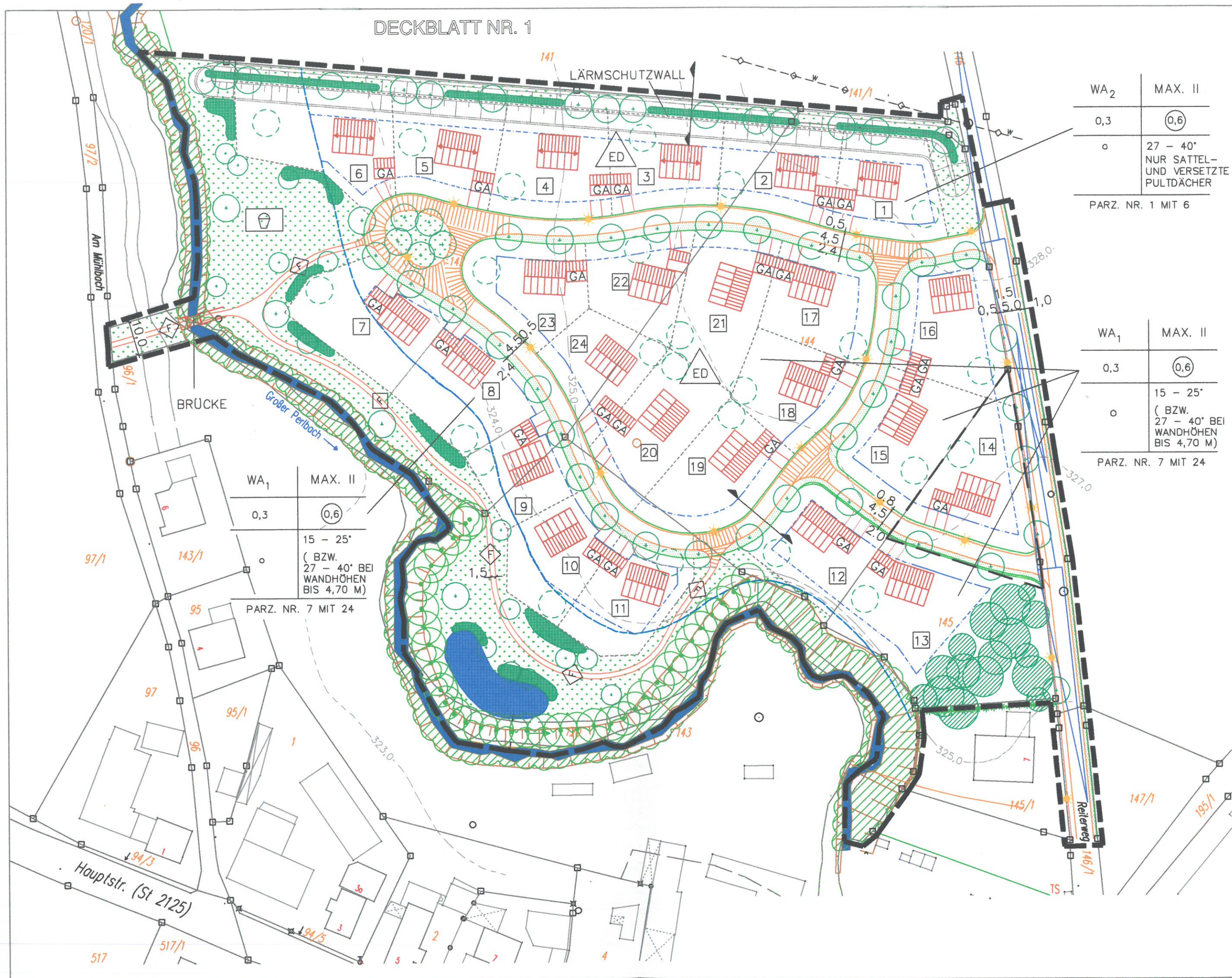


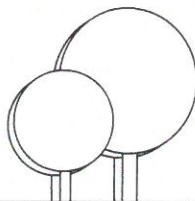
DECKBLATT NR. 1



WA ₂	MAX. II
0,3	(0,6)
o	27 – 40° NUR SATTEL- UND VERSETZTE PULTDÄCHER
PARZ. NR. 1 MIT 6	

WA ₁	MAX. II
0,3	(0,6)
o	15 – 25° (BZW. 27 – 40° BEI WANDHÖHEN BIS 4,70 M)
PARZ. NR. 7 MIT 24	

WA ₁	MAX. II
0,3	(0,6)
o	15 – 25° (BZW. 27 – 40° BEI WANDHÖHEN BIS 4,70 M)
PARZ. NR. 7 MIT 24	



dipl.-ing. gerald eska
landschaftsarchitekt

ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, 94327 BOGEN
FON 09422 / 805450, FAX 805451
E-MAIL: info@eska-bogen.de
HOMEPAGE: www.eska-bogen.de

**DECKBLATT NR. 1
ZUM
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
"AM PERLBACH", OBERZEITLDORN**

Gemeinde Kirchroth
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG UND FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

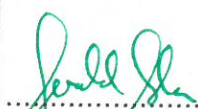
1. Fassung gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 17.11.2003
Fassung lt. Satzungsbeschluss vom 28.01.2004

Aufgestellt:

Büro Dipl.-Ing. Gerald Eska
Landschaftsarchitekt
Elsa-Brändström-Str. 3

94327 Bogen

Fon 09422/8054-50
Fax 09422/8054-51



Gerald Eska
Landschaftsarchitekt



Vorhabensträger:

Gemeinde Kirchroth
vertreten durch Herrn
1. Bürgermeister Wanninger
Regensburger Straße 22
94356 Kirchroth

Fon 09428/9410-0
Fax 09428/9410-15



Karl Wanninger
1. Bürgermeister

Ausgefertigt:

Gemeinde Kirchroth
Regensburger Straße 22
94356 Kirchroth

25. Feb. 2004



Wanninger
1. Bürgermeister





1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Kirchroth beabsichtigt die Änderung des rechtskräftigen Bebauungs- mit Grünordnungsplanes „Am Perlbach“ in der Fassung vom 04.06.2003 mit vorliegendem Deckblatt Nr. 1.

Anlass sind der mittlerweile erfolgte Erwerb einer zum damaligen Zeitpunkt noch nicht zur Verfügung stehenden Grundstücksteilfläche sowie eine geänderte Hö- hensituation infolge des Kanal- und Straßenbaus.

2. Inhalt und Umfang des Deckblattes

2.1 Geänderte Grundstücksparzellierung; zweite Baugebietszufahrt

Im Bereich der bisherigen Parzellen 13 und 14 kann - nach erfolgtem Grund- stückserwerb durch die Gemeinde - eine zweite Straßenanbindung an den „Reiter- weg“ im Osten sowie eine neue Aufteilung in geänderte Baugrundstücke erfolgen.

Der Umfang des Deckblattes Nr. 1 umfasst ca. 7.180 m², beinhaltet nunmehr einen neuen Straßenverlauf mit knapp 80 m Länge sowie die fünf Parzellen Nr. 12 mit 16 mit folgenden vorläufigen Grundstücksgrößen:

Nr. 12:	ca. 867 m ²	Nr. 15:	ca. 1.027 m ²
Nr. 13:	ca. 2.264 m ²	Nr. 16:	ca. 1.098 m ²
Nr. 14:	ca. 1.045 m ²		

2.2 Teilweise geänderte, zulässige Aufschüttungshöhe

Bedingt durch den Kanalbau und den hierdurch erforderlichen Abfluss in natürli- chem Gefälle (Freispiegelkanal) soll bei den Parzellen 4 mit 11 sowie 23 und 24 aufgrund des dort erhöhten Straßenverlaufs eine Geländeaufschüttung bis zum Ni- veau der Erschließungsstraße ermöglicht werden.

Es ist daher unter den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes folgende neue Festsetzung B 2.4.3 mit aufzunehmen:

„Zur Angleichung der Baugrundstücke an die Erschließungsstraße sind die Parzel- len 4 bis 11, sowie 23 und 24 auf das Niveau der Erschließungsstraße aufzufüllen. Diese Auffüllung hat entlang der gesamten, zur Straße orientierten Grundstücks- länge zu erfolgen. Die Festsetzung B 2.4.1 bleibt hiervon unberührt.“

Wandhöhe aufgrund Auffüllung zu niedrig



3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Durch die zweite Straßenanbindung ins Baugebiet mit insgesamt 24 Parzellen ergibt sich nunmehr eine höhere Erschließungssicherheit, sodass auch bei einer vorübergehenden Blockierung einer Straße die Erreichbarkeit des Baugebietes z.B. für Einsatzfahrzeuge gewährleistet bleibt.

Weitergehende Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgungssituation des Baugebietes entstehen durch das Deckblatt nicht.

4. Hinweise

Die vom Deckblatt Nr. 1 betroffenen Flächen werden in Anlehnung an die z.Zt. gültige Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 sowie an dem rechtskräftigen B- u. GO-Plan dargestellt und farbig angelegt.

Nach Genehmigung werden die Text- und Planunterlagen den bisherigen Ausfertigungen beigelegt und die entsprechenden Grundstücksbesitzer informiert.

5. Beteiligte Behörden und Stellen als Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB

1. Landratsamt Straubing-Bogen (6-fach)
2. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
3. Deutsche Telekom AG, Technikniederlassung Bayreuth, Ressort SuN, Postfach 10 02 00, 95440 Bayreuth
4. Vermessungsamt Straubing
5. Elektrizitätswerk Wörth/Donau, Rupert Heider & Co.
6. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land, Straubing
7. Zweckverband Wasserversorgung der Spitzberggruppe
8. Kreisbrandmeister / Kreisbrandrat
9. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. für Vor- und Frühgeschichte, Zweigstelle Landshut
10. Kreisheimatpfleger am Landratsamt Straubing-Bogen



Ausgefertigt:
Gemeinde Kirchroth
Regensburger Straße 22 25. Feb. 2004
94356 Kirchroth
[Signature]
Wanninger
1. Bürgermeister