

GEMEINDE

**KIRCHROTH**

LANDKREIS

**STRAUBING-BOGEN**

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

**THALSTETTEN SÜD**

IN THALSTETTEN

Gemeinde  
Landkreis  
Reg. Bezirk

Kirchroth  
Straubing-Bogen  
Niederbayern

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung  
für das Baugebiet "Thalstetten-Süd", 1. Bauabschnitt in Thalstetten**

**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

Schallpegelberechnungen

Verfahrensvermerke

**aufgestellt:**

Kirchroth, den 07. März 1995

geänderte Fassung vom 26. Juni 1995

**Planfertiger:**

Ausfertigung:

Planungsbüro Alfons Eiglsperger  
Ortsplatz 18  
94 356 Kirchroth

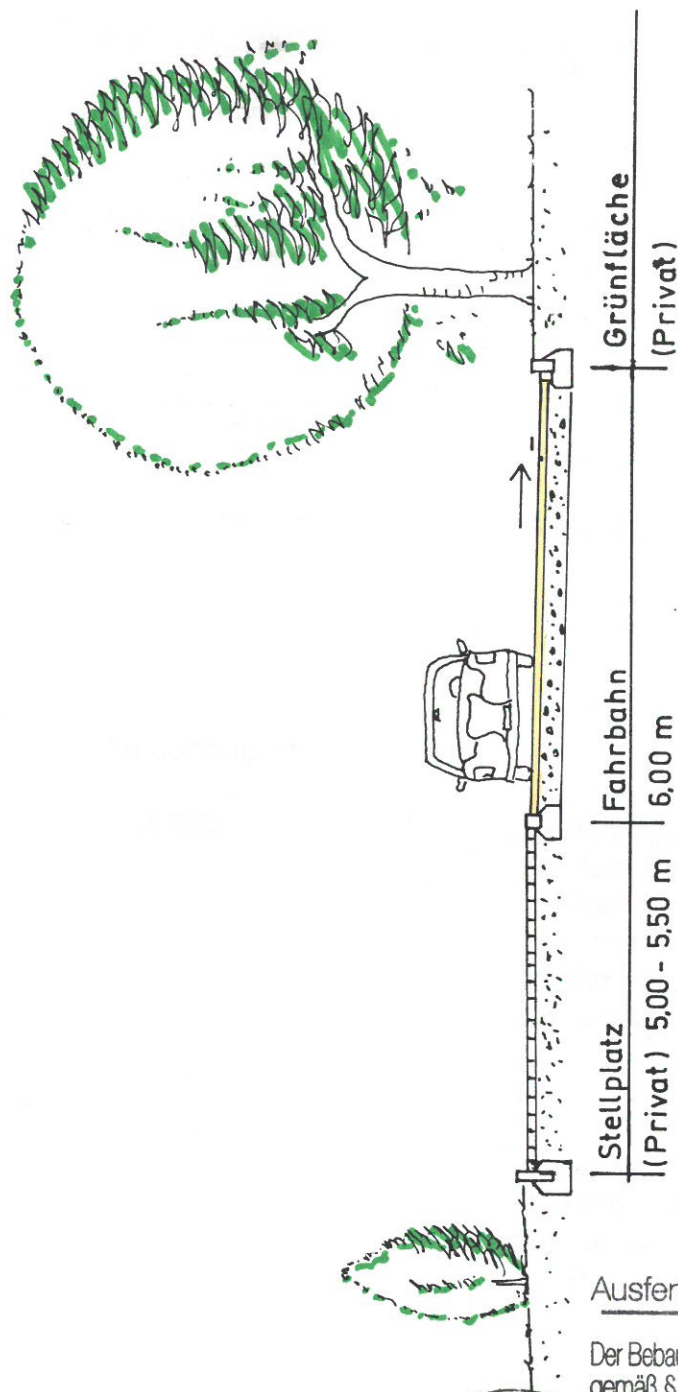
Der Bebauungsplan wird nach Durchführung des Anzeigeverfahrens  
gemäß § 11 Absatz 1 und 3 BauGB ausgefertigt.



Gemeinde Kirchroth 28. Aug. 1995  
Regensburger Straße 22  
94356 Kirchroth

*[Handwritten Signature]*  
Wanninger  
1. Bürgermeister

# REGELSCHNITT M 1:100 STRASSE



Ausfertigung:

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



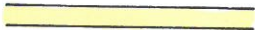
Gemeinde Kirchroth 28. Aug. 1995  
Regensburger Straße 22  
94356 Kirchroth

*Wanninger*  
Wanninger  
1. Bürgermeister

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung  
für das Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung "Thalstetten-Süd",  
1. Bauabschnitt in Thalstetten**

**I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Grenz- und Flächensignaturen**

- |     |                                                                                    |                                                             |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| 1.1 |   | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 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)                    |

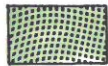
**2. Art der baulichen Nutzung**

**2.1 GE/NB**

Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung auf dem Störgrad eines Mischgebietes (§ 8, §1 Abs. 5 und § 6 BauNVO), zulässig sind nur nicht wesentlich störende Betriebe. Nachtarbeiten (22.00 h - 7.00 h) sind unzulässig. Betriebsleiterwohnungen sind gem § 8 Abs. 3 Nr. 1 zulässig. Für die Tagzeit wird ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 55 dB/m<sup>2</sup> für das eingeschränkte Gewerbegebiet festgelegt. Jeder Gewerbebetrieb hat die Einhaltung der flächenbezogenen Schalleistungspegel bei der Bauantragsstellung nachzuweisen.

### 3 GRÜNORDNUNG

3.1



#### Öffentliche Grünflächen

3.2

Zu pflanzende Laubbäume,  
Standort nicht zwingend, jedoch die dargestellte Anzahl, Mindestpflanzgröße: H 3xv StU  
12 - 14

Artenauswahl:

|             |                              |
|-------------|------------------------------|
| Spitzahorn  | - <i>Acer platanoides</i>    |
| Bergahorn   | - <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Rotbuche    | - <i>Fagus silvatica</i>     |
| Hainbuche   | - <i>Carpinus betulus</i>    |
| Walnuß      | - <i>Juglans regia</i>       |
| Esche       | - <i>Fraxinus excelsior</i>  |
| Stieleiche  | - <i>Quercus robur</i>       |
| Winterlinde | - <i>Tilia cordata</i>       |
| Sommerlinde | - <i>Tilia platyphyllos</i>  |

3.3

Pflanzgebot für raumbildende Gehölz- und  
Strauchpflanzungen

Mindestpflanzgröße:

Bäume: Hei 2xv 150-200

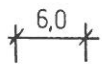
|                |                              |
|----------------|------------------------------|
| Schwarzerle    | - <i>Alnus glutinosa</i>     |
| Esche          | - <i>Fraxinus excelsior</i>  |
| Stieleiche     | - <i>Quercus robur</i>       |
| Bergahorn      | - <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Traubenkirsche | - <i>Prunus padus</i>        |
| Vogelkirsche   | - <i>Prunus avium</i>        |
| Winterlinde    | - <i>Tilia cordata</i>       |
| Sommerlinde    | - <i>Tilia platyphyllos</i>  |

Sträucher: 2xv 60-100

|                     |                             |
|---------------------|-----------------------------|
| Heckenrose          | - <i>Rosa canina</i>        |
| Bluthartriegel      | - <i>Cornus sanguinea</i>   |
| Haselnuß            | - <i>Corylus avellana</i>   |
| Heckenkirsche       | - <i>Lonicera xylosteum</i> |
| Pfaffenhütchen      | - <i>Euonymus europaeus</i> |
| Faulbaum            | - <i>Frangulua alnus</i>    |
| Schwarzer Hollunder | - <i>Sombucus nigra</i>     |
| Purpurweide         | - <i>Salix purpurea</i>     |
| Korbweide           | - <i>Salix viminalis</i>    |

- 3.4 Für private Grünflächen ist die gleiche Artenauswahl wie unter 3.2 und 3.3 zu verwenden.

4. Sonstige Festsetzungen (gem §9 Abs. 1 BauGB)

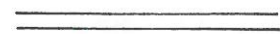
- 4.1  Maßzahlen,  
Maßangaben bei öffentlichen Verkehrsflächen  
sind als Regelbreiten zu verstehen.
- 4.2  Standort für Trafostation

## II. PLANLICHE HINWEISE, KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

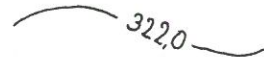
### 1. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

- 1.1  Vorläufige Teilung der Grundstücke
- 1.2  Gebäudebestand
- 1.3  Vorläufige Parzellennummerierung

### 2. Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

- 2.1  Gebäudebestand
- 2.2  Wasserlauf
- 2.3  Klassifizierte Straße mit Anbauverbotszone

### 3. Allgemeingültige Hinweise

- 3.1 **2644** Flurstücksnummer
- 3.2  Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 3.3  Bestehende Wasserleitung der Buchberggruppe mit Schutzstreifen
- 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.

### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Maß der baulichen Nutzung (gem. §9 Abs. 1 Nr 1 BauGB)

- 1.1 Für das Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (GE-NB) gilt:  
GRZ = 0,6      GFZ = 1,2

#### 2. Bauweise (gem §9 Abs. 1 Nr 2 BauGB)

- 2.1 Für das gesamte Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

#### 3. Baugestaltung (gem. §9 Abs. 4 BauGB und Art 98 BayBO)

- |       |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.1   | Gebäudeabmessungen    | Traufseitige Wandhöhe max 7,0 m, Firsthöhe max 10,0 m über OK Gelände                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 3.1.1 | Betriebsleiterwohnung | Traufseitige Wandhöhe max 6,5 m über OK Gelände. Sockel im Mittel 0,5 m ü. OK Gelände. Kniestock bei I-geschossigen Gebäuden max 1,2 m, bei II-geschossigen Gebäuden nur konstruktiver Kniestock (max 0,4 m) zulässig.                                                                                                                          |
| 3.2   | Dachgestaltung        | Satteldächer und gegeneinanderstehende Pultdächer sind mit einer Neigung zwischen 20° - 33° zulässig. Die Dachfärbung ist in Rottönen zu halten.<br>Flachdachausbildung ist nicht zulässig.                                                                                                                                                     |
| 3.2.1 | Betriebsleiterwohnung | Satteldächer mit einer Neigung von 30° - 38°, rottönerne Dachfärbungen aus kleinformatischen Dachplatten sind zulässig. Dachgaupen sind im mittleren Drittel der Dachlänge bei max 2,5 m² Vorderansichtsfläche zulässig.                                                                                                                        |
| 3.3   | Fassadengestaltung    | Für die Farbgestaltung sind helle Farbtöne zu wählen. Kräftige, grelle Farben dürfen nur punktuell eingesetzt werden (Werbeanlagen Eingangsbetonung, Fensterrahmen o.ä.) Kunststoff- und Aluminiumverkleidungen sind unzulässig. Fassaden über 16,0 m Länge sind gestalterisch (Öffnungen, Stützenraster, Fassadenbegrünung, ....) zu gliedern. |
| 3.4   | Solaranlagen          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 3.4.1 | Dachanlagen           | Dachanlagen sind zulässig, bei gleicher Neigung wie die Dachfläche                                                                                                                                                                                                                                                                              |

#### 4. Grünordnung

##### 4.1 Sicherung des Wurzelbereiches von Bäumen

Bei sämtlichen Festsetzung der zu pflanzenden Bäumen ist ein mind. 6,0m<sup>2</sup> großer, unversiegelter Wurzelbereich zu gewährleisten. Bei Baumpflanzungen zur Stellplatzeingrünung sind Schutzeinrichtungen gegen das Befahren durch Kraftfahrzeuge vorzusehen.

Strom-, Wasser-, Abwasser- und Fernmeldeleitungen sind unter den Straßen und Wegeflächen zu verlegen. Die öffentlichen Grünflächen (Planliche Festsetzungen 3.1) sind davon ausdrücklich freizuhalten. Zu den zu pflanzenden Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Sofern dieser Mindestabstand nicht eingehalten werden kann sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen (vgl. Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen, FGSV 1989)

##### 4.2 Private Grünflächen und Pflanzgebote im GE-NB

###### 4.2.1 Grünflächenzahl

Mindestens 20 % der privaten Grundstücksflächen sind als Vegetationsfläche mit Erdanschluß anzulegen.

###### 4.2.2 Zu pflanzende Bäume

Je 5 Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen. Insgesamt ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen (Pflanzungen an Stellplätzen werden eingerechnet), Mindestpflanzgröße H oder Stb 3xv StU 14 - 16, Artenauswahl siehe I, 3.2. Statt 1 Laubbaumes können auch 2 Obstbäume gepflanzt werden.

###### 4.2.3 Zu pflanzende Hecken (Gehölzpflanzungen)

Mindestens 50 % der Gesamtlänge der Grundstücksgrenze sind mit einer mindestens zweireihigen Hecke, Pflanzabstand 1,2 x 1,2 m zu bepflanzen. Der Baumanteil muß mind. 10 % betragen. Pflanzungen nach III, 4.5 werden angerechnet. Innerhalb des Grundstücks ist vor den Gehölzpflanzungen ein mind. 2,0 m breiter, nicht versiegelter Schutzstreifen anzulegen und der natürlichen Begrünung zu überlassen.

Zu verwendende Arten und Mindestpflanzgrößen siehe I, 3.3.

###### 4.2.4 Fassadenbegrünung

Geschlossene Fassadenflächen, die größer als 40 m<sup>2</sup> sind, sind mit Kletterpflanzen zu begrünen (mind. 1 Pflanze pro 5 lfd m Fassade). Je nach Standort (Größe, Himmelsrichtung) sind geeignete Arten zu wählen.

Soweit für die gewählte Pflanzenart erforderlich, sind geeignete Kletterhilfen anzubringen.

### 4.3 Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen

- 4.3.1 Stellplätze, deren Zufahrten und Lagerflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszubilden (Abflußbeiwert max 0,6) z.B. Pflaster mit Rasenfugen oder Ökodrainpflaster, o. ä.. Bei Lagerflächen sind Ausnahmen zulässig, soweit eine Versiegelung betriebsbedingt zum Schutz des Bodens notwendig ist.

Hierbei ist besonders zu beachten, daß dementsprechend Abscheideanlagen eingebaut werden zum Schutz gegen wassergefährdende Stoffe.

- 4.3.2 Pro Parzelle sind max zwei Grundstückszufahrten von max 6,0 m breite zulässig. Sie sind in Abstimmung mit der Gemeinde festzulegen.

### 4.4 Behandlung des Dach- und Oberflächenwassers

Dach- und Oberflächenwasser sind möglichst getrennt von Schmutzwasser zu sammeln. Wird es nicht als Brauchwasser verwendet, ist das Oberflächenwasser auf dem Grundstück dem Untergrund zuzuführen (Versickerung, Verrieselung o.ä.). Punktförmige Sickereinrichtungen (Schächte) sind unzulässig Regenwassersammelbehälter und Sickereinrichtungen dürfen mit einem Überlauf in den geplanten gemeindlichen Mischwasserkanal ausgestattet werden.

Für die gewerblichen Betriebe gilt, daß sie regelmäßige Abwasseruntersuchungen durchführen, daß die zu versickernden Oberflächenwässer frei von wasser- und bodengefährdenden Stoffen sind.

Bei Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen die Betriebe dies unter Beigabe von Plänen anzeigen.

### 4.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig und transparent auszubilden (Maschendraht etc). Die Parzellengrenzen entlang der Kreisstraße SR 16 sind auf mind. 50 % ihrer Länge mit Sträucher einzugrünen. Mauern, Streifenfundamente und Sockel sind nicht zulässig. Es ist jedoch der Mindestabstand zur Wasserleitung (2,50 m) gem. III 4.1 einzuhalten.

### 4.6 Abgrabungen und Auffüllungen

Grundsätzlich sind Geländeänderungen nur auf das für die Baumaßnahme unbedingt erforderliche Maß zu beschränken einschließlich der Erschließungsstraße.

Aufschüttungen mit ortsfremden Material sind unzulässig.

Abgrabungen und Auffüllungen sind bis zu max 322,20 m ü. NN auf das Urgelände zulässig.

Böschungen sind im Verhältnis 1 : 1,5 (Höhe : Breite) oder flacher auszubilden.

### 4.7 Hochwasserschutzmaßnahmen

- 4.7.1 Hochwasserschutzmaßnahmen wegen der Lage des Baugebiets im eingedeichten Gebiet der Donau

Eine Hochwassergefahr für das Baugebiet besteht bis zu einer Höhe von 322,50 m ü. NN. Es ist daher die EFOK auf mind 322,50 m ü. NN zu setzen.

Nach endgültiger Fertigstellung des linken Donaudeiches und des Stauhaltungsdammes oberhalb der Stauhaltung Straubing gilt das eingedeichte Gebiet der Donau als hochwassergeschütztes Gebiet. Die vorstehende Festsetzung der EFOK gilt dann weiterhin als Empfehlung. Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, daß dennoch ein gewisses Risiko verbleibt.

Es ist zu beachten, daß sich bei einem Hochwasser der Donau im Baugebiet bis auf 322,50 m ü. NN gespannte Grundwasserverhältnisse ergeben können.

#### 4.7.2 Überschwemmungsgefahr durch die Kößnach

Eine Hochwassergefahr für das Baugebiet besteht bis zu einer Höhe von 322,10 m ü. NN.

Ein Hochwasserschutz ist bereits durch die Kreisstraße SR 16, sowie durch die Oberkante der Hochwassermauer gegeben, die auf 322,20 m ü. NN liegen. Es wird jedoch empfohlen, die EFOK auf mindestens 322,50 m ü. NN zu setzen.

#### 4.8 Freiflächengestaltungsplan

Zu jedem Bauvorhaben ist qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzung (mind im Maßstab 1:200) mit dem Bauantrag einzureichen, der gegenstand der Baugenehmigung wird.

Insbesondere ist darzustellen:

- Art und Größe der Bepflanzung
- Bestand und Planung des Geländes
- Oberflächenwasserentsorgung
- Fassadenbegrünung

#### 4.9 Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Pflanzungen im öffentlichen Bereich sind spätestens in der dritten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Erschließungsabschnittes durchzuführen.

Im Privaten müssen sie spätestens bei Bezugsfertigkeit der Gebäude erfolgen.

### 5. Sonstige Festsetzungen

#### 5.1 Anbauverbotszone (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Entlang der Kreisstraße SR 16 darf ein Streifen von 8,0 m bis zum Fahrbahnrand nicht bebaut werden. Die Nutzung als Grünbereich, als Stellplatz für Kfz und als Anlieferungszone ist unter Beachtung der entsprechenden textlichen Festsetzungen zulässig.

#### IV. TEXTLICHE HINWEISE

##### 1. Belange der Denkmalpflege

Die Auflagen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind zu beachten. Insbesondere wird auf Art. 7 BayDSchG hingewiesen.

##### 2. Mülltrennung

Die Bauwerber werden dazu angehalten, auch schon während der Bauphase anfallende Abfallprodukte zu trennen und dem Wiederverwertungsverfahren zuzuführen.

##### 3. Baubiologie

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, daß im Interesse einer ökologisch verantwortungsvollen Bauplanung und -ausführung auf solche Baumaterialien verzichtet werden sollte,

- die gesundheitsschädlich sind
- die nicht in energie-, ressourcen-, bzw. umweltschonenden Herstellungsverfahren gefertigt werden können
- oder bei deren Entsorgung schlecht oder gar nicht wiederverwertbare Abfallprodukte anfallen.

##### 4. Wendeplatte

Bis zum Bau der vorgesehenen Wendeplatte im 2. Bauabschnitt haben die Grundstückseigentümer im Baugebiet ihre Mülltonnen zur Entleerung bis zur Kreisstraße SR 16 zu bringen.

Ausfertigung:

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



**Gemeinde Kirchroth** 28. Aug. 1995  
Regensburger Straße 22  
**94356 Kirchroth**

*Wanninger*  
Wanninger  
1. Bürgermeister

|             |                 |
|-------------|-----------------|
| Gemeinde    | Kirchroth       |
| Landkreis   | Straubing-Bogen |
| Reg. Bezirk | Niederbayern    |

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung  
für das Baugebiet "Thalstetten-Süd", 1. Bauabschnitt in Thalstetten**

**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 Kleincentrums 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 Staatstraße 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 östlich des Hauptortes Kirchroth. Es grenzt im Westen und Süden an landwirtschaftliche Fläche, im Norden an die Kreisstraße SR 16 Münster - Kirchroth, im Osten an den Ortsteil Thalstetten und landwirtschaftlicher Fläche bzw. den späteren Bauabschnitt 2 an.

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

Die Höhenlage im Baugebiet beträgt im Mittel 322,00 m ü. NN, mind. jedoch 321,50 m ü. NN.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein bestehendes Wohngebäude mit einem kleinen Obstgarten vorhanden.

Verkehrsmäßig wird das Gewerbegebiet 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 ist der Planungsbereich des Gewerbegebiets mit Nutzungsbeschränkung noch als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Mit Deckblatt Nr. 7 wurde jedoch ein Änderungsverfahren durchgeführt, in dem eine Einstufung als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (GE-NB Gebiet) auf dem Störgrad eines Mischgebietes gem. § 8 und § 6 BauNVO erfolgte.

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 Gewerbeflächen ein wichtiger Faktor, zumal sie in besonderem Maße auch zur Auslastung der Infrastruktur des Kleinenzentrums Kirchroth beitragen sollen.

Der Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Thalstetten Süd" 1. Bauabschnitt ist die örtliche Nachfrage nach Gewerbeflächen von einheimischen Betrieben im Ortsteil Thalstetten.

### 4. Erschließung

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

Die innere Erschließung des Teilabschnittes "Thalstetten Süd" erfolgt im wesentlichen durch eine Sammelstraße als Stichstraße.

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

### 5. Hinweise zur Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll innerhalb des Geltungsbereichs 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 landschaftsbezogenen Bauens im ländlichen Raum Rechnung getragen werden.

Der Bebauungsplan "Thalstetten Süd" wurde in zwei Bauabschnitte gegliedert, wobei, bedingt durch die noch fehlende Abgabebereitschaft des Grundstückseigentümers, derzeit nur der westliche Teilabschnitt Rechtskraft erlangen soll.

Aus erschließungstechnischer Sicht und hinsichtlich einer sinnvollen Aufteilung der Grundstücke wurde jedoch der Planungsbereich "Thalstetten Süd" in seiner Gesamtheit beplant und der 2. Bauabschnitt im Bebauungsplan unverbindlich dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan bietet den Bauwerbern Flächen für kleinere Handwerksbetriebe mit Wohnbebauung an.

#### 6. Hinweise zu Grünordnung

Als öffentliche Grünflächen im Planungsgebiet wurden in erster Linie für Eingrünungsflächen am südlichen und östlichen Rand (2. BA) vorgesehen zum Übergang in die freie, intensiv genutzte landwirtschaftliche Landschaft.

Neben der Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen mit heimischen Laubbäumen, Gehölzen und Sträuchern, wurden auch 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 1 000 m ortseinwärts vom Baugebiet entfernt, weitere öffentliche Einrichtungen, wie Post und Banken, sowie Geschäfte zur Deckung des Grundbedarfs und Dienstleistungen verschiedenster Branchen befinden sich im Ortskern von Kirchroth.

#### 8. Bodenordnende Maßnahmen

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück befindet sich größtenteils im Besitz der Gemeinde Kirchroth, so daß bodenordnende Maßnahmen nach § 45 ff BauGB nicht erforderlich sind. Das in Privatbesitz befindliche Grundstück ist im Bebauungsplan als Parzelle berücksichtigt und hat das Einverständnis des Eigentümers.

#### 9. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit ausreichenden Trink- und Brauchwasser ist problemlos durch den Zweckverband Wasserversorgung Buchberg-Gruppe, gewährleistet. Eine AZ-Wasserleitung DN 200 durchschneidet das Planungsgebiet. Teilweise wird die Leitung durch die Gemeinde umgelegt wie im Bebauungsplan dargestellt.

Die Energieversorgung ist durch Anschluß an das Versorgungsnetz des Elektrizitätswerks Heider, Wörth a.d. Donau, gesichert. Die Stromanschlüsse der

einzelnen Betriebe im Planungsgebiet erfolgt durch Erdkabel.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem, wobei das Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert werden soll mit Überlauf an den gemeindlichen Kanal, mit Anschluß an die mechanisch-biologische Zentralkläranlage Kirchroth.

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 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 nur als bedingt hochwassergeschütztes Gebiet im Sinne der Nr. 59.2.2.2 VwVBayWG. In Anbetracht der relativ geringen Gewässerbreite und der optimalen Deichverteidigungsmöglichkeit auf der Straßenoberfläche kann das Planungsgebiet als hochwassergeschütztes Gebiet im Sinne von Nr. 59.2.2.3 VwVBayWG betrachtet werden.

Die Vorkehrungen sind in Form der Festlegung der Erdgeschoßfußbodenoberkante (EFOK) in Punkt III, 4.7 der Festsetzungen enthalten.

#### 12. Denkmalpflege

Auf dem Planungsgelände werden Bodendenkmäler vermutet.

#### 13. Immissionsschutz und Vorkehrungen

Wie die beiliegende Schallschutzberechnung belegt, sind für das Planungsgebiet keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

#### 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 Gewerbegebietes

Die Fläche des Bruttobaulandes (Geltungsbereich des Bebauungsplanes) beträgt ca 0,85 ha, unterteilt in

|                                    |                     |
|------------------------------------|---------------------|
| - Gewerbebaufläche                 | ca 0,77 ha (90,7 %) |
| - Erschließungsflächen<br>(Straße) | ca 0,04 ha (4,7 %)  |
| - öffentliche Eingrünungsfläche    | ca 0,03 ha (4,6 %)  |

und umfaßt die Flurnummern 2644 und 2645 der Gemarkung Kirchroth.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind 4 Parzellen für gewerbliche Betriebe vorgesehen, wobei eine Parzelle bereits mit einem Wohnhaus bebaut ist.

Die Grundstücksgrößen liegen zwischen ca 1300 m<sup>2</sup> und 1800 m<sup>2</sup>

## 16. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

### Kosten für Verkehrs- und Grünflächen

#### Grunderwerb

|                    |                       |                             |   |              |
|--------------------|-----------------------|-----------------------------|---|--------------|
| Grundstücksflächen | ca 400 m <sup>2</sup> | a` 40,-- DM /m <sup>2</sup> | = | 16 000,-- DM |
|--------------------|-----------------------|-----------------------------|---|--------------|

|                        |                       |                             |   |              |
|------------------------|-----------------------|-----------------------------|---|--------------|
| öffentliche Grünfläche | ca 300 m <sup>2</sup> | a` 40,-- DM /m <sup>2</sup> | = | 12 000,-- DM |
|------------------------|-----------------------|-----------------------------|---|--------------|

#### Ausbau

|                     |                       |                              |   |              |
|---------------------|-----------------------|------------------------------|---|--------------|
| Erschließungsfläche | ca 400 m <sup>2</sup> | a` 125,-- DM /m <sup>2</sup> | = | 50 000,-- DM |
|---------------------|-----------------------|------------------------------|---|--------------|

|                        |                       |                              |   |              |
|------------------------|-----------------------|------------------------------|---|--------------|
| öffentliche Grünfläche | ca 300 m <sup>2</sup> | a` 100,-- DM /m <sup>2</sup> | = | 30 000,-- DM |
|------------------------|-----------------------|------------------------------|---|--------------|

=====

108 000,-- DM

Unvorhergesehenes

12 000,-- DM

=====

120 000,-- DM

### Kosten für die Wasserversorgung

Der überschlägige Aufwand einschließlich Herstellung der Hausanschlüsse bis Wasserzähler beträgt pro m<sup>2</sup>

7,-- DM

### Kosten für die Abwasserbeseitigung

Der überschlägige Aufwand einschließlich Kläranlagenanteil ohne Hausanschlüsse beträgt ab Grundstücksgrenze pro m<sup>2</sup>

12,-- DM

## Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen

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

Die auf die Gemeinde Kirchroth entfallenen Kosten werden in die entsprechenden Betriebe eingebracht.

## 17. Durchführung des Bebauungsplanes

Die Durchführung des Bebauungsplanes soll in einem Bauabschnitt erfolgen.

### Ausfertigung:

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



**Gemeinde Kirchroth** 28. Aug. 1995  
Regensburger Straße 22  
**94356 Kirchroth**

*Wanninger*  
Wanninger  
1. Bürgermeister

### Aufgestellt:

Kirchroth, den 07. März 1995  
geändert: 26. Juni 1995

Alfons Eiglsperger  
staatlich geprüfter Bautechniker

*Wanninger*  
Kirchroth, den 28. ~~Juni~~ 1995  
Gemeinde Kirchroth

Wanninger  
1. Bürgermeister

## Anlage 1

Berechnung der BAB A 3 von Regensburg nach Passau für das Baugebiet "Thalstetten Süd" in Thalstetten

Berechnet nach der Vorschrift

"Schallschutz im Städtebau" gem. DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987

Der Planungsrichtpegel beträgt nach Beiblatt 1 für das Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung auf dem Störgrad eines Mischgebietes

am Tag 60 dB (A)  
bei Nacht 50 dB (A)

### Beurteilungspegel gemittelt

DTV 1990: 22 900 Kfz/Tag

DTV 2010: 29 312 Kfz/Tag

### Berechnung:

DTV 2010: Tag 1759 Kfz/Std

Lkw-Anteil: 25 %

Nacht 410 Kfz/Std

45 %

Ergibt einen Mittelungspegel nach Diagramm:

Tag: 74,8 dB

Nacht: 69,6 dB

Verminderung Emmissions-/Immissionsort von 500,0 m um 20,5 dB  
Erhöhung: > 120 km/h, Tag + 0,8, Nachts + 0,4 dB; Beton 1,0 dB

Tag:  $74,8 + 0,8 + 1,0 - 20,5 = 56,1$  dB

Nacht:  $69,6 + 0,4 + 1,0 - 20,5 = 50,5$  dB

### Bemerkungen:

Durch die natürlichen Gegebenheiten ist für den Bauabschnitt 1 des Baugebiets Thalstetten Süd keine Lärmschutzmaßnahme notwendig.

Ausfertigung:

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

Gemeinde Kirchroth 28. Aug. 1995  
Regensburger Straße 22  
94356 Kirchroth



Wanninger

## Anlage 2

Berechnung der Staatsstraße 2148 von Wiesenfelden nach Straubing für das Baugebiet "Thalstetten Süd" in Thalstetten

Berechnet nach der Vorschrift

"Schallschutz im Städtebau" gem. DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987

Der Planungsrichtpegel beträgt nach Beiblatt 1 für das Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung auf dem Störgrad eines Mischgebietes

am Tag 60 dB (A)  
bei Nacht 50 dB (A)

### Beurteilungspegel gemittelt

DTV 1990: 4 710 Kfz/Tag

DTV 2010: 5 417 Kfz/Tag

### Berechnung:

DTV 2010: Tag 325 Kfz/Std

Lkw-Anteil: 25 %

Nacht 43 Kfz/Std

45 %

Ergibt einen Mittelungspegel nach Diagramm:

Tag: 66,5 dB

Nacht: 58,8 dB

Verminderung Emmissions-/Immissionsort von 125,0 m um 9,0 dB  
Verminderung Asphaltbeton 0,5 dB

Tag:  $66,5 - 0,5 - 9,0 = 57,0$  dB

Nacht:  $58,8 - 0,5 - 9,0 = 49,3$  dB

### Bemerkungen:

Durch die natürlichen Gegebenheiten ist für den Bauabschnitt 1 des Baugebiets Thalstetten Süd keine Lärmschutzmaßnahme notwendig.

Ausfertigung:

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

Gemeinde Kirchroth 28. Aug. 1995  
Regensburger Straße 22  
94356 Kirchroth



Wanninger