

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"AN DER BAYERWALDSTRASSE"

BAUABSCHNITT I

Ortsteil:	Aufroth
Gemeinde:	Kirchroth
Landkreis:	Straubing-Bogen
Reg.bezirk:	Niederbayern

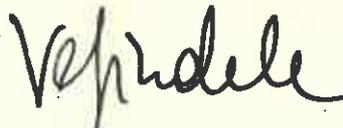
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN MIT ANLAGEN

Planung:	MKS PLANUNGSBÜRO Lindenstraße 34a 94342 Straßkirchen Tel.: 09424/1258 + 1568 Fax: 09424/8176
-----------------	---

Bearbeitung:	R. Schanzer Landschaftsarchitektin
	O. Vetter-Gindele Dipl.-Ing. Architektur u. Stadtplanung

Straßkirchen,

den 22.04.1997


Vetter-Gindele

2.3 Bodenverhältnisse

Das Areal erscheint nahezu eben. Es liegt im Höhenbereich von etwas über 327 m üNN bis 326,30 m üNN.

Spezifische Erhebungen zur Bodenbeschaffenheit wurden nicht veranlasst.

Erfahrungswerte aus den jüngeren Baumaßnahmen in unmittelbarer Nachbarschaft lassen darauf schließen, dass auch im Baugebiet mit stark bindigen, lehmhaltigen Böden, die schichtenweise bis in eine Tiefe von ca. 3,0 m mit z.T. wasserführenden sandigen Lagen durchsetzt sind.

Demnach ist mit Hang- und Schichtenwasseranfall in Richtung der Kößnach zu rechnen. Bei stärkeren Niederschlagsereignissen ist mit Wasserständen von ca. 1,5 m unter OK Gelände zu rechnen. Der Baugrund ist tragfähig, die Ausbildung von Hausdrainagen und wasserdichten Wannen wird empfohlen.

2.4 Bodendenkmale

Im gesamten Gemeindebereich von Kirchroth wurden im Laufe der letzten Jahrzehnte unzählige Bodendenkmäler entdeckt. Dies ist auch für den Planbereich nicht auszuschließen. Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, Bodenfunde dem Landratsamt oder dem Landesdenkmalamt zu melden.

2.5 Wasserwirtschaftliche Aspekte

Gemäß den Angaben des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf (Schreiben 2.1-4621/SR 141 vom 29.05.1996) werden für das Plangebiet HQ₁₀₀-Koten von oberstrom ca. 327,0 m üNN bis auf 326,3 m üNN angegeben. Das Plangebiet wird im Schreiben (2.2-4621/SR 141) größtenteils als Überschwemmungsgebiet der Kößnach dargestellt. Durch eine elektronische Geländevermessung (durchgeführt am 02.05.1996) sowie eine Nachkartierung in der Finkenstraße (am 05.02.1997) ergeben die vorliegenden Niveauverhältnisse, dass eine Überflutung des Geländes beim "100-jährigen Hochwasser" ausgeschlossen werden kann. Die Finkenstraße liegt z.T. weit über der Kote von 327,0 m üNN. Die Höhen der Bayerwaldstraße liegen im Bereich des Baugebietes von oberstrom 327,10 m üNN und 326,40 m üNN südlich des öffentlichen Feldweges (Fl.Nr. 181). Demnach liegen die das Baugebiet umgebenden Straßen über den Koten eines 100-jährigen Hochwassers. Wasser kann von aussen nicht ins Plangebiet eintreten. Durch die Bebauung geht somit für diesen Hochwasserfall auch kein Retentionsraum verloren.

Um zu verhindern, dass Hochwasser über den Entwässerungsgraben ins Baugebiet eindringt, wird im Bereich des Straßendurchlasses eine Rückschlagklappe eingebaut. Auf weitergehende Festsetzungen zum Hochwasserschutz an Gebäuden kann verzichtet werden.

3.0 PLANUNGSINHALTE

3.1 Art der Nutzung

Die vordringlichen Bauabsichten des Baugewerbebetriebes A. Bast innerhalb des ursprünglich (gem. Deckblatt Nr. 7 zum gemeindlichen Flächennutzungsplan) als Wohngebiet vorgesehene Planareals veranlassten die Gemeinde Kirchroth in Verbindung mit mehreren Vorgesprächen im Landratsamt Straubing-Bogen zur Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes sowie zur Änderung der vorbereitenden gemeindlichen Bauleitplanung im Parallelverfahren.

Situierung ihrer Nebengebäude, wenngleich das in der Regel beim Bau von geschlossenen Garagen dazu führen wird, dass die Garageinfahrt nicht - wie üblicherweise - senkrecht zur Erschließungsstraße, sondern parallel dazu erfolgt.

Weitere Aspekte dieser Konzeption sind:

- kurze Wege zwischen Straße und Garagenstellplätzen
- Abschirmung privater Hausgärten durch Nebengebäude möglich
- "Hof"-Bildung von Neben- und Hauptgebäuden
- Sicherung von mind. 9,0 m zwischen Hauptgebäuden und deren südöstlicher Nachbarparzellenbebauung
- Vermeidung von Wohnraum-Ausblicken auf benachbarte, kahle, fensterlose Garagengrenzwände in einer Entfernung von nur ca. 6 m
- Bau von Nebengebäuden mit weniger als 3,0 m Grenzabstand möglich (Umgang auf eigenem Grundstück möglich, keine "abgehackten" Dachüberstände wegen Grenzbebauung ...).

Die Lage der Erschließungsstraße ermöglicht eine kurze fußläufige Anbindung an den Ortskern, die Erschließung der Bauparzellen von Norden her und eine unproblematische Erweiterung bzgl. des 2. Bauabschnittes. Im übrigen wird der Straßenraum kosten- und flächensparend organisiert:

- die Fahrbahn wird aufgrund des äußerst geringen Verkehrsaufkommens auf 3,5 m Breite beschränkt
- der 1,5 m breite, mit einer wassergebundenen Decke versehene Mehrzweckstreifen ermöglicht das Ausweichen bei Gegenverkehr (diese Flächen könnten auch mit Rasenpflaster aus Betonsteinen befestigt werden) und bildet gleichzeitig einen gewissen "Puffer" gegenüber dem Entwässerungsgraben
- die Verkehrsraumentwässerung kann ohne teure technische Einrichtungen oberflächlich dem besteh. Graben zugeführt werden.

3.4 Grünordnerische Ansätze

Drei Aspekte sind neben den bereits gängigen, grundsätzlichen grünordnerischen Kriterien für die Gestaltung von Baugebieten (Minimierung der Flächenversiegelung, weitgehender Einsatz wasserdurchlässiger Beläge, Regenwassersammelanlagen, Pflanzung von Hausbäumen, Ausbildung sockelloser Einfriedungen ...) für das Planareal an der Bayerwaldstraße von Belang.

1. Die Ortsrandeingrünung

Die Eingrünung der Baugebietsränder mit mehrreihigen Hecken aus freiwachsenden Sträuchern und Bäumen bzw. Obstbäumen ist u.a. wichtig für die Einbindung der baulichen Maßnahmen ins Orts- und Landschaftsbild.

Im Laufe der letzten Jahre haben öffentliche Grünflächen vor allem in den Ortserweiterungen und somit auch der Pflege- und Unterhaltungsaufwand für die Gemeinde enorm zugenommen. Auch in künftigen, vergleichbaren Maßnahmen ist eine weitere ständige Zunahme zu erwarten (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmepflicht). Daher müssen die Kommunen nach Wegen suchen, die berechtigten naturschutzfachlichen Erfordernisse in die Planung zu integrieren, deren Umsetzung zu garantieren, allerdings die "Folgelasten" auf die "Verursacher" umzulagern. Demzufolge soll die Ortsrandeingrünung im Zuge der Baugebietserschließung als öffentliche Maßnahme erfolgen, jedoch nicht auf öffentlichen, sondern auf pri-

4.0 VER- UND ENTSORGUNG

- 4.1 Wasserversorgung** Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss des Baugebietes an das Leitungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung Buchberggruppe gewährleistet.
- 4.2 Stromversorgung** Die Stromversorgung ist über den Anschluß an das Kabelnetz des Elektrizitätswerkes Heider/Wörth möglich.
- 4.3 Schmutzwasserentsorgung** Die Schmutzwasserentsorgung ist durch den Anschluss an das örtliche Mischwasserkanalnetz und die Klärung des Abwassers in der gemeindlichen Kläranlage gegeben. Zum Grundstück Fl.-Nr. 1356 ist im Rahmen einer Sondervereinbarung eine Kanalverlängerung vorzunehmen.
Die Planunterlagen zur Erweiterung der gemeindlichen Kläranlage werden in aller nächster Zeit dem Wasserwirtschaftsamt zur Genehmigung vorgelegt.
- 4.4 Oberflächenwasserentsorgung** Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan soll das Niederschlagswasser von Dachflächen auf dem Baugrundstück gesammelt werden. Eine Wiedernutzung als Brauchwasser wird angeregt (z.B. zur Gartenbewässerung).
Diese Sammeleinrichtungen müssen einen Überlauf in den gemeindlichen Mischwasserkanal erhalten.
Die Oberflächenwässer durch Bodenversiegelung sind, soweit dies technisch möglich ist, dem Entwässerungsgraben zuzuführen, der mittels Rohrleitung mit dem Vorfluter (Kößnach) verbunden ist.

5.0 FLÄCHENBERECHNUNGEN

Gesamtfläche des 1. Bauabschnittes:	17750 m ²	(100 %)
Gesamtfläche des 2. Bauabschnittes:	9800 m ²	

Die Fläche des 1. Bauabschnittes verteilt sich wie folgt:

a) Öffentliche Verkehrsfläche (ohne Fußwege, inkl. Randstreifen):	1360 m ²	(7,6 %)
b) Öffentliche Grünfläche (inkl. Fußwege, ohne Randstreifen):	1590 m ²	(9,0 %)
c) Gewerbefläche (Fl.Nr. 1356):	8540 m ²	(48,1 %)
d) Wohngebietsfläche (ohne a. und b.):	6260 m ²	(35,3 %)

Parzelle 1:	1040 m ²
Parzelle 2-4:	910 m ²
Parzelle 5:	860 m ²
Parzelle 6:	850 m ²
Parzelle 7:	1050 m ²

Anlage zum Bebauungsplan "An der Bayerwaldstraße", Aufroth (Gde. Kirchroth)

Berechnung der auftretenden Schallimmissionen entlang der Kreisstraße SR 64 nach RLS 90

1. Die maßgebende Verkehrsstärke tags (M_T) bzw. nachts (M_N) sowie die maßgebenden Lkw-Anteile (p_T bzw. p_N) nach Auskunft der Kreistiefbauverwaltung
DTV 1995: 413, $M_T = 25$ Kfz/h, $M_N = 4$ Kfz/h, Lkw-Anteil: 8,1 %
 - a) Prognostizierte Verkehrsmenge
(DTV) 2010 = 413 Kfz/Tag x 1,21 = 500 Kfz/Tag
 - b) Prognostizierte stündliche Verkehrsbelastung 2010 tagsüber:
 $M_T = 500$ Kfz/Tag x 0,06 = 30 Kfz/h, Lkw-Anteil = 8,1 %
 - c) Prognostizierte stündliche Verkehrsbelastung 2010 nachts:
 $M_N = 500$ Kfz/Tag x 0,008 = 4 Kfz/h, Lkw-Anteil = 8,1 %

2. Mittelungspegel für den Tag $L_{m,T}^{(25)}$ und für die Nacht $L_{m,N}^{(25)}$ nach Diagramm I
 $L_{m,T}^{(25)} = 54,5$ dB(A)
 $L_{m,N}^{(25)} = 46,5$ dB(A)

3. Korrektur D_V für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeiten in Abhängigkeit vom Lkw-Anteil p nach Diagramm II
Zulässige Höchstgeschwindigkeit = 50 km/h
 $D_V = -4,5$ dB(A)

4. Korrektur D_{StrO} für unterschiedliche Straßenoberflächen nach Tabelle B
Fahrbahnoberfläche: Asphalt
 $D_{StrO} = 0$ dB(A)

5. Korrektur D_{Stg} für Steigungen und Gefälle nach Tabelle C
Steigungsverlauf: 0 %
 $D_{Stg} = 0$ dB(A)

6. Pegeländerung $D_{s_{\perp}}$ durch unterschiedliche Abstände s_{\perp} zwischen dem Emissionsort und dem maßgebenden Immissionsort nach Diagramm III
 $s_{\perp} = 16,5$ m (Abstand: Mitte der Straße - Baugrenze)
 $D_{s_{\perp}} = +3,5$ dB(A)