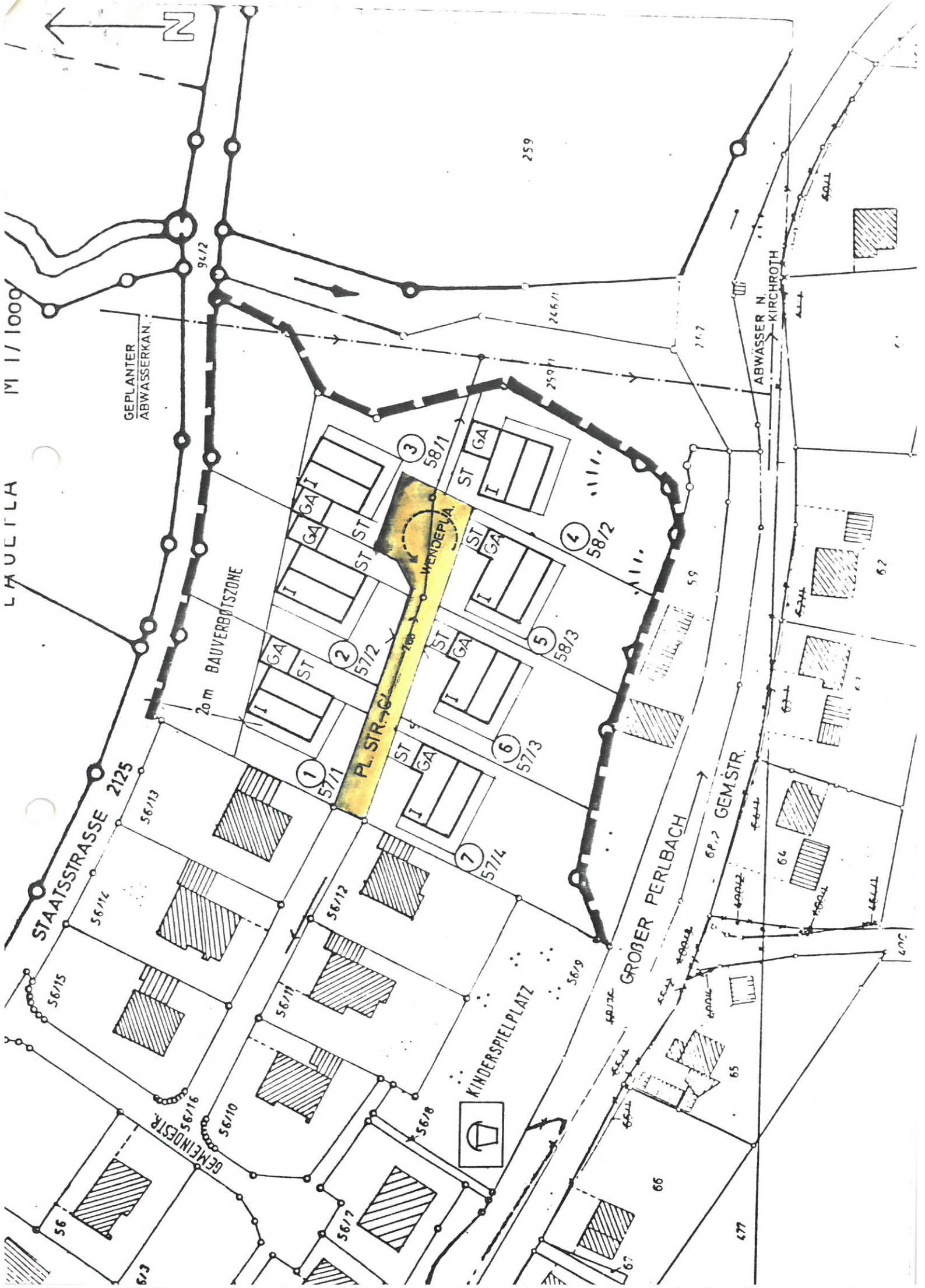




F e s t s e t z u n g e n

=====

zum Deckblatt Nr. 2 über die Bebauungsplan-Erweiterung "Kellerfeld" in Oberzeitldorn, Gemeinde Kirchroth, Landkreis Straubing-Bogen vom 27.10.1980

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- a) Die Art der baulichen Nutzung wird als "Allgemeines Wohngebiet " nach § 4 BauNVO festgelegt.
- b) Beim Maß der baulichen Nutzung gilt Ziff. 1.21 des Bebauungsplanes vom 26.7.1974.

Bei Ausführung in E + DG ist ein Kniestock bis zu 0,80 m zulässig.

2. Abstand und Zufahrten zur Staatsstraße 2125

Der Abstand vom Rand der Teerdecke der Staatsstraße 2125 muß mindestens 20 m betragen. Unmittelbare Zufahrten und Zugänge zur Staatsstraße 2125 sind nicht zulässig, auch nicht während der Bauzeit. Die Baugrundstücke sind zur Staatsstraße 2125 hin mit einem Zaun ohne Tür und Tor einzufrieden.

3. Maßnahmen wegen der Lärmbelästigung durch die Staatsstraße 2125

Da der zulässige äquivalente Dauerschallpegel bei Nacht um 7 dB (A) überschritten wird, sind folgende Maßnahmen zu treffen:

- a) Bei den Häusern der Parzellen 1, 2 und 3 sollen nach Möglichkeit an der Giebelseite zur Staatsstraße hin keine Aufenthaltsräume und Kinderzimmer ausgeführt werden.
- b) Bei Ausführung von Aufenthaltsräumen an der Giebelseite zur Staatsstraße (=Nordseite) sind die Fenster der Räume nach Westen, bzw. nach Osten zu orientieren.
- c) Die Fenster in der Nordseite (zur Staatsstraße hin) von Aufenthaltsräumen und Kinderzimmern sind mit genormten Schallschutzfenstern auszuführen.

4. Maßnahmen wegen Hochwasser, bzw. Grundwasser

Die Schlafräume der Fußbodenoberkante müssen mindestens die Höhe 323,90 m über NN erhalten.

Dies betrifft insbesondere die Parzellen 3,4 und 5. Die übrigen Parzellen liegen vom Gelände her über der genannten Höhe.

Die Entwässerungsleitungen der Häuser sind mit Rückstauklappen und Absperrschieber zu versehen.

Die Kellerwände sind bis auf Höhe der zukünftigen Geländeoberkante wasserdicht zu erstellen. Kellerlichtschächte und außenliegende Kellereingänge sind bis auf EFOK hochzuziehen.

Die verbleibende Baugrube ist mit dem anstehenden Material entsprechend zum vorhandenen Bodenprofil wieder zu verfüllen. Das Einbringen von stark durchlässigem Material (Kies) ist nicht gestattet.

Die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten (Heizöl o.ä.) hat nach der Lagerverordnung (VLwF) zu erfolgen. Die Entlüftungsleitungen der Tanks ist mindestens 2,0 m über EFOK hochzuziehen.

5. Sicherung von Bodendenkmälern

Vor Beginn der Erdarbeiten ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle in 8300 Landshut, Siemensstraße 9 (Fernruf 0871/72968) zu verständigen, damit die entstehenden Aufschlüsse kontrolliert und evtl. notwendig werdende archäologische Ausgrabungen durchgeführt werden können.

6. Sonstige Festsetzungen

Im übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Kellerfeld" vom 26.7.1974 entsprechend.

Kirchroth, 26.2.1981

Gemeinde Kirchroth:



Wanningen
1. Bgm

Erläuterungsbericht

=====

zum Deckblatt Nr. 2 über die Bebauungsplan-Erweiterung "Kellerfeld" in Oberzeitldorn, Gemeinde Kirchroth, Landkreis Straubing-Bogen vom 27.10.1980

6

I. Allgemeines zur Baugebietsausweisung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Kellerfeld" im Jahre 1974 wurde bereits die Erweiterung des Baugebiets auf die Grundstücke Fl.-Nr. 57 und 58 der Gemarkung Oberzeitldorn (Bereich des Deckblatts) vorgesehen. Da nun alle Bauplätze im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes veräußert und bebaut sind und die Grundstücke Fl.-Nr. 57 und 58 der Gemarkung Oberzeitldorn für eine Baulandbeschaffung erworben werden konnten, soll der Geltungsbereich des Baugebiets "Kellerfeld" mit Deckblatt vom 27.10.1980 erweitert werden.

Die Baugebietsausweisung erfolgt für den sog. "örtlichen Bedarf". Die Bauplätze werden mit einem grundbuchrechtlich gesicherten Rückerwerbsrecht veräußert, sofern nicht innerhalb von 5 Jahren eine Bebauung vorgenommen wurde.

II. Erschließung

a) Straßenbau

Die Erschließung des Erweiterungsbereichs erfolgt durch eine Verlängerung der bisherigen Erschließungsstraße in 7 m Breite (5,50 m Fahrbahn, 1,50 m Gehweg), die am Ende mit einer Wendeplatte im Durchmesser von 18 x 18 m abgeschlossen wird.

b) Wasserversorgung

Die Versorgung mit Frischwasser erfolgt durch den Zweckverband der "Eichelberg-Gruppe". Der bisherige Planungsbereich des Baugebiets ist bereits an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen.

c) Entwässerung

Die Planung für die zentrale Entwässerungsanlage der Ortschaft Oberzeitldorn (Anschluß an die vollbiologische Kläranlage Kirchroth) ist bereits an die EBB in Auftrag gegeben. Ein Vorentwurf liegt bereits vor, wonach an der Westgrenze des Erweiterungsbereichs der Hauptsammler vorbeiführt. Im Erweiterungsbereich wird daher bereits ein endgültiger Mischwasserkanal eingebaut, der an diesen Hauptsammler angeschlossen wird. Sollten Wohngebäude im Erweiterungsbereich bereits vor der Anschlußmöglichkeit an die Entwässerungsanlage Kirchroth bezogen werden, ist als Übergangslösung eine eigene Hauskläranlage zu erstellen, die später in einen Kontrollschacht umfunktioniert werden kann, dessen Überlauf über den Mischwasserkanal übergangsweise in den Breimbach eingeleitet wird.

d) Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das E-Werk Heider, Wörth a.d. Donau, wobei Erdkabelanschlüsse vorgesehen sind.

III. Abwägung des öffentlichen Interesses

In der Ortschaft Oberzeitldorn sind in den letzten Jahren durchschnittlich 3 bis 4 Wohngebäude jährlich errichtet worden. Da keine anderweitigen Bauplätze mehr zur Verfügung stehen und Interesse an Bauplätzen besteht, sollen durch die Erweiterung 7 neue Bauplätze geschaffen werden.

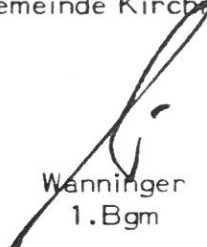
Der Erweiterungsbereich rundet die Bebauung in der Ortschaft Oberzeitldorn ab. Dieser Bereich ist auch im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes für eine Wohnbebauung vorgesehen.

Durch Schaffung von Baugelände (mit Bauzwang) durch die Gemeinde sollen im übrigen auch Spekulationen von Grundstückseigentümern entgegengewirkt werden.

Rechte Dritter werden durch die Bebauungsplan-Erweiterung nicht beeinträchtigt.

Für einen anderen Bereich in Oberzeitldorn kann kein Bebauungsplan aufgestellt werden, weil die Eigentümer diese Grundstücke nicht für eine Bebauung zur Verfügung stellen. Der Erweiterungsbereich bietet sich geradezu für eine bauliche Nutzung an.

Kirchroth, 26.2.1981
Gemeinde Kirchroth:


Wanningen
1. Bgm

DECKBLATT NR. 2

ÜBER DIE BEBAUUNGSPLAN – ERWEITERUNG
BAUGEBIET „KELLERFELD“ IN OBERZEITLDORN
GEMEINDE: KIRCHROTH
KREIS: STRAUBING – BOGEN

Auslegung:

Der Entwurf des Deckblatts wurde mit der Begründung gemäß § 2a Absatz 6 BBauG vom 26.11.1980 bis 30.12.1980 im Rathaus in Kirchroth öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 18.11.1980 ortsüblich durch Anschlag an allen Gemeindetafeln bekannt gemacht.

Kirchroth, 21.12.1980

Gemeinde Kirchroth:

Wanninger

1. Bürgermeister

Satzung:

Die Gemeinde Kirchroth hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 26.2.1981 das Deckblatt gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Kirchroth, 27.2.1981

Gemeinde Kirchroth:

Wanninger

1. Bürgermeister

Genehmigung:

Das Landratsamt Straubing-Bogen hat das Deckblatt mit Bescheid vom 8.4.81 Nr. 100/81 gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Straubing, 8.4.81

Landratsamt Straubing-Bogen

Inkrafttreten:

Die Gemeinde hat am 14. April 1981 die Genehmigung des Deckblatts nach § 12 Satz 1 BBauG ortsüblich bekannt gemacht. Dadurch wird das Deckblatt rechtsverbindlich.

Kirchroth, 14. April 1981

Gemeinde Kirchroth:

Wanninger

1. Bürgermeister

GEMEINDE KIRCHROTH:

KIRCHROTH, DEN 26.2.1981

DER ARCHITEKT:

PILLNACH, DEN 27.10.1980

ARCHITEKT BERNHARD SCHIEDECK

8441 PILLNACH 71

BYAK. 990663 TELEFON 99428/551

Bekanntmachungsvermerk:

Das Deckblatt Nr. 2 zur Änderung des Bebauungsplanes "Kellerfeld" in Oberzeitldorn wurde am 14.4.1981 im Rathaus in Kirchroth (Zimmer Nr. 3) zur Einsichtnahme während der allgemeinen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an allen Gemeindetafeln hingewiesen. Die Anschläge wurden am 14.4.1981 angeheftet und am 30.4.1981 wieder entfernt.



Kirchroth, 30.4.1981
Gemeinde Kirchroth:

Wanninger
1. Bgm