



Genehmigungsfassung SG 41

B E B A U U G S P L A N

"L O H E R F E L D I I"



ORT
GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

STRASSKIRCHEN
STRASSKIRCHEN
STRAUBING-BOGEN
NIEDERBAYERN

Bestandsaufnahme März 1997

geändert 23.04.98

Planausfertigung April 1998

geändert _____
geändert _____

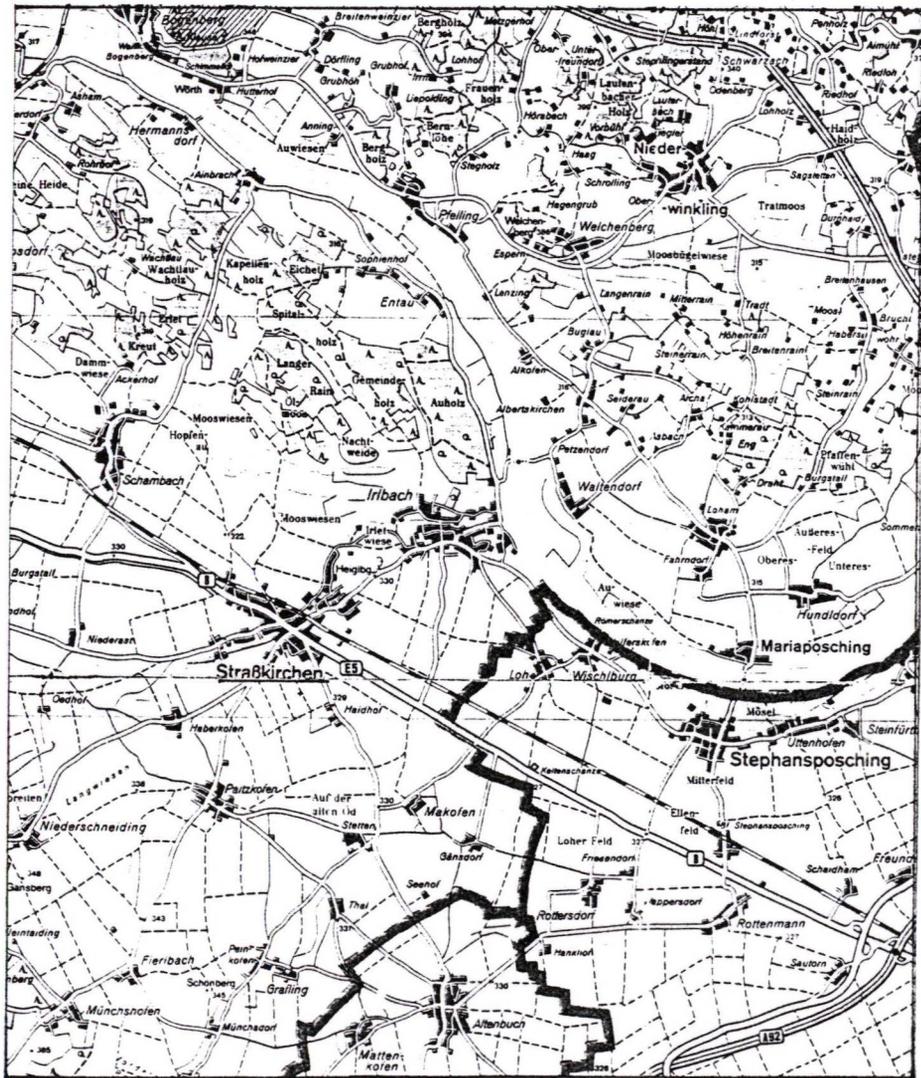
BEBAUUNGSPLAN:
Architekturbüro
Hornberger/Illner/Weny
Regensburger Str. 61
94315 Straubing

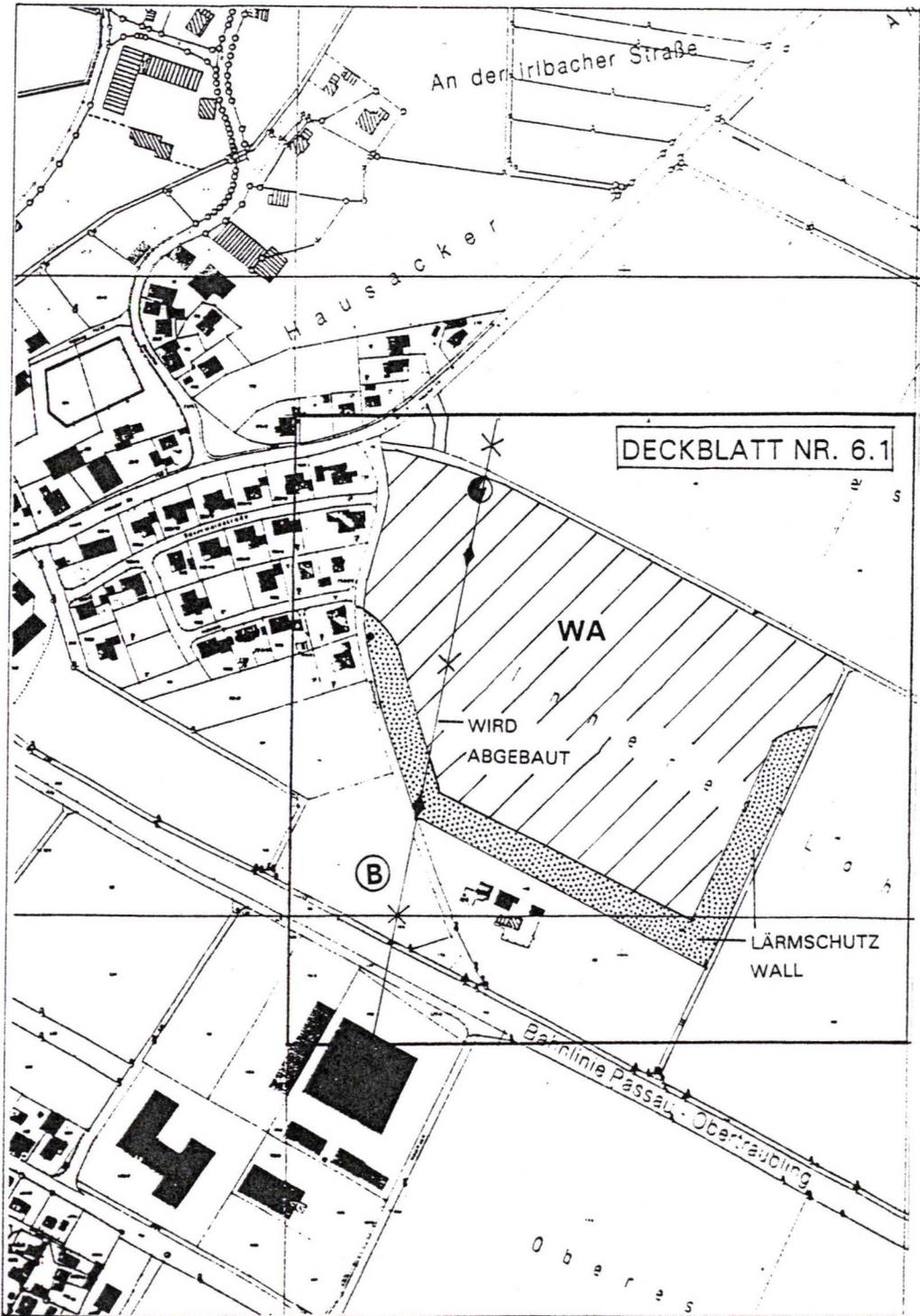
INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANLICHE ÜBERSICHT
2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
3. TEXTLICHE HINWEISE
4. PLANLICHE FESTSETZUNGEN
5. BEBAUUNGSPLAN
6. VERFAHREN
7. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. PLANLICHE ÜBERSICHT

1.1 KARTE M 1:100 000





2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4, Abs. 1 und 2 BauNVO
GRZ	max. zulässige Grundflächenzahl 0,4

2.2 Bauweise

Offene Bauweise

2.3 Baugestaltung Hauptgebäude

D1 <	Dachform:	Satteldach oder versetztes Pultdach
	Dachneigung:	22° - 35°
D2 →	Dachdeckung:	Ziegel rot; Blech silbergrau
	Dachgauben:	stehende Dachgauben mit einer Vorderansichtsfläche von max. 2,5 m ² .
	Solar- und Photovoltaikanlagen:	sind zulässig
	Wandhöhe: traufseitig	max. 4,50 m bei einem Vollgeschoß max. 6,50 m bei zwei Vollgeschossen

2.4 Baugestaltung Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und -neigung dem Hauptgebäude anzupassen.

Zufahrten gepflastert (Granit, Beton) mit offenen Fugen oder mit wassergebundenen Decken.
Asphaltierte Zufahrten unzulässig.

2.5 Einfriedungen

- Straßenseitig: zulässig sind nur senkrechte Holzlattenzäune, Zaunhöhe max. 1,20 m
- Gartenseitig: wie vor. Zusätzlich zulässig sind Maschendrahtzäune, Höhe max. 1,20 m
- Hinterpflanzung: alle Zäune sind zu hinterpflanzen
- Zaunsockel: max. 20 cm
- Lichttraumprofil: bei den Parzellen 14, 20, 21, 28, 29, 35 und 36 müssen Einzäunungen einen Abstand von 75 cm zu den angrenzenden Feldwegen einhalten

2.6 Stellplatzbedarf

Einfamilienwohnhäuser (einschl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit 1 WE)	2 St/Haus
Mehrfamilienhäuser je Wohnung	
bis 40 m ² WF	1,2 St/WE
bis 120 m ² WF	1,5 St/WE
über 120 m ² WF	2 St/WE
Mehrfamilienhäuser im sozialen Wohnungsbau	
je Wohnung bis 40 m ²	1,0 St/WE
über 40 m ²	1,2 St/WE

2.7 Schallschutz

Abschirmanlage:

Als Primärmaßnahme ist die Anlage eines kombinierten Lärmschutzwalles mit aufgesetzter Lärmschutzwand mit einer wirksamen Gesamthöhe von 5,0 m vorzusehen. Der geplante Lärmschutzwall ist nach Objektplänen so zu gestalten, daß zu dem Anwesen auf Fl. Nr. 555 keine reflektierten Schallanteile gelangen können. Optisch ist der Wall durch mäandernden Verlauf und unterschiedliche Schütthöhen so auszubilden, daß keine linear gleichmäßige Struktur entsteht

Fenster:

Fenster müssen der Schallschutzklasse 2 entsprechen.

Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen:

An den im Plan gekennzeichneten Gebäuden sind bei Schlaf- und Ruheräumen zusätzliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. mechanische Belüftungseinrichtungen oder vorgestellte Wintergärten vorzusehen.

2.8 Grünordnung

2.8.1 Nicht überbaubare private Grundstücksflächen

Je 250 m² Gesamtgrundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum mindestens II. Wuchsklasse (II. Ordnung) oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Pflanzempfehlungen siehe Anhang.

Die festgesetzten Hinterpflanzungen der Einfriedungen sind mit freiwachsenden Hecken oder locker gepflanzten Baum- und Strauchgruppen oder Obstbäumen zu bepflanzen.

Pflanzempfehlungen mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern siehe Anhang bzw. Gestaltungshinweise.

2.8.2 Artenliste für Neupflanzungen

Für geschlossene Gehölzpflanzungen als Randeingrünung im Bereich des Lärmschutzwalles, für Hausbäume sowie für öffentliche Grünflächen werden folgende standortgerechte Pflanzarten empfohlen:

Bäume I. Wuchsklasse:

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	- Winter-Linde

Bäume II. bis III. Wuchsklasse:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Pyrus communis	- Holzbirne
Salix caprea	- Sal-Weide
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Obstbäume	

Sträucher:

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Malus sylvestris	- Wilder Apfel
Rosa canina	- Hecken-Rose
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

Pflanzqualität:

Hochstämme und Stammbüsche 3xv, m.B. Stu 14/16 bzw. 16/18

Sträucher 2xv, 60-150 je nach der Art

Pflanzdichte für Sträucher:

1 Pflanze auf 2 m² in Gruppen zu 3-7 Stück je nach Art

Straßenbegleitgrün:

standortgebunden

Sammelstraße
Schafbergstraße

Acer platanoides / Spitz-Ahorn

Mittelanger

Aesculus hippocastanum "Baumanii" /
Kastanie nichtfruchtend

Wohnweg A + D + E

Sorbus aucuparia / Eberesche

Wohnweg B + G

Carpinus betulus / Hainbuche

Wohnweg C + F

Acer campestre / Feld-Ahorn

Mittelbäume
Wendehammer

Tilia cordata / Winterlinde

2.9 Freiflächengestaltungspläne

Vor Baubeginn sind der Baugenehmigungsbehörde für die öffentlichen Grünflächen im Bereich des Retentionsteiches, des Kinderspielplatzes und der Lärmschutzeinrichtungen Freiflächengestaltungspläne vorzulegen. Neben den vorgesehenen Bepflanzungen sind durch Regelschnitte die geplanten Schütthöhen des Walles, die aufgesetzten Lärmschutzwände und geeignete Maßnahmen zum Schutz der Nachbargrundstücke vor abfließendem Oberflächenwasser nachzuweisen.

Bei der Ausbildung des Lärmschutzwalles ist der Verlauf der Wasserleitung entlang der Schafbergstraße zu berücksichtigen. Im Bereich des Kinderspielplatzes dürfen keine "giftigen" Pflanzen Verwendung finden.

3. TEXTLICHE HINWEISE

3.1 Archäologie

Bei archäologischen Bodenfinden ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) oder das Landesamt für Denkmalpflege (Außenstelle Landshut) zu verständigen.

3.2 Landwirtschaft

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, daß durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landw. Nutzflächen auch nach guter fachlicher Praxis Staub-, Lärm- und Geruchs-
immissionen entstehen können. Diese sind zu dulden.

3.3 Verzicht auf Mineraldünger und Pestizide

Es wird angeregt, bei allen Grünflächen auf den Einsatz von Mineraldünger und Pestiziden aus Gründen des Umweltschutzes zu verzichten.

3.4 Pflanzabstände

Bäume, Sträucher und Hecken, die kleiner bleiben als 2,00 m müssen einen Abstand von mind. 50 cm zur Grundstücksgrenze einhalten. Bei Bäumen, Sträuchern und Hecken, die höher werden als 2,00 m beträgt der Mindestgrenzabstand zu landwirtschaftlichen Flächen 4,00 m.

Zu den Stromversorgungs-Erdkabeln ist bei Baumpflanzungen ein beidseitiger Abstand von 2,50 m einzuhalten. Ist dies nicht möglich, so sind in Absprache mit den Stromversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

3.5 Fassadenbegrünung

Fensterlose Fassadenbereiche z. B. bei Garagen und Nebengebäuden sollten mit Rank- oder Kletterpflanzen begrünt werden.

3.6 Oberflächenwasser

Es wird empfohlen unverschmutztes Niederschlagswasser zur Wiederverwendung zu sammeln, bzw. einer breitflächigen Versickerung zuzuführen.

3.7 Abfallentsorgung

Bei den Parzellen 72, 73 und 74 sind die Abfallbehälter an den Abfuhrtagen an der Sammelstraße bereitzustellen.

4.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN (Nummerierung nach PlanzV90)

1. Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

II

als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse

3. Bauweise

Baugrenze

4. Flächen für den Gemeinbedarf



Flächen für Sport- und Spielanlagen,
Spielplatz

6. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweck-
bestimmung



verkehrsberuhigter Bereich



Fuß- / Radweg



Trampelpfad



Beschränkt befahrbarer Fußweg für
Notfahrzeuge



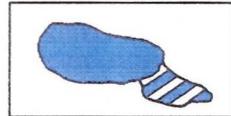
Flächen mit Schotterrassen / wasser-
gebundenen Decken / Pflaster mit
Rasenfugen

9. Grünflächen



Öffentliche Grünflächen

10. Wasserflächen



Zweckbestimmung: Regenrückhalte-
teich bzw. Absetzbecken

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be- pflanzungen sowie von Gewässern



Bestandsbäume



zu pflanzende Kleinbäume,
standortgebunden



zu pflanzende Großbäume,
standortgebunden



zu pflanzende Kleinbäume, frei zu
wählender Standort im öffentlichen
und privaten Grün



zu pflanzende Großbäume, frei zu
wählender Standort im öffentlichen
und privaten Grün

15. Sonstige Planzeichen



Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen



Garagen, Carports, Zufahrt in Pfeilrichtung

ST

Stellplatz



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



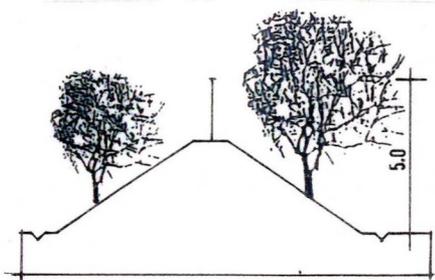
möglicher Baukörper mit vorgeschlagener Firstrichtung



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (hier: Lärmschutz)



Gebäudeseiten mit Schallschutzvorkehrungen
z. B. mechanische Belüftungseinrichtungen, vorgeschalteten Wintergärten o. ä.



Regelquerschnitt Lärmschutzanlage mit Angabe der wirksamen Höhe

Einzäunung mit Angabe des Abstandes zu öffentlichen Feldwegen

16. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

Grenzpunkte und Grenzen



Polygonpunkt



Flurstücksgrenze

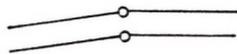


Grenzstein



Teilung der Grundstücke im Rahmen
einer geordneten baulichen Entwicklung

Straßen und Wege



abgemarkter Weg

Verschiedenes

555

Flurstücksnummer



Höhenlinien



Parzellennummer



Containerstandort
Papier- und Glascontainer

6. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß:

Die Gemeinde Straßkirchen hat in der Sitzung vom 24.02.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Straßkirchen, 10.03.1998

.....
Weinzierl
1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB:

Die Bürgerbeteiligung wurde am 05.03.1998 von 17.00 Uhr bis 19.00 Uhr durchgeführt.

Straßkirchen, 10.03.1998

.....
Weinzierl
1. Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Dezember 1997 wurde mit Begründung in der Zeit vom 10.02.1998 bis 12.03.1998 öffentlich ausgelegt.

Straßkirchen, 16.03.1998

.....
Weinzierl
1. Bürgermeister

4. Beschluß über den Bebauungsplan nach § 10 BauGB:

Die Gemeinde Straßkirchen beschließt den Bebauungsplan in der Fassung vom Dezember 1997 als Satzung.

Straßkirchen, 27.04.1998

.....
Weinzierl
1. Bürgermeister

5. Ausfertigung:

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 27.04.1998 wird hiermit ausgefertigt.

Straßkirchen,

.....
Weinzierl
1. Bürgermeister

6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 10 BauGB:

Der Bebauungsplan tritt gem. § 10 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Straßkirchen,

.....
Weinzierl
1. Bürgermeister

7. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "LOHERFELD II"

7.1 Planungsdaten

7.1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Straßkirchen hat am 24.02.1997 beschlossen, einen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung für das Gebiet "Loherfeld II" aufzustellen.

7.1.2 Planungsgrundlage

Planungsgrundlage ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Straßkirchen. Im Flächennutzungsplan ist bisher nur eine Teilfläche des Planungsgebietes als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird mittels Deckblatt geändert.

7.2 Lage und Beschreibung des Baugebietes

7.2.1 Lage in der Ortschaft

Das Baugebiet liegt im Osten von Straßkirchen. Die Entfernung zur Ortsmitte (Kirche) beträgt ca. 700 m. Die räumlichen Grenzen des künftigen Planungsgebietes bilden im Osten die Schafbergstraße, im Westen und Norden landwirtschaftliche Feldwege und im Süden die Grundstücksgrenze zu Fl. Nr. 555.

7.2.2 Derzeitige Nutzung

Das Areal wird derzeit landwirtschaftlich als Acker- und Grünlandfläche genutzt.

7.2.3 Verkehrsanbindung

Das Baugebiet wird über die bestehenden Ortsstraßen, die "Irlbacher Straße" bzw. die "Schafbergstraße" erschlossen.

7.2.4 Grundstück im Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt sich auf das Grundstück Fl. Nr. 556.

7.3 Planungsvorgaben

7.3.1 Planungsanlaß / Planungsziel

Im Ortsbereich von Straßkirchen besteht noch Bedarf an Wohnbaugrundstücken. Durch die Nähe des künftigen Siedlungsgebietes zum gewachsenen Ortskern und den dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und die optische Anbindung an das bereits bestehende Wohnbaugebiet "Loherfeld" stellt das geplante Baugebiet eine ortsplanerisch sinnvolle Siedlungserweiterung dar.

Strukturell paßt sich das geplante Wohngebiet an das bereits bestehende Baugebiet "Loherfeld" an.

Der zu erwartenden Nachfrage entsprechend werden überwiegend freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser angeboten. Diese Haustypen lassen sich jedoch bei Bedarf durch dichtere Bauformen wie z. B. Reihen- oder Doppelhäuser ergänzen.

7.3.2 Topographie

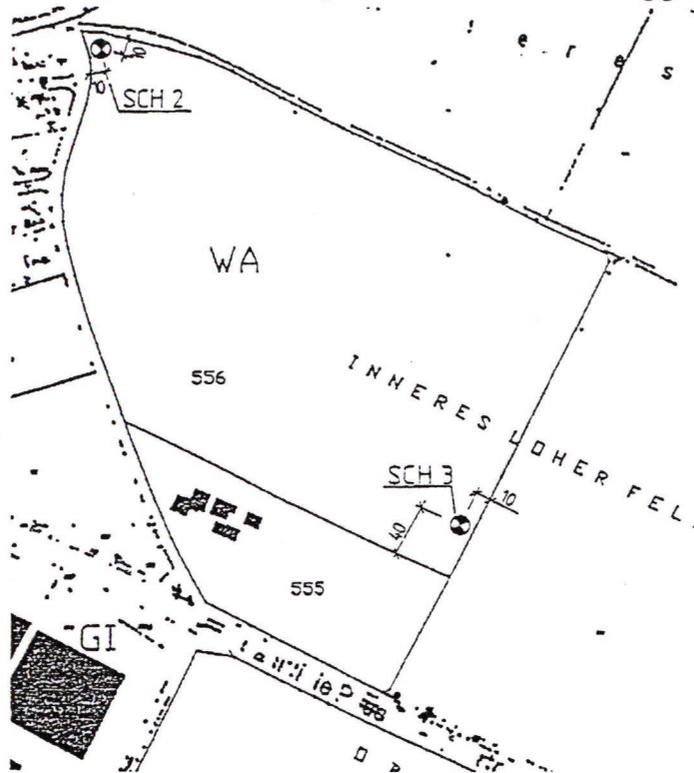
Das Planungsgebiet ist nahezu eben, es liegt im wesentlichen auf 328 m ü.NN.

7.3.3 Natur und Landschaft

Der überplante Bereich wurde bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Wertvolle Vegetationsformen sind im räumlichen Umgriff nicht vorhanden.

7.3.4

Baugrunduntersuchung
durchgeführt vom Ing. Büro GEOPLAN Deggendorf am 04.12.1997



● Schurf... nach DIN 4021

Unter einer ca. 40 bis 50 cm dicken Mutterbodenauflage der Boden-
gruppe OH stehen bis zu einer Tiefe von 3,3 bis 4,1 m unter GOK
feinkörnig bindige Böden an. Sie bestehen aus schwach feinsandigen,
schluffigen Tonen und feinsandigen, bereichsweise schwach tonigen
Schluffen. Gemäß DIN 18196 können diese Böden den Bodengruppen
TL, TM, UL und UM zugeordnet werden. Die Konsistenz dieser Boden-
schichten kann gemäß der geologischen Ansprache vor Ort, unter
Zuhilfenahme eines Pocketpenetrometers, als weitgehend steif bis
halbfest bezeichnet werden. Lediglich bei Schurf 2 ist die Konsistenz
der Lösschicht (TL) von 2,2 bis 3,3 m unter GOK weich. Daraus ist zu
schließen, daß in diesem Tiefenbereich die Konsistenzen wechselhaft
sein können.

Ab ca. 3,3 bis 4,1 m unter GOK stehen die quartären Niederterrassen-
schotter an. Sie bestehen aus schwach schluffigen, sandigen Kiesen.
Bereichsweise kann der Feinkornanteil im Übergangsbereich von den
feinkörnigen Böden zu den quartären Kiesen > 5 Gew.-% sein. Nach
DIN 18196 kann die untersuchte Kiesprobe der Bodengruppe GU bis GI
zugeordnet werden. Der Feinkornanteil dieser Probe war geringfügig
über 5 Gew.-%. Mit zunehmender Tiefe wird sich erfahrungsgemäß
ein Feinkornanteil zwischen ca. 2 und 4 Gew.-% einstellen. Die
Lagerungsdichte der angetroffenen quartären Kiese ist mitteldicht bis
dicht. Lokal lockere Lagerungsdichten sind aber nicht auszuschließen.

Im Zuge der Felderkundung am 04.12.1997 vor Ort wurde kein
Grundwasser erkundet.

7.4 Planungserläuterungen

7.4.1 Bebauungs- und Grünordnungskonzept

Zentraler Mittelpunkt des Baugebietes ist die von einer Baumreihe eingesäumte ovale Angerfläche. Zusammen mit der Baustruktur bildet diese Grünfläche ein siedlungsspezifisches Ensemble mit hohem Identifikations- und Aufenthaltswert. Von der am Anger führenden Sammelstraße aus werden die einzelnen Wohnhöfe und Wohnquartiere erschlossen. Diese Sekundärschließungen werden verkehrsberuhigt ausgebildet, so daß sowohl Autoverkehr als auch Fußgängerverkehr gleichberechtigt nebeneinander stattfinden kann. Die einzelnen Wohnquartiere sind untereinander mit Fußwegen vernetzt. Darüber hinaus werden Fußwegverbindungen in die freie Landschaft, bzw. zu den am Baugebietsrand verlaufenden öffentlichen Feldwegen angeboten. Durch die vorgeschlagene Bebauungsstruktur läßt sich die Wohnsiedlung problemlos abschnittsweise realisieren.

Die markante äußere Eingrünung der Baugebiete wird dreiseitig durch den erforderlichen Lärmschutzwall geprägt. Die benötigte wirksame Höhe von 5,0 m soll dabei durch eine in der Höhe und im Neigungswinkel variierende Aufschüttung mit aufgesetzter hölzernen Lärmschutzwand erreicht werden. Die Lärmschutzwand ist beidseitig zu hinterpflanzen. Der Wall kann als Erlebnis-Spielbereich genutzt werden (Schlittenberg, Mountain-Biken etc.) Zur inneren Durchgrünung und zur Gestaltung und Gliederung des öffentlichen Straßenraumes sind Baumpflanzungen erforderlich. Sie tragen zum Erscheinungsbild des Straßenraumes bei; bilden Räume und Kulissen. Darüber hinaus sollen Pflanzbindungen für Bäume auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen die Durchgrünung des Wohngebietes vervollständigen. Die individuelle Gestaltung des Garteninnenraumes bleibt davon unberührt; hier können jedoch der von der Gemeinde Straßkirchen herausgegebenen Pflanzbroschüre "Gestaltung der Hausgärten / Leitfaden für die Grundstückseigentümer" passende Gestaltungshinweise entnommen werden. Die Broschüre wird den Bauwerbern von der Gemeinde kostenlos zur Verfügung gestellt.

7.4.2 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über bestehende Ortsstraßen. Die innere Erschließung erfolgt über eine ca. 4,50 m breite Sammelstraße und ca. 4,0 m breite verkehrsberuhigte Wohnwege (vgl. 7.4.1). Am nördlichen Baugebietsrand wird eine sog. Notausfahrt vorgesehen.

7.4.3 Immissionsschutz

Auf das Baugebiet können Lärmimmissionen folgender Geräusquellen einwirken:

- Schienenverkehrsgeräusche der Bahnlinie Passau-Obertraubling
- Industrie- und Gewerbegeräusche des Betonwerkes Aigner + Wurm der Diskothek samt zugehörigem Parkplatz
- Prognostizierte Immissionen der Gewerbe- und Industriegebietserweiterung "Straßkirchen Ost IV"

Um den Belangen des Schallschutzes bei der städtebaulichen Planung des Wohngebietes Rechnung tragen zu können, wurde eine schalltechnische Unverträglichkeitsuntersuchung in Auftrag gegeben. Das vom Ing. Büro Müller-BBM ausgearbeitete Gutachten erbrachte folgendes Ergebnis:

Von dem bestehenden Industriebetrieb Aigner + Wurm sind keine Überschreitungen der maßgebenden Orientierungswerte zu erwarten. Ausreichende Reserven für das künftige GE/GI sind vorhanden. Bei der Diskothek könnte in der lautesten Nachstunde eine Überschreitung um 2 dB(A) auftreten. Nachdem jedoch diese Überschreitung relativ gering ist und zudem das verwendete Rechenverfahren auf der sicheren Seite liegt, kann diese prognostizierte Überschreitung toleriert werden.

Die Schienenverkehrsgeräusche überschreiten die im Baugebiet maßgebenden Orientierungswerte. Hier kann jedoch durch eine 5,0 m hohe Abschirmanlage tagsüber auf allen für Erholungszwecke gedachten Freiflächen der Orientierungswert eingehalten werden.

In den Obergeschossen kommt es allerdings nachts zu Überschreitungen des Orientierungswertes von 45 dB(A). In Anbetracht der Tatsache, daß das gesamte gewachsene Ortsgefüge Straßkirchens in Ost-West-Richtung von der Bahnlinie durchschnitten wird und es somit in weiten Teilen des bestehenden Ortsbereiches zu rechnerischen Überschreitungen der Orientierungswerte kommt, hat sich der Gemeinderat entschlossen, für das Baugebiet eine Überschreitung bis zu 5 dB(A) zu tolerieren.

Für diese Bereiche ist der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 ausreichend. Erst wenn die Überschreitung mehr als 5 dB(A) beträgt, oder an mehr als zwei Fassaden auftritt, sind weitere passive Schallschutzmaßnahmen wie z. B. mechanische Belüftungseinrichtungen erforderlich.

Das Schallschutzgutachten liegt bei der Gemeinde zur Einsichtnahme auf.

7.5 Ver- und Entsorgung des Baugebietes

Stromversorgung

Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die OBAG. Entlang der Erschließungsstraßen ist Platz für Leitungen der OBAG und der Telekom. Die derzeit das Grundstück überquerende 20 kV-Leitung wird abgebaut.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des gesamten Baugebietes ist durch den Zweckverband Irlbachgruppe sicherzustellen.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem über ein neu zu verlegendes Kanalnetz.

Das Schmutzwasser wird in die gemeindliche Kläranlage nach Irlbach entsorgt.

Das Oberflächenwasser der Straßen wird in einem eigenen Regenwasserkanal gesammelt und in einen Regenrückhalte- und Versickerungsteich eingeleitet. Der Retentionsteich erhält einen Überlauf in den Irlbach.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird über Sickerschächte in den Untergrund eingeleitet. Den Bauherren wird empfohlen Regenwasserzisternen vorzuschalten um das Niederschlagswasser zu sammeln und wiederzuverwenden.

Löschwasserversorgung

Die mengenmäßig ausreichende Löschwasserversorgung wird im Zuge der Errichtung eines neuen Wassernetzes berücksichtigt.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird vom Zweckverband Straubing Stadt und Land gewährleistet.

Grundwasserverhältnisse

Bei der vom Ing. Büro GEOPLAN durchgeführten Baugrunduntersuchung wurde kein Grundwasser erkundet.

Kosten der Wasserver- und entsorgung

Die Anschlußkosten werden nach den Satzungen der Gemeinde Irlbach bzw. des Wasserzweckverbandes berechnet.

7.6 Flächen

7.6.1 Bruttowohnbauland ca. 81.269 m²

7.6.2 Öffentliche Verkehrswege

Sammelstraße ca. 4.200 m²

Wohnwege ca. 6.544 m²

7.6.3 Öffentliche Grünflächen

Lärmschutzwall ca. 13.780 m²

Anger ca. 2.470 m²

Randeingrünung ca. 3.821 m²

7.6.4 Nettowohnbauland ca. 50.454 m²

7.6.5 Parzellengröße

1	643,59 m ²	26	349,34 m ²
2	611,71 m ²	27	352,18 m ²
3	712,42 m ²	28	688,36 m ²
4	699,71 m ²	29	1.023,57 m ²
5	740,16 m ²	30	828,56 m ²
6	764,59 m ²	31	649,63 m ²
7	787,54 m ²	32	666,43 m ²
8	734,23 m ²	33	597,86 m ²
9	683,31 m ²	34	653,12 m ²
10	627,81 m ²	35	723,93 m ²
11	631,84 m ²	36	716,67 m ²
12	614,28 m ²	37	622,61 m ²
13	706,50 m ²	38	846,03 m ²
14	639,91 m ²	39	800,57 m ²
15	635,71 m ²	40	788,70 m ²
16	620,24 m ²	41	805,34 m ²
17	645,70 m ²	42	623,85 m ²
18	635,44 m ²	43	754,30 m ²
19	751,42 m ²	44	802,62 m ²
20	882,22 m ²	45	762,27 m ²
21	698,41 m ²	46	629,64 m ²
22	366,60 m ²	47	696,56 m ²
23	362,88 m ²	48	624,73 m ²
24	731,26 m ²	49	614,44 m ²
25	667,83 m ²	50	645,65 m ²

51	858,56 m2	63	694,05 m2
52	629,17 m2	64	633,04 m2
53	652,86 m2	65	632,15 m2
54	648,68 m2	66	625,63 m2
55	688,21 m2	67	799,61 m2
56	634,30 m2	68	665,75 m2
57	643,63 m2	69	636,99 m2
58	732,43 m2	70	632,40 m2
59	598,60 m2	71	664,68 m2
60	734,65 m2	72	886,98 m2
61	630,27 m2	73	762,00 m2
62	620,37 m2	74	886,46 m2

50.453,74 m2

7.6.6	Einwohnerzahl	
	74 x 4,0	296 EW
7.6.7	Bruttowohndichte	36 EW / ha
7.6.8	Nettowohndichte	58 EW / ha

Quellen: Schalltechnisches Beratungsbüro Müller-BBM
Robert-Koch-Str. 11, 82152 Planegg bei München

Ing. Büro GEOPLAN
Hengersberger Str. 72, 94469 Deggendorf