

**BEBAUUNGSPLAN MIT
INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**

"GEWERBEGEBIET WEST, ab 1"
(GEmB u. GE₁)

im Ortsteil Straßkirchen

BEGRÜNDUNG

Bauherr:

GEMEINDE STRASSKIRCHEN

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



ENTWURFSBEARBEITUNG



28. Oktober 1996

20. Januar 1997

26. Mai 1997

INGENIEURBÜRO
Willi **Schlecht**
DIPLOMINGENIEUR (FH)
HIEBWEG 7 • POSTFACH 49
94340 Straßkirchen
Telefon (09424) 94 14 - 0
Telefax (09424) 94 14-30

WS

BEGRÜNDUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG
„GEWERBEGEBIET WEST, ab 1“ (GE₁ + GEmB)
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 „Gewerbegebiet West, ab 1“ grenzt unmittelbar an den Ortsrand von Straßkirchen an. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des geplanten Gewerbegebietes führt die Bahnlinie Passau - Obertraubling vorbei; im Süden des Planungsgebietes liegt die Kreisstraße SR 19, die von Straßkirchen nach Schambach führt. An die westliche Geltungsbereichsgrenze reichen landwirtschaftliche Nutzflächen heran und die östliche Grenze bildet die bestehende Gemeindeverbindungsstraße „Sonnwendstraße“, welche als Sammelstraße für die bestehende Wohnbebauung dient. Etwa parallel zur Kreisstraße SR 19 verläuft im Süden die Bundesstraße 8, die von Straubing her durch Straßkirchen nach Plattling führt.

2. Räumliche Ausdehnung des Baugebietes

Das Planungsgebiet erstreckt sich ca. 170 m in Ost-West-Richtung und ca. 115 m in Nord-Süd-Richtung. Der Geltungsbereich des Baugebietes „Gewerbegebiet West, ab 1“ umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 1.82 ha.

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

947	946
-----	-----

3. Topographie

Das Baugebiet befindet sich auf einem nur leicht, von der östlichen Gemeindeverbindungsstraße „Sonnwendstraße“ zum westlichen Vorfluter „Lohergraben“ hin ansteigenden Gelände und liegt auf einer mittleren Geländehöhe von ca. 325,00 m ü. N.N..

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, Heckenkirsche, Wolliger Schneeball, Liguster, Gemeine Berberitze u.a.

4. Boden

Der Untergrund besteht vorherrschend aus Löß und Lößlehm. Aus der unterschiedlich mächtigen Lößlehmdecke haben sich tiefgründige Parabraunerden hoher Sättigung entwickelt. Diese haben eine gute Ertragsfähigkeit.

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

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. 3,0 bis 4,5 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 soll innerhalb (vor allem im Bereich von Stellplätzen o. ä.) 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).

Die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten (Heizöl o.ä.) hat entsprechend der Anlagen- und Fachbetriebsverordnung (VAwSF) vom 03.08.1996 zu erfolgen und soll einfach oder herkömmlich im Sinne des § 13 VAwSF ausgeführt werden.

II. BAUGEBIETSAUSWEISUNG

Die rege Nachfrage nach Gewerbeflächen, sowie der noch günstige Grundstückspreis veranlaßt die Gemeinde Straßkirchen dringlichst geeignete Flächen für eine gewerbliche Nutzung bereit zu stellen. Mit der Ausweisung neuer Gewerbeflächen im Anschluß an den vorhandenen Ortskern beabsichtigt die Gemeinde Straßkirchen der Baulandnachfrage Rechnung zu tragen und der Einstufung als Kleinzentrum gerecht zu werden. Geplant ist die Ausweisung von einem Gewerbegebiet (GE₁) und einem eingeschränktem Gewerbegebiet (GEmB).

Die Gemeindeverbindungsstraße „Plattenweg“ ist bereits geplant, die die beiden Gewerbebauflächen voneinander (von Norden nach Süden) trennen.

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. Auf eine

entsprechende Ortsrandgestaltung und Eingrünung wird durch den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet West, ab 1“ geachtet. Lediglich in Richtung Westen wäre eine langfristige Erweiterung und weitergehende Erschließung möglich.

Die Gemeinde Straßkirchen hat mit Beschluß-Nr. 168 vom 26.08.1996 die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West, ab 1“ beschlossen. Im Beschluß vom 05.08.1996, Beschluß-Nr. 143, 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 Grundstückspartzellierung, den Umfang und die Lage der öffentlichen Grünflächen regelt.

2. Planungsauftrag

Den Planungsauftrag zur Erstellung eines Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet West, ab 1“ 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 26.08.1996 (Beschluß-Nr. 168) gemäß § 2, Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung GE₁+ GEmB „Gewerbegebiet West, ab 1“ beschlossen.

4. Wertung aus landschaftsplanerischer Sicht

Mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet West, ab 1“ werden aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine relevanten Bereiche berührt. Es stehen auch keine topographischen oder landschaftsästhetischen Gesichtspunkte einer weiteren Bebauung entgegen. Die bestehende Böschung zur Bahnlinie befindet sich außerhalb der zukünftigen Baugrenzen. Aus landschaftsplanerischer Sicht bestehen daher keine Bedenken gegen eine Bebauung, sofern eine standortgerechte Bepflanzung, eine angemessene innere Durchgrünung und ein gut abschirmender Grüngürtel an der östlichen Geltungsbereichsgrenze zur bestehenden Wohnbebauung (WA) erfolgt.

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
- ◆ 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 Gewerbegebietes (GE₁) nach § 8 BauNVO und eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEmB) nach § 8 (4) Nr. 2 BauNVO.

Das geplante Baugebiet wird in 2 Teile (in einem östlichen und einem westlichen Teil) 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 „Gewerbegebiet West, ab 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.

Gleichzeitig aber sollen für den Gemeindebereich Straßkirchen die wirtschaftlichen Chancen aus seiner Lage zur überregionalen Verkehrsinfrastruktur genutzt und gesichert werden. Mittels der vorgenommenen Planung soll für die Gemeinde Straßkirchen über den Rahmen der bereits bestehenden Gewerbebetriebe hinaus, eine regional bedeutsame Chance für die gewerbliche Wirtschaft aufgezeigt und sichergestellt werden.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GEmB	II (III)
0,8	1,2
L _{wi} =	L _{wn} =
60 dB(A)/m ²	45 dB(A)/m ² (Verkehrslärm)
	40 dB(A) (Gewerbelärm)

Gewerbegebiet mit Beschränkung (GEmB)

Z (Zahl der Vollgeschosse)	II
in Ausnahmefällen	(III)
GRZ (Grundflächenzahl)	0,8
GFZ (Geschoßflächenzahl)	1,6
L _{wi} = 60 dB(A)/m ²	L _{wn} = 45 dB(A)/m ² (Verkehr)
	L _{wn} = 40 dB(A)/m ² (Gewerbe)

=Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel

GE ₁	III
0,8	1,6
Lw _t =	Lw _n =
60 dB(A)/m ²	50 dB(A)/m ²

Gewerbegebiet 1 (GE₁)
 Z (Zahl der Vollgeschosse) III
 GRZ (Grundflächenzahl) 0,8
 GFZ (Geschoßflächenzahl) 1,6
 Lw_t = 60 dB(A)/m² Lw_n = 50 dB(A)/m²
 = Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel

VI. ERSCHLIESSUNG

1. Straßen- und Wegeanbindung

Das Baugebiet ist über die Kreisstraße SR 19 an die Bundesstraße 8 an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Etwa 70 m parallel zur bestehenden Gemeindeverbindungsstraße „Sonwendstraße“ in westliche Richtung, teilt eine bereits geplante Gemeindeverbindungsstraße „Plattenweg“ in Nord- Süd-Richtung das gesamte geplante „Gewerbegebiet West, ab 1“, welche sowohl als Bahnunterführung der Bahnlinie Passau-Obertraubling, als auch als spätere Erschließung für das Gewerbegebiet, dienen soll. Ebenfalls vorgesehen ist eine fußläufige Verbindung mittels einem Gehweg, der von der bestehenden „Sonwendstraße“ her zum und entlang des geplanten „Plattenweges“ in Richtung Norden führt.

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

3.1 Schmutzwasser

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch den Anschluß an das geplante Trennsystem über die bestehende Kanalisation zur kommunalen Kläranlage in Irlbach.

3.2 Regenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser wird über den bestehenden Kanal in der Sonwendstraße zum Vorfluter „Lohergraben“ abgeleitet.

4. Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gewerbegebietes ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Ostbayern AG gewährleistet. Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter öffentliche Fahrbahnen oder unbepflanzte Seitenstreifen zu verlegen. Sämtliche Pflanzstreifen sind von Leitungen bzw. Kanälen ausdrücklich freizuhalten, um den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.

5. Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung nach den gesetzlichen Vorschriften obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing-Stadt und Land (ZAW) und darf als gesichert eingestuft werden.

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

Auf einem 3 bzw. 6 m breiten Grünstreifen entlang der Kreisstraße SR 19 sind zur Gliederung des Straßenraumes sowie zur Einbindung des Gewerbegebietes eine durchgehende Baumreihe mit Hochstämmen (Spitz-Ahorn) sowie abschnittsweise Gehölzpflanzflächen (2-reihig, zur Freihaltung des Sichtfeldes) vorgesehen.

Bei der geplanten GV.-Straße „Plattenweg“ wird die landschaftspflegerische Begleitplanung zur Planfeststellung vom Mai '95 durch die Pflanzung von weiteren Einzelbäumen (Spitz-Ahorn-Hochstämme) ergänzt.

3. Private grünordnerische Maßnahmen

3.1 Zur Eingrünung und optischen Einbindung des Gewerbegebietes wird entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ein 10 m breiter, entlang der westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze ein 3 m bzw. 4 m breiter, privater Grünstreifen festgesetzt. Dies trägt im Westen vorübergehend zur Ortsrandbildung bei.

3.2 Im Kapitel 3.0 der Festsetzungen zum Bebauungsplan sind weitere Vorgaben zur Berücksichtigung umweltverträglicher Bauweisen im privaten Bereich enthalten (z. B. wasserdurchlässige Gestaltung von PKW-Stellplätzen, Zulässigkeit von Aufschüttungen bzw. Abgrabungen usw.)

Bei der vorgesehenen Erweiterung des Gewerbegebietes nach Westen übernimmt dieser derzeitige Randstreifen dann die Funktion einer inneren Durchgrünung entlang gemeinsamer Grenzen. Auf die (vorübergehende) Einhaltung des Grenzabstandes wird daher im Westen verzichtet.

- 3.3 Im Kapitel 4.0 Hinweise sind zusätzliche Anregungen für weitere umweltverträgliche Maßnahmen im privaten Bereich zu finden (z.B. Dachbegrünungen, Anlage von Zisternen usw.).

VIII. LANDWIRTSCHAFT

Die südwestlich und nordwestlich des Baugebietes „Gewerbegebiet West, ab 1“ 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 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 „Gewerbegebietes West, ab1“ in Kauf genommen werden.

IX. IMMISSIONSSCHUTZ

9.1 Staub- und Geruchsimmissionen

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

Dieser mehr empirisch beschriebene Befund wird bei Verwirklichung der Planung sich in der Hauptsache in Richtung einer veränderten Abluftsituation entwickeln. Dabei ist wertend zu berücksichtigen, daß gerade gewerbliche Anlagen mittels der an Vorsorgeorientierten technischen Richtlinien TA-Luft, sowie die auf Bundesimmissionsschutzgesetz beruhenden Anlageanforderungen Minimierung und Vorsorge bezüglich lufthygienerrelevanter Wirkungen zuverlässig ermöglichen.

Neben diesen bei Anlagenzulassung zu berücksichtigenden Anforderungen vermag die mit diesem Bebauungsplan festgesetzte Grünordnung (v. a. Durchgrünung, großkronige Bäume, Hecken- und Wandbegrünung) Wesentliches zugunsten der Lufthygiene zu leisten.

Im Ergebnis wird die Planung insoweit zu keiner entscheidenden Verschlechterung führen müssen, zumal die normativen Anforderungen einer beständigen Anpassung fortschreibungsfähig sind.

9.2 Lärmimmission

Der Planbereich ist derzeit aus dem Bereich der Bundesstraße B 8 und der Kreisstraße SR 19 den üblichen landwirtschaftlichen Arbeiten in der Feldflur und im angrenzenden Dorfgebietbereich lärmäßig betroffen. Auch die Auswirkungen des östlich angrenzenden Wohngebietes sind zu sehen.

Aufgabe dieses Bebauungsplanes ist es unter anderem, Konflikte, die durch das Nebeneinander von gewerblich genutzten Flächen einerseits und schutzbedürftiger Wohnbebauung andererseits auftreten können, zu minimieren. Zur Lösung ist eine Abwägung der Belange aller Beteiligten mit den Belangen des Immissionsschutzes erforderlich.

In Absprache mit dem Landratsamt Straubing-Bogen wurden deshalb max. zulässige Geräuschemissionskontingente in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln

für die gewerblich genutzten Flächen festgelegt, die beim bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bei Neu- oder Umbauplanung von der Genehmigungsbehörde in Immissionsanteile umgerechnet und in die entsprechende Bau- und Betriebsgenehmigung aufgenommen werden können.

Das gesamte Planungsgebiet wurde so hinsichtlich seiner Geräuschemission nach §1 Abs. (4) BauNVO gegliedert.

Dadurch ist langfristig sichergestellt, daß auch im Zusammenwirken der Geräuschemissionen aller Flächen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenswerter Bebauung eintreten. Bei Festlegung dieser Geräuschimmissionskontingente wurden außerhalb des Gewerbegebietes als Zielwerte die schalltechnischen Orientierungswerte für Wohngebiete von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) in der Nacht verwendet.

Die flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) im Gebiet GE₁ entsprechen üblicher gewerblicher Nutzung. Auf den Flächen GEmB (östlich der GV-Straße), wurden die Geräuschkontingente auf Werte unterhalb des sonst in Gewerbegebieten möglichen Maßes beschränkt. In diesem Gebiet sind sehr geräuschintensive Nutzungen sowie Betriebe mit Nacharbeit kaum möglich.

X. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAULANDFLÄCHEN

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches	18.200	m ²
Fläche innerhalb des Geltungsbereiches abzüglich überörtliche Straße (gepl. GV-Straße „Plattenweg)	660	m ²
<hr/>		
Bruttofläche (GEmB und GE ₁)	17.540	m ²
<hr/>		
abzüglich geplanter Grundbedarf für öffentl. Grünflächen	-1.650	m ²
abzüglich Gehweg (entlang der Erschließungsstraße)	-230	m ²
abzüglich privater Grüngürtel (im GEmB)	-870	m ²
abzüglich privater Grüngürtel (im GE ₁)	-1.200	m ²
<hr/>		
Nettobaulandflächen (GE ₁ und GEmB):	13.590	m²
<hr/>		
<u>Aufgliederung:</u>		
Nettobaulandfläche (GEmB):	5.440	m ²
Nettobaulandfläche (GE ₁):	8.150	m ²
<hr/>		

Mögliche Geschoßflächenzahl

GEmB

$$5.440 \text{ m}^2 \quad \times \quad 1,6 \quad = \quad 4.206 \text{ m}^2$$

GE₁

$$8.150 \text{ m}^2 \quad \times \quad 1,6 \quad = \quad 8.704 \text{ m}^2$$

Mögliche Grundflächenzahl

GEmB

$$5.440 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,8 \quad = \quad 5.342 \text{ m}^2$$

GE₁

$$8.150 \text{ m}^2 \quad \times \quad 1,0 \quad = \quad 8.150 \text{ m}^2$$

XI. KOSTENSCHÄTZUNG FÜR ÖFFENTLICHE MASSNAHMEN

Alle nachfolgend aufgeführten Massen- und Kostenangaben sind Zirka-Werte und entsprechen dem Preisstand Herbst 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, 300 m ² x 30,-- DM/m ²		9.000,00 DM
1.2	Vermessung / Vermarkung pauschal		5.000,00 DM
1.3	Herstellungskosten für Straßen und Wege 300 m ²	160,-- DM/m ²	48.000,00 DM
1.4	Straßenbeleuchtung; Mast incl. Verkabelung 6 St.	3.000,-- DM/St.	18.000,00 DM
1.5	Planung und Bauleitung (für Straße und Beleuchtung) ca. 15 % aus Ziffer 1.3 (48.000,-- DM)		7.200,00 DM
1.6	Umsatzsteuer (Mwst.) Ziffer 1.3 bis 1.5: 15 % aus 73.200,-- DM =		10.980,00 DM
1.7	Zwischensumme Ziffer 1.1 bis 1.6		84.180,00 DM

1.8	<u>Frischwasserversorgung</u>		
	a) Verteilerleitung 240 m	130,-- DM/m	31.200,00 DM
	b) Hausanschlüsse 4 St.	1.000,-- DM/St.	4.000,00 DM
1.9	<u>Abwasserentsorgung</u>		
	a) Schmutzwasser 240 m	650,-- DM/m	156.000,00 DM
	b) Regenwasser 240 m	400,-- DM/m	96.000,00 DM
	c) Hausanschlüsse 8 St.	2.000,-- DM/St.	16.000,00 DM
	d) Sonderbauwerke	pauschal	48.000,00 DM
1.10	Planung und Bauleitung (Wasser und Abwasser) ca. 10 % aus Ziffer 1.8 + 1.9 (351.200,00)		35.120,00 DM
1.11	Umsatzsteuer (Mwst.) Ziffer 1.8 bis 1.10 15 % aus 386.320,00 DM =		<u>57.948,00 DM</u>
1.12	Zwischensumme Ziffer 1.8 bis 1.11:		444.268,00 DM
<hr/>			
1.13	Zwischensumme Erschließungsmaßnahme (Ziffer 1.7 + 1.12):		528.448,00 DM
=====			

2. Öffentliche Grünflächen

Erschließungsanlage / Größe		Herstellungskosten DM / EP	DM / GP
<hr/>			
2.1	Grunderwerb für öffentl. Grünflächen 140 m ² x 20,-- DM/m ² (100 m ² + 40 m ²)		2.800,00 DM
2.2	Vermessung / Vermarkung	pauschal	2.000,00 DM
2.3	Großbäume incl. Pflanzarbeiten und 2-jähriger Pflege 16 St.	600,-- DM	9.600,00 DM
2.4	Heister incl. Pflanzarbeiten und 2-jähriger Pflege (LS-Wall) 5 St. (5% aus ca. 100 Gehölzern)	20,-- DM	100,00 DM
2.5	Sträucher incl. Pflanzarbeiten und 2-jähriger Pflege (95% aus ca. 100 Gehölzern) 95 St.	8,-- DM	760,00 DM
2.6	Wieseneinsaat auf verbleibenden Grün- flächen, incl. 2-jähriger Pflege 900 m ²	7,-- DM	6.300,00 DM
2.7	Detailplanung und Bauleitung (öffentl. Grünflächen)	pauschal	4.500,00 DM
2.8	Umsatzsteuer (Mwst.) 15 % aus Ziffer 2.3 bis 2.7 (21.260,00)		<u>3.189,00 DM</u>

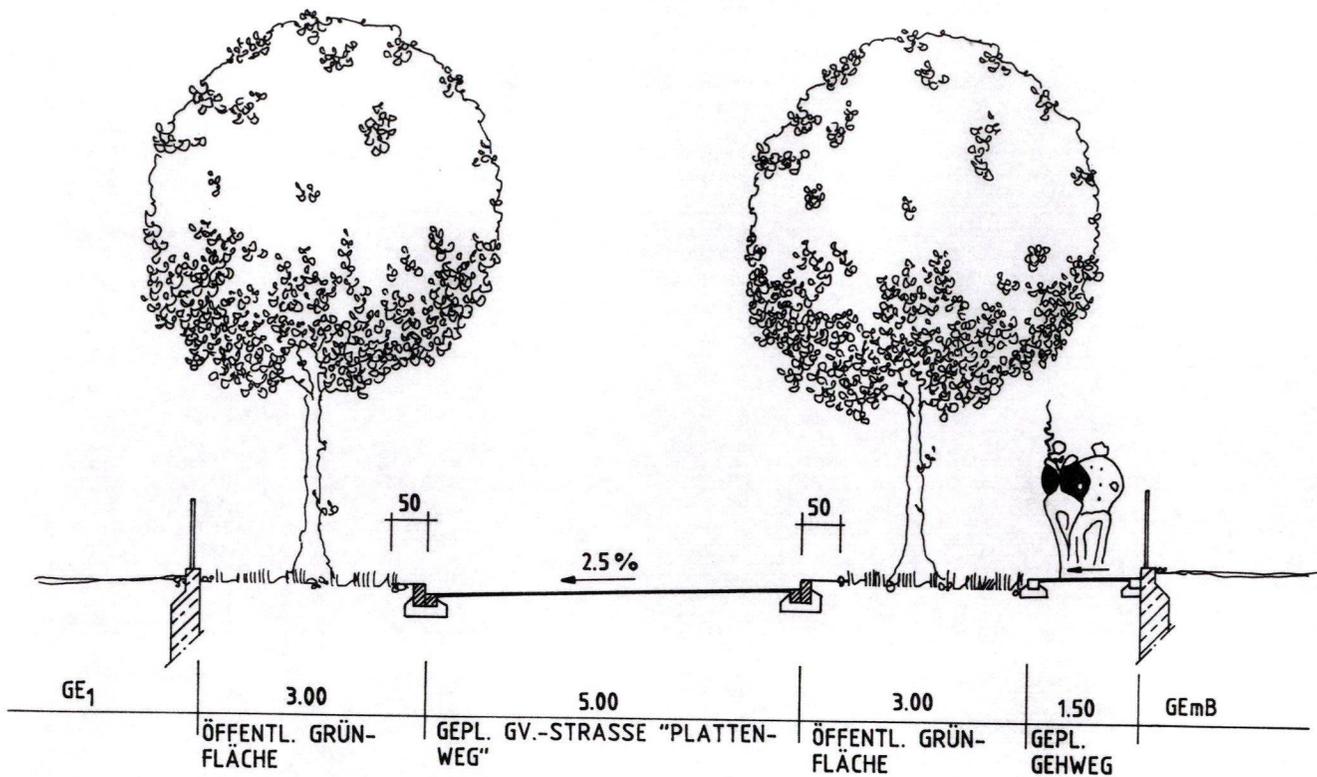
2.9	Zwischensumme öffentliche Grünflächen (Ziffer 2.1 bis 2.8):	24.449,00 DM
=====		
3.0	Gesamtsumme brutto (Erschließungsmaßnahmen und öffentliche Grünflächen, Ziffer 1.13 + 2.9):	552.897,00 DM
=====		
3.1	abzüglich 10 % Gemeindeanteil aus Ziffer 3.0	- 55.289,70 DM
3.2	Beitragsfähige Erschließungskosten:	497.607,30 DM
=====		

4. Überschlägiger, anteiliger Erschließungskostenaufwand für die Nettofläche

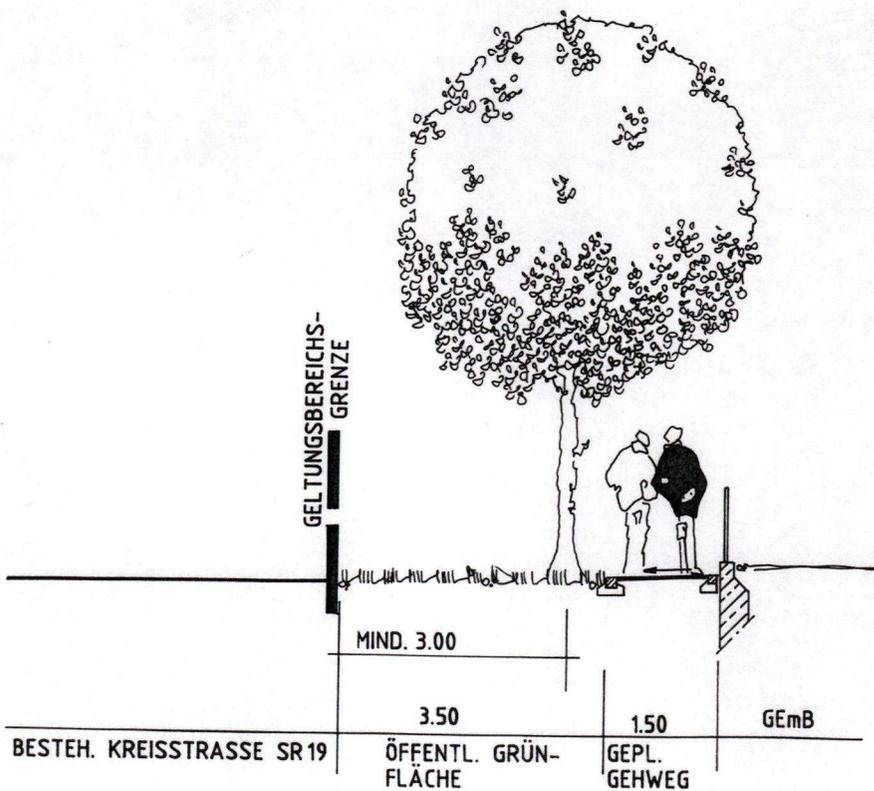
$$\begin{array}{r}
 497.607,30 \text{ DM} \\
 \hline
 13.590,00 \text{ m}^2
 \end{array}
 = 36,62 \text{ DM (incl. Mwst.)}$$

Bei einer als Nettobauland zu nutzenden Fläche von insgesamt ca. 13.950 m² ergibt sich nach Abzug des 10%-igen Gemeindeanteiles ein durchschnittlicher vorläufiger Erschließungskostenaufwand von ca. 36,62 DM/m².

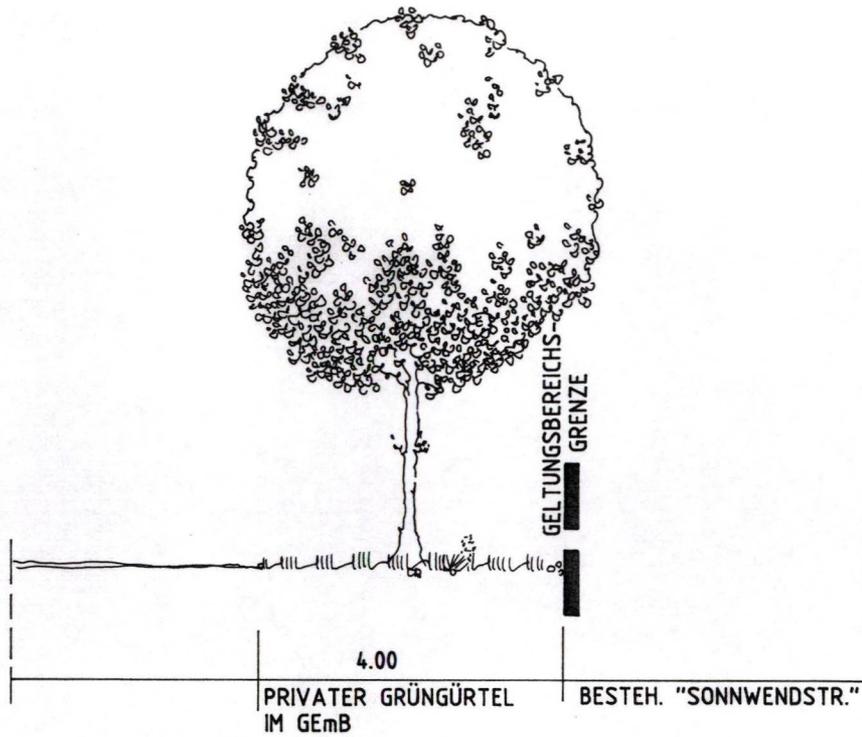
XI. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND GESTALTUNGSHINWEISE



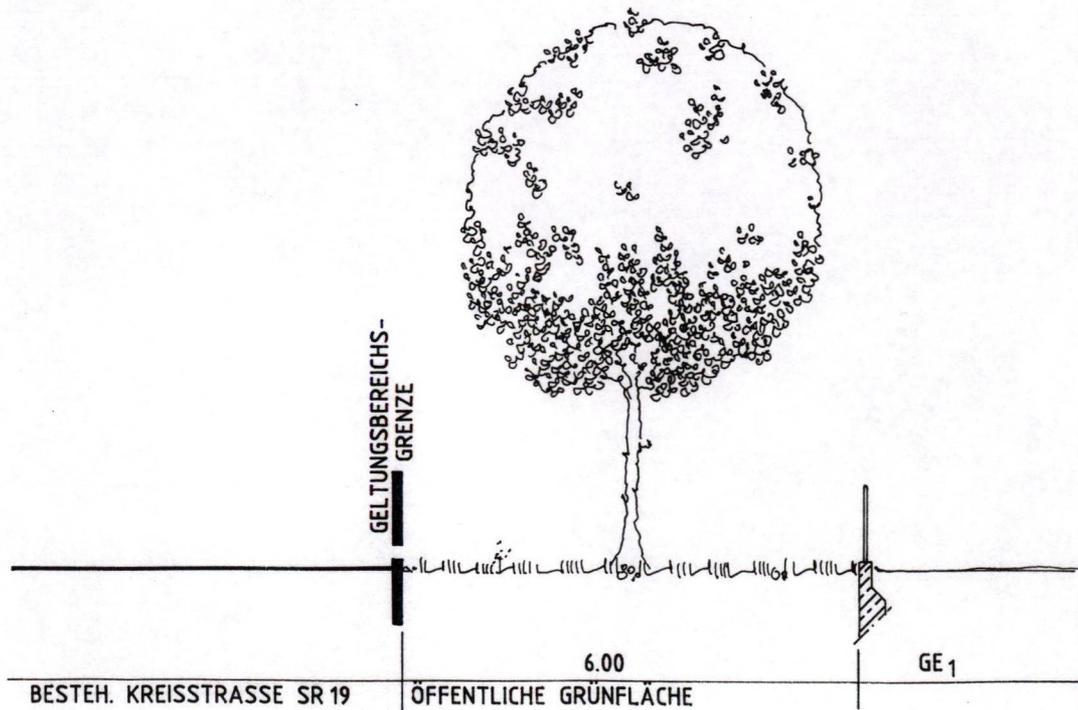
**SCHNITT A-A
 ("PLATTENWEG")**



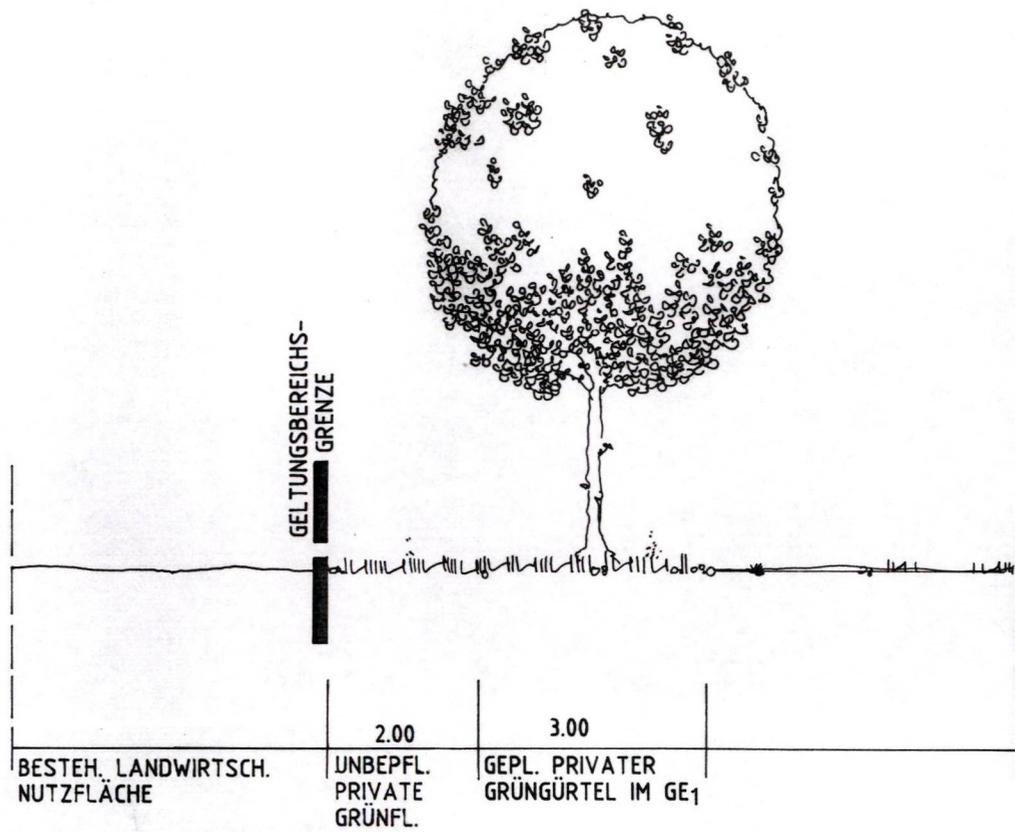
SCHNITT B-B



SCHNITT C-C



SCHNITT D-D



SCHNITT E-E

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 Telegraphenweggesetz.
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 II / 7.0).

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, von der Gemeinde bzw. Bauträgern zu übernehmen.

Entwurfsbearbeitung:
 Straßkirchen, den 28.10.1996
 geändert am: 20.01.1997
 geändert am: 26.05.1997

Ing.-Büro
Willi Schlecht
 DIPLOMINGENIEUR (FH)
 HIEBWEG 7 POSTFACH 49
 94340 STRAßKIRCHEN
 Tel: 09424/9414-0 Fax 09424/9414-30

.....
 (Unterschrift)

Für den Antragsteller: 19. Mai 1997
 Straßkirchen, den

Gemeinde Straßkirchen

.....
 (Unterschrift)

Spanner Willi,
 2. Bürgermeister