

1. PLANUNGSDATEN

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat von Kirchroth hat in seinen Sitzungen vom 30.01.1996 bzw. 24.06.1996 beschlossen, einen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung für das Gebiet "An der Feuerhausstraße" in Kirchroth aufzustellen.

Flächennutzungsplan

Im gemeindlichen Flächennutzungsplan sowie im Landschaftsplan der Gemeinde Kirchroth ist das Plangebiet noch als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Gemäß des Gemeinderatsbeschlusses vom 30.01.1996 soll ein Deckblatt zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan erstellt werden, welches im Parallelverfahren (nach § 8 Abs. 3 BauGB) zur Genehmigung vorgelegt wird.

Die Fläche soll als Allg. Wohngebiet (WA, gem. § 4 BauNVO) dargestellt werden:

2. LAGE UND BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES

Lage in der Ortschaft

Das Baugebiet "An der Feuerhausstraße" liegt am südlichen Ortsrand von Kirchroth, nördlich des Perlbachableiters und westlich des Ortskerns.

Derzeitige Nutzung

Das Areal wird derzeit landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt.

Verkehrsanbindung

Das Baugebiet ist über die Feuerhausstraße an die bestehenden Gemeindestraßen (Ortsplatz, Hochweg) angebunden.

Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke Fl.-Nr. 85, 85/1, 85/2, 86 sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 48, 96, 287 und südlich des Kössnach-Perlbachableiters die Fl.-Nr. 328, 332 sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 317, 318, 320, 321, 322, 323, 325, 326 und 327.

3. PLANUNGSVORGABEN

Planungsanlass/-ziel

Die Grundeigentümer der nördlich des Perlbachableiters und innerhalb des Planbereiches liegenden Flächen möchten durch die Umwidmung der landwirtschaftlichen Flächen in ein WA Baurecht erlangen.

Die Gemeinde hat sich deshalb entschlossen, im Anschluß an die östlich und westlich angrenzende bestehende Ortsbebauung das neue Wohngebiet "An der Feuerhausstraße" auszuweisen. Die überplanten Flächen bleiben in Privatbesitz, die öffentlichen Flächenanteile werden umgelegt.

Ziel der Gemeinde ist es, dass erforderliche ortsplanerische und grünordnerische Notwendigkeiten beachtet werden. Daher wurde als Vorstufe zum Bebauungsplan ein "Städtebauliches Entwicklungskonzept" erstellt, das als Bestandteil dieser Begründung bei der Gemeinde einsehbar ist.

Topographie

Die Feuerhausstraße hängt leicht von Westen (320,44 müNN) nach Osten (320,06 müNN). Das südlich angrenzende Gelände besitzt an dessen höchstem Punkt im Osten am Straßenrand eine Höhe von 319,91 müNN und an dessen tiefstem Punkt nördlich der Böschung zum Ableitgraben des Perlbaches eine Höhe von 318,31 müNN. Das Ufer des Perlbaches fällt von Westen (317,82 müNN) nach Osten (317,14 müNN) innerhalb des Plangebietes um ca. 0,7 m.

Grünordnerisch bedeutsame Merkmale des Plangebietes sind der Perlbachableiter (Biotop-Nr. 7041-48 gem. amtli. Bayer. Biotopkartierung - Bayern Flachland) entlang der südlichen Plangebietsgrenze, am östlichen Gebietsrand der "Dorfbach", der in den Perlbachableiter mündet und die Niederterrassenkante nördlich der Feuerhausstraße. Innerhalb des Plangebietes ist als nennenswerter Gehölzbestand die als zu erhalten festgesetzten Silberweide an der Feuerhausstraße sowie der gewässerbegleitende, vornehmlich Schwarzerlen- bzw. Weidenbewuchs zu erwähnen.

Im Rahmen des Ausbaus der Feuerhausstraße (Dorferneuerungsmaßnahme) wurde auf öffentlichem Grund ein Regenwassersammelteich angelegt, der im Zuge der Bebauung jedoch in Richtung des Perlbachableiters verlegt werden soll.

Wasserwirtschaftliche Vorgaben

Das Planungsgebiet liegt im Überschwemmungsgebiet des Perlbachableiters.

Auflagen der Wasserwirtschaft sind der Retentionsraumausgleich möglichst an Ort und Stelle und die Beachtung einer im ungünstigsten Falle möglichen Hochwasserkote von 320,25 müNN.

Im Verlauf der Planungen wurde vom Vorhaben den Retentionsraumverlust nördlich des Perlbachableiters zwischen Bebauung und Gewässer auszugleichen Abstand genommen. Stattdessen wurde ein Antrag auf Erdabtrag rechtsseitig des Baches (Stand: 07.07.1997) gestellt und genehmigt. Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde entsprechend erweitert, die Maßnahme gem. des o.a. Antrages festgesetzt. Durch die zwischenzeitliche Veränderung der Deichtrasse kann zwar nicht der gesamte berechnete Retentionsraumverlust am Ort wie geplant ausgeglichen werden, aber gewässerabwärts ist dies an anderer Stelle (gem. den Untersuchungen des Wasserwirtschaftsamtes) möglich.

4. PLANUNGSERLÄUTERUNG

Bebauungskonzept

Lage und Zuschnitt des Gebietes lassen lediglich eine einzeilige Bebauung zu.

Die Festsetzungen definieren durch die zulässigen Gebäudehöhen, die enggefassten Baugrenzen, Baulinien für Garagen/ Nebengebäude sowie eindeutige Firstrichtungen den künftigen Straßenraumeindruck. Hierbei wurde auf dorfgemäße Bebauungsstrukturen (Höfe, Übergänge zwischen dem öffentlichen und privaten Hausvorbereichen ...) Bezug genommen.

Um einer zu massiven Bebauung entgegenzutreten wurde die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten sowie das Maß der baulichen Nutzung fixiert.

Aufgrund der wasserwirtschaftlichen Vorgaben ist das Gebäudeniveau sowie die Geländegestaltung detailliert festgesetzt. Die Gebäude werden durch die Geländeauffüllung hochwassergeschützt. Das Überschwemmungsgebiet grenzt an die Oberkante der Hochwasserböschung.

Grünordnungskonzept

Das Baugebiet ist zum Ortsrand durch bestehende gewässerbegleitende Gehölze entlang des Perlbachableiters bereits gut eingegrünt. Grünordnerische Maßnahmen sind daher in erster Linie für eine dorfgemäße Straßenraumgestaltung erforderlich.

Erschließungskonzept

Straßen und Wege

Die Haupteerschließung des Baugebietes erfolgt über die zwischen 3 und 4,5 m breite Feuerhausstraße, die von einem einseitigen Mehrzweckstreifen (Parken, Gehen, Begrünung, Zufahrten ...) begleitet wird. Dessen Breite variiert zwischen 3,5 und 8,5 m.

Ein Fußweg zwischen Ortsplatz und Sportgelände südl. des Perlbachableiters soll im Rahmen der Dorferneuerung eingerichtet werden.

Durch die Bebauung des Gebietes erhöht sich die Quantität des Individualverkehrs in diesem Ortsbereich.

Neben der Feuerhausstraße muß daher damit gerechnet werden, dass auch der Hochweg eine entsprechende Erschließungsfunktion zu übernehmen hat. Der Einbau eines dauerhaften Fahrbahnbelages ist daher für diesen zu empfehlen.

Wasser, Abwasser, Oberflächenwasser

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt über den Wasserzweckverband der Buchberggruppe.

Die Bestrebungen der Gemeinde die bestehende Kläranlage zu erweitern, sind in vollem Gange. Da für das Baugebiet ein Trennsystem eingerichtet wird und der Anschluß des Baugebietes ans öffentliche Kanalnetz möglich ist, ist die geregelte Entsorgung der Abwässer gesichert.

Für die Einleitung von Oberflächenwasser in den Vorfluter ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Da die Einrichtungen zur Oberflächenwasserentsorgung (Grenzgräben zwischen Parzelle 1 und Feuerwehr bzw. Parzelle 4 und 5 sowie der Gräben und Retentionsmulden im südlichen Grundstücksbereich der Parzellen 1-8) weitgehend auf Privatgrund zu liegen kommen, sind diese grundbuchrechtlich zu sichern.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das E-Werk Heider (Wörth). Der Anschluß an das bestehende Kabelnetz ist von beiden Seiten her möglich.

Abfallentsorgung

Die Müllbeseitigung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land gewährleistet.

Immissionsschutz

Im nördlichen Anschluß an das künftige Baugebiet befindet sich der landw. Betrieb Meier, der zur Zeit noch Rinderhaltung betreibt. Nutzungskonflikte zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem landw. Betrieb sind aufgrund der Betriebsgröße und -struktur und wegen des ausreichenden Abstandes (ca. 75 m) nicht zu erwarten.

Öffentliche Flächen

Öffentliche Gemeinbedarfsflächen

Als bestehende, öffentliche bauliche Einrichtungen, sind das Feuerwehrgerätehaus der örtl. Freiwilligen Feuerwehr innerhalb des Plangebietes und der gemeindliche Wertstoffhof daran angrenzend zu erwähnen.

Öffentliche Grünflächen

Als öffentliche Grünflächen sind zur Gliederung der Bebauung Bereiche ausgewiesen, die die Feuerhausstraße und den Perlbachableiter verbinden. Zum anderen ist ein Grünflächenanteil innerhalb des Mehrzweckstreifens von mind. 30 % und die Böschung der Niederterrassenkante als zu erhalten festgesetzt.

6. FLÄCHENERMITTLUNG

Von der für das Baugebiet maßgeblichen Gesamtfläche des nördlich des Perlbachableiters liegenden Geltungsbereiches von 20740 m² (100 %) entfallen auf

die Feuerhausstraße	1160 m ²	
den Mehrzweckstreifen	1340 m ²	(12,0 %)
öffentl. Grünflächen	3620 m ²	(17,4 %)
den Perlbachableiter	930 m ²	
die Bauparzellen	13190 m ²	(63,6 %)
Feuerwehrgrundstück	500 m ²	

7. KOSTENSCHÄTZUNG

Die für die Erschließung der Bauparzellen erforderlichen Maßnahmen (Retentionsraumausgleich - Geländeabtrag, Entwässerungseinrichtungen, Anlage und Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche, Auffüllung und Anlage des Mehrzweckstreifens mit Stellplätzen, Zufahrten, Fußweg und Bepflanzung werden auf die baulich nutzbaren Flächen anteilig umgelegt.

Folgende Nettobaukosten können grob überschlägig angesetzt werden:

Entwässerungsrinne (Granit-Großstein, 3-Zeiler)		
280 lfm	à 95,-- DM	26.600,-- DM
Park- und Ausweichflächen (Betonstein, Rasenpflaster)		
300 m ²	à 110,-- DM	33.000,-- DM
Fußweg (wassergebundene Decke)		
350 m ²	à 60,-- DM	21.000,-- DM

Retentionsmulden 100 m ³	à 15,- DM	1.500,- DM
Entwässerungsgräben 350 lfm	à 20,- DM	7.000,- DM
Bepflanzung Gehölzgruppen 7 St.	à 400,- DM	2.800,- DM
Einzelgehölze 9 St.	à 650,- DM	5.850,- DM
Anlage v. Grünflächen 2500 m ²	à 10,- DM	25.000,- DM
Erdabtrag, Abfuhr, Deponiege- bühren 9400 m ³	à 5,25 DM	<u>49.350,- DM</u>
		172.100,- DM

Da zum Großteil Lage und Größe der Zufahrten nicht feststeht, sind diese Flächen nicht in o.a. Schätzung enthalten.
Die Erschließungskosten für Strom- und Wasserversorgung sind vom jeweiligen Versorgungsunternehmen einzuholen.

Nüsgefertigt:

Gemeinde Kirchroth
Regensburger Straße 22
94356 Kirchroth

9. März 2000



Wanninger
Wanninger
1. Bürgermeister