

# BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

## "HIEBÄCKER, I"

in Straßkirchen

# BEGRÜNDUNG

**Bauherr:**

**GEMEINDE STRASSKIRCHEN**

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



ENTWURFSBEARBEITUNG

AM 15. April 1996  
Geändert am: 23. September 1996



INGENIEURBÜRO

Willi

**Schlecht**  
DIPLOMINGENIEUR (FH)  
FICHTENGRUND 5 · POSTFACH 49  
94340 Straßkirchen  
Telefon (094 24) 6 48  
Telefax (094 24) 8117

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 25 000



**BEGRÜNDUNG  
ZUM  
BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG  
WA + MI „HIEBÄCKER, I“  
IN STRASSKIRCHEN**

Gemeinde:	Straßkirchen
Landkreis:	Straubing-Bogen
Regierungsbezirk:	Niederbayern

## **I. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES**

### **1. Lage**

Die Gemeinde Straßkirchen befindet sich im Landkreis Straubing-Bogen und liegt an der Bundesstraße 8 inmitten des fruchtbaren „Gäubodens“, der sich südlich der Donau von Regensburg über Straubing bis Plattling hinzieht.

Im Landesentwicklungsplan Bayern ist die Gemeinde Straßkirchen als Kleinzentrum ausgewiesen und kann diese Funktion durch ihre günstige Lage gut erfüllen.

Das Baugebiet „Hiebäcker I“ liegt, wie der Name schon sagt, am „Hiebweg“, welche als Erschließungsstraße die Kreisstraße SR 5 „Lindenstraße“ und die Kreisstraße SR 7 „Paitzkofener Straße“ miteinander verbindet. Der „Hiebweg“ erschließt derzeit vorhandene Wohnbebauung und den an der SR 7 angrenzenden Bolz- und Festplatz. Die auszuweisenden Bauflächen befinden sich südwestlich des Ortskernes von Straßkirchen und grenzen südöstlich an bereits vorhandene Wohnbebauung. Im Südwesten und Nordwesten grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen an den Geltungsbereich. Nordöstlich begrenzt die vorhandene Erschließungsstraße „Hiebweg“ die ausgewiesenen Bauflächen.

### **2. Räumliche Ausdehnung des Baugebietes**

Das Planungsgebiet erstreckt sich ca. 71 m in Nordost-Südwest-Richtung und ca. 122 m in Nordwest-Südost. Der Geltungsbereich des Baugebietes „Hiebäcker I“ umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 0,8805 ha.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nachfolgende Flächen bzw. Teilflächen mit den Flurnummern enthalten:

131                      261

### **3. Topographie**

Das Baugebiet befindet sich auf einem leicht, von Südosten nach Nordwesten zum nordwestlich gelegenen Vorfluter „Irlbach“ hin abfallenden Gelände und liegt auf einer Geländehöhe von ca. 327,00 m ü.N.N. bis ca. 324,00 m ü.N.N., was einem durchschnittlichen Gefälle von ca. 2,5 % entspricht, wobei beachtet werden muß, daß das Gelände erst im Bereich der nördlichen Parzelle 6 und 7 etwas stärker abfällt.

Das Planareal gehört zur naturräumlichen Haupteinheit des Dungau. Die Verbreitungskarte der potentiell natürlichen Vegetation nach SEIBERT weist den Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carbinetum) mit Baumarten wie Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde, Gemeine Esche, Elsbeere, Wildbirne, Vogelkirsche, und Sträuchern wie Rotem Hartriegel, Haselnuß, Schlehe, Hekkenkirsche, Wolliger Schneeball, Liguster, Gemeine Berberitze u.a.

#### **4. Boden**

Der Untergrund besteht aus Löß und Lößlehm, vereinzelt Hochterrassenschotter (an den Talrändern des Irlbach) und Schotter. Vorherrschend sind Lehme aus Lehmlösen, wobei die Ertragsfähigkeit gut ist.

Unter Grundlage der DIN 18 300 lassen sich die anzutreffenden Böden in die Klassen 2 - 5 einteilen.

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

#### **5. Klima**

Das Klima ist kontinentalgetönt 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. 6,0 bis 7,0 m unter GOK.

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

Durch die Verwendung sickerfähiger 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 nördlich Vorfluter „Irlbach“, der in Irlbach in die Donau mündet entspricht einem Gewässer der III. Ordnung.

Das Überschwemmungsgebiet der Donau reicht nicht in das Plangebiet. Die Ausuferungen des Vorfluter „Irlbach“ sind nicht bekannt, jedoch wird die im Flächennutzungsplan dargestellte Bachau berücksichtigt und von einer Bebauung freigehalten. Aufgrund der Berücksichtigung der Bachau im Bezug zur Bebauung und der vorhandenen Geländehöhen (Bachsohle bei ca. 321,50 m ü.N.N.) sollte es zu keinen Beeinträchtigungen der Bauflächen bei Hochwasserabflüssen einerseits und des vorhandenen Abflußquerschnittes des Irlbaches andererseits kommen.

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 Wohnbau- und Mischbietsflächen im Anschluß an bereits vorhandene Wohnbebauung (WA) beabsichtigt die Gemeinde Straßkirchen der Baulandnachfrage Rechnung zu tragen und der Einstufung als Kleinzentrum gerecht zu werden. Geplant ist die Ausweisung und Erschließung von 8 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 als landwirtschaftliche Nutzfläche im Anschluß an bereits vorhandene Wohnbebauung ausgewiesen. Die Flächen sind spätestens nach Bebauungsplanaufstellung mittels Deckblatt zum Flächennutzungsplan und auch zum Landschaftsplan fortzuschreiben. Da an der Nordspitze des Geltungsbereiches das bestehende Sportzentrum (Mehrzweckhalle, Allwetterplatz, Fußballplatz, etc.) angrenzt, wird zur Abschirmung ein 3,0 m hoher Lärmschutzwall an der Südost- und Südwestseite des Geltungsbereiches errichtet. Auf eine entsprechende Randgestaltung und Eingrünung wird durch den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Hiebäcker I“ geachtet.

Die Gemeinde Straßkirchen hat mit Beschluß-Nr. 2840 vom 15.04.1996 die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Hiebäcker I“ beschlossen. Im gleichen Beschluß vom 15.04.1996, Beschluß-Nr. 2840, wurde das ortsansässige Ingenieurbüro Willi Schlecht mit der Aufstellung eines satzungsbeschlußfähigen Bebauungsplan 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 Grundstücksparzellierung, 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 „Hiebäcker I“ 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. Aufstellungsbeschluß**

Der Gemeinderat von Straßkirchen hat in seiner Sitzung am 15.04.1996 (Beschluß-Nr. 2840) gemäß § 2, Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung WA + MI „Hiebäcker, I“ beschlossen.

#### **4. Wertung aus landschaftsplanerischer Sicht**

Das geplante Baugebiet „Hiebäcker I“ befindet sich auf der südlichen Hochterrasse des Irlbaches, es grenzt im Nordosten an den bereits ausgebauten „Hiebweg“, im Südosten an einen bestehenden Wirtschaftsweg an. Die Fläche liegt hochwasserfrei und wird derzeit landwirtschaftlich - als Ackerfläche - genutzt.

Von Nordost nach Nordwest geht der zunächst sanft abfallende Hang zum Irlbach zunehmend in eine altgrasbestandene Steilböschung mit mehreren Einzelgehölzen über; innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes befinden sich auf der Böschung drei mehrstämmige Eschen mit Kronendurchmessern zwischen 8 und 12 Metern, sowie einige Vogelkirschen, Pfaffenhütchen und Wildrosen im Unterwuchs.

Die Südwestecke des Geltungsbereiches berührt die Nordecke des vorhandenen Sportplatzes mit dichter seitlicher Strauch- und Baumpflanzung; das im Südosten folgende Grundstück ist durch eine hohe Fichtenreihe mit einzelnen Birken begrenzt.

Durch die geplante Bebauung sind keine Flächen der Biotopkartierung oder sonstige naturschutzfachlich relevante Flächen betroffen. Die Böschung zum Irlbach befindet sich außerhalb der zukünftigen Baugrenzen, der (völlig begradigte) Bachlauf selbst in einer Entfernung von noch 55 m. Aus landschaftsplanerischer Sicht bestehen daher keine Bedenken gegen eine Bebauung, sofern eine standortgerechte Befpflanzung zum Irlbach hin und eine angemessene innere Durchgrünung erfolgt.

#### **5. Immissionsschutz**

##### **5.1 Staub- und Geruchsimmissionen**

Die derzeit vorhandene Nutzung im Planbereich lassen im wesentlichen die üblichen, typischerweise von der Bewirtschaftung landschaftlicher Flächen (Gerüche aus Düngungsvorgängen, Staubemissionen von Feldarbeiten, Herbizit- und Pestizitpartikel in der Umgebungsluft) ausgehend Wirkungen für die Lufthygiene erkennen.

Dieser mehr empirisch beschriebene Befund wird sich bei Verwirklichung der Planung in der Hauptsache in Richtung einer veränderten Abluftsituation entwickeln. Dabei ist wertend zu berücksichtigen, daß die heizungstechnischen Anlagen aufgrund des Bundesimmissionsschutzgesetzes bezüglich lufthygienerrelevanter Wirkung eine Vorsorge und Minimierung zuverlässig ermöglicht wird.

Neben diesen bei Heizungsanlagenzulassungen zu berücksichtigenden Anforderungen vermag die mit diesem Bebauungsplan festgesetzte Grünordnung (v.a. Begründung des Erdwalles) Wesentliches zugunsten der Lufthygiene zu leisten.

##### **5.2 Lärmimmission**

Um eine sachgerechte Abwägung des Belanges Lärmschutz, insbesondere hinsichtlich der auf das Planungsgebiet einwirkenden Geräusche zu ermöglichen, ist eine schalltechnische Beurteilung erforderlich. Die Beurteilung wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens in der Stellungnahme des Landratsamtes Straubing-Bogen, Technischer Umweltschutz, vorgenommen.

Auf die dem Bebauungsplan beiliegende Grundlagenermittlung - Lärmschutz als Beurteilungsgrundlage wird verwiesen.

Zur Abschirmung zum Sportzentrum hin wird ein 3.00 m hoher Lärmschutzwall an der Südost- und Südwestseite des Geltungsbereiches errichtet.

#### **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
- ◆ Energieversorgung Ostbayern AG, Landshut
- ◆ 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.
- ◆ Nachbargemeinden: Irlbach, Aiterhofen, Stephansposching, Oberschneiding, Markt Wallersdorf

#### **V. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG**

Vorgesehen ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO und eines Mischgebietes (MI) nach § 6 BauNVO.

Das geplante Baugebiet wird in 8 Parzellen unterteilt, die sich unter Berücksichtigung des vorhandenen Geländes und der erforderlichen Erschließung als ein zusammengehörender Bereich darstellen.

Die wesentlichen Grundzüge des Bebauungsplanes wurden aufgrund mehrerer Besprechungen sowohl mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, der Gemeinde Straßkirchen, den betroffenen Grundstücksbesitzern und dem mit der Grünordnung zum Bebauungsplan beauftragten Landschaftsarchitekturbüro, Dipl.-Ing. Gerald Eska, 94327 Bogen, abgestimmt.

Der Bebauungsplan „Hiebäcker I“ 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 Erschließungskostenbeitragsatzung und soll zudem die öffentlichen Verkehrsflächen vorbereiten.

## **VI. ERSCHLIESSUNG**

### **1. Straßen- und Wegeanbindung**

Das Baugebiet ist über den „Hiebweg“ an die Kreisstraße SR 7 und SR 5 mit Anschluß an die Bundesstraße 8 an das öffentliche Verkehrswegenetz angebunden.

Die innere Erschließung ist durch einen 4,75 m breiten Straßenstich vom „Hiebweg“ weg, am Ende mit Wendeanlage (ausgelegt für ein Befahren durch moderne Müllfahrzeuge), gewährleistet. Der bereits vorhandene „Hiebweg“ erschließt die unmittelbar an diese bestehende Straße angrenzenden Bauparzellen. Am Ende der Wendepfanne führt inmitten eines 6,75 m breiten Grünstreifens ein 1,50 m breiter wassergebundener Fußweg in Richtung Westen über den Lärmschutzwall und hier entlang des Schutzwallfußes in Richtung Nordwesten, wo dieser an einem vorhandenen Böschungskopf ausläuft. Parallel zum vorgesehenen Straßenstich begleitet ein 2,0 m breiter Grünstreifen und ein 1,50 m breiter Gehweg die Haupteerschließungsstraße bis zum Wendehammer.

### **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 bzw. vorhandene Trennsystem. Im Bereich des „Hiebweges“ führt ein bestehender Schmutzwasserkanal in Höhe der bestehenden Bebauung in Richtung Kreisstraße SR 7 „Paitzkofener Straße“ mit Anschluß an die kommunale Kläranlage in Irlbach. Zur Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers soll eine kleine Pumpstation errichtet werden, von der die Abwässer in den bestehenden bzw. erweiterten Schmutzwasserkanal abgeleitet werden.

Zur Regenwasserentsorgung wird ein Oberflächenwasserkanal erstellt und an den vorhandenen Oberflächenwasserkanal im „Hiebweg“, mit Auslauf in den nördlichen „Irlbach“, angeschlossen.

### **4. Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Wohngebietes ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Ostbayern AG gewährleistet. Zu Erdkabeln sind die Pflanzabstände im Zuge der Durchgrünung im öffentlichen und privaten Bereich einzuhalten.

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) und darf als gesichert eingestuft werden.

## **VII. GRÜNORDERISCHE 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**

- 2.1 Bepflanzung des aus Immissionsschutzgründen erforderlichen Lärmschutzwalles zum Sportplatz hin nur abschnittsweise (ca. 70 % der Böschungsfächen), um den strengen Verlauf etwas zu mildern.
- 2.2 Vollständiger Erhalt der vorhandenen Einzelgehölze auf der Steilböschung zum Irlbach, Ergänzung nach Nordosten hin mit Einzelbäumen und Strauchgruppen.
- 2.3 Betonung der Erschließungsstraße durch Pflanzung von vier Stieleichen als Hochstämme.
- 2.4 Verwendung ausschließlich von Gehölzarten der Potentiell Natürlich Vegetation des Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes (Galio-Carpinetum) wie z.B. Stiel- und Traubeneiche, Winterlinde, Hainbuche, Esche, Feldahorn, Vogelbeere, Eberesche, Spitzahorn, Hartriegel, Weißdorn, Haselnuß, Schlehe, Heckenkirsche, Wolliger Schneeball, Liguster, Kreuzdorn, Pfaffenhütchen, Ackerrose u.a.)

### **3. Private grünordnerische Maßnahmen**

- 3.1 Jedem Bauwerber wird von der Gemeinde Straßkirchen die vom Landkreis Straubing-Bogen erstellte Broschüre „Mein Garten“ mit Empfehlungen zur Anlage naturnaher und ökologisch orientierter Hausgärten ausgehändigt.
- 3.2 Zur Berücksichtigung umweltverträglicher Bauweisen im privaten Bereich sind in den Festsetzungen zum Bebauungsplan Maßnahmen und Richtlinien angegeben (wasserdurchlässige Gestaltung von Stellflächen und Grundstückszufahrten; Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern; etc.)

## **VIII. LANDWIRTSCHAFT**

Die südwestlich und nordwestlich des Baugebietes „Hiebäcker I“ vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen ziehen augenscheinlich keine Beeinträchtigungen auf das geplante Baugebiet nach sich. Jedoch verpflichtet sich die Gemeinde Straßkirchen, die Bauwerber des Baugebietes 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 notwendi-

ge 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 und des Mischgebietes „Hiebäcker, I“ in Kauf genommen werden.

## **IX. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAULANDFLÄCHEN**

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches **8.805 m<sup>2</sup>**

Fläche innerhalb des Geltungsbereiches abzüglich  
überörtliche Straßen **0 m<sup>2</sup>**

---

Bruttofläche Allgemeines Wohngebiet (WA) + Mischgebiet (MI) **8.805 m<sup>2</sup>**

---

abzüglich bestehende Erschließungsstraße **0 m<sup>2</sup>**

abzüglich geplante Erschließungsstraßen (incl. Wendehammer) **-455 m<sup>2</sup>**

abzüglich geplante befestigte wassergebundene Fußwege  
(ohne angrenzende Grünflächen) **-110 m<sup>2</sup>**

abzüglich geplanter Grundbedarf für öffentl. Grünflächen **-100 m<sup>2</sup>**

abzüglich Straßenbegleitgrün (entlang der Erschließungsstraßen) **-40 m<sup>2</sup>**

abzüglich Gehweg (entlang der Erschließungsstraße) **-40 m<sup>2</sup>**

abzüglich Grundbedarf Lärmschutzwall (öffentlich) **-1.050 m<sup>2</sup>**

---

Nettobaulandflächen Allgemeines Wohngebiet (WA)  
und Mischgebiet (MI): **7.010 m<sup>2</sup>**

---

### Aufgliederung:

Nettobaulandfläche Allgemeines Wohngebiet (WA): **5.080 m<sup>2</sup>**

Nettobaulandfläche Mischgebiet (MI): **1.930 m<sup>2</sup>**

---

### **Maß der baulichen Nutzung**

a)	Festgesetzte Geschoßflächenzahl:	GFZ:	0,6
b)	Festgesetzte Grundflächenzahl:	GRZ:	0,3
c)	Zahl der Vollgeschoße:	II =	EG und 1 OG, DG nicht ausgebaut
		II =	EG und 1 DG

**Mögliche Geschoßflächenzahl**

$$7.010 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,6 \quad = \quad 4.206 \text{ m}^2$$

**Mögliche Grundflächenzahl**

$$7.010 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,3 \quad = \quad 2.103 \text{ m}^2$$

**X. KOSTENSCHÄTZUNG FÜR ÖFFENTLICHE MASSNAHMEN**

Alle nachfolgend aufgeführten Massen- und Kostenangaben sind Zirka-Werte und entsprechen dem Preisstand Frühjahr 1996. Eventuelle drastische Preissteigerungen im Bausektor sind und können nicht berücksichtigt sein.

**1. Erschließungsmaßnahmen**

Erschließungsanlage / Größe	Herstellungskosten DM / EP	DM / GP
1.1 Grunderwerb für Straßen und Wege, Lärmschutzwall 1.655 m <sup>2</sup> x 20,-- DM/m <sup>2</sup>		33.100,00 DM
1.2 Vermessung / Vermarkung 8 Parzellen	1.000,-- DM/Parz.	8.000,00 DM
1.3 Herstellungskosten für Straßen und Wege 605 m <sup>2</sup> (40 m <sup>2</sup> + 110 m <sup>2</sup> + 455 m <sup>2</sup> )	160,-- DM/m <sup>2</sup>	96.800,00 DM
1.4 Straßenbeleuchtung; Mast incl. Verkabelung 3 St.	3.000,-- DM/St.	9.000,00 DM
1.5 Lärmschutzwall herstellen (ohne Begrünung) ca. 160 m lang, 3,00 m hoch, Kronenbreite 0,50 m, Böschungsneigung 1:1 1.700 m <sup>3</sup>	39,-- DM/m <sup>3</sup>	66.300,00 DM
1.6 Planung und Bauleitung (für Straße und Beleuchtung) ca. 10 % aus Ziffer 1.3 + 1.5 (182.100,-- DM)		18.210,00 DM
1.7 Umsatzsteuer (Mwst.) Ziffer 1.3 bis 1.6: 15 % aus 200.310,-- DM =		30.046,50 DM
1.8 Zwischensumme Ziffer 1.1 bis 1.7		271.456,50 DM
1.9 Frischwasserversorgung		
a) Verteilerleitung 30 m	130,-- DM/m	3.900,00 DM
b) Hausanschlüsse 8 St.	1.000,-- DM/St.	8.000,00 DM

1.10	Abwasserentsorgung		
	a) Schmutzwasser 100 m	650,-- DM/m	65.000,00 DM
	b) Regenwasser 100 m	450,-- DM/m	45.000,00 DM
	c) Hausanschlüsse 8 St.	2.000,-- DM/St.	16.000,00 DM
	d) Pumpstation 1 St.	pauschal	15.000,00 DM
1.11	Planung und Bauleitung (Wasser und Abwasser) ca. 10 % aus Ziffer 1.9 + 1.10 (152.900,--)		15.290,00 DM
1.12	Umsatzsteuer (Mwst.) Ziffer 1.9 bis 1.11 15 % aus 168.190,-- DM =		<u>25.228,50 DM</u>
1.13	Zwischensumme Ziffer 1.9 bis 1.12:		193.418,50 DM
<hr/>			
1.14	Zwischensumme Erschließungsmaßnahme (Ziffer 1.8 + 1.13):		464.875,00 DM
=====			

## 2. Öffentliche Grünflächen

Erschließungsanlage / Größe		Herstellungskosten DM / EP	DM / GP
<hr/>			
2.1	Grunderwerb für öffentl. Grünflächen 140 m <sup>2</sup> x 20,-- DM/m <sup>2</sup> (100 m <sup>2</sup> + 40 m <sup>2</sup> )		2.800,00 DM
2.2	Vermessung / Vermarkung	pauschal	2.000,00 DM
2.3	Großbäume incl. Pflanzarbeiten und 2-jähriger Pflege 4 St.	600,-- DM	2.400,00 DM
2.4	Kleinkronige Bäume incl. Pflanzarbeiten und 2-jähriger Pflege 13 St.	400,-- DM	5.200,00 DM
2.5	Heister incl. Pflanzarbeiten und 2-jähriger Pflege (LS-Wall) 25 St. (5% aus ca. 500 Gehölzern)	20,-- DM	500,00 DM
2.6	Sträucher incl. Pflanzarbeiten und 2-jähriger Pflege (LS-Wall) (95% aus ca. 700 Gehölzern) 475 St.	8,-- DM	3.800,00 DM
2.7	Wieseneinsaat auf verbleibenden Grün- flächen, incl. 2-jähriger Pflege 650 m <sup>2</sup>	7,-- DM	4.550,00 DM
2.8	Planung und Bauleitung (Grünordnung) ca. 15 % aus Ziffer 2.3 bis 2.7 (16.450,--)	pauschal	2.467,50 DM

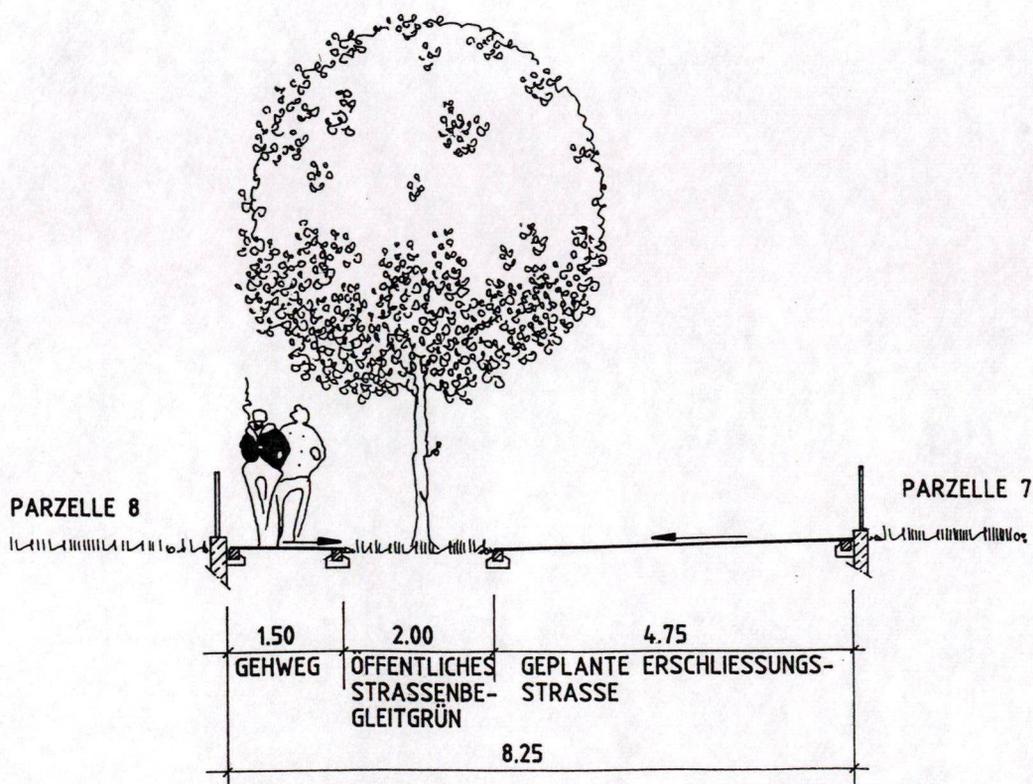
2.9	Umsatzsteuer (Mwst.) 15 % aus Ziffer 2.3 bis 2.8 (18.917,50)	<u>2.837,63 DM</u>
2.10	Zwischensumme öffentliche Grünflächen (Ziffer 2.1 bis 2.9):	22.055,13 DM
=====		
<b>3.0</b>	<b>Gesamtsumme brutto (Erschließungsmaßnahmen und öffentliche Grünflächen, Ziffer 1.14 + 2.10):</b>	<b>486.930,13 DM</b>
=====		
3.1	abzüglich 10 % Gemeindeanteil aus Ziffer 3.0	<u>-48.693,01 DM</u>
3.2	Beitragsfähige Erschließungskosten:	438.237,12 DM
=====		

#### 4. Überschlägiger, anteiliger Erschließungskostenaufwand für die Nettofläche

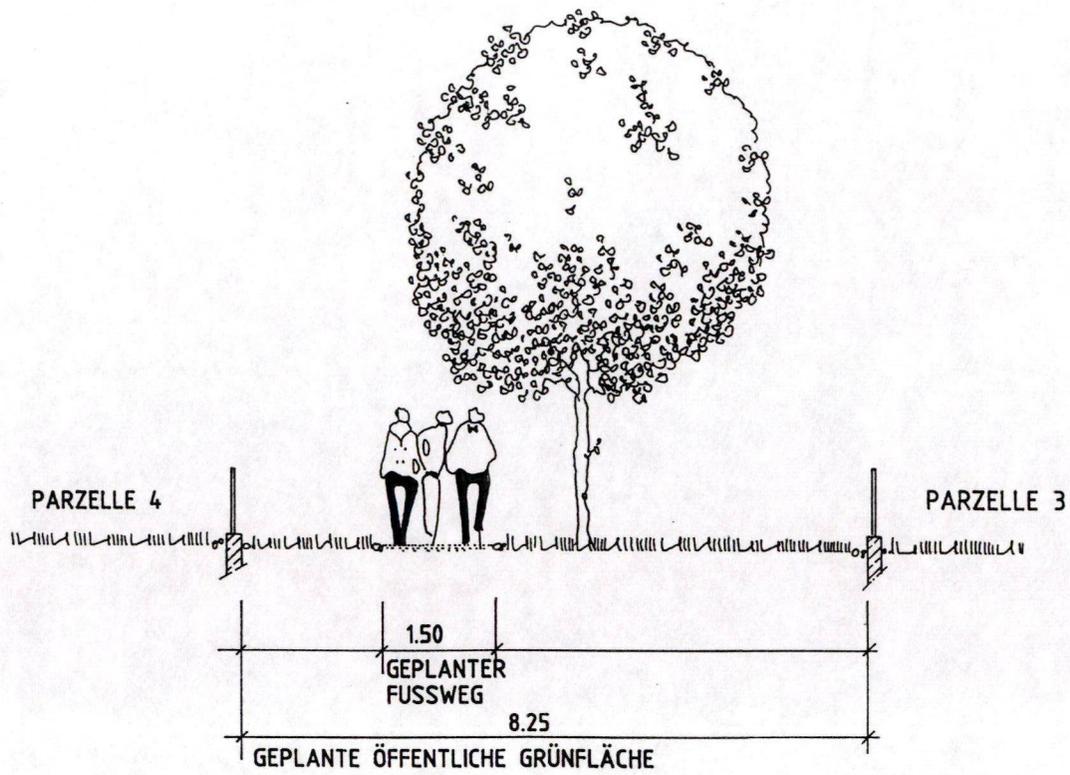
$$\begin{array}{r} 438.237,12 \text{ DM} \\ \hline 6.975 \text{ m}^2 \end{array} = 62,83 \text{ DM (incl. Mwst.)}$$

Bei einer als Nettobauland zu nutzenden Fläche von insgesamt ca. 6.975 m<sup>2</sup> ergibt sich nach Abzug des 10%-igen Gemeindeanteiles ein durchschnittlicher vorläufiger Erschließungskostenaufwand von ca. 62,83 DM/m<sup>2</sup>.

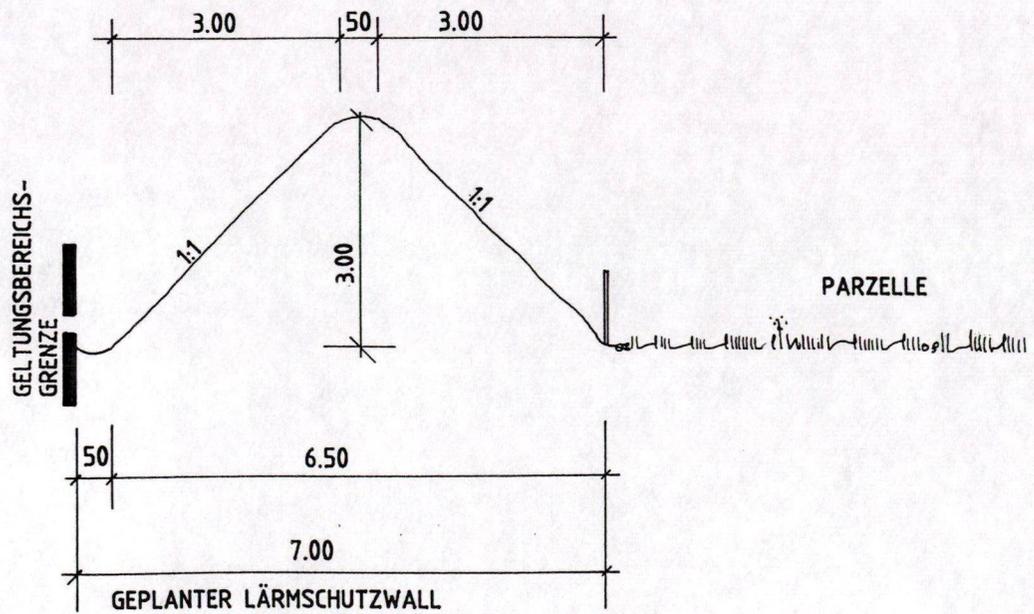
#### XI. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND GESTALTUNGSHINWEISE



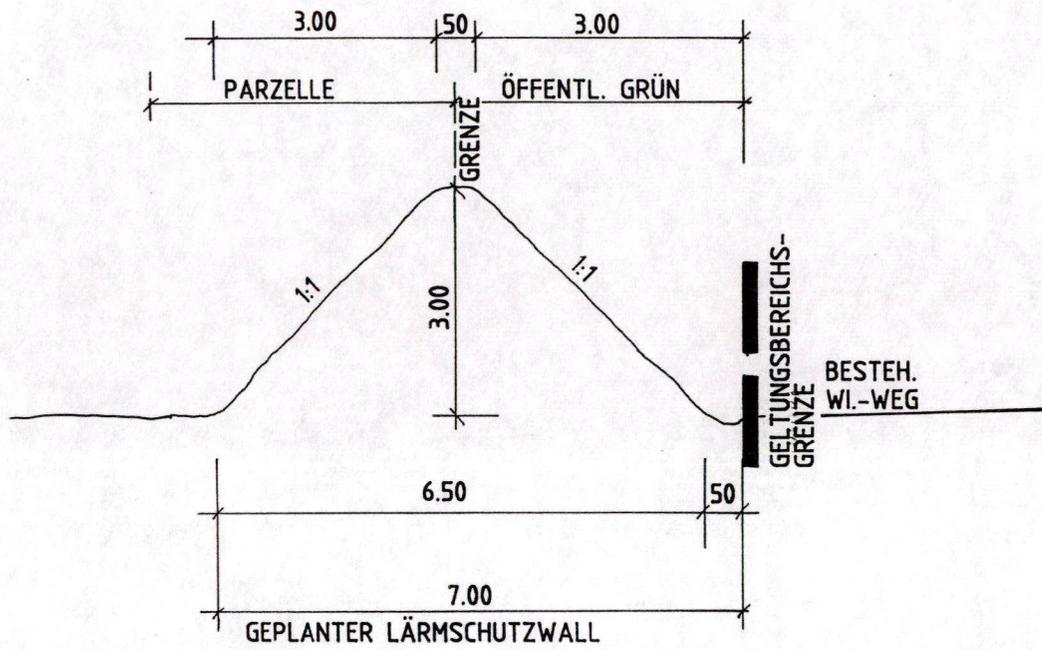
**SCHNITT A-A**



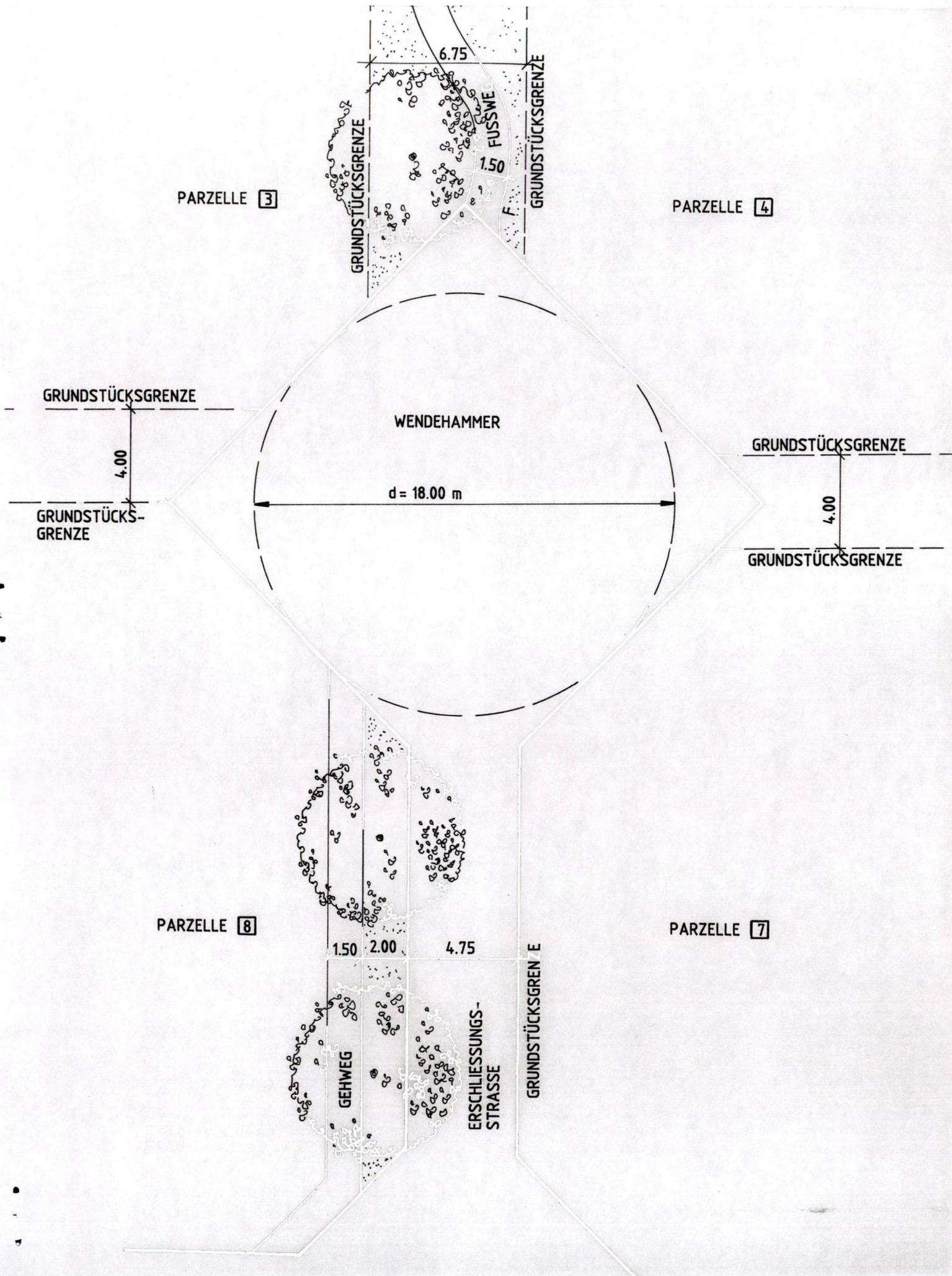
### SCHNITT B-B



### SCHNITT C-C



**SCHNITT D-D**



**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 Telegraphenwegesgesetz.  
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 (siehe auch Festsetzungen des Bebauungsplanes Ziffer III).

Der Kreisarchäologie muß die Möglichkeit eingeräumt werden, hier so früh wie möglich vor dem Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten eine bauvorgreifende Sondagegrabung etwa im Zuge der Erschließungsstraßen mit einem Bagger mit Humusschaufel durchzuführen, um den Erhaltungszustand, die Ausdehnung und die Bedeutung des gefährdeten Bodendenkmals besser abschätzen zu können. Die Kosten für diese Maßnahme sind, soweit sie nicht von der Kreisarchäologie getragen werden können, von der Gemeinde bzw. den Bauträgern zu übernehmen.

Entwurfsbearbeitung:  
Straßkirchen, den 15.04.1996  
Geändert am: 23.09.1996

Ingenieurbüro  
**Willi Schlecht**  
DIPLOMINGENIEUR (FH)  
FICHTENGRUND 6 • POSTFACH 49  
94340 STRASSKIRCHEN  
TEL: 09424/6117 • Fax: 09424/8117

.....  
(Unterschrift)

Für den Antragsteller:  
Straßkirchen, den 1. 10. 96

**Gemeinde**  
**94342 Straßkirchen**

Lindenstraße 1  
Krs. Straubing-Bogen  
Telefon 09424/752, Fax 8639

.....  
(Unterschrift)

Weinzierl  
1. Bürgermeister