohl mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, der Gemeinde Straßkirchen, den betroffenen Grundstücksbesitzern und dem Planungsbüro zur Grünordnung des Bebauungsplanes, Landschaftsarchitekt, Dipl.-Ing. Gerald Eska, 94327 Bogen, abgestimmt.

Der Bebauungsplan „An der Ackerhofstraße“ soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung dieses Ortsbereiches sicherstellen und soweit möglich, eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke gewährleisten. Zugleich bildet der Bebauungsplan die Grundlage für die Abrechnung nach der Erschließungskostenbeitragssatzung und soll zudem die öffentlichen Verkehrsflächen vorbereiten.

VI. ERSCHLIESSUNG

1. Straßen- und Wegeanbindung

Das Wohngebiet ist über die „Ackerhofstraße“ an die Kreisstraße SR 22 und SR 19 und somit an das öffentliche Verkehrswegenetz angebunden.

Die innere Erschließung ist durch eine Erschließungsstraße mit Wendehammer (ausgelegt für moderne Müllfahrzeuge) an die „Ackerhofstraße“ gewährleistet. Durch einen 3,50 m breiten Grünstreifen mit wassergebundenem Fußweg ist die Verbindung zwischen Erschließungsstraße und Ackerhofstraße gesichert. Dieser Fußweg findet seine Fortführung von der Erschließungsstraße in Richtung Nordosten zur geplanten Ortsrandeingrünung und von dort auf öffentlicher Ortsrandeingrünung weiter in Richtung Südosten über den Vorfluter „Schambach“ zur Kreisstraße SR 22. Entlang der Erschließungsstraße, und entlang der „Ackerhofstraße“ sind straßenbegleitende Grünstreifen mit Einzelbäumen vorgesehen.

2. Wasserversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Trink- und Brauchwasser erfolgt über das Versorgungsnetz des „Zweckverbandes zur Trinkwasserversorgung der Irlbachgruppe“ mit Sitz in Straubing.

3. Abwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers erfolgt durch den Anschluß an das geplante Trennsystem. Nach ersten Angaben der mit der Abwasserplanung beauftragten Ingenieurgesellschaft EBB aus Regensburg ist die Schmutz- und Regenwasserentsorgung des südwestlichen Geltungsbereiches des künftigen Baugebietes, bedingt durch Geländeverhältnisse, über die „Ackerhofstraße“ vorgesehen. Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung des größeren restlichen Bereichs des Baugebietes ist über die nach Norden hin abfallende „Ackerhofstraße“ und Erschließungsstraßen geplant. Für den Regenwasserkanal wird ein Auslauf, mittels vorgeschaltetem Regenrückhalteteich im südöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, in den Vorfluter „Schambach“ notwendig. Die Schmutzwasserableitung erfolgt zur geplanten Hauptleitung in der „Ackerhofstraße“.

Evtl. Auflagen, die sich im öffentlichen Interesse in Bezug auf den Hochwasserschutz als notwendig erweisen sollten, bleiben vorbehalten.

4. Stromversorgung

Die Stromversorgung des Wohngebietes ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz des Elektrizitätswerk Würth/Donau Rupert Heider & Co.KG gewährleistet. Zu den Erdkabeln sind die Pflanzabstände im Zuge der Durchgrünung im öffentlichen und privaten Bereich einzuhalten. Von Südosten in Richtung Nordwesten tangiert im Osten-Nordosten des Bebauungsplanes eine bestehende 20-kV-Freileitung der Fa. Heider den Geltungsbereich. Die geplante fußläufige Verbindung über den „Schambach“ zur Kreisstraße SR 22 liegt in diesem Leitungsbereich. Erforderliche Sicherheitsabstände entsprechend den Vorschriften des Versorgungsunternehmens sind von den Bauwerbern der Parzellen 4, 5 und 6 einzuhalten, d. h. es ist eine Bebauung nur bedingt bzw. höhenmäßig beschränkt, möglich. Eine Verlegung der bestehenden 20-kV-Freileitung scheidet nach Absprache mit dem Versorgungsunternehmen aus. Eine zweite 20-KV-Freileitung (Fa. Heider) führt derzeit ebenfalls von Nord nach Süd über das gepl. Wohngebiet, welche vor Beginn der Erschließung erdverkabelt wird.

Als Hinweis für das Versorgungsunternehmen wird hier festgehalten, daß der straßenbegleitende Grünstreifen ohne entsprechende Schutzrohre als Versorgungsstrasse nicht zur Verfügung steht.

5. Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung nach den gesetzlichen Vorschriften obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing-Stadt und Land (ZAW).

VII. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

1. Rechtliche Grundlagen

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur, sowie durch Versiegelung und Änderungen des Kleinklimas im geplanten Baugebiet zu einer nachhaltigen Veränderung des derzeitigen Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des Art. 6 BayNatSchG.

Vermeidbare Eingriffe sind grundsätzlich zu unterlassen, unvermeidliche auszugleichen (Art. 6a, Abs. 1, Satz 1, BayNatSchG).

In den Fällen, in denen ein Ausgleich nicht möglich ist und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keinen Vorrang erhalten, sind entsprechende Ersatzmaßnahmen durchzuführen (Art. 6a, Abs. 3, BayNatSchG). Art und Umfang der vorzunehmenden Ausgleichsmaßnahmen regelt der in den Bebauungsplan integrierte Grünordnungsplan. Er trifft die erforderlichen Festsetzungen nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und besitzt gemäß Art. 3, Abs. 2 bis 5 BayNatSchG dieselbe Rechtswirkung wie der Bebauungsplan.

2. Öffentliche grünordnerische Maßnahmen

Zur optischen Gliederung des Baugebietes entlang der Ackerhofstraße sowie entlang der Erschließungsstraße, ist die Pflanzung von Einzelbäumen (Hochstämmen) vorgesehen.

Um den Oberflächenabfluß so gering wie möglich zu halten (Grundwasseranreicherung, Erhalt der Reinigungskraft des Bodens) sind auch die Garagenzufahrten im Bereich der öffentlichen Grünstreifen mit versickerungsfähigen Belägen (Pflaster, Rasenfugenpflaster o.ä.) zu befestigen.

Zur landschaftsgerechten Einbindung des nördlichen Ortsrandes ist neben Einzelbaum- und gruppenweisen Gehölzpflanzungen auch die Anlage einer Obstwiese geplant. Hierbei wird am nördlichen Ortsrand ein 4 m breiter Wiesenstreifen als Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Parzellen Fl.Nr. 1316 und Fl.Nr. 1311/2 von jeglicher Bepflanzung freigehalten.

Im Sicherheitsbereich der vorhandenen 20 KV-Freileitung der Fa. Heider werden ausschließlich Sträucher oder Kleinbäume verwendet.

3. Private grünordnerische Maßnahmen

Jedem Bauwerber wird von der Gemeinde die vom Landkreis Straubing-Bogen erstellte Broschüre „Mein Garten“ mit Empfehlungen zur Anlage naturnaher und ökologisch orientierter Hausgärten ausgehändigt.

Zur Berücksichtigung umweltverträglicher Bauweisen im privaten Bereich sind Festsetzungen im Kapitel 4.0 (wasserdurchlässige Gestaltung von Stellflächen), Kap. 6.0 (Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern), Kap. 8.0 (Private Grünflächen) und Kap. 9.0 (Weitere Festsetzungen) enthalten.

In Kap. III. (Hinweise) sind zusätzliche Anregungen für weitere umweltverträgliche Maßnahmen im privaten Bereich zu finden.

VIII. LANDWIRTSCHAFT

Die nordöstlich, nördlich und westlich des Baugebietes „An der Ackerhofstraße“ vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen ziehen augenscheinlich keine Beeinträchtigungen auf das geplante Baugebiet nach sich. Jedoch verpflichtet sich die Gemeinde Straßkirchen, die Bauwerber des Allgemeinen Wohngebietes darauf hinzuweisen, daß den Landwirten die bisherige ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Grundstücke, wie z.B. das Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie der für eine ertragreiche Bewirtschaftung notwendige Einsatz von zugelassenen Handelsdüngern und Spritzmitteln zur Unkraut- und Schädlingsbekämpfung auch zukünftig uneingeschränkt gestattet werden muß. Eventuelle Staub-, Lärm- und Geruchsbelästigungen müssen von den Anliegern des Allgemeinen Wohngebietes „An der Ackerhofstraße“ in Kauf genommen werden.

IX. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAULANDFLÄCHEN

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches	29.960 m ²
Fläche innerhalb des Geltungsbereiches abzüglich überörtliche Straßen (Ackerhofstraße)	0 m ²
<hr/>	
Bruttofläche Allgemeines Wohngebiet (WA)	29.960 m ²
<hr/>	
abzüglich geplante Erschließungsstraße Ackerhofstraße	720 m ²
abzüglich geplante Erschließungsstraße (incl. Wendehammer)	1.930 m ²
abzüglich geplante Erschließungsstraße westl. Stichstraße	140 m ²
abzüglich geplanter Grundbedarf für öffentl. Grünflächen	4.710 m ²
abzüglich öffentliche Grünfläche auf Fl-Nr. 70	330 m ²
abzüglich geplanter öffentlicher Fußweg	300 m ²
abzüglich Straßenbegleitgrün (entlang der Erschließungsstraße Ackerhofstraße)	550 m ²
abzüglich Straßenbegleitgrün (entlang der gepl. Erschließungsstraße und Wendehammer)	650 m ²
<hr/>	
Nettobaulandflächen Allgemeines Wohngebiet (WA)	20.630 m ²
<hr/>	

Maß der baulichen Nutzung

- a) Festgesetzte Geschosßflächenzahl: GFZ: 0,6
- b) Festgesetzte Grundflächenzahl: GRZ: 0,3
- c) Zahl der Vollgeschoße: II = Ergeschoß und 1 Obergeschoß, DG nicht ausgebaut
E+DG = Erdgeschoß und 1 Dachgeschoß
- d) max. Wohneinheiten: 3 WE je Bauparzelle

Mögliche Geschosßflächenzahl

$$20.630 \text{ m}^2 \times 0,6 = 12.378 \text{ m}^2$$

Mögliche Grundflächenzahl

$$20.630 \text{ m}^2 \times 0,3 = 6.189 \text{ m}^2$$

X. KOSTENSCHÄTZUNG FÜR ÖFFENTLICHE MASSNAHMEN

Alle nachfolgend aufgeführten Massen- und Kostenangaben sind Zirka-Werte und entsprechen dem Preisstand Winter 1995. Eventuelle drastische Preissteigerungen im Bausektor sind und können nicht berücksichtigt sein.

1. Erschließungsmaßnahmen

Erschließungsanlage / Größe		Herstellungskosten DM / EP	DM / GP
1.1	Grunderwerb für:		
a)	Erschließungsstraße incl. Wendehammer 1930 m ² x 20,-- DM/m ² = 38 600,-- DM		38 600,00 DM
1.2	Vermessung / Vermarkung 27 Parzellen	1.400,-- DM/Parz.	37.800,00 DM
1.3	Herstellungskosten für:		
a)	Erschließungsstraße Ackerhofstraße 720 m ² x 80,--DM/m ² = 57 600,--DM Erschließungsstraße incl. Wendehammer 1930 m ² x 160,--DM/m ² = 308 800,-- DM		
b)	Erschließungsstraße westliche Stichstraße 140 m ² x 160,--DM/m ² = 22 400,-- DM		388.800,00 DM

1.4	Straßenbeleuchtung; Mast incl. Verkabelung (insges. 24 St.) 10 St. entl. des gepl. Fußweges (10 x 3 000,--DM/St. = 30 000,--DM) 5 St. entl. der gepl. Erschließungsstr. Ackerhofstraße (5 x 3 000,--DM/St. = 15 000,--DM) 9 St. entl. der gepl. Erschließungsstr. incl. Wendehammer (9 x 3 000,--DM/ St. = 27 000,--DM)		72.000,00 DM
1.5	Planung und Bauleitung (für Straße und Beleuchtung) ca. 10 % aus Ziffer 1.3 + 1.4 (460.800,-- DM)		46.080,00 DM
1.6	Umsatzsteuer (Mwst.) Ziffer 1.3 bis 1.5: 15 % aus 506.880,-- DM =		76.032,00 DM
1.7	Zwischensumme Ziffer 1.1 bis 1.6		659.312,00 DM
1.8	Frischwasserversorgung a) Verteilerleitung 470 m 130,-- DM/m b) Hausanschlüsse 27 St. 1.000,-- DM/St		61.100,00 DM 27.000,00 DM
1.9	Abwasserentsorgung a) Schmutzwasser 450 m 600,-- DM/m b) Regenwasser 450 m 470,-- DM/m (Oberflächenwasser öffentl. 450 m x 350,-- DM = 157.500,-DM) (Oberflächenwasser privat 27 Hs.-Anschl. x 2.000,-DM = 54.000,- DM) c) Hausanschlüsse 27 St 2.000,-- DM/St		270.000,00 DM 211.500,00 DM 54.000,00 DM
1.10	Planung und Bauleitung (Wasser und Abwasser) ca. 10 % aus Ziffer 1.8 + 1.9 (623.600,-- DM)		62.360,00 DM
			<hr/> 685.960,00 DM
1.11	Umsatzsteuer (Mwst.) Ziffer 1.8 bis 1.10 15 % aus 685.960,00 DM =		102.894,00 DM
1.12	Zwischensumme Ziffer 1.8 bis 1.11:		788.854,00 DM
1.13	Zwischensumme Erschließungsmaßnahme (Ziffer 1.7 + 1.12):		1.448.166,00 DM

2. Öffentliche Grünflächen

Erschließungsanlage / Größe	Herstellungskosten DM / EP	DM / GP
2.1 Grunderwerb für: Straßenbegleitgrün entlang der Ackerhofstraße 550 m ² x 20,-- DM/m ² = 11 000,-- DM Straßenbegleitgrün entlang der Erschließungsstraße und Wendehammer 650 m ² x 20,-- DM/m ² = 13 000,-- DM Öffentliche Grünfläche 4 020 m ² x 20,-- DM/m ² = 80 400,-- DM öffentl. Grünfläche unter Leitungsbereich 690 m ² x 5,--DM/m ² = 3 450,--DM 6.00 m -breite, öffentl. Grünfläche auf Fl.-Nr. 70 330 m ² x 5,--DM/m ² = 1 650,--DM		109.500,00 DM
2.2 Vermessung / Vermarkung	pauschal	20.000,00 DM
2.3 Großbäume incl. Pflanzarbeiten und 2-jähriger Pflege 53 St	600,-- DM	31.800,00 DM
2.4 Kleinkronige Bäume incl. Pflanzarbeiten und 2-jähriger Pflege 30 St	400,-- DM	12.000,00 DM
2.5 Heister incl. Pflanzarbeiten und 2-jähriger Pflege 50 St	20,-- DM	1.000,00 DM
2.6 Sträucher incl. Pflanzarbeiten und 2-jähriger Pflege 530 St	8,50 DM	4.505,00 DM
2.7 Wieseneinsatz auf verbleibenden Grün- flächen, incl. 2-jähriger Pflege 4710 m ²	7,-- DM	32.970,00 DM
2.8 Planung und Bauleitung (Grünordnung) ca. 15 % aus Ziffer 2.3 bis 2.7 (82.275,00 DM)		12.341,25 DM
2.9 Umsatzsteuer (Mwst.) 15 % aus Ziffer 2.3 bis 2.7 (82.275,00 DM)		12.341,25 DM
2.10 Zwischensumme öffentliche Grünflächen (Ziffer 2.1 bis 2.9):		236.457,50 DM
3.0 Gesamtsumme brutto (Erschließungsmaßnahmen und öffentliche Grünflächen, Ziffer 1.13 + 2.10):		1 684.623,50 DM

3.1 abzüglich 10 % Gemeindeanteil aus Ziffer 3.0 168.462,35 DM

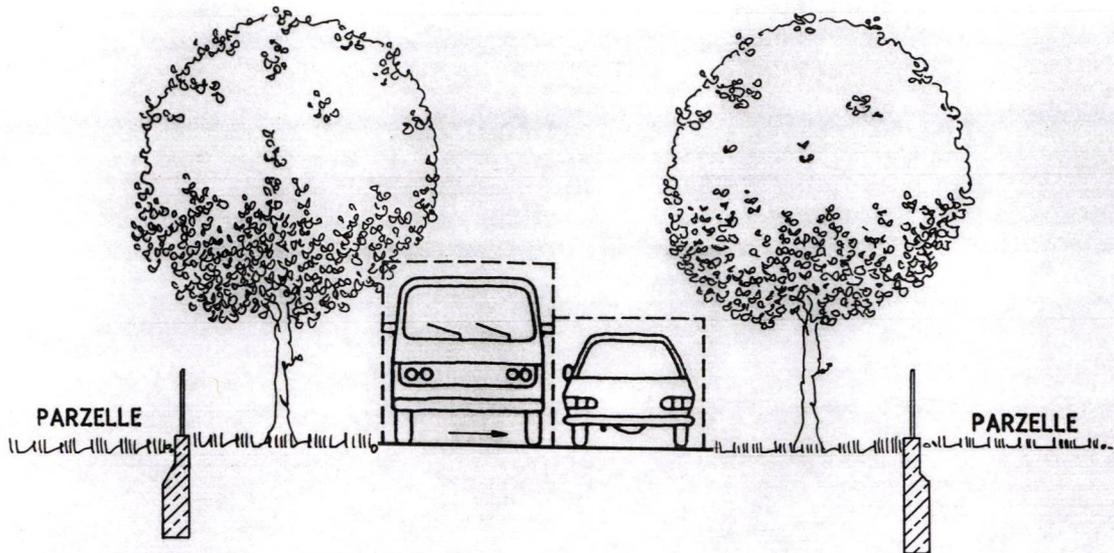
3.2 Beitragsfähige Erschließungskosten: 1 516.161,15 DM

4. Überschlägiger, anteiliger Erschließungskostenaufwand für die Nettofläche

1 516.161,15 DM
----- = 73,49 DM (incl. Mwst.)
20.630 m²

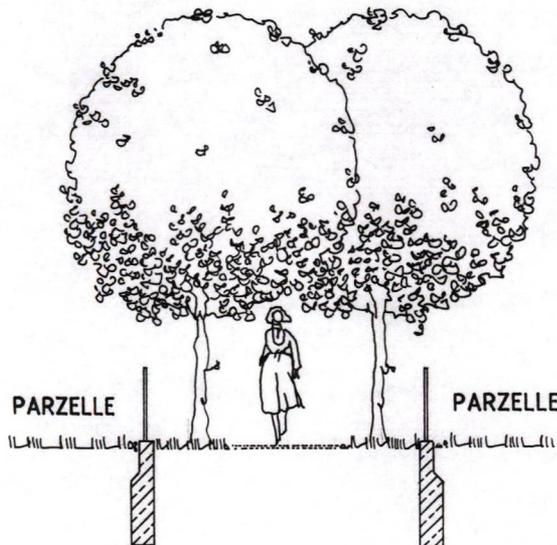
Bei einer als Nettobauland zu nutzenden Fläche von insgesamt ca. 20.630 m² ergibt sich nach Abzug des 10%-igen Gemeindeanteiles ein durchschnittlicher vorläufiger Erschließungskostenaufwand von ca. 73,49 DM/m².

XI. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND GESTALTUNGSHINWEISE



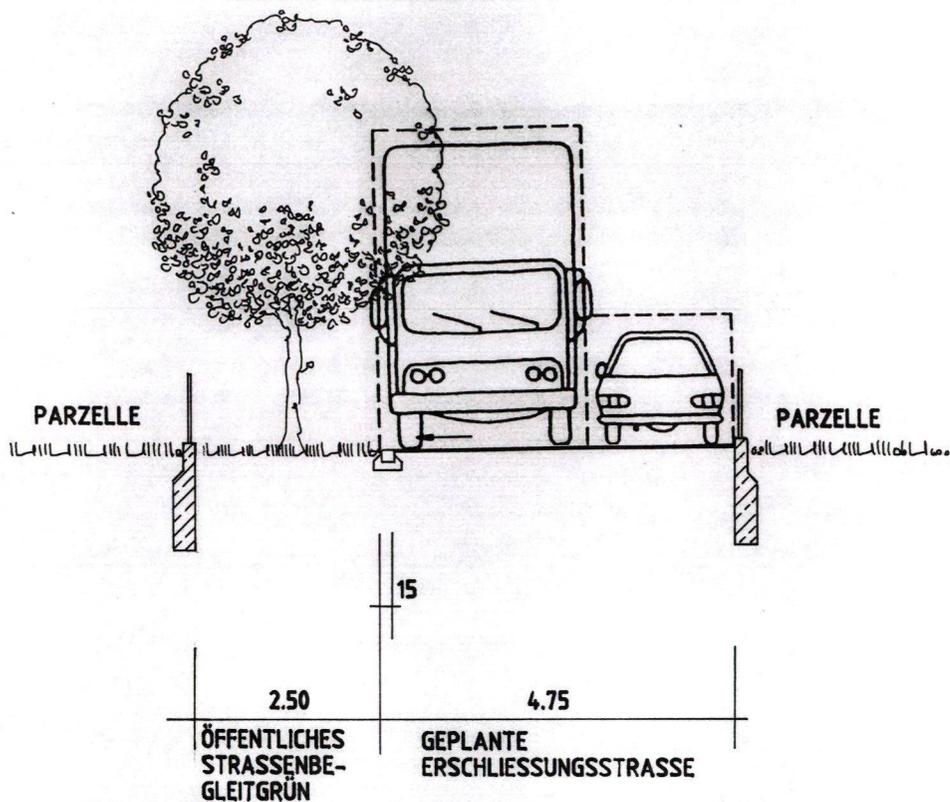
2.50	4.50	2.50
GEPLANTES ÖFFENTL. STRASSENBEGLEIT- GRÜN	BESTEH. ACKERHOFSTRASSE	GEPLANTES ÖFFENTL. STRASSENBEGLEITGRÜN

SCHNITT A-A

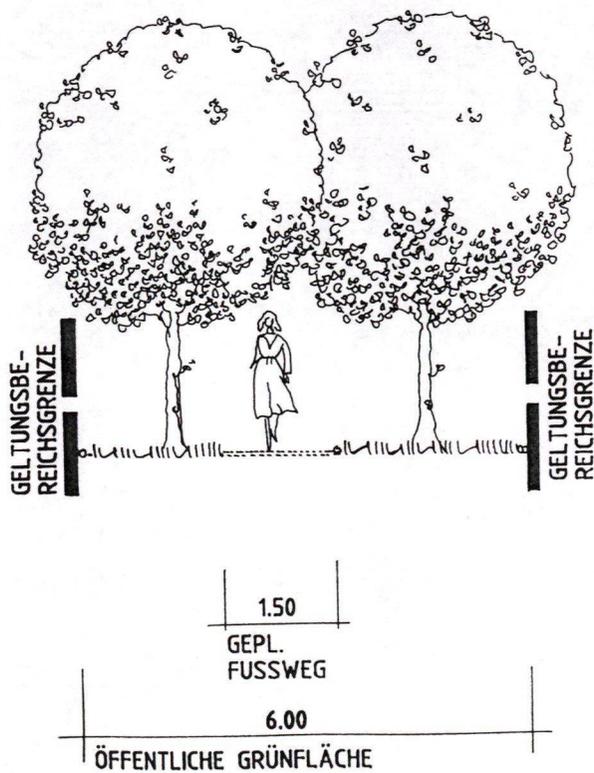


1.00	1.50	1.00
ÖFFENTL. FUSSWEG		
3.50		

SCHNITT B-B



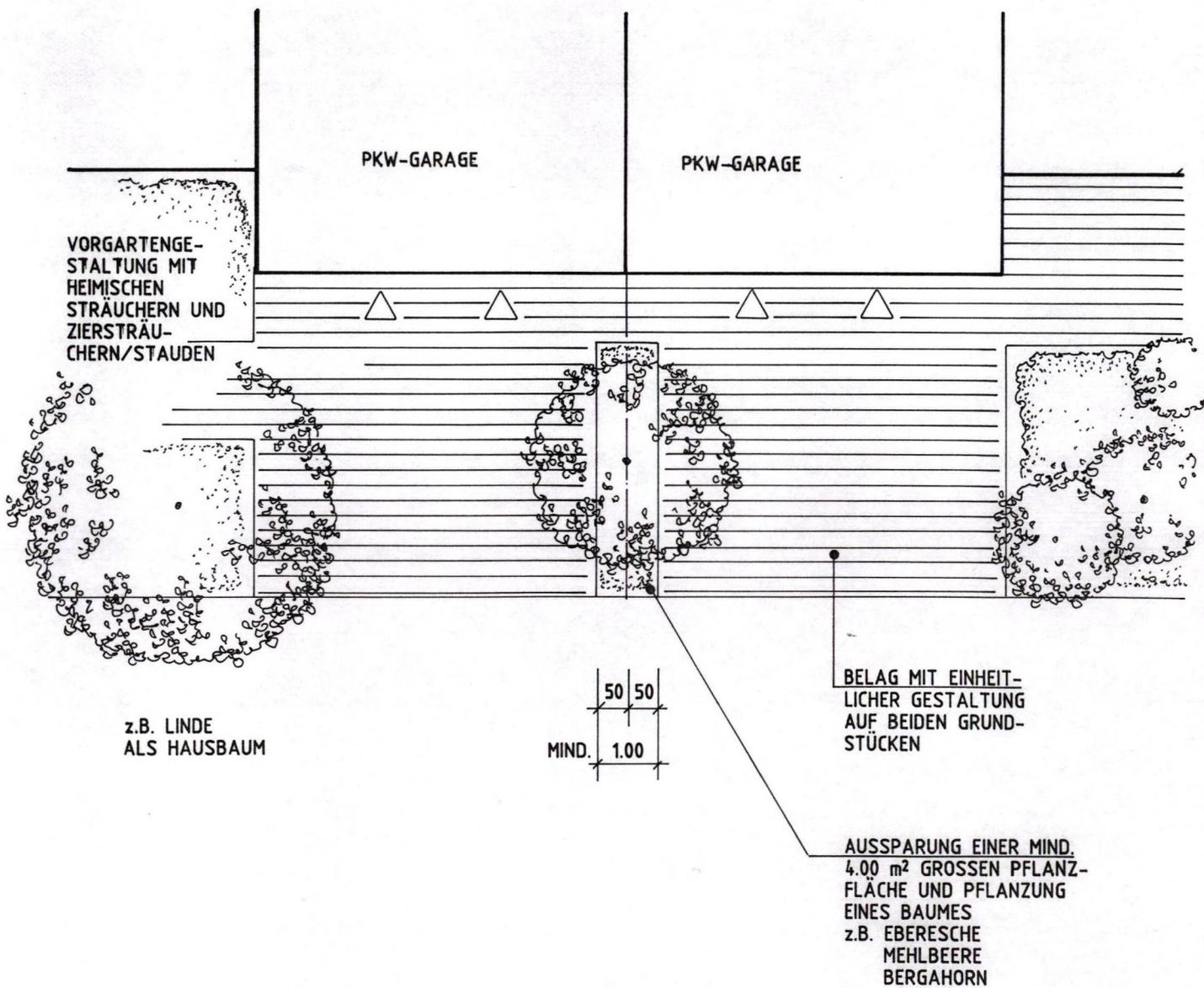
SCHNITT C-C



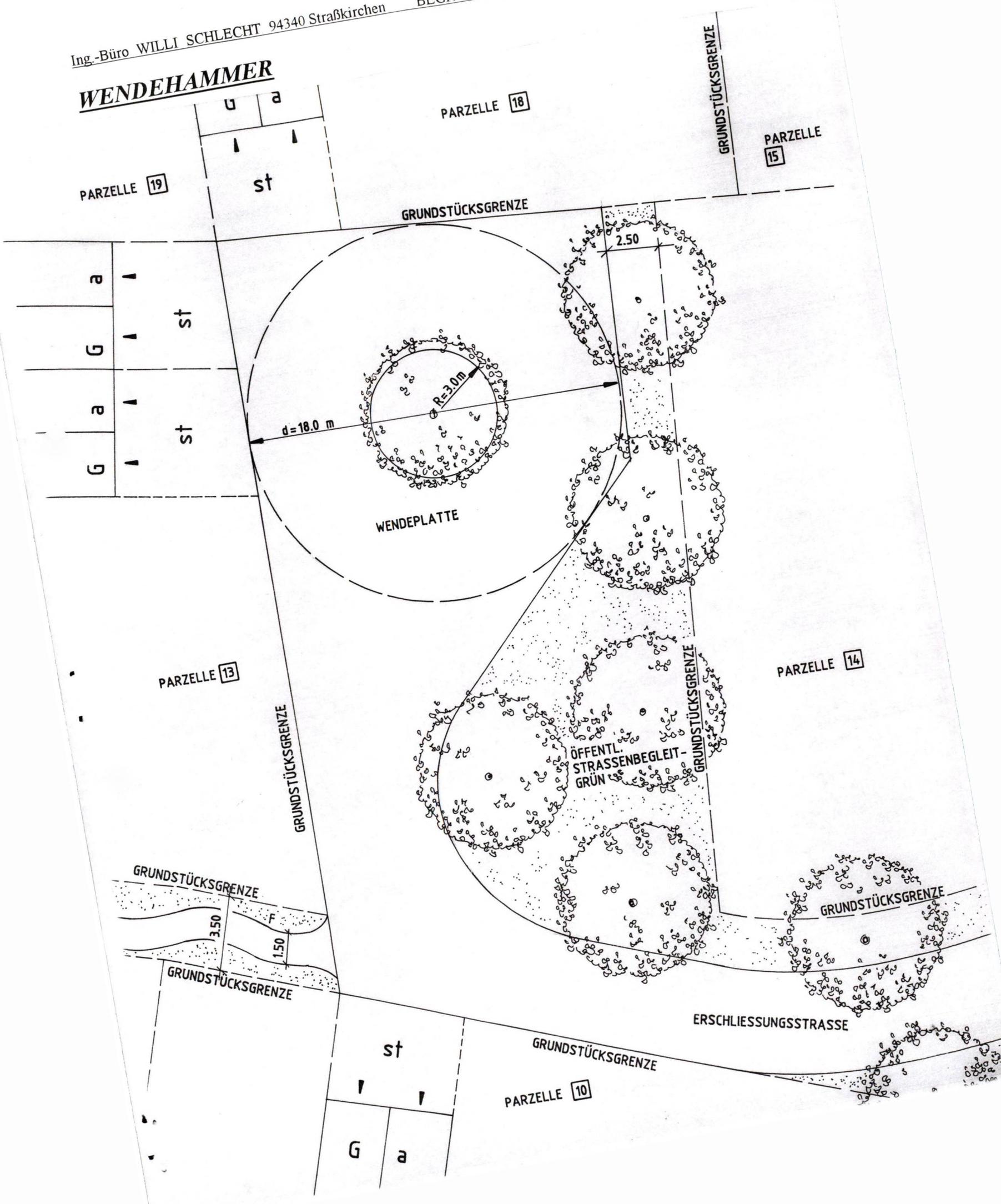
SCHNITT D-D

GESTALTUNGSVORSCHLAG

(bei zusammengebauten Garagen zur Ausbildung der Vorplätze und Begrünung)



WENDEHAMMER



XII. HINWEISE ALLGEMEINER ART

1. Richtlinien und Bedingungen der OBAG für die Erstellung und bei Umbaumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen.
2. Merkblatt für die „Schutzmaßnahmen gegen Hochspannungsbeeinflussung für das Baugebiet“.
3. Rechte der Telekom - Unternehmen Fernmeldewesen: Diese basieren auf dem Telegraphenwegegesetz.
Dem zuständigen Fernmeldeamt Regensburg ist jeglicher Straßenbau im Baugebiet rechtzeitig zu melden, um Kabelverlegungen ohne Mehraufwand vornehmen zu können.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt diese Auflagen, soweit sie die Planung des Baugebietes tangieren.

Diese Auflagen werden Bestandteil des Bebauungsplanes und haben nach Inkrafttreten des BBP mit aufzuliegen.

XIII. HINWEISE ZUR DENKMALPFLEGE

Es ist damit zu rechnen, daß oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler vorhanden sind. Vor Humusabtrag ist das Bay. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Landshut, zu verständigen und diesem Zeit zur fachgerechten Bergung zu gewährleisten.

Die zuständige Baugenehmigungsbehörde hat die Bauwerber auf diese Verpflichtung hinzuweisen.

Entwurfsbearbeitung:
Straßkirchen, den 03.07.1996
GEÄNDERT AM: 28. April 1997

Ingenieurbüro
Willi Schlecht
DIPLOMINGENIEUR (FH)
HIEBWEG 7 · POSTFACH 49
94340 STRASSKIRCHEN
Tel: 09424/9414-0 · Fax 09424/9414-30

.....
(Unterschrift)

Für den Antragsteller:
Straßkirchen, den **12. Mai 1997**

Gemeinde Straßkirchen

.....
Weinzierl
Bürgermeister