

Gemeinde Kirchroth

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




" A M M E R B R E I T E "

Übersichtsplan zum Bebauungsplan „Ammerbreite“

Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchroth, Ortsteil Pondorf



Zeichenerklärung

-  Allgemeines Wohngebiet
-  Dorfgebiet
-  Grenze des räuml. Geltungsbereiches



M 1:5 000

Verfahrensvermerke

=====

zum Bebauungsplan "Ammerbreite"

Gemeinde: Kirchroth, Ortsteil Pöndorf
Landkreis: Straubing-Bogen
Regierungsbezirk: Niederbayern

Der Gemeinderat hat am 11. Dezember 1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.



Kirchroth, 17. Jan. 1991.

Wanninger
1. Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 13. Januar 1991 durchgeführt.



Kirchroth, 17. Jan. 1991.

Wanninger
1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 15. Januar 1991 den Bebauungsplan gebilligt. Der Billigungsbeschluß wurde am 22. Jan. 1991 öffentlich bekanntgemacht.



Kirchroth, 22. Jan. 1991.

Wanninger
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 15. Januar 1991, bestehend aus Zeichnungen, textliche Festsetzungen und Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 31. Jan. 1991 bis 4. März 1991 im Rathaus der Gemeinde Kirchroth während der allgemeinen Dienstzeit öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde ortsüblich durch Anschlag bekanntgemacht.



Kirchroth, 7. Okt. 1991.

Wanninger
1. Bürgermeister

Billigung des geänderten Bebauungsplan-Entwurfs

Der Gemeinderat hat am 1. Oktober 1991 den Bebauungsplan in der geänderten Fassung vom 30.9.1991 gebilligt. Dieser Billigungsbeschluß wurde am 9. Oktober 1991 öffentlich bekanntgemacht.



Kirchroth, 9. Oktober 1991

Wanninger
1. Bürgermeister

2. öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 15. Januar 1991 in der geänderten Fassung vom 30. September 1991, bestehend aus Zeichnungen, textlichen Festsetzungen und Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22. Oktober 1991 bis 25. November 1991 im Rathaus der Gemeinde Kirchroth während der allgemeinen Dienstzeit nochmal öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde ortsüblich durch Anschlag bekanntgemacht.



Kirchroth, 27. Nov. 1991...

Wanninger
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Kirchroth hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 26. Nov. 1991 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i.V. mit Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.



Kirchroth, 17. Jan. 1992....

Wanninger
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Straubing-Bogen hat mit Schreiben vom 13.1.1992 Nr. 42-010 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Ausfertigung:

Der Bebauungsplan wird nach Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 Absatz 1 und 3 BauGB ausgefertigt.

Landratsamt Straubing-Bogen

Straubing, 1.1.1992
F.A.
ger
Kutlmann
ORR



Kirchroth, 17.1.1992
Gemeinde Kirchroth:

Wanninger
1. Bürgermeister

Die Gemeinde hat am 21. Jan. 1992 die Anzeige des Bebauungsplanes nach § 12 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Dadurch wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.



Kirchroth, 11. Feb. 1992....

Wanninger
1. Bürgermeister

Bebauungsplan " Ammerbreite".

Gemeinde: Kirchroth, Ortsteil Pondorf
Landkreis: Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk: Niederbayern

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 91 BayBO

1. GELTUNGSBEREICH

■■■■■■■■■■

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

3. BAU DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1. Zahl der Vollgeschosse (§ 17, 18 BauNVO)

E+D

Höchstens ein Vollgeschoß und ein aus-
gebautes Dachgeschoß (Vollgeschoß) zu-
lässig (Erdgeschoß und Dachgeschoß)

3.2. Grundflächenzahl

0,4

bei 2 Vollgeschossen

3.3. Geschoßflächenzahl

0,8

bei 2 Vollgeschossen

Soweit sich aus der Ausnutzung der über-
baubaren Flächen nicht geringere Werte
ergeben, sind die festgesetzten Grund-
und Geschoßflächenzahlen zulässig

**4. GRUNDSTÜCKSGRÖSSE, BAUWEISE, ÜBERSCHAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
GRENZBEBAUUNG**

4.1. Mindestgröße der Baugrundstücke

mindestens 600 m²

4.2. Bauweise

0

offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)

4.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze (§ 23 Abs 3 BauNVO)

Bei Errichtung von Haupt- und Nebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung, Dachdeckung usw. an das an dieser Grenze bestehende Gebäude anzugleichen (§ 22 Abs 4 BauNVO)

5. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenbegrenzungslinie
öffentliche Park- und Ausweichfläche
Fahrbahn



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Gemischt genutzte Wohnstraßen (Spielstraße)



Wendplatte mit Radiusangabe

6. GARAGEN, STELLPLÄTZE, GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN

Auf dem Baugrundstück sind bei Gebäuden mit 1 Wohnung mind 2 Stellplätze, bei Gebäuden mit 2 Wohnungen mind. 3 Stellplätze, bei Nutzungen nach § 13 BauNVO (freiberuflich) je 30 m² Nutzfläche 1 Stellplatz zu errichten.

Zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muß ein Stauraum von mind. 5 m vorhanden sein, der zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf.

Stellplätze und Garagenzufahrten sind in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau auszuführen (z.B. Kies, Schotterrasen, Steinpflaster, Rasengittersteine).

Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Planzstreifen zwischen den Einfahrten von insgesamt mind. 1,00 m Breite auszulegen.

6.1 Gα Garagenstandort

6.2 Δ Grundstückszufahrt

7. GRÜNORDNUNG

7.1 Öffentliche Grünflächen

~~_____~~

Straßenbegleitgrün

7.2 Pflanzgebotsstreifen der öffentlichen Grünfläche im Norden und Westen des Baugebiets, sowie die sog. "Hausbäume" in den Privatgrundstücken



Öffentliche Grünflächen mit Pflanzstandorten und private Grünflächen mit Pflanzvorschlägen für heimische Laubbäume (z.B. Kastanie, Spitzahorn, Stieleiche, Winterlinde) oder Obstbäume.

Als ortsrandbegrenzende und gliedernde Grünfläche soll zu den hochstämmigen heimischen Laubbäumen eine ergänzende Bepflanzung mit Kleinbäumen: z.B. Hainbuche, Birke, Vogelbeere, Feldahorn, Eberesche

Sträuchern: z.B. Hartriegel, Haselnuß, Heckenkirsche, Schneeball, Weißdorn gemischt werden.

Nicht erwünscht sind fremdländische Gehölze mit Kruppel-, Dreh- und geometrischen Wuchsformen, Blautannen, Blaufichten und Tujen.

In den Bauvorlagen ist die Baumbepflanzung auf dem Baugrundstück eindeutig festzulegen.

Sichtdreiecksflächen an Straßeneinmündungen sind von sichtbehindernden Gebäuden, Bepflanzungen und sonstigen Gegenständen die höher als 1,00 m über Straßenoberkante reichen, freizuhalten.

7.3. Hochwasserschutzmaßnahmen

entfallen, da Mindesthöhe der bestehenden Geländeform bei 326,50 m über NN liegt. Hochwassergefahr bei 323,50 m über NN.

8. BAULICHE GESTALTUNG NACH ART. 91 BayBO

Neben den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sind die Hinweise im Rahmen der Baubeschreibung zu beachten.

Dächer:

Dachform: Satteldach (SD) bei Hauptgebäuden und Nebengebäuden; bei schmalen Anbauten (z.B. Wintergarten) sind auch Pultdächer zulässig; Firste sind mittig zum Baukörper auszuliegen.



Vorgeschriebene Firstrichtung des Daches

Gebäude:

Dachneigung:	28° - 36°
Dachdeckung:	Ziegeldeckung rot oder rotbraun
Dachgauben:	zulässig mit einer Vorderansichtsfläche von maximal 2 qm je Einzelgaube
Wandhöhe:	max. 4,50 m
Traufhöhe:	max. 2,75 m
Kniestock:	max. 1,20 m
Baukörper:	Gesamteindruck langgestreckt
Sockel:	Sockelhöhe EFOK max. 0,60 m über Gelände

Zur Farbgebung der Fassaden sind Weiß oder gedeckte, erdige Farbtöne zu wählen und zwar einheitlich je Anwesen.

Nebengebäuden

Garagen und Geräteschuppen sind in Konstruktion, Material und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur an straßenseitigen Einfriedungen und Außenwänden, beschränkt auf die Erdgeschoßzonen, zulässig.

Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben und Wechsellicht unzulässig.

Einfriedungen

Die privaten Vorgartenflächen, die zum Straßenraum hin nicht eingezäunt werden dürfen, sind unter Punkt G bezeichnet.

Zum Straßenraum hin sind senkrechte Holzlattenzäune mit max. 0,15 m Sockel bis zu einer Höhe von 1,20 m möglich. An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Holzlatten- oder Maschendrahtzäune bis zu 1,20 m zulässig.

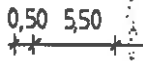
Vorgärten können zur Straße hin auch offen bleiben.

Durchlaufende Sockel bei Einfriedungen sind unerwünscht. Für Zäune sollten daher nur Punktfundamente errichtet werden.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, KENNZEICHEN UND HINWEISE



Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)



Maßzahl



Parzellennummern

Grenzpunkte und Grenzen



Flurstücksgrenzen mit Grenzstein vorhanden

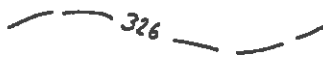
Bauwerke (Bestand)



Wohngebäude (Mittelstrich=Firstrichtung)

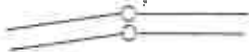


Nebengebäude (Mittelstrich=Firstrichtung)



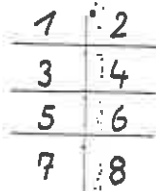
Höhenlinie mit Höhenangaben in m ÜNN

Straßen und Wege



abgemarkter Weg

Verschiedenes



1. Art der baulichen Nutzung
2. Bauweise
3. Grundflächenzahl
4. Geschoßflächenzahl
5. Anzahl der Geschoße
6. Bautyp
7. Dachform
8. Dachneigung

123

Flurstücksnummern



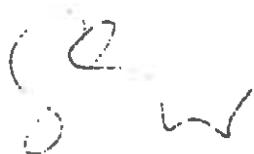
geplante Gebäude

Planunterlagen:

Amtliche Flurkarten des Vermessungsamtes, zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet. Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

Aufgestellt:

Kirchroth, den 15.01.1991
Planungsbüro Alfons Eiglsperger



Eiglsperger
staatl. geprüfter Bautechniker

Geändert:

Kirchroth, 30.09.1991
Planungsbüro Alfons Eiglsperger



Eiglsperger
staatl. geprüfter Bautechniker

Geändert (unter Nr. 8 den letzten Absatz "Einfriedungen" angefügt, sowie "P" unter Nr. 5 eingefügt):

Kirchroth, 25.11.1991
Planungsbüro Alfons Eiglsperger



Eiglsperger
staatl. geprüfter Bautechniker

Anlage zum Bebauungsplan Ammerbreite

Berechnet nach der Vorschrift

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

Der Planungsrichtpegel beträgt nach Beiblatt 1 für ein "Allgemeines Wohngebiet"

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

Beurteilungspegel gemittelt

DTV₁₉₈₅: 14 835 Kfz/Tag

DTV₂₀₀₀: 19 286 Kfz/Tag
Wert wurde nach Empfehlung
um 30 % erhöht

Berechnung:

DTV₂₀₀₀: 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
800 m um 23,3 dB

Tag: $70,1 + 1,0 + 0,7 - 23,3 = 48,5$ dB (A)

Nacht: $67,6 + 1,0 + 0,4 - 23,3 = 44,7$ dB (A)

d.h.

Tag und Nacht wird der Schallpegel nicht überschritten

Eine aktive Schallschutzmaßnahme entfällt.

Als Passive Maßnahme sollten die Gebäude ihre Firstrichtung längs zur Autobahn führen.

Kirchroth, den 30. 09. 1991

Planungsbüro A. Eiglsperger

