

611

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

BAUGEBIET: „K E L L E R F E L D “

GEMEINDE: O B E R Z E I T L D O R N

KREIS: S T R A U B I N G - B O G E N

STRAUBING, DEN 26. 7. 74

PLANFERTIGER :

Josef Schiedeck
Bauingenieur (grad.)
844 Straubing
Wolfgang-von-Eschenbach-Str. 19

GEÄNDERT:

AM 4. 10. 74 AM 16. 11. 74

INHALTSVERZEICHNIS:

Lageplan M = 1 : 1000

Lageplan M = 1 : 5000

Festsetzungen Seite 1 - 2 Textliche Festsetzungen

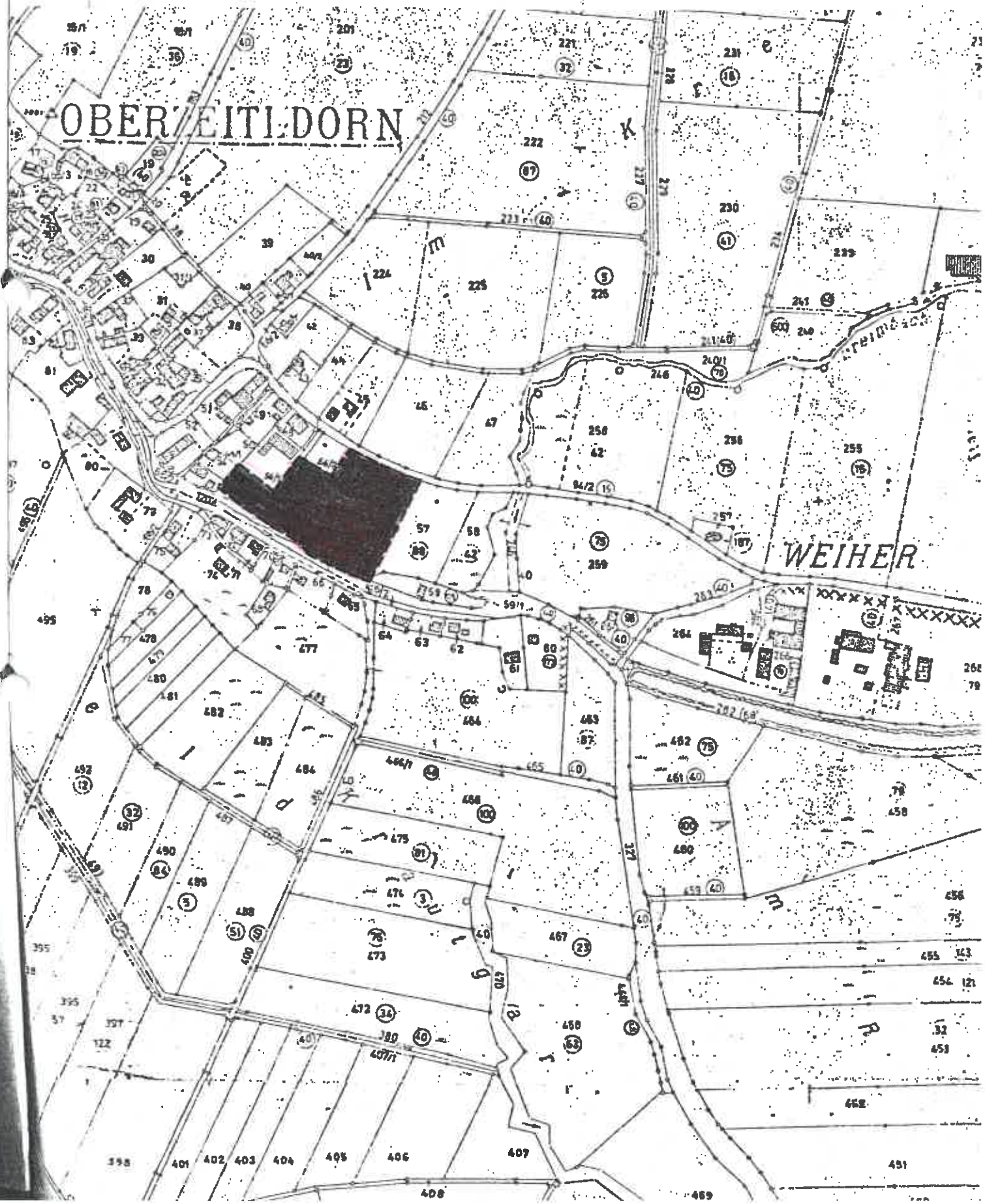
Seite 3 Planliche Festsetzungen

Seite 4 Besondere Festsetzungen

Genehmigungen

L A G E P L A N

M = 1 : 5 0 0 0



FESTSETZUNGEN

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 B.Bau.G.

1.1. Art der baulichen Nutzung

1.11 Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO
(ausgenommen Parz. 4 u. 5)

1.12 Mischgebiet nach §6 BauNVO für Parz. 4 u. 5

1.2. Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO

1.21 bei I : GRZ 0,4 GFZ 0,5

1.22 bei II : GRZ 0,4 GFZ 0,8

1.3. Bauweise

1.31 offen

1.4. Mindestgröße der Baugrundstücke

1.41 bei I : = 620 qm

1.42 bei II : = 720 qm

1.5. Firstrichtung

1.51 Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziff. 2.32 u.2.33

1.6. Gestaltung der baulichen Anlagen

1.61 Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen unter Ziff. 2.32 und 2.33.

Art: Holzlattenzaun bzw. Hecke straßenseitig, sonst auch Maschendrahtzaun.

Höhe: Sockel: 20 cm über Gehsteig-OK
Zaun: bis 1,00 über Gehsteig-OK

Ausführung: Holz natur bzw. braunes Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz.

Zaunfelder vor den Pfosten durchlaufend, Pfosten 5 cm niedriger als der Zaun.

Bei gemauerten Zaunpfeilern ist die Pfeilerhöhe = Zaunhöhe.

1.62 Die Einfriedungen vor den Garagen bzw. bei der Einfahrt sind um mindestens 5,00 m zurückzusetzen und zwar in der gesamten Garagenbreite, so daß ein Stellplatz entsteht, welcher zur Straße hin nicht abgezaunt ist.

- 1.63 Garagen und Nebengebäude sind mit Flachdächern auszuführen, sofern sie nicht unter dem abgeschleppten Dach des Hauptgebäudes errichtet werden. Zulässige Gesamthöhe bei Flachdach höchstens 2,75 m über Erde.

Kellergaragen können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit dies geländemäßig möglich ist.

- 1.64 Zur planlichen Festsetzung Ziff. 2.32 (I)

Dachform: Satteldach, Neigung 23 - 33°
Dachdeckung: Ziegeldeckung rot oder Braun
Dachgauben: Unzulässig
Kniestock: nicht über 0,50 m
Ortgang: mindestens 0,40 m, höchstens 0,90 m
Traufe: mindestens 0,50 m, Höchstens 1,00 m
Traufhöhe: nicht über 3,80 m ab OK natürliches Gelände.
Sockelhöhe: Sockelhöhe = EFOK nicht über 0,60 m über fertiger Bürgersteighöhe.

- 1.65 Zur planlichen Festsetzung Ziff. 2.33 (II)




Dachform: Satteldach, Neigung 23 - 28°
Dachdeckung: Ziegeldeckung rot oder braun
Dachgauben: Unzulässig
Kniestock: Unzulässig
Ortgang: mindestens 0,40 m, höchstens 0,90 m
Traufe: mindestens 0,50 m, höchstens 1,00 m
Traufhöhe: nicht über 6,30 m ab OK natürliches Gelände.
Sockelhöhe: Sockelhöhe = EFOK nicht über 0,60 m über fertiger Bürgersteighöhe.

1.7. Sonstiges



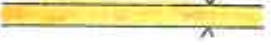


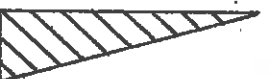
- 1.7. Den Erwerbbern der Parz. 1, 2, 3, 4, u.5 wird empfohlen an der Grenze zur Staatsstraße 2125 bzw. an der Grenze zum Fl.St.Nr. 56/1 Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, bzw. Schallschutzmaßnahmen am Gebäude selbst durchzuführen.

2. PLANLICHE FESTSETZUNGEN


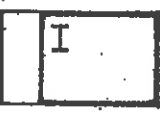

2.1. Zeichenerklärung

- 2.11  Grenze des Geltungsbereiches
- 2.12  Baulinie nach §§ 22 u. 23 BauNVO
- 2.13  Baugrenze nach §§ 22 u. 23 BauNVO

2.2. Verkehrsflächen und Grünflächen

- 2.21  1,50 m = Bürgersteig
5,50 m = Straße
- 2.22  4,00 m = Stichstraße zu Parz. 9 u. 10
- 2.23  3,00 m = Befestigter Weg zum Spielpl.
- 2.24  2,00 m = Fußweg zur Dorfstraße
- 2.25  Öffentliche Grünflächen
- 2.26 ST = Privater Stellplatz, der zur Straße hin nicht abgezäunt werden darf.
- 2.27  Sichtdreiecke (innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 1,0 m über Straßen-Ok durch nichts behindert werden)

2.3. Maß der baulichen Nutzung

- 2.31  Flächen für Garagen (Einzel- und Doppelgaragen) und Nebengebäude.
- 2.32  Zulässig Erdgeschoß und teilweise ausgebautes Dachgeschoß, jedoch keine abgeschl. Wohnung im DG.
- 2.33  Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze. (erlaubt ein Vollgeschoß, höchstens jedoch zwei Vollgeschosse)

Bei Ausführung mit nur einem Vollgeschoß, gelten die Festsetzungen nach Ziff. III 1.64.

3. BESONDERE FESTSETZUNGEN

3.1. Maßnahmen wegen Hochwasser bzw. Grundwasser

- 3.11 Die Erdgeschoßfußbodenoberkante muß mindestens die Höhe 323,20 über NN haben.
Dies betrifft insbesondere die Parz. 9, 10, 11 und 12. Die übrigen Parz. liegen vom Gelände her über der gen. Höhe.
- 3.12 Die Entwässerungsleitungen der Häuser sind mit Rückstauklappen und Absperrschieber zu versehen.
- 3.13 Die Kellerwände sind bis auf Höhe der zukünftigen Geländeoberkante wasserdicht zu erstellen. Kellerlichtschächte und außenliegende Kellereingänge sind bis auf EFOK hochzuziehen.
- 3.14 Die verbleibende Baugrube ist mit dem anstehenden Material entsprechend dem vorhandenen Bodenprofil wieder zu verfüllen. Das Einbringen von stark durchlässigen Material (Kies) ist nicht gestattet.
- 3.15 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.

3.2. Maßnahmen wegen der Lärmbelästigung durch die Staatsstraße

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

a) Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 B.Bau.G. von der Gemeinde beschlossen.

Oberzeitldorn, den 13. Nov. 1974



Bürgermeister
1. Bürgermeister

b) Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 11 B.Bau.G. genehmigt.

*Das Landratsamt Straubing - Regen hat den
Bekanntmachung mit Datum vom 6.12.1974 Nr. III/1-610-3/2 genehmigt*

Regen, den *6.12.1974*

*Stempel
LRA SR-1004*

Jur. Endler
Die Behörde
Oberinspektionsrat

c) Dieser Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 12 B.Bau.G. rechtsverbindlich.

Tag der Bekanntmachung: Datum

Der Bebauungsplan hat vom bis öffentlich ausgelegen.

Oberzeitldorn, den

.....
Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) und Art. 107 Abs. 4 der Bayer. Bauordnung (BayBO) erläßt die Gemeinde Oberzeitldorn, Landkreis Straubing-Bogen folgende

S A T Z U N G

zur Änderung des Bebauungsplanes "Kellerfeld"

§ 1

Das Deckblatt Nr. 1 vom 21. Juni 1976 zur Änderung des Bebauungsplanes "Kellerfeld" vom 26.7.1974 wird hiermit als Satzung aufgestellt. Dieses Deckblatt ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 12 BBauG in Kraft.

Oberzeitldorn, 7.7.1976...
Gemeinde Oberzeitldorn:



Wanninger
1. Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Vorstehende Satzung wurde am 7.7.1976 in der Gemeindekanzlei in Oberzeitldorn zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an der Gemeindetafel hingewiesen. Der Anschlag wurde am 7.7.1976 angeheftet und am 3.9.1976 wieder abgenommen.

Oberzeitldorn, 3.9.1976...
Gemeinde Oberzeitldorn:



Wanninger
1. Bürgermeister

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, 27.12.1980
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 2. 81 Nr. 11 gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Straubing, 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

LÄNGEFLA M 1/1000



GEPLANTER ABWASSERKAN.

STAATSTRASSE 2125

20m BAUVERBOTSZONE

PL. STR. 701 WENDEPLA

GROBER PERLBACH

GEM.STR.

ABWÄSSER N. KIRCHROTH

56

56/3

GEMEINDESTR. 56/15 56/16 56/17 56/18 56/19

56/11

56/12

56/12

56/12

56/12

56/12

56/12

56/12

56/12

56/12

56/12

56/12

56/12

56/12

56/2

56/7

56/8

56/8

56/8

56/8

56/8

56/8

56/8

KINDERSPIELPLATZ



57/1

57/2

57/3

57/4

57/5

57/6

57/7

57/8

57/9

57/10

58/1

58/2

58/3

58/4

58/5

58/6

58/7

58/8

58/9

58/10

58/11

58/12

259

246/1

259/1

267

491/1

444/1

63/1

63/2

63/3

63/4

63/5

63/6

63/7

63/8

63/9

63/10

62

61

64

64

65

66

67



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

Festsetzungen

=====

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 dem 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 Landshüt, 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:



Wanninger
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 Rükckerwerbsrecht 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:



Wanninger
1. Bgm

DECKBLATT NR. 3 vom 19.6.1984

Über die Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Kellerfeld" in
Oberzeitldorn, Gemeinde Kirchroth, Landkreis Straubing-Bogen

- Auslegung: Der Entwurf des Deckblatts wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG vom 3.7.1984 bis 6.8.1984 im Rathaus in Kirchroth öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 20.6.1984 ortsüblich durch Anschlag an allen Gemeindetafeln bekannt gemacht.
Kirchroth, 7.8.1984
Gemeinde Kirchroth:
Wanninger
1. Bgm
- Satzung: Die Gemeinde Kirchroth hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 15.1.1985 das Deckblatt gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.
Kirchroth, 16.1.1985
Gemeinde Kirchroth:
Wanninger
1. Bgm
- Genehmigung: Das Landratsamt Straubing-Bogen hat das Deckblatt mit Bescheid vom 25.4.1985 Nr. IV/2 - 610 gemäß § 11 BBauG genehmigt.
Straubing, 25.4.1985
Landratsamt Straubing-Bogen
gez.:
- Inkrafttreten: Die Gemeinde hat am 14.5.1985 die Genehmigung des Deckblattes nach § 12 Satz 1 BBauG ortsüblich bekannt gemacht. Dadurch wird das Deckblatt rechtsverbindlich.
Kirchroth, 31.5.1985
Gemeinde Kirchroth:
Wanninger
1. Bgm

Festsetzung und Begründung

Deckblatt Nr. 3 über die Änderung des Bebauungsplans für das Baugebiet "Kellerfeld" in Oberzeitldorn, Gemeinde Kirchroth, Landkreis Straubing-Bogen

Festsetzung:

Die Ziffer 1.63 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Kellerfeld" erhält folgende Fassung:

" 1.63 Garagen und Nebengebäude sind mit Flach- oder Satteldächern auszuführen, sofern sie nicht unter dem abgeschleppten Dach des Hauptgebäudes errichtet werden".

Begründung:

Das Ortsbild wird durch Garagen mit Satteldächern wesentlich günstiger gestaltet, wie bei Garagen mit Flachdächern.

Ferner hat die Erfahrung gezeigt, daß bei Flachdachgaragen Schwierigkeiten mit der Abdichtung des Daches aufgetreten sind.


Um die Möglichkeit von Satteldächern bei den Garagen und Nebengebäuden einzuräumen, wird Ziffer 1.63 entsprechend gefaßt.

Kellergaragen werden nicht gewünscht, sind unzweckmäßig und in unserer Gegend nicht üblich; sie werden daher nicht mehr vorgesehen.

Genehmigt mit Schreiben des Landratsamtes Straubing-Bogen
vom ..25.04.85 Nr. ..1412-610

Landratsamt Straubing-Bogen
Straubing, ..25.04.85

I.A.


M u t h m a n n
Regierungsrat z.A.

Deckblatt Nr. 4 vom 5.5.1987

Über die Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Kellerfeld" in Oberzeitldorn, Gemeinde Kirchroth, Landkreis Straubing-Bogen

Auslegung:

Der Entwurf des Deckblatts wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG vom 21.5. bis 25.6.1987 im Rathaus in Kirchroth öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 12.5.1987 ortsüblich durch Anschlag an allen Gemeindefafeln bekannt gemacht.

Kirchroth, 26.6.1987
Gemeinde Kirchroth:

Wanninger
l. Bgm

Satzung:

Die Gemeinde Kirchroth hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 5.8.1987 das Deckblatt gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Kirchroth, 6.8.1987
Gemeinde Kirchroth:

Wanninger
l. Bgm

Genehmigung:

Das Landratsamt Straubing-Bogen hat das Deckblatt mit Bescheid vom 14.9.87 Az. 1612/87 gemäß § 11 BauGB genehmigt.

Straubing, 14.9.87
Landratsamt Straubing-Bogen

[Handwritten Signature]
H. W. W. R.

Inkrafttreten:

Die Gemeinde hat am 22.9.1987 die Genehmigung des Deckblattes nach § 12 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Dadurch wird das Deckblatt rechtsverbindlich.

Kirchroth, 23.10.1987
Gemeinde Kirchroth:

Wanninger
l. Bgm

Festsetzung und Begründung

Deckblatt Nr. 4 vom 5.5.1987 über die Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Kellerfeld" in Oberzeitldorn, Gemeinde Kirchroth, Landkreis, Straubing-Bogen

Festsetzung:

Die textliche Festsetzung in Ziffer 1.64, zur planlichen Festsetzung Ziffer 2.32, bezüglich der Dachgauben ("Dachgauben sind unzulässig") wird aufgehoben.

Begründung:

Auf mehrfachen Antrag der Grundstückseigentümer wird die Möglichkeit geschaffen, Dachgauben zu errichten, um so der architektonischen Gestaltung der Wohngebäude einen größeren Spielraum einzuräumen.

Im Baugebiet "Kellerfeld" wurden ausschließlich eingeschößige Wohnhäuser mit ausgebautem bzw. ausbaufähigem Dachgeschoß errichtet. Auf den noch freien Bauparzellen ist ebenfalls nur eine eingeschößige Bebauung möglich. Durch die Zulässigkeit von Dachgauben können die Dachgeschoße besser wohnlich genutzt werden.

Außerdem wird die relativ dichte Bebauung im Baugebiet "Kellerfeld" durch die Errichtung von Dachgauben etwas aufgelockert, was sich sicher positiv auf das Gesamtbild des Baugebietes auswirkt.

Über die Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Kellerfeld" in Oberzeitldorn, Gemeinde Kirchroth, Landkreis Straubing-Bogen

Auslegung:

Der Entwurf des Deckblatts wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 11.2.1988 bis 16.3.1988 im Rathaus in Kirchroth öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 2.2.1988 ortsüblich durch Anschlag an allen Gemeindefeldern bekannt gemacht.

Kirchroth, 17.3.1988
Gemeinde Kirchroth:

Wanninger
1.Bgm

Satzung:

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchroth hat am 23.8.1988 mit Beschluß Nr. 6 das Deckblatt gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Kirchroth, 24.8.1988
Gemeinde Kirchroth:

Wanninger
1.Bgm

Anzeige:

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde dem Landratsamt Straubing-Bogen gemäß § 11 Abs. 1, 2. Halbsatz BauGB mit Schreiben vom 24.8.1988 angezeigt.

Kirchroth, 25.8.1988
Gemeinde Kirchroth:

Wanninger
1.Bgm

Mit Schreiben des Landratsamtes Straubing-Bogen vom 16.3.88 wurden keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Straubing, 19.9.88
Landratsamt Straubing-Bogen

I. A.

Ger.

Huthmann, RR



Inkrafttreten:

Die Gemeinde hat am 4.10.1988 die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 12 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Dadurch wird das Deckblatt rechtsverbindlich.

Kirchroth, 10.7.1991
Gemeinde Kirchroth

i.V. Groß
2. Bgm

Festsetzung und Begründung

Deckblatt Nr. 5 vom 27.1.1988 über die Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Kellerfeld" in Oberzeitldorn, Gemeinde Kirchroth, Landkreis Straubing-Bogen

Festsetzung:

Das Maß der baulichen Nutzung in Ziffer 2.32 wird wie folgt geändert:

"2.32

I

Höchstgrenze ist Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß. Im Dachgeschoß ist eine abgeschlossene Wohnung zulässig."

Begründung:

Durch diese Änderung der Festsetzungen wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen, ohne daß die städtebauliche Ordnung oder sonstige öffentliche Belange beeinträchtigt werden.

Die Hauseigentümer erhalten dadurch die Möglichkeit, eine Wohnung zu vermieten bzw. ihren Familienangehörigen überlassen.