

Gemeinde	Kirchroth
Landkreis	Straubing – Bogen
Reg. Bezirk	Niederbayern

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
für das Baugebiet „Neudau“ bei Pittrich**

BEGRÜNDUNG (§ 9 Abs. 8 BauGB)

1. Lage und Bestandssituation

Die Gemeinde Kirchroth liegt im nordwestlichen Bereich des Landkreises Straubing – Bogen unmittelbar an der Grenze zum Regierungsbezirk Oberpfalz und gehört zur Region Donau – Wald (Region 12).

Die Anbindung des Kleinzentrums Kirchroth an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt im wesentlichen über die Staatsstraße 2148 zur nördlich, in unmittelbarer Nähe befindlichen Bundesautobahn A 3 Nürnberg – Regensburg – Passau mit eigener Anschlußstelle Kirchroth und über die Staatsstraße 2125 nach Wörth a. d. Donau bzw. zur Stadt Straubing.

Die Entfernung zur Stadt Straubing beträgt ca. 10 km und zur Stadt Regensburg ca 35 km.

Das zu beplanende Gebiet liegt südöstlichen des Hauptortes Kirchroth im Ortsteil Pittrich. Es grenzt im Norden, Osten und Süden an landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Westen an den Ort Pittrich an.

Das Gelände des Planungsgebietes ist weitgehend eben und wird derzeit im unbebauten Bereich landwirtschaftlich genutzt.

Die Höhenlage im Planungsgebiet ohne den Grabenbereich liegt mind. 318,00 m ü. NN, max jedoch bei 319,00 m ü. NN; im Mittel 318,50 m.

Verkehrsmäßig wird das Baugebiet von der Gemeindeverbindungsstraße Kößnach – Pittrich bzw. Kirchroth - Pittrich erschlossen; die Entfernung zum Ortskern von Pittrich beträgt ca. 200 m.

2. Planungsrechtliche Situation

Der vom Architekturbüro Dipl. Ing. Haisch, München, gefertigte Flächennutzungsplan ist mit Bescheid vom 26. 07. 1983 und Ergänzungsbescheid vom 20. 08. 1988 von der Regierung von Niederbayern genehmigt und durch Bekanntmachung vom 11. 01. 1989 wirksam geworden.

In diesem Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich des Baugebiets noch als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Mit Deckblatt Nr. 26 wird jedoch parallel ein Änderungsverfahren durchgeführt, in dem eine Einstufung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO erfolgt.

Der vorliegende Bebauungsplan ist demzufolge aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchroth entwickelt.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Kirchroth gehört zum ländlichen Raum, dessen Struktur zur Verbesserung und Erhaltung gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig zu stärken ist.

Hierbei ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen einerseits und die Sicherung der landwirtschaftlichen Anwesen andererseits ein wichtiger Faktor, zumal sie in besonderem Maße auch zur Auslastung der Infrastruktur des Kleinzentrums Kirchroth beitragen sollen.

Der Anlaß einer Aufstellung des Bebauungsplanes „Neudau“ ist die erhebliche Nachfrage nach Wohnbauflächen für die einheimische Bevölkerung des Ortsteiles Pittrich. Um eine Abwanderung zu verhindern bzw. den Ortsteil zu stärken wird mit dieser Planung vorschub geleistet.

4. Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über der von Osten her führenden GVS Kößnach – Pittrich in eine Erschließungsstraße bzw. über einen Privatweg.

5. Hinweise zur Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung, sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke sichergestellt werden.

Mit der Planung soll aber auch durch Raumbildungen, Bauweise, Gestaltung der öffentlichen Erschließungsflächen und durch entsprechende bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen der Tendenz eines wieder stärkeren landchaftsbezogenen Bauens im ländlichen Raum Rechnung getragen werden.

6. Hinweise zur Grünordnung

Mit der Bepflanzung der privaten Grünflächen mit heimischen Laubbäumen, Gehölzen und Sträuchern, werden in den einzelnen Bauparzellen umfangreiche grünordnerische Maßnahmen, wie Pflanzstandorte für Laubbäume und raumbildende Gehölz- und Strauch- bzw. Heckenpflanzungen festgesetzt

7. Öffentliche Einrichtungen

Das Rathaus der Gemeinde Kirchroth befindet sich etwa 2800 m vom Baugebiet entfernt, weitere öffentliche Einrichtungen wie Post und Banken, sowie Geschäfte zur Deckung des Grundbedarfs und Dienstleistungen verschiedenster Branchen befinden sich in unmittelbarer Nähe im Ortskern von Kirchroth.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke befinden sich im Eigentum von privater Personen. Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 und ff BauGB haben das Einverständnis der Eigentümer.

8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit ausreichend Trink- und Brauchwasser ist problemlos durch den Zweckverband Wasserversorgung Buchberg-Gruppe gewährleistet.

Die Energieversorgung ist durch Anschluß an das Versorgungsnetz des Elektrizitätswerkes Heider, Wörth a. d. Donau, gesichert. Die Stromanschlüsse der einzelnen Anwesen erfolgt durch Erdkabel.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem, wobei das Oberflächenwasser auf dem Grundstück breitflächig versickert werden soll, mit Anschluß an die mechanisch-biologische Zentralkläranlage Kirchroth.

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land.

9. Bodenverhältnisse

Genaue Aufschlüsse über die Bodenverhältnisse liegen derzeit noch nicht vor; es kann jedoch, wie im bebauten Bereich vorherrschend, von sandigem Lehm und Kies ausgegangen werden. Mit Grundwasser in Baugrundtiefe ist zu rechnen.

10. Hochwasserschutzmaßnahmen

Hochwasserschutzmaßnahmen sind vorgesehen, die Schlafräume sollen in das Obergeschoß gelegt werden. Das Planungsgebiet befindet sich im eingediechten und geschützten Bereich der Donau. (siehe auch textl. Festsetzungen).

10. Bodendenkmäler

Auf dem Planungsgebiet können Bodendenkmäler vorkommen.

11. Immissionsschutz und Vorkehrungen

Im Planungsgebiet sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

12. Rücksichtnahme auf die Landwirtschaft

Den Landwirten wird die uneingeschränkte Bewirtschaftung, sowie die weitere Entwicklung ihrer Flächen und Betriebe zugesichert. Der Bauwerber im ländlichen Raum muß zeitweilig von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben ausgehende Geruchs-, Staub- oder Geräuscentwicklungen tolerieren.

13. Größe und zukünftige Dichte des Baugebietes

Die Fläche des Bruttobaulandes (Geltungsbereich des Bebauungsplanes) beträgt ca. 1,12 ha, unterteilt in

- geplante Wohnbauflächen ca 1,05 ha (93,75 %)
- Erschließungsflächen Straße ca 0,07 ha (6,25 %)

und umfaßt die Flurnummern 419, Teilflächen aus 415, 415/1 und 420 der Gemarkung Kößnach

Innerhalb des Geltungsbereichs sind 10 Parzellen für Wohnbebauung

Es sind für ca 40 Einwohner neue Wohngebäude vorgesehen.

Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 742 m² und 1435 m².

Parzellen:	1: 1 170 m ² ;	2: 906 m ² ;	3: 920 m ²
	4: 980 m ²	5: 1 395 m ²	6: 851 m ²
	7: 742 m ²	8: 864 m ²	9: 884 m ²
	10: 1435		

Kosten für die Wasserversorgung

Der überschlägige Aufwand einschließlich Herstellung der Hausanschlüsse bis Wasserzähler beträgt pro m² ca 10,00 DM

Kosten für die Abwasserentsorgung

Der überschlägige Aufwand einschließlich Kläranlagenanteil ohne Hausanschlüsse beträgt ab Grundstücksgrenze pro m² ca 20,00 DM

Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen

Die Erschließungskosten werden im Rahmen bestehender Satzungen bzw. nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches berechnet und auf den Grundstückseigentümer umgelegt.

Die auf die Gemeinde Kirchroth entfallenen Kosten werden auf den Eigentümer umgelegt.

Aufgestellt:

Kirchroth, den 22. März 1998
geändert am 07. Sept. 1998



Alfons Eiglsperger
Staatlich geprüfter Bautechniker

Ausgefertigt:

Gemeinde Kirchroth 9. Sep. 1998



Wanninger
1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Gemeinde Kirchroth
Landkreis Straubing -Bogen
Reg.Bezirk Niederbayern

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
für das Baugebiet „Neudau“ bei Pittrich**

VERFAHRENSVERMERKE

Grundlage des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), Bayer. Bauordnung (BayBO) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in ihrer jeweils neuesten Fassung.

Der Gemeinderat hat am 07. 04. 1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.



Kirchroth, den 9. Sep. 1998

Wanninger
1. Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 30. 04. 1988 durchgeführt.



Kirchroth, den 9. Sep. 1998

Wanninger
1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 07. 04. 1998 den Bebauungsplan gebilligt.



Kirchroth, den 9. Sep. 1998

Wanninger
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 22. 03. 1998 bestehend aus Zeichnungen, textlichen Festsetzungen und Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.04.1998 bis 05.06.1998 im Rathaus der Gemeinde Kirchroth während der allgemeinen Dienstzeit öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde ortsüblich durch Anschlag bekanntgemacht.



Kirchroth, den 9. Sep. 1998

.....
 Wanninger
 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Kirchroth hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 07.09.1998 den Bebauungsplan gem § 10 BauGB i. V. mit Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.



Kirchroth, den 9. Sep. 1998

.....
 Wanninger
 1. Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.



Kirchroth, den 9. Sep. 1998

.....
Wanninger
1. Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Gemeinde hat am 10. Sep. 1998 den Beschluß des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung tritt damit gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.



Kirchroth, den 10. Sep. 1998

.....
Wanninger
1. Bürgermeister