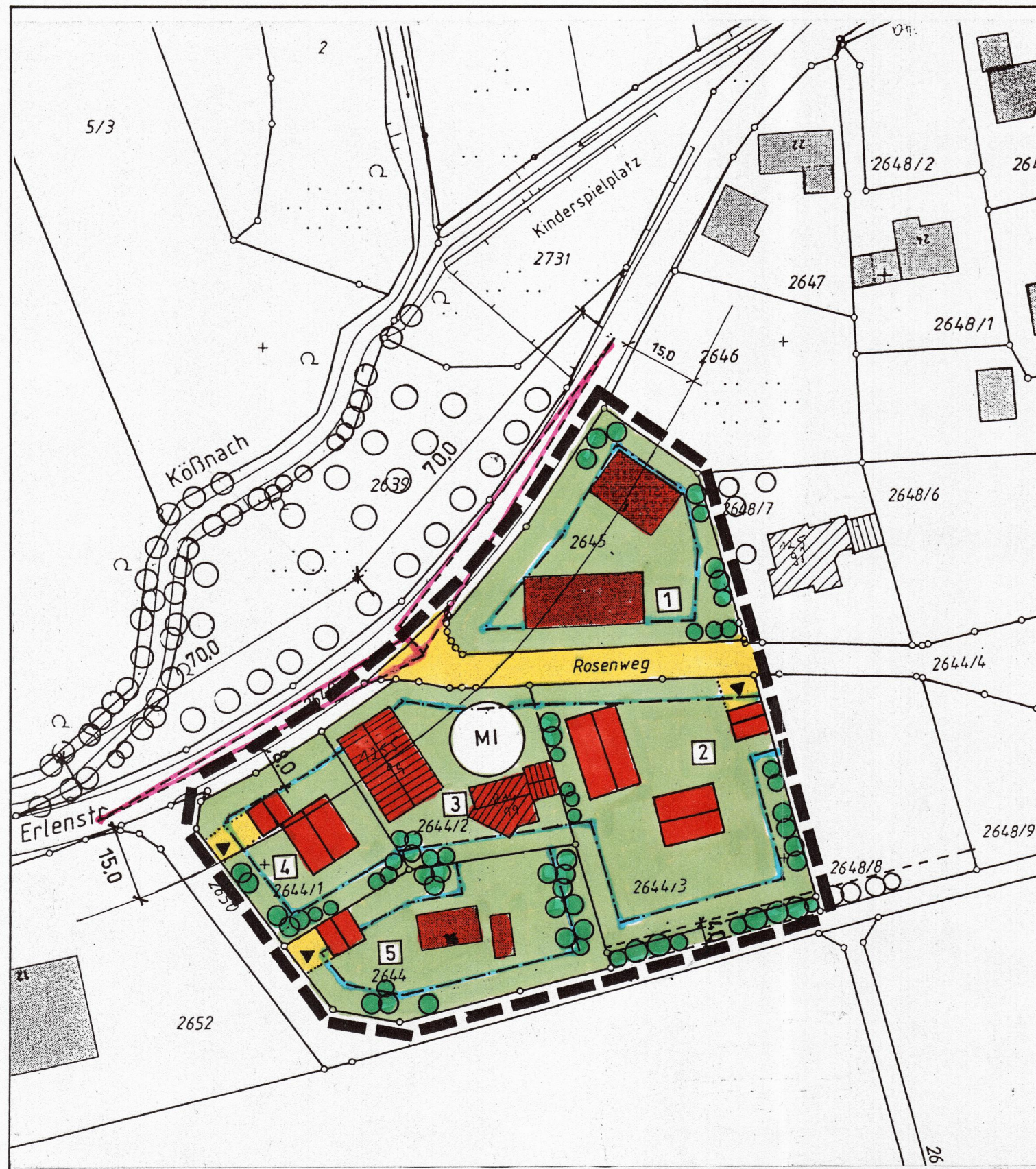
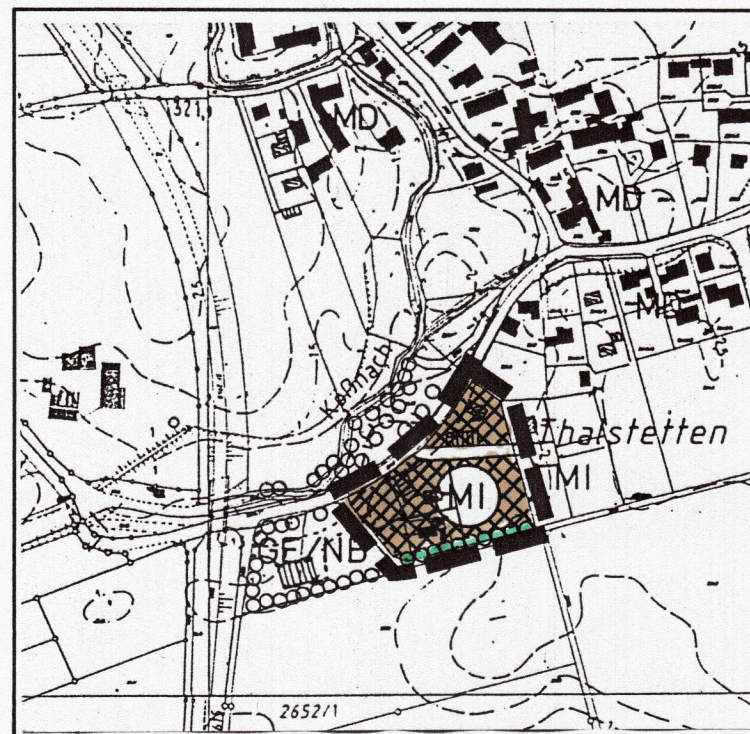




Bebauungsplan M = 1 : 1 000



Übersichtsplan
M = 1 : 5 000

**Gemeinde
Landkreis**

**Kirchroth
Straubing-Bogen**

Deckblatt 4 Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

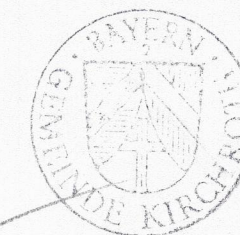
für das Baugebiet
Thalstetten Süd in Thalstetten

Kirchroth, den 14. 12. 1999
geä. 17. 05. 2000

Planfertiger:

Alfons Eiglsperger
Ortsplatz 18
94 356 Kirchroth

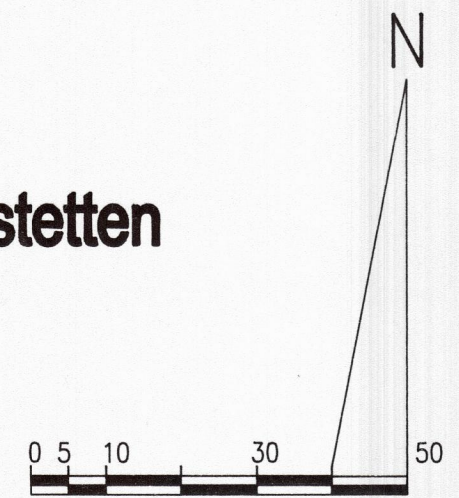
[Signature]



Kirchroth, den 31. Mai 2000

[Signature]

Wanninger
1. Bürgermeister



Ausgefertigt:

Gemeinde Kirchroth 31. Mai 2000

Deckblatt Nr.. 4

Gemeinde **Kirchroth**

Landkreis **Straubing - Bogen**

Ausgefertigt:

Gemeinde Kirchroth
Regensburger Straße 22 31. Mai 2000
94356 Kirchroth



Wanninger
Wanninger
1. Bürgermeister

**Änderung des genehmigten Bebauungsplans
Thalstetten Süd als Mischgebiet**

Gemeinde
Landkreis
Reg. Bezirk

Kirchroth
Straubing-Bogen
Niederbayern

Änderung des
Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Thalstetten Süd“ in
ein Mischgebiet

Inhaltsverzeichnis

Zeichenerklärung und Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art 98 BayBO

Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichen und Hinweise

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Lageplan	M 1 : 1 000
Übersichtsplan	M 1 : 5 000

Begründung

Verfahrensvermerke

Ausgefertigt:

Gemeinde Kirchroth 31. Mai 2000
Regensburger Straße 22
94356 Kirchroth



aufgestellt:

[Signature]
Wanninger
1. Bürgermeister

Kirchroth, den
geä. i. d. Fassung vom

14. Dez. 1999
17. Mai 2000

Planfertiger:

Planungsbüro Alfons Eiglsperger
Ortsplatz 18
94 356 Kirchroth

Gemeinde
Landkreis
Reg. Bezirk

Kirchroth
Straubing-Bogen
Niederbayern

Änderung des
Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „**Thalstetten Süd**“ in
ein Mischgebiet

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1: Grenz- und Flächensignaturen

- | | | |
|-----|---|--|
| 1.1 |  | Grenze des räumlichen Geltungsbe-
reiches des Bebauungsplanes |
| 1.2 |  | Baugrenze (gem. §23 Abs. 1 u. 3 BauNVO) |
| 1.3 |  | Öffentliche Verkehrsfläche (§9 Abs. 1 Nr. 11
BauGB) |
| 1.4 |  | Sichtfelder (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10
BauGB) |

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 **MI**

Mischgebiet (§ 6 BauNVO), zulässig sind nicht
wesentlich störende Betriebe und Wohngebäude.
Nachtarbeiten (22.00 h - 6.00 h) sind
unzulässig.

Für die Tagzeit wird ein flächenbezogener
Schalleistungspegel von 55 dB(A)/m² für das
Mischgebiet festgelegt. Jeder Gewerbetreib-
ende hat die Einhaltung des flächenbe-
zogenen Schalleistungspegels bei der Bauan-
tragsstellung nachzuweisen.

3. Grünordnung

3.1 bis 3.4

unverändert

4. Sonstige Festsetzungen

4.1

unverändert

4.2

entfällt

II. PLANLICHE HINWEISE, KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

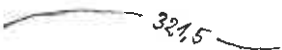
1. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

- 1.1  Teilung der Grundstücke
- 1.2  Gebäudebestand
- 1.3  Parzellennummer

2. Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

- 2.1 bis 2.3 unverändert

3. Allgemeingültige Hinweise

- 3.1 **2644** Flurstücksnummer
- 3.2  Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 3.3 entfällt
- 3.4  Höhenlinien mit m-Angaben ü. NN
- 3.5  Abgemarkter Weg
- 3.6 Weitere Eintragungen und Planzeichen sind Signaturen der Flurkarte, der Geländevermessung oder sonstige Hinweise. Alle nicht unter 1 aufgeführten Eintragungen sind somit keine Festsetzungen.

Ausgefertigt:

Gemeinde Kirchroth 31. Mai 2000
Regensburger Straße 22
94356 Kirchroth



Wanninger
Wanninger
1. Bürgermeister

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- | | |
|---------|---|
| 1.1 II | Zahl der Vollgeschosse
(§ 20 Abs. 1 BauNVO)
Zulässig sind ein Erdgeschoss und ein
ausgebautes Dachgeschoss oder ein Erd-
geschoss und ein Obergeschoss. |
| 1.2 0,5 | max. Grundflächenzahl
(§§ 17 und 19 BauNVO) |
| 1.3 0,9 | max. Geschossflächenzahl
(§§ 17 und 19 BauNVO) |
| 1.4 | Die gesetzlichen Abstandsflächen gem.
Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten. |

2. GRUNDSTÜCKSGRÖSSE, BAUWEISE

- | | |
|---------|---|
| 2.1 | Mindestgröße der Baugrundstücke
940 m ² |
| 2.2 | Bauweise |
| 2.2.1 o | offene Bauweise |

3. BAULICHE GESTALTUNG NACH ART. 98 BayBO

- | | |
|---|---|
| 3.1 Gebäudeabmessungen
(Betriebsgebäude) | unverändert |
| 3.1.1 | entfällt |
| 3.2 Dachgestaltung
(Betriebsgebäude) | unverändert |
| 3.2.1 Dachgestaltung
(Wohngebäude) | Folgende Unterpunkte 3.2.1 bis 3.2.12
gelten nur für Wohngebäude und Garagen |
| 3.2.1.1  | Dachform
Satteldach (SD) bei Wohngebäuden und Ga-
gen. Firste sind mittig zum Baukörper anzulie-

Vorgeschlagene Firstrichtung des Hauptdachs |
| 3.2.2 | Dachneigung
Wohngebäude
E + D und E + 1 30° - 38° |

Garagen:

Für Garagen gilt die Variationsbreite der Wohngebäude.

3.2.3

Dacheindeckung

Kleinformartige naturrote bzw. braune Dachplatten (Falzziegel, Biberschwanz o.ä.) bei Wohngebäude und Garagen.

3.2.4

Dachüberstände

Wohngebäude

SD	Traufe:	max 1,20 m
	Ortgang:	max 1,00 m

Garagen

SD	Traufe:	max 0,50 m
	Ortgang:	max 0,50 m

Dachüberstände an der Nachbargrenze sind nicht zulässig.

Als Eingangs- und Balkonüberdachungen sind größere Dachüberstände (max 2,00 m) zulässig.

3.2.5

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Einzelgaupen in Form von stehenden Dachgaupen (Schlepp- oder Satteldachgaupen) mit einer max. Vorderansichtsfläche von 2,5 m² zulässig.

Zulässig sind auch stehende Dacherker (sog. Zwerggiebel), bündig aus der Umfassungswand hochgeführt, mit einer Frontbreite von max. ein Drittel der Giebelbreite. Sonnenkollektoren bis 12,0 m² sind bündig in der Dachfläche zulässig; sie müssen sich jedoch optisch unterordnen.

3.2.6

Baukörper und Außenwände

3.2.6.1

Gebäudeproportionen

Die Gebäude sind als klare rechteckige Baukörper auszubilden. Die längeren Außenwände verlaufen parallel.

3.2.6.2

Fassadeneinschnitte u. -vorsprünge
Einschnitte (z.B. Loggien) sind in rechteckiger Form zulässig, dürfen jedoch max. ein Drittel der Länge der Außenwand nicht überschreiten.

Vorsprünge (z.B. Treppenhaus) dürfen nicht mehr als 1,50 m vorkragen und sollen möglichst rechtwinklig ausgebildet sein.

3.2.6.3

Wandhöhen

Die Wandhöhen dürfen, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh), von der Oberkante natürlichem oder festgesetztem Gelände bis Unterkante Sparren folgende Werte nicht übersteigen:

E + D 4,65 m

E + 1 6,45 m

Garagen max 3,00 m

3.2.6.4

Sockelhöhen

Die Sockelhöhen dürfen, gemessen von der Oberkante natürlichem oder festgesetztem Gelände bis Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) 0,60 m nicht übersteigen. Sockel sind ohne Putzabsatz auszubilden.

3.2.6.5

Die Außenwände sind als verputzte Mauerflächen herzustellen. Ornamentputze ist nicht gestattet. Ortstypische Putzbänder am Giebel, an Gebäudeecken, sind Fenster- und Türumrahmungen sind in unaufdringlicher Weise erlaubt.

Holzverschalte Giebel und Kniestöcke sind erlaubt.

Ausnahmsweise zulässig ist Holzverschalte Bauweise, soweit Bestimmungen des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

3.2.6.6

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

Die farbliche Behandlung von Holzverschaltungen hat in naturfarbenen oder hellen Holzschutzanstrichen zu erfolgen.

3.2.7

Auf dem Baugrundstück sind bei Gebäuden mit 1 Wohnung mind. 2 Stellplätze, bei Gebäuden mit 2 Wohnungen mind. 3 Stellplätze zu errichten. Bei gewerblichen Einrichtungen nach den jeweils vorgegebenen Richtlinien und Gesetzen.

- 3.2.8 Stellplätze und Garagenzufahrten sind in einem versickerungsfähigem Bodenaufbau auszuführen (z.B. Kies, Schotter, Schotterrasen, Rasenfugensteine, Fugenpflaster o.ä.)
- 3.2.9  vorgeschlagener Garagenstandort
(Mittelstrich = vorgeschlagene Firstrichtung)
- 3.2.10  Der nicht eingezäunte Stauraum zwischen Straßen-/ Verkehrsflächenbegrenzungslinie und Garagen muss mind. **6,0 m** betragen.
- 3.2.11  vorgeschlagene Grundstücks-/ Garagenzufahrt
- 3.2.12 Bei den Grundstücks- und Garagenzufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin auf dem Baugrundstück eine Wasserrinne mit Anschluss an die vorgeschriebenen Grundstücksentwässerung zu erstellen.
- 3.3 Fassadengestaltung (Betriebsgebäude) unverändert
- 3.4 entfällt
- 3.5 Nicht genehmigungspflichtige Nebengebäude (umbauter Raum < 75 m³) sind außerhalb der überbaubaren Fläche im rückwärtigen Grundstücksteil zulässig.
- 3.6 Werbeanlagen
- 3.6.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur an straßenseitigen Einfriedungen und Außenwänden, beschränkt auf die Erdgeschosszonen, zulässig.
- 3.7 Einfriedungen
- 3.7.1 Zum Straßenraum hin sind senkrechte Holzlattenzäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

4. Grünordnung

4.1 bis 4.9 unverändert

5. Sonstige Festsetzungen

5.1 unverändert

5.2 Belange der Denkmalpflege

Die Auflagen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind zu beachten. Insbesondere wird auf Art. 7 BayDSchG hingewiesen. Grundsätzlich wird mit Bodendenkmäler gerechnet. Die Bauherren bzw. die bauausführenden Firmen haben sofort das Landesamt für Denkmalpflege oder das Landratsamt zu verständigen, wenn bei Erdarbeiten Knochen- Metall- oder Keramikteile gefunden werden. Der jeweilige Bauherr hat die Sicherstellung bzw. Erkundung (z.B. Humusabtrag) eventueller Bodendenkmäler in vollem Umfang zu übernehmen und die dafür nötigen Kosten zu tragen. Es ist daher rechtzeitig vor Baubeginn die Kreisarchäologie zu verständigen und ihr die Möglichkeit einzuräumen, eine bauvorgreifende Sondagegrabung durchzuführen.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Mülltrennung

unverändert

2. Baubiologie

unverändert

3. Wendeplatte

entfällt

Ausgefertigt:

Gemeinde Kirchroth 31. Mai 2000
Regensburger Straße 22
94356 Kirchroth



Wanninger
Wanninger
1. Bürgermeister

Gemeinde Kirchroth
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.Beizirk Niederbayern

Änderung des genehmigten
Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „**Thalstetten Süd**“ in
ein Mischgebiet

BEGRÜNDUNG (§ 9 Abs. 8 BauGB)

1. Lage und Bestandssituation

Abs. 1 – 4, 5 und 6 unverändert

Das Gelände des Planungsgebietes ist weitgehend eben und wird derzeit gewerblich genutzt, die noch unbebauten Grundstücke sind für eine gewerbliche Nutzung mit evtl. Betriebsleiterwohnung vorgesehen.

Verkehrsmäßig wird das Mischgebiet von der Kreisstraße SR 16 her erschlossen; die Entfernung zum Ortskern beträgt ca. 800 m.

2. Planungsrechtliche Situation

Der vom Architekturbüro Dipl.Ing. Haisch, München, gefertigte Flächennutzungsplan ist mit Bescheid vom 26. 07. 1983 und Ergänzungsbescheid vom 20. 12. 1988 von der Regierung von Niederbayern genehmigt und durch Bekanntmachung vom 11. 01. 1989 wirksam geworden.

In diesem Flächennutzungsplan geändert durch das 7. Änderungsverfahren vom 18. 03. 1993 ist der Änderungsbereich des Mischgebiets noch als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung dargestellt.

Mit Deckblatt Nr. 28 wird jedoch parallel ein Änderungsverfahren durchgeführt, in dem eine Einstufung als Mischgebiet (Mi) § 6 BauNVO erfolgte.

Die vorliegende Änderung des 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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Thalstetten-Süd“ haben sich bereits zwei Gewerbebetriebe mit Betriebsleiterwohnungen angesiedelt, die ein nichtstörendes Gewerbe ausüben. Insofern hat dieses Gebiet den typischen Charakter eines Mischgebietes.

Um einem Arbeitnehmer des Betriebes von Fl.-Nr 2645 der Gemarkung Kirchroth eine Wohnbebauung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2644/1 der Gemarkung Kirchroth (= in Betriebsnähe) zu ermöglichen, wird die Änderung des Bebauungsplanes von einem GE/NB in ein Mischgebiet vorgenommen.

4. Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von der im Norden tangierenden Kreisstraße SR 16 aus.

Die fußläufige Anbindung an den Ortskern Kirchroth ist durch einen weitgehend bestehenden Fußweg gewährleistet.

5. Hinweise zur Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll innerhalb des Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung, sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke sichergestellt werden. Es hat sich herauskristallisiert, dass vermehrt Wohnhäuser mit gewerblichen Anteil gebaut werden, sowie die Beschäftigten in Betriebsnähe ein Wohnhaus errichten wollen. Daher ist es sinnvoll eine Umwandlung des Gewerbegebietes mit Nutzungsbeschränkung bei denen die Wohnbebauung die Ausnahme sein soll in ein Mischgebiet durchzuführen.

Im Baugebiet befinden sich bereits eine Installationsfirma für Heizungsbau, ein Reparaturbetrieb für Agrarkleingeräte, sowie ein kleines Wohnhaus im Eigentum der Gemeinde Kirchroth.

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 landschaftsbezogenen Bauens im ländlichen Raum Rechnung getragen werden.

Der vorliegende Bebauungsplan bietet den Bauwerbern Flächen für kleinere nicht störende Handwerksbetriebe, sowie für Wohnbebauung an.

6. Hinweise zur Grünordnung unverändert.

7. Öffentliche Einrichtungen unverändert

8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 und ff BauGB sind nicht mehr erforderlich, da von den beiden unbebauten Grundstücken ein Bauplatz bereits veräußert und ein Bauplatz noch im Eigentum der Gemeinde ist. Im übrigen ist das Baugebiet bereits vermessen und abgerechnet.

9. 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 Elektrizitätswerks Heider, Wörth a.d. Donau, gesichert. Die Stromanschlüsse der einzelnen Anwesen sind durch Erdkabel erfolgt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem, wobei das Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert werden soll. Bei der Versickerung des Niederschlagswassers ist die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) vom 01.01.2000 zu beachten. Ein Überlauf an den gemeindlichen Kanal, mit Anschluss an die vollbiologische Zentralkläranlage Kirchroth kann vorgesehen werden.

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

10. Bodenverhältnisse

Genaue Bodenverhältnisse liegen derzeit noch nicht vor; es kann jedoch, wie im Gemeindegebiet vorherrschend, von sandigem Lehm bis kiesigem Boden ausgegangen werden.

11. Hochwasserschutz

Die im Norden vorbeifließenden Kößnach reicht im Überschwemmungsbereich bis zur Kreisstraße hin. Die Kreisstraße liegt über dem HW 100 Bereich der Kößnach. Grundsätzlich gilt das Planungsgebiet als hochwassergeschütztes Gebiet im Sinne der Nr. 59.2.2.1 VwVBayWG. ^{das Gebiet} Dabei Deichbruch oder Überflutung der Deiche bei Hochwasser bis auf 322,50 m ü. NN überflutet werden kann verbleibt ein Restrisiko für den Bauherrn.

12. Denkmalpflege

Auf dem Planungsgelände werden Bodendenkmäler vermutet. Es ist daher rechtzeitig vor Baubeginn die Kreisarchäologie Straubing-Bogen zu verständigen und ihr die Möglichkeit einzuräumen, eine bauvorgreifende Sondagegrabung durchzuführen.

13. Immissionsschutz und Vorkehrungen

unverändert

14. Rücksichtnahme auf die Landwirtschaft

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

15. Größe und zukünftige Dichte des Mischgebietes

Die Fläche des Bruttobaulandes (Geltungsbereich der Erweiterungsfläche) beträgt ca. 0,81 ha, unterteilt in

- | | |
|------------------------------------|----------------------|
| - Gemischte Baufläche | ca. 0,74 ha (91,4 %) |
| - Erschließungsflächen
(Straße) | ca. 0,02 ha (2,5 %) |
| - private Eingrünungsfläche | ca. 0,05 ha (6,1%) |

und umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 2644, 2644/1, 2644/2, 2644/3 und die Fl.-Nr. 2645 der Gemarkung Kirchroth.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind 5 Parzellen für gemischte Bauflächen vorgesehen. Wobei 3 Parzellen bebaut sind.

Die Grundstücksgröße beträgt mind. 940 m²

max. 2 079 m²

16. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

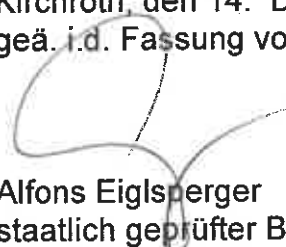
unverändert

17. Durchführung des Bebauungsplanes

Die Durchführung und Erschließung des Baugebiets ist bereits erfolgt.

Aufgestellt:

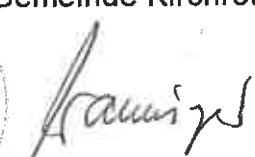
Kirchroth, den 14. Dezember 1999
geä. i.d. Fassung vom 17. Mai 2000


Alfons Eiglsperger
staatlich geprüfter Bautechniker



Ausgefertigt:

Gemeinde Kirchroth 31. Mai 2000


Wanninger
1. Bürgermeister