

b e b a u u n g s p l a n

A M I R L E T

i r l b a c h

GEMEINDE STRASSKIRCHEN LANDKREIS STRAUBING-BOGEN REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAVERN

b e g r ü n d u n g

entwurf

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



STRASSKIRCHEN, DEN 30.8.1983

SR 7 und SR 12

I. Lage

Irlbach, mit ca. 1.100 Einwohnern, zweitgrößter Ort innerhalb der Großgemeinde Straßkirchen, an der Kreisstraße SR 4 gelegen, bietet mit seiner Gewerbeansiedlung und seinen Naherholungsbereichen gute Wohnmöglichkeit.

Die Funktionen des Hauptortes Straßkirchen (Kleinzentrum) ergänzen die ortsgegebenen Möglichkeiten der Grundversorgung.

Das Plangebiet "Am Irlet" westlich am Ortsrand gelegen, wird zu dieser Himmelsrichtung von landwirtschaftlichen Nutzflächen begrenzt.

Die Anbindung an das örtl. und überörtliche Straßennetz erfolgt durch den Mittermüllerweg. Eine Fußwegverbindung zum Ortskern besteht hierüberhinaus über einen zu errichtenden Fußweg längs des Irlet-Grabens.

II. Baugebietsausweisung

Die rege Baulandnachfrage, speziell in Irlbach, hat nach Bereitstellungserklärung durch die beiden wesentlichen Grundstückseigentümer, der Spitalstiftung Irlbach und der Pfarrpfründestiftung Irlbach die Gemeinde Straßkirchen bewogen, mit Gemeinderatsbeschluß vom 30. 05. 1983, Nr. 3129, die Aufstellung dieses Bebauungsplanes "Am Irlet" zu beschließen.

Hier ein Baugebiet, das als Ortsrandbebauung an bereits vorhandene Bausubstanz anschließt. Ausgewiesen werden Bauflächen als "allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO 1 - 4.

III. Hinweise zur Planung und Planungsziel

Die vorliegende Planung erschließt das Baugebiet "Am Irlet" über den Mittermüllerweg mit Anbindung an die Kreisstraße SR 4 ca. 100 m entfernt.

Wesentliches Ziel der Planung ist es, ein verkehrsberuhigtes Wohnquartier zu schaffen, welches über kurze Anbindungen und Kehren mit einer zentralen Erschließungsstraße erreicht wird.

Der am nördl. Baugebietsrand liegende Irletgraben soll über Fußwege und Grünanlagenanbindung einen natürlichen Abschluß dieser Bebauung bewirken. Diese Fußwegeverbindung wird hin zum Ort fortgesetzt, wie bereits bestehend.

Das gesamte Baugebiet umfaßt 15 Parzellen im allgemeinen Wohngebiet (WA). Im Westen und Norden tangieren 20 KV-Oberleitungen der OBAG das Baugebiet. Die ebenfalls an der westl. Ecke vorhandene Trafostation der OBAG kann die Energieversorgung des neuen Baugebietes gewährleisten. Die Bebauung einschränkende Auflagen des Leitungsträgers treffen nicht zu.

Die an den Erschließungswegen, den Fußwegen und in den öffentlichen Grünflächen vorgesehenen Bepflanzungen und Befestigungen sind Erschließungsaufwand.

Der Bebauungsplan "Am Irlet" soll innerhalb seines Geltungsgebietes eine geordnete bauliche Entwicklung und eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Parzellen sicherstellen.

Er bildet die Grundlage für die erforderliche Erschließungskosten-Beitragssatzung und soll die öffentlichen Verkehrsflächen vorbereiten.

IV. Gebäude- und Bodenverhältnisse

Projektbereich im wesentlichen ebenes Gelände, im Mittel Höhe über NN 316.50 m
Untergrund moorig, Mächtigkeit ca. 1.50 - 2.00 m, anschließend kiesiger Untergrund. Grundwasser kann bei Geländeoberfläche ansteigen. Wegen der Gefahr des Aufstaus bei Bruch der Hochwasserschutzanlage der Donau kann sich ein Wasserspiegel HHW von 317.45 m über NN einstellen. (Lt. Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf vom 3. Aug. 1983). Die Erdgeschoße der Häuser sollen mind 50 cm über diese Höhenmarke angehoben werden.

V. Straßenbau

Anbindungen an das übergeordnete Straßennetz bestehen über die Kreisstraße SR A.7

Der vorhandene Mittermüllerweg wird auf eine Fahrbahnbreite von 5.50 m + einseitig dem Baugebiet zugewandten Bürgersteig 1.50 m breit auszubauen sein. Der sich auf der Ortsverbindung Mittermüllerweg ebenfalls bewegend landwirtschaftliche Verkehr muß mit seinen sämtlichen Einschränkungen durch Lärm- und Geruchsimmissionen hingenommen werden.

Die Straßen und Wege des Baugebietes und die vorgesehenen Breiten der befestigten Fahrbahnen sind aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

VI. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Der Ortsteil Irlbach wird durch das Versorgungsnetz der Irlbach-Gruppe mit Frischwasser versorgt, vorhandene Leitungen tangieren das Baugebiet "Am Irlet" und können zur Erschließung dienen.

Durch Anschluß an die im Mittermüllerweg vorhandenen Abwassersammelleitungen wird Anschluß an die im Betrieb befindliche Großkläranlage Irlbach erreicht.

Erschließungsaufwand sind die im Baugebiet zu führenden Leitungen und deren Anbindung an bestehende Systeme.

VII. Abfallbeseitigung

Zur Gewährung der reibungslosen Abfallbeseitigung haben die Grundstücks- bzw. Hausbesitzer die einschlägigen, in der Gemeinde aufliegenden Bestimmungen des Zweckverbandes zu beachten.

Die Gemeinde stellt ein geeignetes Straßennetz zur Verfügung.

VIII. Immissionsschutz

- a) Schallschutz
entfällt, da keinerlei intensive Schallquellen in der Umgebung. Lärmimmissionen seitens der Landwirtschaft (siehe Punkt XII)
- b) Geruchsmissionen
Geruchsbelästigungen landw. Natur (siehe Pkt. XII).
- c) Staubmissionen
siehe Pkt. XII

IX. Naturschutz

Die Belange des Naturschutzes sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Grundsätzlich im Bebauungsplan bezeichnete Pflanzungen bzw. Baumstandorte sind als Erschließungsaufwand durchzuführen, soweit öffentliche Flächen betroffen sind. In den Parzellen vorgesehene Strauchhecken und Solitäräume, auch Baumgruppen, sind in den planlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Pkt. 9) Grünflächen - als bindend aufgenommen.

Zur Bepflanzung gelangen bodenständige Strauch- und Baumarten, auch großkronige Obstbäume lt. Positivliste (Anlage 1). Diese Liste der Pflanzenauswahl ist mit dem Naturschutzbeauftragten des Landkreises abgesprochen und gutgeheißen.

Im Bereich des Ortsrandes sind öffentliche Pflanzflächen für Bäume und Strauchhecken vorgesehen, diese sind Teil der Erschließung, (Breite ca. 3.50 m). Diese Begrünung soll sich im privaten Bereich fortsetzen.

X. Energieversorgung

Die zukünftige elektrische Versorgung der geplanten Wohnsiedlung wird durch die OBAG gesichert. Der zur Versorgung dienende Trafostandort neben dem Baugebiet liegt fest (an dem Mittermüllerweg-Ortsrand West).

Die niederspannungsseitigen Anschlüsse der einzelnen Wohngebäude sind mittels Erdkabel geplant. Bei den zu errichtenden Gebäuden sind daher die Kabeleinführungen einzuplanen und die einschlägigen Vorschriften der OBAG zu beachten.

XI. Rundfunk - Fernsehen

Für das gesamte Baugebiet besteht ein grundsätzliches Antennenverbot, d.h. jegliche Anordnung von Antennenanlagen zum Empfang von privaten und kommerziellen Rundfunk- und Fernsehprogrammen über Dach und im übrigen Grundstücksbereich sind nicht gestattet.

Die Bauwerber haben die Möglichkeit des Anschlusses an eine Gemeinschaftsantennenanlage der Deutschen Bundespost. Es besteht kein Anschlußzwang. Die Lage der Gemeinschaftsantenne wird auf öffentlichem Grund von der Bundespost in Abstimmung mit der Gemeinde festgelegt.

Über die Anschlußgebühren und Detailinformation informiert die Gemeindeverwaltung.

XII. Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer angrenzenden Flächen zugesichert. Da sich das Baugebiet in einem intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereich befindet, haben die Anlieger im Baugebiet folgende zeitweiligen Einschränkungen in Kauf zu nehmen:

- 1) Geruchsimmissionen besonders beim Ausbringen von biologischen Düngern, wie Stallmist, Jauche und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.
- 2) Staubimmissionen vor allem beim Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger und gegebenenfalls bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung.
- 3) Lärmimmissionen durch den Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr auf dem Mittermüllerweg. An den Grenzen der Bauparzellen zu den landwirtschaftlichen Grundstücken ist Abschirmung durch Strauchhecken und Bäume festgelegt.

XIII. Festsetzungen

- a) planbezogen - siehe Bebauungsplan
- b) allgemeiner Art

- 1) Rechte der Deutschen Bundespost (DBP)

Diese Rechte basieren auf dem Telegrafenge-Gesetz. Die DBP behält sich das Recht vor, bei Bedarf Freileitungen zu errichten.

Sollte die Gemeinde Verkabelung wünschen, ohne daß die DBP dies nicht von sich selbst aus vornimmt, hat die Gemeinde die Mehrkosten zu tragen. Dem zuständigen Fernmeldeamt Regensburg ist jeglicher Straßenbau im Baugebiet rechtzeitig zu melden, um Kabelverlegungen ohne Mehraufwand vornehmen zu können.

2) Grundstückseigentümer

Die Gemeinde Straßkirchen hat die für den Bereich der Grünzone erforderlichen Grundflächen von den Grundeignern zu erwerben, ansonsten erfolgt der Erwerb der Verkehrs- und sonstigen Gemeinflächen auf ortsübliche Weise durch die Kommune.

XIV. Ermittlung der Brutto- und Nettobauflächen

Fläche des augenblicklichen Baugebietes " Am Irlet "	ca. 16.445 qm
Flächen innerhalb des Geltungsbereiches abzüglich überörtl. Straßen	ca. 16.445 qm
Bruttobaufläche (WA)	ca. 16.445 qm
abzgl. gepl. Straßen u. Wege, Plätze	ca. 2.385 qm
abzgl. gepl. Grünflächen und Bachlauf (bis Achse)	ca. 1.272 qm
Nettobauflächen (WA)	ca. 12.788 qm
Nettobaufläche im Abrechnungsbereich(WA)	ca. 11.146 qm

XV. Ermittlung der Wohngebäude und der Einwohnerzahlen

14 Gebäude mit EG / je 1 WE	= 14 WE
14 WE x 6 EW	= 84 Einwohner
<u>84 EW</u>	
1.64 + 7.00 ha Bruttobaulandfläche	= 51.22 EW/ha

Im Geltungsbereich sind somit ca. 14 Wohneinheiten geplant. Es können etwa 84 Personen angesiedelt werden, das sind ca. 51.22 EW/ha.

XVI. Ermittlung der Erschließungskosten nach BBauG.

Erschließungsanlage	Größe	Herstellungskosten	
		DM/Einheit	Gesamt:
2.50 m breiter Fußweg am Bachlauf und zwi- schen Wohneinheiten	240 lfdm	200.--	DM 48.000.--
3.50 m öffentl. Wohn- wege	62 lfdm	450.--	DM 27.900.--
8.50 m Wohnstraße (Erschließungsstraße) 1.50 m Gehweg + 5.0 m Straße + 2.0 m Grün- fläche bepflanzt	67 lfdm	650.--	DM 43.550.--
Kehrflächen	648 qm	110.--	DM 71.280.--
Gesamt:			DM 190.730.--

Gründerwerb Straßengrund
Geh- und Fußweg berücksichtigt.

2.385 qm a DM 20.-- DM 47.700.--

Gründerwerb öffentl. Grünflächen

918 qm a DM 20.-- DM 18.360.--

DM 66.060.--

XVII. Erschließungskosten

Herstellungskosten der Straßen u. Fuß-
wege, sowie Parkier- u. Kehrflächen
(einschl. Straßenentwässerung und Be-
leuchtung)

DM 190.730.--

Gründerwerb für Straßen- und Fußwege

DM 47.700.--

Gründerwerb f. öffentl. Grünflächen

DM 18.360.--

Bepflanzung der öffentl. Grünflächen

DM 16.000.--

Erschließungskosten insgesamt:

DM 272.790.--

abzgl. 10 % Gemeindeanteil

DM 27.279.--

Beitragsfähige Erschließungskosten

DM 245.511.--

Überschlägiger Erschließungskostenaufwand - Bauland

$$\frac{245.511.-- \text{ (Beitr. Erschl. Kosten)}}{11.146 \text{ qm (Nettobaulandfläche)}} = \text{DM } 22.03/\text{qm}$$

-reduziert-

XVIII. Voraussichtliche Kosten der Wasserversorgung

Erschließungsaufwand:

$$\begin{aligned} 14 \text{ WE x } 180 \text{ qm x DM } 7.--/\text{qm} &= \text{DM } 17.640.-- \\ 12.788 \text{ qm Nettobaufläche x DM } 1.--/\text{qm} &= \text{DM } 12.788.-- \\ & \text{DM } 30.428.-- \end{aligned}$$

Überschlägiger Wasserversorgungsaufwand ohne Herstellung des Hausanschlusses:

$$\frac{30.428.-- \text{ DM (Kosten d. Wasserversorgung)}}{12.788 \text{ qm (Nettobaulandfläche)}} = \text{DM } 2.38/\text{qm}$$

Anmerkung:

Für die Herstellung des Hausanschlusses sind mind. DM 1.000.--/Gebäude aufzuwenden.

XVIX. Voraussichtliche Kosten der Abwasserbeseitigung

a) Kanal im Wohngebiet-Ortsnetzanteil

(lt. vorliegenden Angaben der Verwaltung/Basismittelwert)

$$14 \text{ WE x DM } 11.000.--/\text{MW} = \text{DM } 154.000.--$$

b) Kläranlage-Anteile

$$14 \text{ WE x DM } 2.500.--/\text{MW} = \text{DM } 35.000.--$$

$$\text{DM } 189.000.--$$

Durchschnittswert pro qm Nettobauland:

$$\frac{189.000.-- \text{ DM}}{12.788 \text{ qm}} = \text{DM } 14.78/\text{qm}$$

XX. Voraussichtliche Kostenanteil-Erschließung
pro qm - Nettobaulandfläche

22.03 + 2.38 + 14.78

DM 39.19/qm

Die genaue Festlegung der Abrechnungsbereiche hat durch den Gemeinderat zu erfolgen.

Die Kosten für Energieversorgung sind in diesen Beträgen nicht enthalten.

XXI. Flächenberechnung

Bebauungsplan " Am Irlet"

<u>Parzelle Nr.</u>	<u>ca. qm</u>
1	1.357 qm
2	934 qm
3	796 qm
4	729 qm
5	652 qm
6	819 qm
7	1.044 qm
8	907 qm
9	703 qm
10	816 qm
11	830 qm
12	1.072 qm
13	955 qm
14	889 qm
15 (Grundstückstauschverfahren)	285 qm

gesamt:	12.788 qm

XXII. Ergänzende Bestimmungen zum Bebauungsplan

Folgende Festsetzungen gelten als Teil des Bebauungsplanes und sind absolut einzuhalten. Dies gilt für die Grundeigentümer und Bauherren.

- 1) Sichtdreiecke bei Straßeneinmündungen sind von niederer Bepflanzung freizuhalten. Zulässig sind einzelne auf großen Abstand gesetzte Hochstämme.
- 2) Die Niederspannungs- und Telefonanschlüsse sind als Erdkabel geplant. Auskünfte erteilen hierzu die OBAG Deggendorf, Weinstr. 8 und die Oberpostdirektion Regensburg.
- 3) Die Bepflanzung der Grünflächen und Grundstücke hat im Einvernehmen mit dem Kreis-Fachberater für Gartenbau zu erfolgen.
- 4) Räumspflicht der Anlieger regelt sich nach den einschlägigen Ortssatzungen bzw. Rechtsgrundlagen der öffentlichen Hand (Schneeräumspflicht, Streupflicht, Straßenreinigung).
- 5) Pflanzliste (Positiv-Liste) - Anlage 1.

Straßkirchen, den 30. Aug. 1983
ka/br

Kenntnis genommen:
Straßkirchen, den

.....
(1. Bürgermeister)

Positivliste - Bepflanzung

VEGETATION

Für die Neupflanzung werden Assoziationen und Vertreter der für dieses Gebiet typischen Vegetation des reinen Eichen-Hainbuchenwaldes, speziell des Ulmo-Garpinetum kontinentaler Rasse, mit Varianten zum Alno-Fraxinetum und mit Ausweitung auf spezielle Gastgehölze zur gestalterischen Steigerung festgelegt.

Liste der Bäume zu 9.3. + 9.5 Planl. Festsetzungen

Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Betula pendula - Sandbirke
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Quercus robur - Stieleiche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde
Ulmus carpinifolia - Goldulme

Liste der Sträucher zu 9.4 + 9.6 Planl. Festsetzungen

Viburnum opulus - Schneeball
Gamucus - Hollunder
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus monogyna - Weißdorn
Ligustrum vulgare - Liguster
Prunus spinosa - Schlehe

Gastgehölze

Quercus rubra - Roteiche
Fraxinus americana - Weißesche
Acer saccharinum - Zuckerahorn
Populus tremula - Espe

Obstbäume

Zugelassen sind alle bodenständigen Sorten als Halbstamm großkronig im Austausch zu den Festsetzungen der Pkt. 9.3 + 9.5

Negativ-Liste

Nicht zulässig ist die Anpflanzung folgender Gehölze:
Salix alba tristis - Trauerweide
Thuja über 3.00 m bis max. Wachshöhe - Lebensbaum
Picea pungens - Stechfichte
Picea pungens glauca - Blautanne
Chamaecyparus aller Arten über 3.00 m
bis max. Wachshöhe - Scheinzypresse