

Gemeinde Kirchroth  
Landkreis Straubing/Bogen  
- Bebauungsplan "Kapellenfeld I"

### B e g r ü n d u n g

=====

#### A) Planungsrechtliche Voraussetzungen =====

Gemäß § 8, Abs. 2 BBauG sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde Kirchroth hat die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes beschlossen. Gemäß § 8, Abs. 4 BBauG kann ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan). Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes als "Allgemeines Wohngebiet" vorgesehen.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes  
 =====

Das für die Bebauung vorgesehene Gebiet "Kapellenfeld I" liegt im Norden, im unmittelbaren Anschluß an die vorhandene Bebauung des Ortes Kirchroth.

Im Süden schließt das Baugebiet unmittelbar an die bestehende Bebauung an. Die östliche Begrenzung bildet die Kreisstraße SR 64, und die westliche und nördliche Begrenzung des Baugebietes ergibt sich durch die Grenzen der an das Baugebiet anschließenden, noch landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das gesamte Baugebiet hat eine Größe von 2,12 ha.

Die mittlere Entfernung vom Mittelpunkt des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

zur nächsten Omnibushaltestelle	ca. 300 m
zur Kirche	ca. 350 m
zur Schule	ca. 100 m
Zu den nächst befindlichen Versorgungs-läden beträgt die Entfernung	ca. 200 m
Kinderspielplatz	ca. 100 m

Das Gelände ist als flach zu bezeichnen. Das Grundwasser wird etwa in einer Tiefe von 3,00 m unter Gelände bei normalen Grundwasserverhältnissen anstehen. Die Höhenlage ist 324,50 m ü.NN.

Geologisch gehört das Gebiet zum Quartär Pleistozän (Diluvium). Der Niederterassenschotter wird mehr oder weniger von Humus überlagert. Die Trasse der Autobahn A 3 Frankfurt-Nürnberg-Wien (Europastraße Nr. 5) führt nördlich des vorgesehenen Baugebietes vorbei.

Innerhalb des Baugebietes stehen weder Einzelobjekte, noch Landschaftsteile unter Natur- bzw. Landschaftsschutz.

Nach Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege wird im Bereich des Baugebietes archäologische Substanz vermutet. Es können dadurch Verzögerungen der Bautätigkeit eintreten.

C) Geplante bauliche Nutzung  
 =====

Wie schon erwähnt, hat das Baugebiet eine Größe von 2,12 ha. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 der BauNVO festgesetzt.

Dem Wunsch der künftigen Bewohner entsprechend wurden ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser geplant. Die 22 neuen Bauparzellen sollen mit 16 E + D und 6 E + 1-Häusern bebaut werden. Die im Bebauungsplan angegebene Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

Jedes Haus der Einzelhausbebauung soll Doppelgaragen und Garagenzufahrten mit einer Mindestdiefe von 6,00 m erhalten. Die vorgesehen Wohnbauten innerhalb des Bebauungsplanes sollen ausschließlich dem Eigenbedarf der Gemeinde Kirchroth dienen, d.h., den allgemeinen Wohnansprüchen infolge des natürlichen Auflockerungsbedarfes soll entsprochen werden. Die Tatsache, daß schon jetzt eine sehr starke Nachfrage nach Bauland im vorgesehenen Baugebiet vorhanden ist, läßt erwarten, daß dieses innerhalb der nächsten 2 - 3 Jahre, ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes, bebaut ist. Dann werden ca. 100 Personen im Baugebiet wohnen.

Das Nettowohnbauland (Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke) umfaßt	1,81 ha (1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen	0,25 ha (2) -----
Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2))	2,06 ha (3)
Die öffentlichen Grün- und Freiflächen umfassen	0,06 ha (4)
Die Flächen für Gemeindebedarfseinrichtungen umfassen	0,00 ha (5) -----
Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5))	2,12 ha (6) =====
Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf	
das Bruttowohnbauland (3)	97 %
die öffentlichen Grün- und Freiflächen (4)	3 %
die Flächen für Gemeindebedarfseinrichtungen (5)	0 % -----
	100 %
vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf	
das Nettowohnbauland (1)	87 %
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2)	13 % -----
	100 % =====

Es ergeben sich folgende städtische  
Verhältnisswerte:

Wohndichte:

Bruttowohnbaudichte  
(= Einwohner je ha Bruttowohnbaufläche) 47,2 E/ha

Nettowohnbaudichte  
(= Einwohner je ha Nettowohnbaufläche) 55,3 E/ha

Wohnungsdichte:

Bruttowohnungsdichte  
(= Wohneinheiten je ha Bruttobohnbau land) 11,7 WoE/ha

Nettowohnungsdichte  
(= Wohneinheiten je ha Nettowohnbau land) 13,3 WoE/ha

Mittlere Flächenzahlen:

Grundflächenzahl (GrZm)  
(= bebaute Grundflächensumme in ha  
je ha Nettowohnbau land) 0,27

Geschoßflächenzahl (GFZm)  
(= Geschoßflächensumme in ha  
je ha Nettowohnbau land) 0,54

Verkehrsflächen (VFZm)  
(= Verkehrsflächen in ha  
je ha Bruttogeschoßflächensumme) 0,30

D) Bodenordnende Maßnahmen  
=====

Der gesamte Planungsbereich befindet sich im Eigentum  
der Gemeinde Kirchroth.

Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

E) Erschließung  
 =====

Die verkehrstechnische Erschließung ist in konventioneller Weise durch befahrbare Straßen vorgesehen. Die Straßenbreite soll 5,40 m, der einseitig anzulegende Fußweg 1,10 m breit werden.

Für die Parzellen mit der Nr. 3, 4, 7, 9, 11, 13, 15 und 17 wird vorgeschlagen, den Zaun an der Nordseite des Grundstückes bis zur Hausflucht zurückzunehmen (offene Vorgärten), wodurch die Straße einen höheren Nutzwert erhält.

Bei dem Grünsteifen und Fußweg am Westrand ist bis zum Weiterbau, d.h. Anschluß an die Straße bei der Schule, ein Schotter- bzw. Kiesweg mit 4,00 m Breite und ein Pflanzstreifen für Bäume mit 3,0 m vorzusehen. Später verbleibt dann ein Fußweg mit 2,0 m und ein beidseitiger Grünstreifen von 5,0 bzw. 7,0 m.

Der Anschluß an das bestehende Straßennetz erfolgt im Osten an die neue Kreisstraße SR 64. Die innere verkehrstechnische Erschließung gestattet die einwandfreie Zufahrt zu allen Baugrundstücken.

Die Trink- und Brauchwasserversorgung ist durch den Zweckverband "Buchberg-Gruppe", Geschäftsstelle in Straubing, Leutnerstraße 24 gesichert.

Die Abwasserbeseitigung in der Gemeinde erfolgt über eine vollbiologische Zentralkläranlage. Die Abwässer des geplanten Baugebietes werden dieser Anlage zugeführt.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallbeseitigung Straubing Stadt und Land.

Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz des E-Werkes Heider, Wörth/Donau.

F) Schallschutz im Städtebau nach der Vornorm DIN 18005  
 =====

Der Planungsrichtpegel für "Allgemeines Wohngebiet"  
 beträgt nach Tabelle 4

55 dB(A) am Tag

und

40 dB(A) bei Nacht.

Gegenüber der Baufirma Schiedeck sind keine besonderen  
 Schallschutzmaßnahmen erforderlich, da die Werkhalle des  
 Bauunternehmens eine geschlossene Wand darstellt und  
 einen Lärmschutz vom Werksgelände her bildet.

Der an der Nordseite des Baugebietes geplante Lärm-  
 schutzwall wird bei einer Erweiterung des Baugebietes  
 nach Westen in Richtung Schule ebenfalls verlängert.

Nach Angaben des Landratsamtes sind an der neuen Kreis-  
 straße SR 64 aufgrund der geringen Verkehrsbelastung  
 keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Weitere Erläuterungen zum Schallschutz siehe Anhang zur  
 Begründung.

G) Überschlägig ermittelte Kosten  
 =====

Die Erschließungskosten (ohne Grunderwerbskosten)  
 betragen nach überschlägiger Kostenermittlung:

Straßenbaukosten	ca.	165 000,--	DM
Kanalbaukosten	ca.	100 000,--	DM
Baukosten der Wasserversorgung	ca.	25 000,--	DM
Errichtung der Straßenbeleucht.	ca.	10.000,--	DM
Stromanschlüsse	ca.	20 000,--	DM
Planung, Unvorhergesehenes und Sonstiges	ca.	<u>20.000,--</u>	DM
Gesamtbaukosten:	ca.	340 000,--	DM

=====

Somit ergibt sich voraussichtlich:

$$\frac{340\ 000,--\ \text{DM}}{18\ 100\ \text{m}^2} = 18,78\ \text{DM/m}^2\ \text{Nettowohnbaufläche}$$

$$\frac{340\ 000,--\ \text{DM}}{21\ 200\ \text{m}^2} = 16,04\ \text{DM/m}^2\ \text{Bruttowohnbauland}$$

Das Aufbringen der Erschließungskosten und die genaue Festsetzung der Beiträge kann im Rahmen einer Erschließungssatzung nach den §§ 123 - 135 BBauG erfolgen, soweit nicht privatrechtliche Erschließungsverträge abgeschlossen werden.

Aufgestellt:  
Regensburg, den 06. Juni 1983  
Ka/Wm



elektroberatung bayern  
ingenieurbau

Ludwig-Eckert-Straße 10  
8400 Regensburg; Tel. (0941) 23071

*Krusberg*

## Ergänzung zur Begründung vom 6. Juni 1983

=====

zur Erweiterung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Kapellenfeld I" in Kirchroth, Gemeinde Kirchroth, Landkreis Straubing-Bogen  
in der Fassung vom 11. Dezember 1990

---

### 1. Ausgangslage

Der vom Architekturbüro Dipl.-Ing. Haisch, München gefertigte Flächennutzungsplan für die Gemeinde Kirchroth wurde von der Regierung von Niederbayern mit Bescheid vom 26.7.1983 und Ergänzungsbescheid vom 20.12.1988, 420-4621.941 genehmigt. Mit Bekanntmachung vom 11.1.1989 ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchroth wirksam geworden. In diesem Flächennutzungsplan ist der Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes "Kapellenfeld I" (= Fl.-Nr. 120 der Gemarkung Kirchroth) als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

### 2. Lage und Planungsfläche

Der Erweiterungsbereich liegt zwischen dem bisherigen Baugebiet "Kapellenfeld I" und dem Schul- und Gemeindezentrum und schließt die dort vorhandene Lücke. Vom gesamten Erweiterungsbereich von etwa 1,2 ha (Bruttowohnbau land) werden etwa 0,86 ha reine Wohnbaufläche und etwa 0,34 ha öffentliche Verkehrs- und Grünflächen. Die Eingrünung im Norden des Baugebiets erfolgt mit einem beidseitig bepflanzten Lärmschutzwall.

### 3. Erschließung

Die westlichen 4 Parzellen 9 bis 12 werden straßenmäßig über den vorhandenen "Kapellenweg" erschlossen, wobei eine Erweiterung mit einem 1,50 m breiten Fußweg und einem dazwischenliegenden bepflanzten Grünstreifen in einer Breite von 2,0 m erfolgt. Für die übrigen Parzellen ist eine sog. "innere Erschließung" über die vorhandene Straße im bestehenden Baugebiet (=Keltenring) vorgesehen, wo die Wendeplatten jeweils am Ende als Platzbereiche ausgebildet werden. Zum Schul- und Gemeindezentrum ist lediglich eine Fußwegverbindung eingeplant, wobei durch 2 höhengleiche Pflasterstreifen im "Kapellenweg" optisch auf den Überweg hingewiesen wird.

Bei der Wasserversorgung, Entwässerung, Müllbeseitigung und Stromversorgung hat sich gegenüber der Begründung vom 6.6.1983 nichts geändert.

4. Rücksichtnahme auf die Landwirtschaft

Den Landwirten wird die uneingeschränkte Bewirtschaftung ihrer Flächen (insbesondere nördlich des Planungsbereichs) und Betriebe zugesichert. Der Bauwerber im ländlichen Raum muß zeitweilig von landw. Flächen und Betrieben ausgehende Geruchs-, Staub- oder Geräuscentwicklungen tolerieren.

Kirchroth, 11. Dezember 1990  
Gemeinde Kirchroth:

Wanninger  
i. Bgm

Anlage zum Bebauungsplan  
der Erweiterung des Kapellenfeldes mit Deckblatt Nr. 1

Schallschutz im Städtebau nach DIN 18005 1. Teil v. Mai 1987

Der planungsrichtige Pegel für ein "Allgemeines Wohngebiet" be-  
trägt nach Beiblatt 1

am Tag 55 dB (A)  
bei Nacht 45 dB (A)

Beurteilungspegel gemittelt

DTV 1985: 14 835 Kfz/Tag

DTV 2000: 19286 Kfz/Tag

Wert wurde nach Empfehlung  
um 30 % erhöht

Berechnung

DTV 2000: Tag 1157 Kfz/Std Lkw-Anteil: 18,9%  
Nacht 270 Kfz/Std 37,9%

Ergibt einen Mittelungspegel nach Diagramm:

Tag: 70,1 dB; Nacht: 67,6 dB; Erhöhung für Beton: +1,0 dB  
Erhöhung > 120 km/h: Tag + 0,7 dB  
Nacht + 0,4 dB

Verminderung Entfernung Emmissionsort zum Immissionsort von  
485 m um - 19,2 dB

Tag:  $70,1 + 1,0 + 0,7 - 19,2 = 52,6$  dB  
Nacht:  $67,6 + 1,0 + 0,4 - 19,2 = 48,8$  dB

d.h.

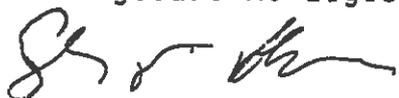
Tagsüber wird der Schallpegel nicht überschritten.  
Nachts jedoch um 3,8 dB.

Durch eine aktive Lärmschutzmaßnahme in Form eines Lärmschutz-  
walles, der eine Höhe von ca 3,00 m hat, wird eine Schallmin-  
derung von mindestens 5,0 dB erreicht.

am Tag 47,6 dB  
bei Nacht 43,8 dB

Als Passive Maßnahme sollten die Gebäude am Wall ihre First-  
richtung längs zum Wall führen.

Kirchroth, den 02.04. 1991  
Planungsbüro A. Eiglsperger



Anlagen:  
Lageplan  
Schnitt  
Regelplan nach RiZaK 88

