

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

mit integrierter Grünordnung

W A Am Fischmarkt - Kirchroth / Flur-Nr. 37

Gemeinde: Kirchroth
Landkreis: Straubing-Bogen
Regierungsbezirk: Niederbayern

Inhaltsverzeichnis:

Begründung: Lageplan MA : 1000 und M 1 : 5000
Planliche und textliche Festsetzungen
Kostenschätzung

Planung: Ludwig Kiefl, Dipl.-Ing. (FH)
Ingenieur für Bauwesen
Bernauerstr. 9, 8441 Kirchroth

1) BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Planungstaten - Aufstellungsbeschluß:

Der Gemeinderat Kirchroth hat beschlossen, für das Gebiet Am Fischmarkt einen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aufzustellen.

Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchroth wurde in seiner Entwurfsfassung im Planungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen.

2) BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

- Lage:** Das Plangebiet liegt im Zentrum des Ortes Kirchroth, südlich vom Ortskern.
- Begrenzt wird das Gebiet durch die Dorfstraße im Norden, im Westen durch Bebauung entlang des Planungsbereiches, im Osten durch Gärten und Bach (Kößnach), im Süden durch landwirtschaftliche Wiesengrundstücke.
- Ausdehnung:** Das Plangebiet ist in Nordwest-Richtung im Mittel ca. 70 m breit, in Süd-Richtung erstreckt es sich über eine Länge von ca. 130 m.
- Es umfaßt eine Fläche von ca. 8000 qm und besitzt die Flurstücknummer 37 der Gemarkung Kirchroth.
- Derzeitige Nutzung:** Das Grundstück wird derzeit nicht genutzt (Flächenstilllegung).
- Boden- und Grundwasser:** Die Boden- und Grundwasserverhältnisse wurden durch die bereits ausgeführten Bauten festgestellt.
- Mit Grundwasser ist ab 2 m zu rechnen. Funde bei Erdarbeiten sind dem Landratsamt zu melden.

3) PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -BESCHREIBUNG

Allgemeines Wohngebiet: Im Planungsgebiet soll ein allgemeines Wohngebiet entstehen, das für Baubewerber aus dem Umfeld der Gemeinde und für die Kinder des Grundstücksbesitzers zur Bebauung mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern und Doppelhaushälften geplant ist.

Planungsziele: Ziel der Planung ist es, ein Wohngebiet mit eigenem Charakter zu entwerfen, das dem Ortsbild angepaßt werden soll. Dies fördert nicht nur die Bereichsidentität der künftigen Bewohner, sondern ist auch orientiert an den bestehenden topographischen, städtebaulichen und grünstrukturellen Gegebenheiten eine zusätzliche Bereicherung für das Ortsbild.

Planungsidee: Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine mit Grünstreifen und teilweise Längsausweichstreifen (2 m Rasensteinen) Stichstraße von der Dorfstraße aus, die in einer Wendeplatte endet. Auf der Ostseite in Richtung Süden ist ein 7 m breiter Uferstreifen entlang des Baches vorgesehen.

4) GRÜNORDNUNG

Planungsabsicht:

Die grünordnerischen Festsetzungen sollen ortsgestalterische Qualitäten und eine gute Einbindung in die bestehende Ortsstruktur und in die Landschaft gewährleisten. Eine ansprechende Durchgrünung wertet das Wohnumfeld auf und verschafft dem Neubaugebiet eine Attraktivität mit entsprechender höherer Akzeptanz bei der Dorfbewölkerung.

Öffentliche Grünflächen:

Die öffentlichen Grünflächen sind als gliederndes Grünsystem aufgebaut, das den Baumassen Zusammenhalt verleiht, in die Umgebung einbindet und eine Vernetzung mit angrenzenden Vegetationsstrukturen herstellen soll.

Die Grünstreifen entlang der Verkehrswege werden mit kleinkronigen Bäumen bepflanzt. Entlang des Baches ist ein 7 m breiter Uferstreifen mit extensiver Wiese, angrenzend an die Bachbepflanzung. Der Grünstreifen sollte nicht öfter als zweimal im Jahr gemäht werden.

Private Grünflächen:

Durch die Pflanzung von Obstbäumen und den Gebäuden zugeordneten Hausbäumen, soll ein optisches Gleichgewicht zu den Baukörpern geschaffen, sowie die Einbindung des Gebietes in die Umgebung gewährleistet werden.

Die privaten Oberflächen- und Dachabwasser sollen auf dem Grundstück versickert werden.

5) VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

- Wasserversorgung:** Die Trink- und Brauchwasserversorgung ist über die Buchberggruppe gesichert.
- Abwasser:** Das Schmutz- und Oberflächenwasser wird durch den gemeindeeigenen Kanal und die Kläranlage entsorgt.
- Stromversorgung:** Die Stromversorgung (Verkabelung) des Gebietes erfolgt durch EW-Heider, Wörth, zum Teil schon ausgeführt.
Bei der Errichtung von Gebäuden sind Kabelführungen vorgesehen und deren Anordnung mit dem EW-Heider abzuklären.
- Abfallentsorgung:** Die Müllbeseitigung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land gewährleistet.
Die Straße, sowie die Dimension der Wendeplatte sind auf die Anforderungen von 3-achsigen Lastfahrzeugen ausgelegt.

Abfallgefäße werden nur aus den Müllboxen entnommen und wieder vom Personal des Abfuhrunternehmens zurückgestellt. Die Müllboxen sind unmittelbar an der Straßengrenzungsline angeordnet und die Türen zur Straße hin zu öffnen.
Bei anderweitiger Anordnung der Müllboxen hat der Anschlußpflichtige seine Mülltonne am Abfuhrtag am Fahrbahnrand zur Entleerung bereitzustellen.

6) GRÖSSE DES PLANUNGSGBIETES

Die Gesamfläche beträgt:	ca. 8000 qm (100 %)
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 560 qm (7 %)
Öffentliche Grünfläche:	ca. 480 qm (6 %)
Nettobauland:	ca. 6960 qm (87 %)

aufgestellt: Kirchroth, den 08.06.1995

.....
Ludwig Kiefel



Ausfertigung:

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



Kirchroth | 1. Aug. 1995

Wanninger
Wanninger
1. Bürgermeister