

BEBAUUNGSPLAN
WA „ÜBERMASSEN“
GEMEINDE KIRCHDORF I. WALD
LANDKREIS REGEN



BEBAUUNGSPLAN:
GEMEINDE:
LANDKREIS:

WA „ÜBERMASSEN“
KIRCHDORF I. WALD
REGEN

Bl.
NR. 2

ARCHITEKTURSCHMIEDE
MARIENBERGSTRASSE 6
94261 KIRCHDORF I. WALD
TELEFON 09928/9400-0

DIPL. ING. UNIV. GEORG OSWALD



BEBAUUNGSPLAN: WA „ÜBERMASSEN“
GEMEINDE: KIRCHDORF I. WALD
LANDKREIS: REGEN

BL.
NR. 3

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANLICHE ÜBERSICHT



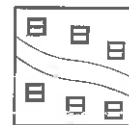
- 1.1 AUSSCHNITT AUS TOPOGRAPHISCHER KARTE M = 1 : 150.000
- 1.2 LAGE DES BAUGEBIETES M = 1 : 5.000
- 1.3 AUSSCHNITT AUS DEM DERZEITIGEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M = 1 : 5.000
- 1.4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-DECKBLATT NR. 4 M = 1 : 5000
- 1.5 AUSSCHNITT AUS DEM DERZEITIGEN LANDSCHAFTSPLAN M = 1 : 5.000
- 1.6 LANDSCHAFTSPLAN-DECKBLATT NR. 3 M = 1 : 5000

2. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN



- 2.1 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN
- 2.2 PLANUNGSVORGABEN
- 2.3 BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES
- 2.4 ERLÄUTERUNGEN ZUM ENTWURFSKONZEPT
- 2.5 HINWEISE
- 2.6 FLÄCHEN- UND DICHTE DATEN
- 2.7 ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELTE KOSTEN
- 2.8 ERSCHLIEßUNGSKOSTEN

3. BEBAUUNGSPLAN MIT FESTSETZUNGEN



- 3.1 GESTALTUNG LAGEPLAN M 1/1000
- 3.2 FESTSETZUNG LAGEPLAN M 1/1000

4. VERFAHREN



5. ANHANG

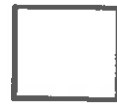
- 5.1 ALLGEMEINE HINWEISE ZUR GESTALTUNG DER STRAßENRÄUME
- 5.2 SCHEMATISCHE STRAßENQUERSCHNITTE
- 5.3 VORSCHLÄGE FÜR GESTALTUNGSELEMENTE IM STRAßENRAUM
- 5.4 HINWEISE FÜR RESSOURCENSPPARENDES BAUEN



BEBAUUNGSPLAN:
GEMEINDE:
LANDKREIS:

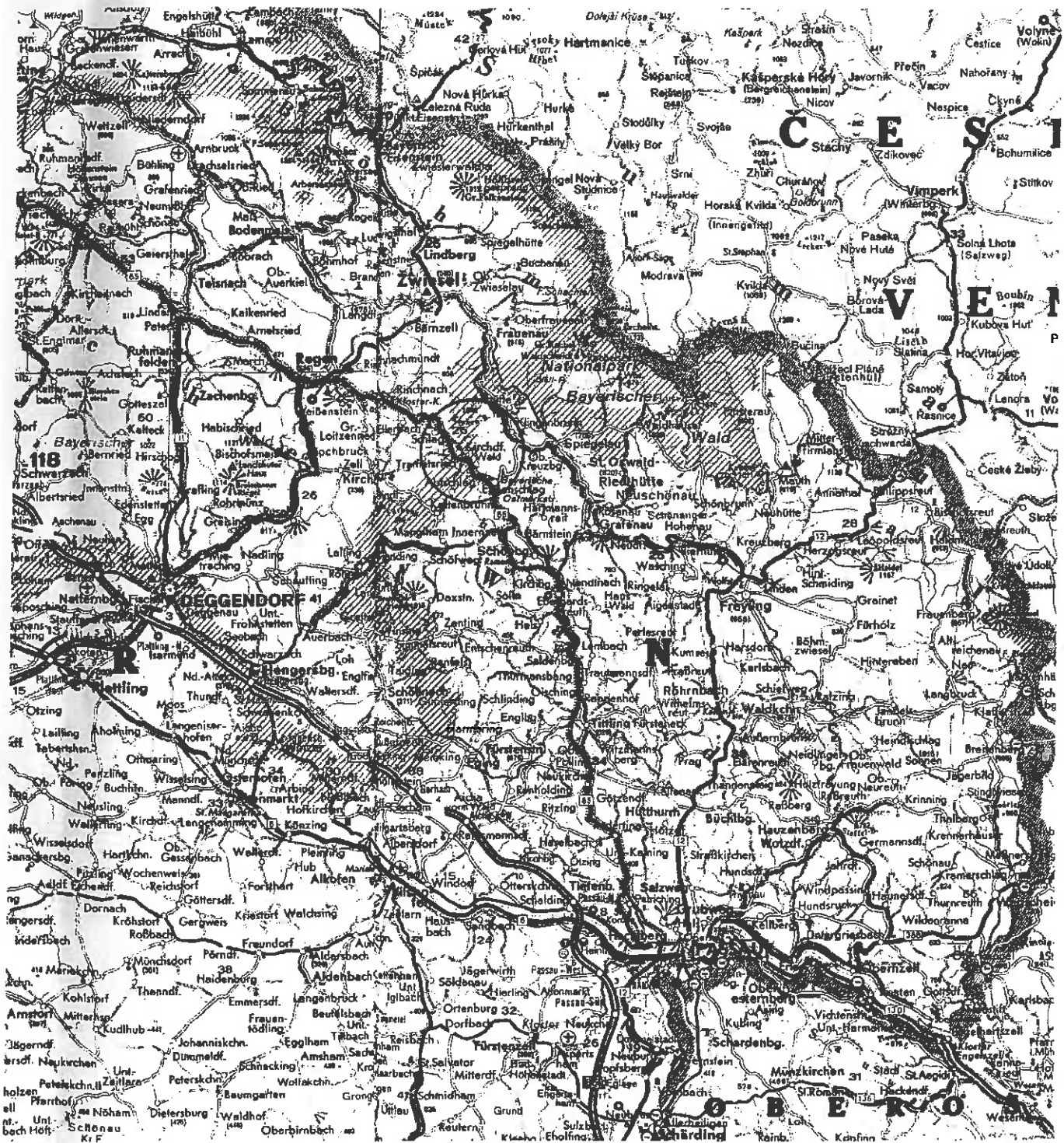
WA ÜBERMASSEN
KIRCHDORF I. WALD
REGEN

BL.
NR. 4



1. PLANLICHE ÜBERSICHT

1.1 AUSSCHNITT AUS EINER STRAßENATLAS-KARTE M = 1 : 400.000

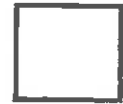




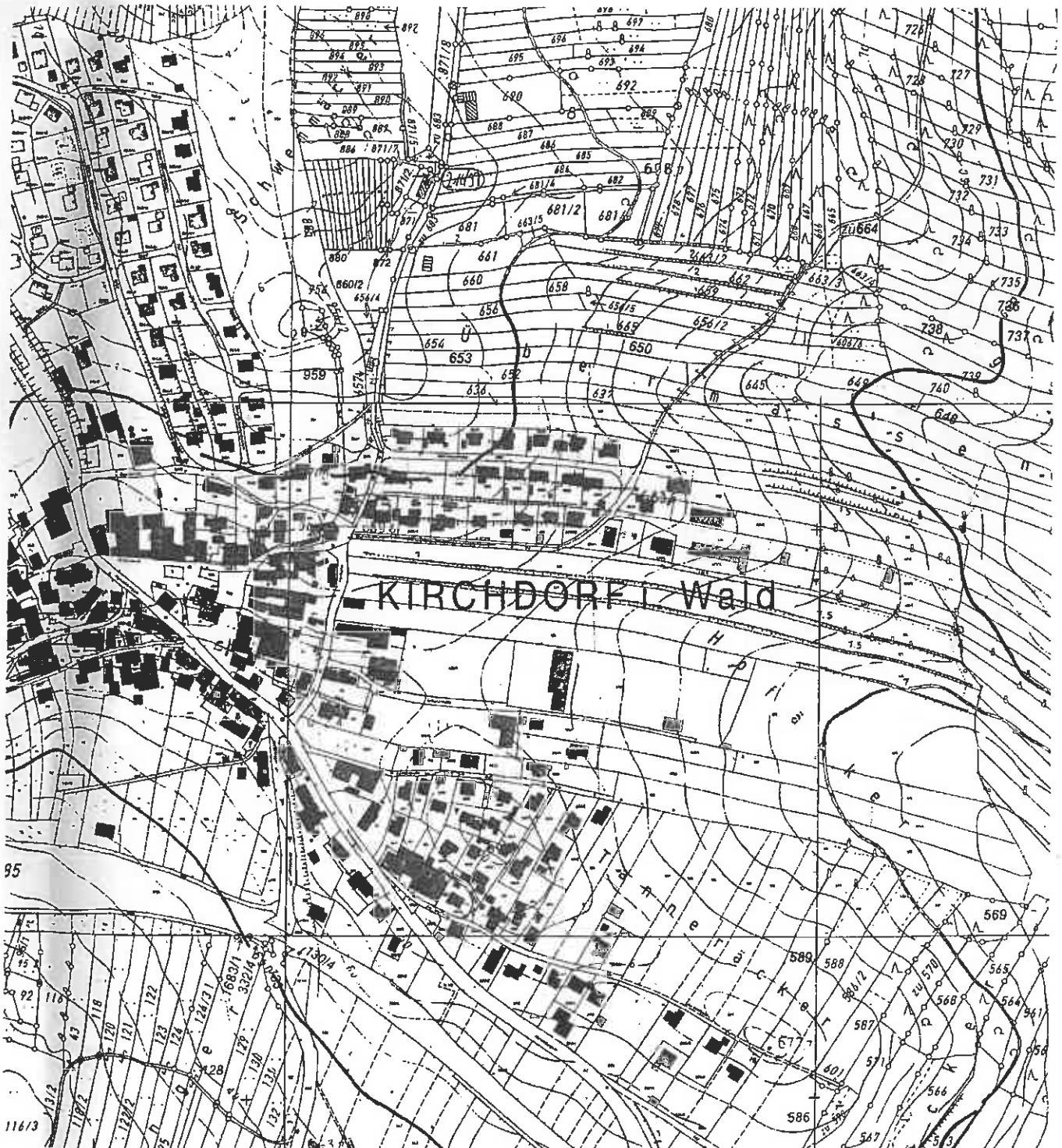
BEBAUUNGSPLAN:
GEMEINDE:
LANDKREIS:

WA ÜBERMASSEN
KIRCHDORF I. WALD
REGEN

Bl.
Nr. 5



1.2 LAGE DES BAUGEBIETES M = 1 : 5000

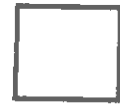




BEBAUUNGSPLAN:
GEMEINDE:
LANDKREIS:

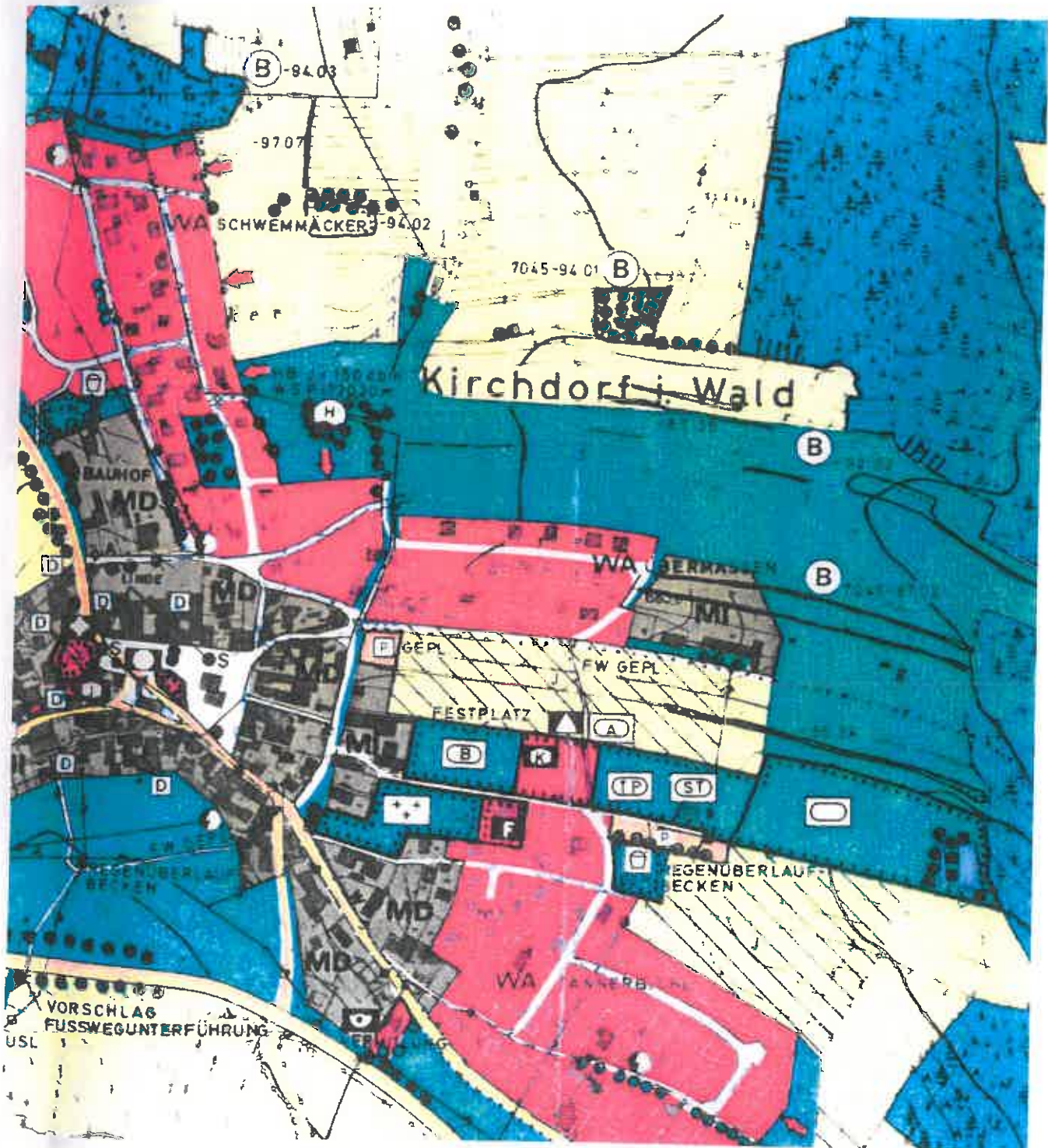
WA ÜBERMASSEN
KIRCHDORF I. WALD
REGEN

Bl.
NR. 6



1.3

AUSSCHNITT AUS DEM DERZEITIGEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
DER GEMEINDE KIRCHDORF I. WALD
M 1 : 5.000

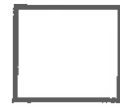




BEBAUUNGSPLAN:
GEMEINDE:
LANDKREIS:

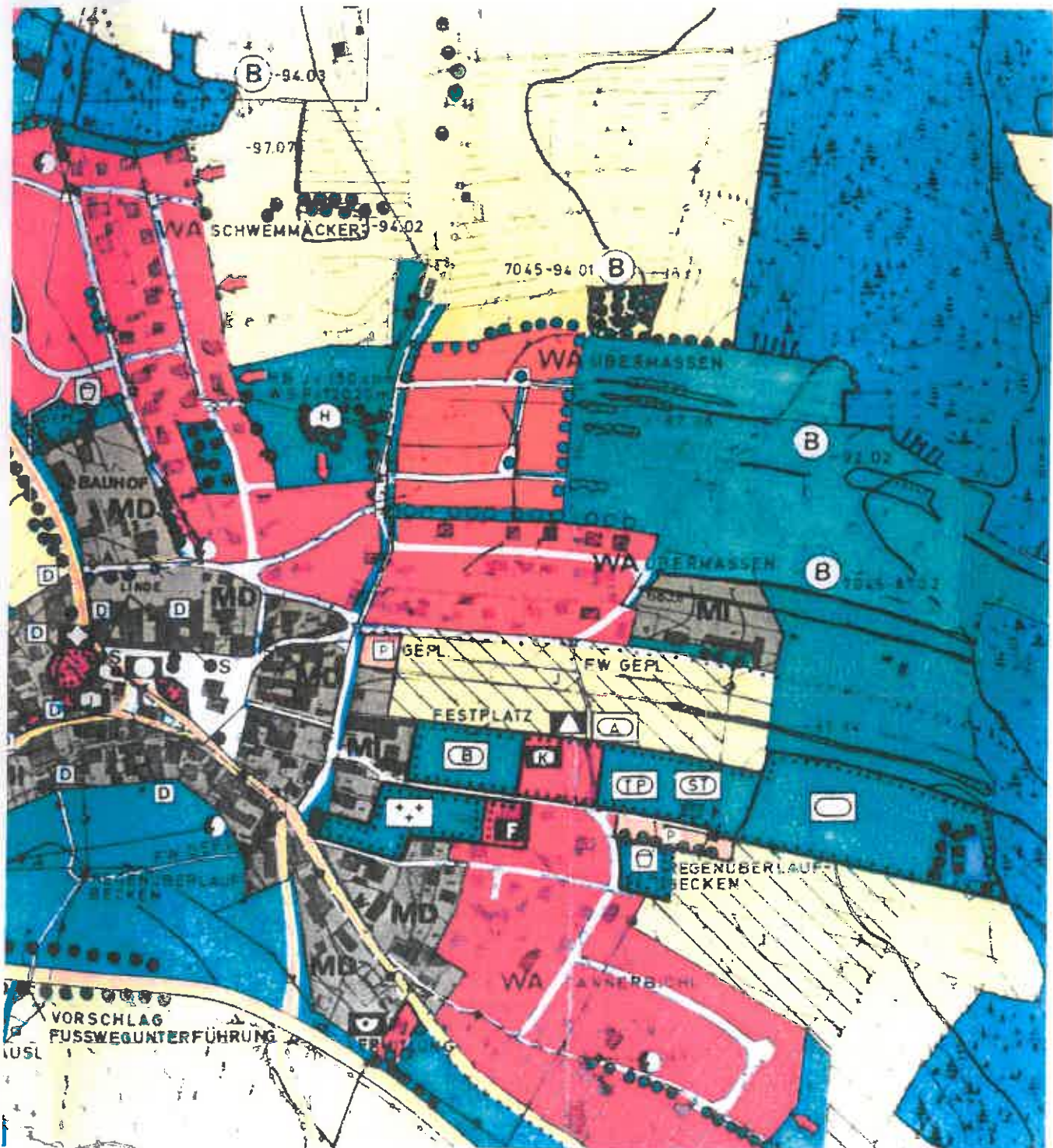
WA ÜBERMASSEN
KIRCHDORF I. WALD
REGEN

Bl.
NR. 7



1.4

AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DECKBLATT NR. 4
DER GEMEINDE KIRCHDORF I. WALD
M 1 : 5.000

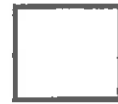




BEBAUUNGSPLAN:
GEMEINDE:
LANDKREIS:

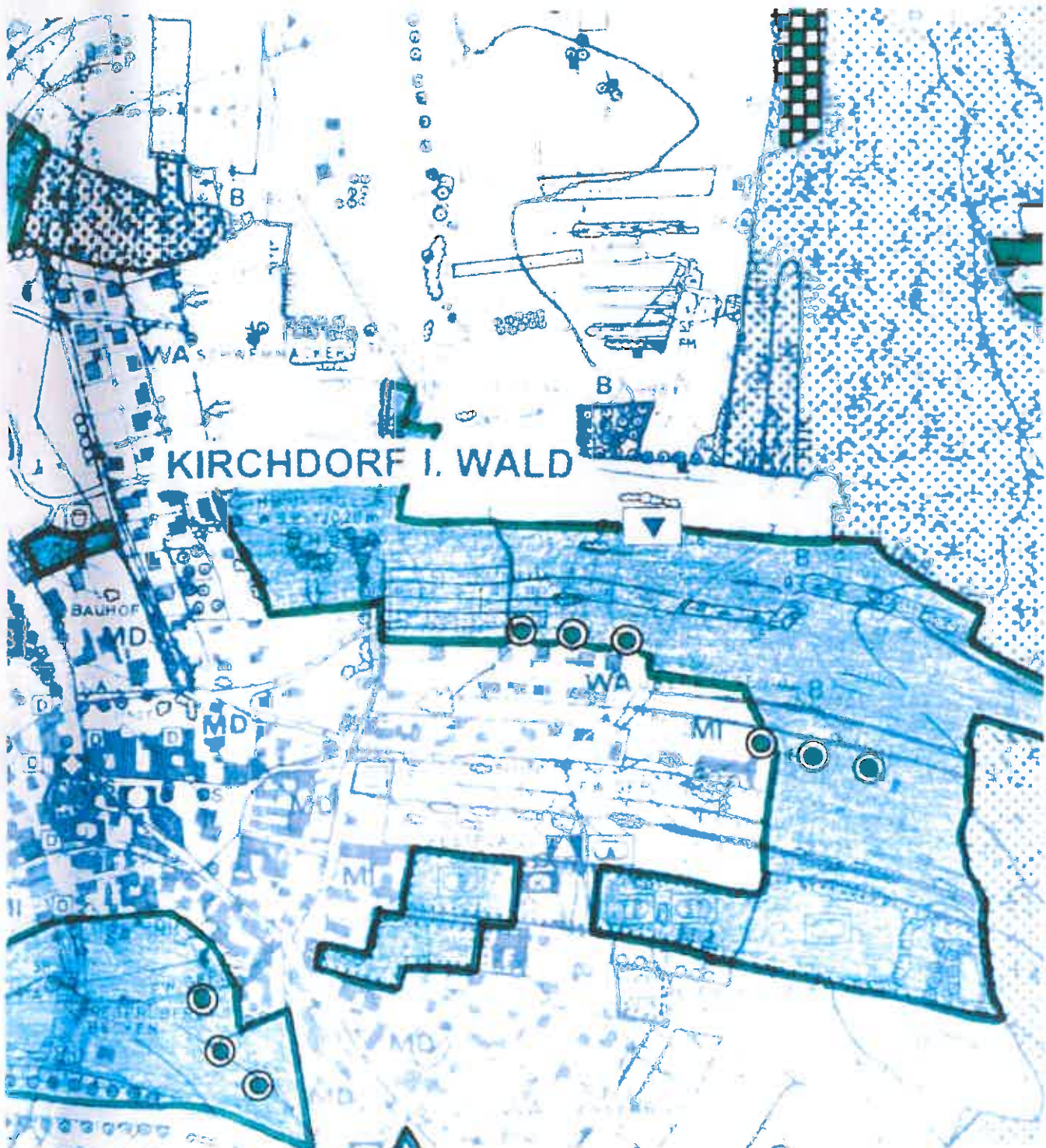
WA ÜBERMASSEN
KIRCHDORF I. WALD
REGEN

Bl.
Nr. 8



1.5

AUSSCHNITT AUS DEM DERZEITIGEN LANDSCHAFTSPLAN
DER GEMEINDE KIRCHDORF I. WALD
M 1 : 5.000





BEBAUUNGSPLAN:
GEMEINDE:
LANDKREIS:

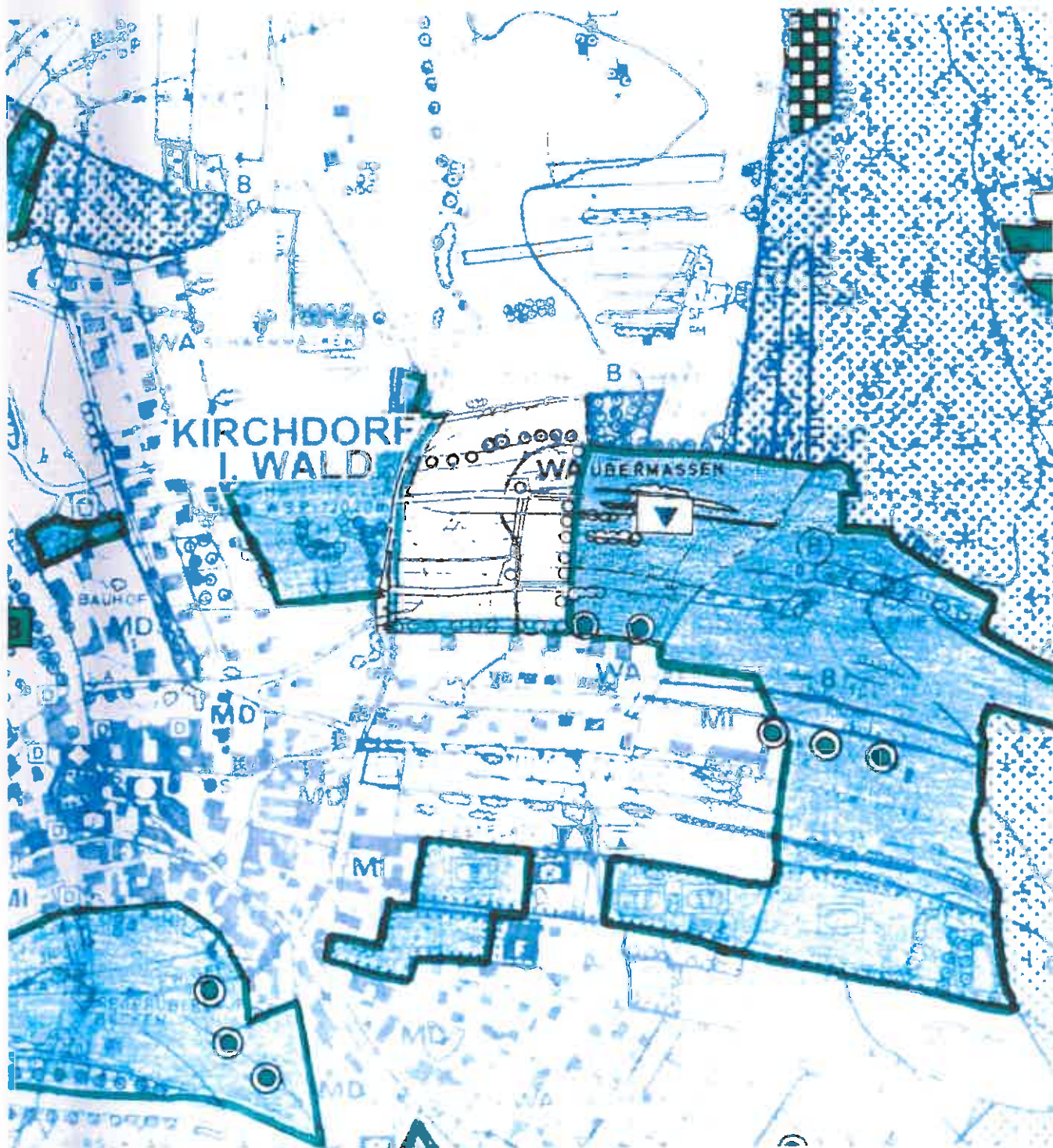
WA ÜBERMASSEN
KIRCHDORF I. WALD
REGEN

Bl.
NR. 9



1.6

AUSSCHNITT AUS DEM LANDSCHAFTSPLAN DECKBLATT NR. 3 DER
GEMEINDE KIRCHDORF I. WALD
M 1 : 5.000





BEBAUUNGSPLAN: WA ÜBERMASSEN
GEMEINDE: KIRCHDORF I. WALD
LANDKREIS: REGEN

Bl.
Nr. 10



2. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

VORENTWURF VOM 05.09.2000

ENTWURF VOM 16.11.2000

PLANFASSUNG VOM 28.12.2000

2.1 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1.1 ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

NACHDEM IM GÜLTIGEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN IM UMGRIFF DER ORTSLAGE VON KIRCHDORF I. WALD KEINE ERWEITERUNGSFLÄCHEN FÜR DIE ÖRTLICHE WOHNBAUENTWICKLUNG MEHR AUSGEWIESEN SIND, WIRD DIE WEITERE WOHNBAUENTWICKLUNG DER GEMEINDE DURCH DIE AUFSTELLUNG EINES BEBAUUNGSPLANES EINGELEITET.

DER GEMEINDERAT HAT AM 25.05.2000 DEN AUFSTELLUNGSBESCHLUSS FÜR EINEN QUALIFIZIERTEN BEBAUUNGSPLAN FÜR DEN BEREICH DER LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN NÖRDLICH DES BAUGEBIETS ÜBERMASSEN GEFASST.

MIT DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT GRÜNORDNUNGSPLAN SOLL DIE DECKUNG DES DRINGENDEN WOHNBEDARFS FÜR BAUWILLIGE AUS DER GEMEINDE, INSBESONDERE FÜR ORTSANSÄSSIGE ERREICHT UND HIERFÜR BAULAND BEREIT GESTELLT WERDEN. MIT DER AUFSTELLUNG EINES QUALIFIZIERTEN BEBAUUNGSPLANES WIRD EINE GEORDNETE BAULICHE ENTWICKLUNG IN DER ORTSCHAFT KIRCHDORF I. WALD SICHERGESTELLT.



BEBAUUNGSPLAN: WA ÜBERMASSEN
GEMEINDE: KIRCHDORF I. WALD
LANDKREIS: REGEN

BL.
NR. 11



2.1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

IM DERZEIT RECHTSKRÄFTIGEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE KIRCHDORF I. WALD, IST DAS PLANGEBIET ALS GRÜNLAND DARGESTELLT UND WURDE BIS JETZT ALS LANDWIRTSCHAFTLICH FLÄCHE GENUTZT.

DER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES WIRD IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ZUR ZEIT DURCH DECKBLATT NR. 4 IM PARALLELVORFAHREN GEÄNDERT. ER WIRD KÜNFTIG ALS ALLGEMEINES WOHNGBIET (WA) AUSGEWIESEN. PARALLEL ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES WIRD AUCH DER LANDSCHAFTSPLAN MIT DECKBLATT NR. 3 GEÄNDERT. DIE ÄNDERUNGEN BEFINDEN SICH NOCH IM VERFAHREN.

IM ZUGE DER WEGEFLURBEREINIGUNG WURDE DIE GUNTHERSTRASSE NEU AUSGEBAUT, WELCHE DAS PLANUNGSGBIET NACH WESTEN HIN BEGRENZT. ZUM SÜDEN HIN GRENZT DIE EINZELHAUSBEBAUUNG DES ÜBERMASSENWEGES AN. ZWISCHEN DIESEM VORHANDENEN BAURIEGEL UND DEM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES BEFINDET SICH EIN LANGESTRECKTES FLURSTÜCK MIT GRÜNLANDNUTZUNG, WELCHES SICH NOCH IN PRIVATBESITZ BEFINDET UND ALS GLIEDERNDER GRÜNZUG MIT IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN AUFGENOMMEN WURDE.

NACH OSTEN UND NORDEN HIN GRENZEN LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHEN (GRÜNLAND) AN. DIE ÖSTLICH ANGRENZENDE FLÄCHE WIRD IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ALS GLIEDERNDE, ABSCHIRMENDE GRÜNFLÄCHE DARGESTELLT.



BEBAUUNGSPLAN: WA ÜBERMASSEN
GEMEINDE: KIRCHDORF I. WALD
LANDKREIS: REGEN

Bl.
Nr. 12



2.2 PLANUNGSVORGABEN

2.2.1 ZIELSETZUNG DER GEMEINDE

ZIEL DER GEMEINDE KIRCHDORF I. WALD IST ES, EINE GEORDNETE WOHNBAUENTWICKLUNG AM NORDÖSTLICHEN ORTSRAND DER ORTSCHAFT KIRCHDORF ZU ERMÖGLICHEN. DIESE WOHNBAUENTWICKLUNG WIRD DEN HAUPTORT DER GEMEINDE KIRCHDORF I. WALD STÄRKEN UND DAS RICHTIGE BAULICHE VERHÄLTNISSMÄßIGKEIT ZU DEN SOGENANNTEN "AUßENDÖRFERN", DIE SICH DURCH WOHNBAUENTWICKLUNGEN VERGRÖßERT HABEN, BLEIBT GEWAHRT.

DIE GEMEINDE IST IM BESITZ ALLER GRUNDSTÜCKE INNERHALB DES PLANUNGSUMGRIFFS. NACH VORGABE DURCH DIE GEMEINDE SOLL DAS PLANUNGSGEBIET AUSSCHLIEßLICH FÜR EINZELHÄUSER PARZELLIERT WERDEN.

IN DAS BEBAUUNGSKONZEPT SOLLEN AUCH ASPEKTE DES LANSCHAFTS- UND SIEDLUNGSBILDES UND DER SIEDLUNGSÖKOLOGIE MIT EINGEARBEITET WERDEN.

2.2.2 INFRASTRUKTURELLE VORAUSSETZUNGEN

DAS PLANUNGSGEBIET WIRD IM RAHMEN DER ERSCHLIEßUNGSPLANUNG, MIT DEM VORHANDENEN KANAL IM AUBERGWEG VERBUNDEN UND AN DIE Z.ZT. MIT 4.500 EWG NOCH NICHT VOLL AUSGELASTETE, MECHANISCH/BIOLOGISCHE KLÄRANLAGE ANGESCHLOSSEN. DIE ANLAGE LIEGT WESTLICH VON EPPENSLAG, AM RÖHRNACHMÜHLBACH.

EINE GETRENNTE OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG MUß IN DER ERSCHLIEßUNGSPLANUNG BERÜCKSICHTIGT WERDEN.

DIE STROMVERSORGUNG ERFOLGT ÜBER DIE OBAG. DER ÖRTLICHE TRANSFORMATOR BEFINDET SICH AM WESTLICH DES PLANGEBIETES, AN DER GUNTHERSTRASSE.



BEBAUUNGSPLAN: WA ÜBERMASSEN
GEMEINDE: KIRCHDORF I. WALD
LANDKREIS: REGEN

BL.
NR. 13



2.2.3 NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN

KIRCHDORF I. WALD LIEGT IM SÜDLICHEN TEIL DES NATURRAUMES „REGENSENKE“. WESTLICH VORGELAGERT IST DER NATURRAUM „VORDERER BAYERISCHER WALD“ MIT DEM BROTJACKLRIEGEL (1016 M ÜBER NN) ALS HÖCHSTE ERHEBUNG. PARALLEL DAZU VERLÄUFT VON NORDWEST NACH SÜDOST ENTLANG DER BUNDESGRENZE DER BAYERWALD-HAUPTKAMM MIT DEN HAUPTGIPFELN LUSEN UND RACHEL.

DIE HÖCHSTE ERHEBUNG IM GEMEINDEGEBIET IST DER ESCHENBERG NÖRDLICH DER ORTSCHAFT KIRCHDORF MIT EINER HÖHE VON 1042 M ÜBER NN. DIE KATHOLISCHE PFARRKIRCHE VON KIRCHDORF LIEGT AUF 686 M SEEHÖHE. DAS PLANGEBIET SELBST LIEGT IM BEREICH VON CA. 695 M BIS 712 M ÜBER NN.

DAS PLANUNGSGBIET IST EINE NACH OSTEN HIN UNTERSCHIEDLICH GENEIGTE GRÜNFLÄCHE: IN DER WESTLICHEN HÄLFTE IST DAS GELÄNDE NUR MÄSSIG GENEIGT, NACH OSTEN HIN FÄLLT DAS NATÜRLICHE GELÄNDE IMMER STÄRKER AB, BIS EIN SEHR STEILER GELÄNDEABSCHNITT DIE NATÜRLICHE GRENZE DES PLANUNGSGBIETES NACH OSTEN HIN MARKIERT. UNTERHALB DIESER STEILBÖSCHUNG, DIE WIE DIE GESAMTE FLÄCHE ALS LANDWIRTSCHAFTLICHES GRÜNLAND BEWIRTSCHAFTET WIRD, LÄUFT DAS GELÄNDE WIEDER SANFTER ZU EINEM FLURWEG HIN AUS.

DAS AUFTRETEN VON GRUNDWASSER IST NICHT ANZUNEHMEN, WENNGLEICH IM NORDÖSTLICHEN GELTUNGSBEREICH EINE DRÄNAGEVERROHRUNG MIT EINER BRUNNENRINGFASSUNG ZUTAGE TRITT. FERNER IST DAS AUFTRETEN VON HANGSCHICHTENWASSER AUFGRUND DER TOPOGRAPHIE NICHT AUSZUSCHLIESSEN.

DIE BODENART IST VOM GRANITENEM AUSGANGSGESTEIN BESTIMMT UND IST VOM BASENARMEN BRAUNERDEN GEPRÄGT. DIE BODENTYPEN SIND ALS SANDIGE LEHME ODER LEHMIGE SANDE ANZUSPRECHEN.



BEBAUUNGSPLAN: WA ÜBERMASSEN
GEMEINDE: KIRCHDORF I. WALD
LANDKREIS: REGEN

Bl.
Nr. 14



2.2.4 BEDEUTENDE LANDSCHAFTSSTRUKTUREN

DAS NACH OSTEN HIN EXPONIERTE PLANUNGSGEBIET WIRD ALS GRÜNLAND INTENSIV LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZT UND WEIST KEINE FLÄCHIGEN, LANDSCHAFTSÖKOLOGISCH SCHÜTZENSWERTEN STRUKTUREN AUF. ALS STÖRUNG DES ANSONSTEN NICHT BEEINFLUSSTEN URGELÄNDES IST EINE PLATEAUFLÄCHE IN DER NORDWESTLICHEN GELTUNGSBEREICHSECKE ANZUSPRECHEN, DIE FRÜHER ALS PFERDESTALL UND -KOPPEL GENUTZT WURDE. VON DER PFERDEUNTERSTELLE ZEUGT NUR MEHR EINE BETON-BODENPLATTE, ANSONSTEN IST DAS GELÄNDE HIER DURCH EINE GELÄNDEAUFSCHÜTTUNG VERÄNDERT.

CHARAKTERISTISCH FÜR DIE FLURBEZEICHNUNG "ÜBERMASSEN" SIND DIE SENKRECHT ZUR HANGNEIGUNG VERLAUFENDEN, I.M. 12 M BREITEN UND BIS ZU 300 M LANGEN GRUNDSTÜCKSFLUREN. INSBESONDERE IM STEILBÖSCHUNGSBEREICH ÖSTLICH DES GELTUNGSBEREICHES SIND DURCH FRÜHERE NUTZUNGSBEDINGTE GELÄNDEVERÄNDERUNGEN RANKEN ENTSTANDEN. DIESE EHEMALIGEN MAGERSTANDORTE HABEN SICH IM LAUFE DER ZEIT ZU GEHÖLZBESTANDENEN LINEARSTRUKTUREN ENTWICKELT, DIE LANDSCHAFTSÄSTHETISCH BEDEUTSAM SIND. AN GEHÖLZARTEN FINDEN SICH WILD-KIRSCHEN, PAPPEL, BIRKE, BERG-AHORN, EBERESCHEN, WEIDEN UND WILDROSEN. DIE AUFWUCHSHÖHEN ERREICHEN AUßERHALB DES PLANUNGSGEBIETES BIS ZU 20 M.

ALS BESONDERHEIT IST DIE NÖRLICHE GELTUNGSBEREICHSGRENZE ANZUSPRECHEN, DIE IM WESTLICHEN ABSCHNITT ALS FELDSTEIN-TROCKENMAUER MIT EINER DURCHSSCHNITTLICHEN HÖHE VON 1,0 M AUSGEFÜHRT IST. AN EINIGEN STELLEN IST DIE TROCKENMAUER EINSTURZGEFÄHRDET, U.A. AUCH DURCH GEHÖLZAUFWUCHS INFOLGE FEHLENDER UNTERHALTUNGSMAßNAHMEN. INNERHALB DES PLANUNGSGEBIETES FINDEN SICH NUR KURZE ABSCHNITTE VON NICHT BESTOCKTEN RANKEN.

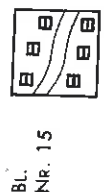
DER GELTUNGSBEREICH WIRD WEDER VON DER SCHUTZZONE DES NATURPARKS BERÜHRT, NOCH BEFINDEN SICH KARTIERTE BIOTOPE ODER NACH ART. 6 D1 BAYNATSCHG GESCHÜTZTE FLÄCHEN DARIN. SOWEIT NICHT INNERHALB DER SCHUTZZONE GELEGEN, GEHÖRT DIE ORTSFLUR ÜBERMASSEN DER ERSCHLIEßUNGSZONE „NATURPARK BAYERISCHER WALD“ AN.



- LAUBGEHÖLZE
- WALD
- WIESENRAINE
- WIESE

BEBAUUNGSPLAN:
GEMEINDE:
LANDKREIS:

WA ÜBERMÄSSEN
KIRCHDORF I. WALD
REGEN



BL. Nr. 15

LAGEPLAN BESTAND
M 1/1000



BEBAUUNGSPLAN: WA ÜBERMASSEN
GEMEINDE: KIRCHDORF I. WALD
LANDKREIS: REGEN

Bl.
Nr. 16



2.3 BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES

2.3.1 LAGE IN DER GEMEINDE

DAS PLANGEBIET LIEGT ETWA 300 M NÖRDLICH DES ORTSKERNES VON KIRCHDORF. ES SCHLIEßT SICH NÖRDLICH AN DAS WA ÜBERMASSEN AN. IM OSTEN UND NORDEN WIRD DAS PLANUNGSGEBIET VON LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN BEGRENZT, IM WESTEN VON DER GUNTHERSTRASSE.

2.3.2 VERKEHRSANBINDUNG

ÜBER DIE GUNTHERSTRASSE IST DAS PLANGEBIET IM SÜDWESTEN AN DEN ORTSKERN VOM GEMEINDESITZ KIRCHDORF I. WALD ANGEUNDEN. NACH NORDEN HIN IST DIE GUNTHERSTRASSE NICHT MEHR ASPHALTIERT UND KANN ALS SCHOTTERWEG NUR EINGESCHRÄNKTE ANBINDUNG AN DIE KREISSTRASSE REG 5/FRG 24 (KIRCHBERG – KLINGENBRUNN) GEWÄHRLEISTEN.

DIE NACH WESTEN FÜHRENDE ASPHALTIERTE GUNTHERSTRASSE MÜNDET RECHTWINKLIG IN DIE MARIENBERGSTRASSE EIN, DIE ALS HAUPTORTSDURCHFART (EHEMALIGE B 85) NACH SÜDEN HIN DIE ANBINDUNG AN DIE BUNDESTRASSE 85 RICHTUNG PASSAU HERSTELLT. NACH NORDEN HIN BESTeht EINE GUT AUSGEBAUTE ANBINDUNG ÜBER DIE KREISSTRASSE REG 5/FRG 24 AN DIE BUNDESTRASSE 85 IM WESTEN BZW. AN DIE STAATSSTRASSE 2132 NACH FRAUENAU ODER SPIEGELAU NACH OSTEN HIN.

2.3.3 GRUNDSTÜCKE

DER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES SCHLIEßT FOLGENDE FLURSTÜCKE DER GEMARKUNG KIRCHDORF EIN: FLUR-NUMMERN 636 TF, 637 TF, 652 TF, 653 TF, 654 TF, 655 TF, 656 TF, 658 TF, 659 TF, 660 TF, 661 TF, 662 TF, 663, 663/1 UND 663/2 TF. DIE GRUNDSTÜCKE WERDEN DERZEITIG AUSSCHLIEßLICH ALS GRÜNLANDFLÄCHE GENUTZT. DIE FLURNUMMER 635 WURDE NICHT IN DEN GELTUNGSBEREICH AUFGENOMMEN UND HAT GRÜNFLÄCHENFUNKTION GEMÄß FNP.



BEBAUUNGSPLAN: WA ÜBERMASSEN
GEMEINDE: KIRCHDORF I. WALD
LANDKREIS: REGEN

Bl.
Nr. 17



2.4 ERLÄUTERUNG ZUM ENTWURFSKONZEPT

2.4.1 BEBAUUNGSKONZEPT

FÜR DAS BEBAUUNGSKONZEPT WICHTIGE VORGABEN WAREN DIE ERSCHLIEßUNGSMÖGLICHKEIT ALLEIN VON WESTEN HER, DIE DAUERHAFTES ORTSRANDLAGE, DIE TOPOGRAPHIE MIT EINEM NACH OSTEN IMMER STÄRKER ABFALLENDEN HANG UND DER GEBÄUDETYPUS MIT EINER PARZELLIERUNG FÜR FREISTEHENDE EINFAMILIENHAUSBEBAUUNG. ZUDEM SOLLTE VERSUCHT WERDEN, EIN UNVERWECHSELBARES ERSCHEINUNGSBILD UND FLÄCHEN FÜR SOZIALE KONTAKTE ZU SCHAFFEN.

INFOLGE DER SCHMALEN GRUNDSTÜCKE UND DES STARK ABFALLENDEN GELÄNDES STEHEN DIE WOHNHÄUSER GRUNDSÄTZLICH HANGPARALLEL BZW. GIEBELSTÄNDIG ZU DEN ERSCHLIEßUNGSSTRASSEN. DIE BEWÄLTIGUNG DER NATÜRLICHEN HÖHENUNTERSCHIEDE OHNE GELÄNDEVERÄNDERUNGEN UND STÜTZMAUERN WIRD IM WESENTLICHEN ÜBER DEN BAUTYP E+U ERREICHT. DIE IM WESTLICHEN DRITTEL GELEGENEN HÄUSER KÖNNEN WEGEN DER MÄßIGEN RELIEFUNTERSCHIEDE GIEBELSTÄNDIG ZUR ERSCHLIEßUNG STEHEN UND MIT DER GEBÄUDELÄNGSSEITE SÜDEXPONIERT WERDEN, UM EINE OPTIMALE AKTIVE UND PASSIVE SOLARNUTZUNG ZU GEWÄHRLEISTEN.

GENERELL SIND ALLE WOHNHAUS-STANDORTE SO KONZIPIERT, DASS SIE MÖGLICHST WEIT AN DER NORDÖSTLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZE STEHEN, UM EINEN MÖGLICHST GROSSZÜGIGEN GARTENBEREICH IM SÜDEN UND WESTEN BIETEN ZU KÖNNEN.

AUFGRUND DER ERSCHLIEßUNGSVORGABE MIT ZWEI OSTWEST GERICHTETEN STRAßENSTICHEN ERGEBEN SICH ZWEI GRUNDSÄTZLICH UNTERSCHIEDLICHE PARZELLEN-TYPEN:



BEBAUUNGSPLAN: WA ÜBERMASSEN
GEMEINDE: KIRCHDORF I. WALD
LANDKREIS: REGEN

Bl.
Nr. 18



- NÖRDLICH DER ERSCHLIEßUNGSSTICHE STEHEN WOHNHAUS UND GARAGENGEBÄUDE SEPARAT VONEINANDER. DIES ERGIBT SICH DURCH DIE ERSCHLIEßUNG VON SÜDEN HER (MIT EINER GARAGENANORDNUNG IM ABSTAND VON CA. 5 M VON DER ERSCHLIEßUNG) UND EINER WOHNHAUS-SITUIERUNG MÖGLICHST IM NORDEN DER BAUPARZELLE (ZUR SCHAFFUNG EINEN GROßZÜGIGEN GARTENBEREICHS ZUM SÜDEN HIN). DIE DEFINITION DES STRAßENRAUMS WIRD VON DEN VORGELAGERTEN GARAGEN ÜBERNOMMEN, DIE JEWEILS TRAUFSÄNDIG ZUR OSTWEST VERLAUFENDEN ERSCHLIEßUNG STEHEN, UM EINE OPTIMALE EXPOSITION FÜR KOLLEKTORFLÄCHEN ZU ERMÖGLICHEN.
- SÜDLICH DER ERSCHLIEßUNGSSTICHE STEHEN WOHNHAUS UND GARAGE ZUSAMMENGEBAUT AM NÖRDLICHEN RAND DER BAUPARZELLE. DIE DEFINITION DES STRAßENRAUMS WIRD SICH AM SÜDRAND DER STRAßEN DURCH DIE BEBAUUNG STÄRKER AUSGEPRÄGT ZEIGEN ALS AM NÖRDLICHEN STRAßENRAND.

DIE RELATIV STRENGE ANORDNUNG DER GEBÄUDE ZUEINANDER IN EINER REIHE WIRD DURCH EINE PRINZIELL KONVEXE ANORDNUNG DER STRAßENNAHEN GEBÄUDE AUFGELOCKERT. DADURCH WIRD DER STRAßENRAUM MITTIG AUFGEWEITET, WAS EINEN GROßZÜGIGEN UND OFFENEREN EINDRUCK ERZEUGT.



BEBAUUNGSPLAN: WA ÜBERMASSEN
GEMEINDE: KIRCHDORF I. WALD
LANDKREIS: REGEN

BL.
NR. 19



2.4.2 ERSCHLIEBUNGSKONZEPT STRAßEN UND WEGE

DIE ANBINDUNG AN DAS ÜBERGEORDNETE STRAßENNNetz GESCHIEHT ÜBER DIE IM WESTEN TANGIERENDE GUNTHERSTRASSE. VON DIESER ZWEIGEN RECHTWINKLIG ZWEI ERSCHLIEBUNGSSTICHE AB, DIE ÜBER EINEN SOGENANTEN ÜBERLAUF MITEINANDER VERBUNDEN SIND. FÜR MÜLL- UND SCHNEERÄUMFAHRZEUGE ERÖFFNET SICH SO EINE UMFÄHRUNGSMÖGLICHKEIT, DIE EINERSEITS UMSTÄNDLICHE UMKEHRMANÖVER EINSPART UND ANDERERSEITS DIE VERMINDERUNG DER WENDEHÄMMER ERLAUBT. DIESER ÜBERLAUF IST AUSBAUTECHNISCH VON DEN ERSCHLIEBUNGSSTICHEN DEUTLICH ABGESETZT, UM SEINE UNTERGEORDNETE FUNKTION AUSZUDRÜCKEN.

DIE BEIDEN HAUPTERSCHLIEBUNGSSTICHE FINDEN NACH OSTEN HIN IHRE FORTSETZUNG IN JEWEILS EINEM FUßWEG, DER DIE VERBINDUNG ZUR FREIEN FELDFLUR GEWÄHRLEISTEN (RODELHANG ETC.).

DIE STRAßENRÄUME WERDEN BEWUßT NICHT NUR ALS REINE ERSCHLIEBUNGSFLÄCHEN KONZIPIERT, SONDERN AUCH ALS SOZIALE UND ÄSTHETISCH WERTVOLLE FREIFLÄCHEN GESEHEN. DURCH DIE PRINZIPIELL KONVEXE ANORDNUNG DER JEWEILIGEN GEBÄUDEFLUCHTEN ERGIBT SICH BEI BEIDEN STICHEN EINE MITTIGE AUFWEITUNG DER STRAßENRÄUME. DIESE ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN KÖNNEN DIE OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG DER VERSIEGELTEN FLÄCHEN ÜBER EINEN STRAßENBEGLEITENDEN GRABEN AUFNEHMEN UND DAS ERSCHEINUNGSBILD DER ERSCHLIEBUNGSSTICHE BEREICHERN. DER ANGESTREBTE OFFENE CHARAKTER DER STRAßENRÄUME WIRD DURCH DIE VORGABEN DER ZAUNLINIE IN VERLÄNGERUNG DER GARAGEN- BZW. WOHNGEBÄUDEFLUCHTEN ZUSÄTZLICH WOHLTUEND AUFGEWEITET.



BEBAUUNGSPLAN: WA ÜBERMASSEN
GEMEINDE: KIRCHDORF I. WALD
LANDKREIS: REGEN

Bl.
Nr. 20



2.4.3 GRÜNPLANUNG

DAS CHARAKTERISTIKUM DER ORTSFLUR ÜBERMASSEN SIND DIE LINEAREN GEHÖLZRIEGEL AUF DEN WIESENRAINEN, DIE SICH ENTLANG DEN OSTWEST GERICHTENEN FLURGRENZEN ENTWICKELT HABEN. DER VORHANDENE ÖKOLOGISCH UND LANDSCHAFTSBILD-ÄSTHETISCH WERTVOLLE AUFWUCHS BLEIBT IN SEINEM BESTAND NICHT NUR UNBERÜHRT, VIELMEHR WIRD VERSUCHT, DIESE MARKANTEN LINERAREN VEGETATIONSELEMENTE MIT IN DAS BAUGEBIET HEREINZUZIEHEN. ÜBER ENTSPRECHENDE GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN BEI DEN JEWELNS NÖRDLICHEN PARZELLEN DER BEIDEN ERSCHLIEßUNGSSTICHE WIRD DIESE INTENTION VERFOLGT UND ZUGLEICH DIE STRAßENRÄUME INTENSIV EINGEGRÜNT.

EINE NOTWENDIGE RHYTHMISIERUNG UND AKZENTUIERUNG DER STRAßENRÄUME GESCHIEHT ÜBER DIE FESTLEGUNG VON MITTELKRONIGEN HAUSBÄUMEN BEI JEDER BAUPARZELLE. Z.T. STEHEN DIESE BÄUME AUCH AUF DER ÖFFENTLICHEN FLÄCHE. DEN ABSCHLUSS DER ERSCHLIEßUNGSSTICHE NACH OSTEN HIN MARKIERT JE EIN GROßKRONIGER LAUBBAUM, DER ZUGLEICH DEN BEGINN DER FUßWEGE IN DIE FREIE LANDSCHAFT DARSTELLT. DIE WEITERE BINNENEINGRÜNUNG DES BAUGEBIETS GESCHIEHT HAUPTSÄCHLICH ÜBER DIE GRUNDSTÜCKS-RANDBEPFLANZUNG UND ÜBER DIE FESTLEGUNG EINES FLÄCHENBEZOGENEN OBSTBAUM-PFLANZGEBOTES IN DEN GARTENBEREICHEN.

DIE RANDEINGRÜNUNG IM NORDEN UND OSTEN IST GROßTEILS SCHON BESTEHEND, VERLANGT ABER ABSCHNITTSGEWEISE ERGÄNZUNGEN ÜBER FESTSETZUNGEN ZUR PFLANZUNG VON HEIMISCHEN GEHÖLZEN. DIES WIRD DURCH AUSWEISUNG ÖFFENTLICHER PFLANZSTREIFEN IN DIESEN BEREICHEN ERREICHT. NACH SÜDEN HIN SCHLIEßT DAS VORHANDENE BAUGEBIET ÜBERMASSEN AN EINE AUßERHALB DES GELTUNGSBEREICHS GELEGENE WEITERHIN LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE GRÜNFLÄCHE AN. DIESE KÖNNTE IM FALLE EINES SPÄTEREN ANKAUFS DURCH EINZELNE ZUKÜNFTIGE NUTZER MIT ALS GARTENFLÄCHE GENUTZT WERDEN. DIE RANDEINGRÜNUNG NACH WESTEN ZUR GUNTHERSTRASSE IST ABSCHNITTSGEWEISE EBENFALLS VORHANDEN UND VERLANGT NUR STELLENWEISE ERGÄNZUNGEN ALS STRAßENBEGLEITGRÜN AUF ÖFFENTLICHEM GRUND.



BEBAUUNGSPLAN:
GEMEINDE:
LANDKREIS:

WA ÜBERMASSEN
KIRCHDORF I. WALD
REGEN

Bl.
NR. 21



GENERELLES ZIEL IST DIE HARMONISCHE EINBINDUNG DES BAUGEBIETES IN DIE UMGEBENDE LANDSCHAFT, WAS MIT DEM GRÜNORDNUNGSKONZEPT ERREICHT WIRD.

DIE BEPFLANZUNG IST ALLERDINGS DIFFERENZIERT AUSZUBILDEN. IM NORDEN SOLL EINE DICHTER BEPFLANZUNG IN WEST-OST RICHTUNG ENTLANG DER FLURSTÜCKSGRENZEN ENTSTEHEN, WÄHREND IM OSTEN DIE VORHANDENE FINGERARTIGE GRÜNSTRUKTUR IN DER FLURRICHTUNG ERGÄNZT WIRD UND DAZWISCHEN IMMER WIEDER ÖFFNUNGEN IN DIE FREIE LANDSCHAFT BLEIBEN.



BEBAUUNGSPLAN: WA ÜBERMASSEN
GEMEINDE: KIRCHDORF I. WALD
LANDKREIS: REGEN

Bl.
NR. 22



2.4.4 ERSCHLIEßUNG WASSERWIRTSCHAFT

2.4.4.1 WASSERVERSORGUNG

DAS PLANGEBIET WIRD ÜBER DIE GEMEINDLICHE WASSERVERSORGUNGSANLAGE ERSCHLOSSEN. DIE VERSORGUNG MIT TRINK-, BRAUCH- UND LÖSCHWASSER WIRD SICHERGESTELLT. BEIM HOCHBEHÄLTER WALDHAUS WIRD ZUSÄTZLICH EINE ENTSÄUERUNGSANLAGE ERRICHTET.

2.4.4.2 SCHMUTZWASSERENTSORGUNG

DAS SCHMUTZWASSER DER HAUSANSCHLÜSSE WIRD ÜBER DEN GEPLANTEN ABLEITUNGSKANAL ZUR BESTEHENDE KANALISATION IM AUBERGWEG ABGELEITET. VON DORT WIRD ES DER KLÄRANLAGE KIRCHDORF/EPPENSCHLAG BEI KALTENBERG ZUGELEITET. DIESE WIRD VON DEN GEMEINDEN KIRCHDORF UND EPPENSCHLAG GEMEINSAM BETRIEBEN UND BESITZT EINE NOCH NICHT VOLL AUSGELASTETE KAPAZITÄT. DIE KLÄRANLAGE IST AUF 4500 EGW AUSGERICHTET.

FÜR OBERFLÄCHENWASSER WIRD EINE EIGENE KANALISATION ERSTELLT. FÜR DIESE, WIE AUCH FÜR DIE SCHMUTZWASSERKANALISATION IM BAUGEBIET, WIRD EINE GESONDERTE FACHPLANUNG ERSTELLT.



BEBAUUNGSPLAN: WA ÜBERMASSEN
GEMEINDE: KIRCHDORF I. WALD
LANDKREIS: REGEN

BL.
NR. 23



2.4.4.3 OBERFLÄCHENWASSER

FÜR DAS BAUGEBIET IST EINE GETRENNTE OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG ZUR ENTLASTUNG DER KLÄRANLAGE VORGESEHEN. DIE ABLEITUNG DES OBERFLÄCHENWASSERS IST ÜBER OFFENE GRÄBEN ALS STRAßENENTWÄSSERUNG UND EINEM SEPARATEN OBERFLÄCHENWASSERKANAL, DER DAS ÜBERWASSER AUS DEN VORGESEHENEN PRIVATEN RÜCKHALTEEINRICHTUNGEN UND AUS DEN STRAßENABLÄUFEN AUFNEHMEN MUSS. AUF DEN PRIVATGRUNDSTÜCKEN SIND SOWOHL AKTIVE NUTZUNGEN VON REGENWASSER (ZISTERNE MIT BRAUCHWASSERNUTZUNG IM HAUSHALT UND IN DER GARTENGESTALTUNG UND -BEWÄSSERUNG) WIE AUCH EINE WEITGEHENDE VERSICKERUNG (SICKERDOHLEN) AUF DEN GRUNDSTÜCKEN VORZUSEHEN. DIE GEMEINDE UNTERSTÜTZT DERARTIGE INITIATIVEN MIT ÖFFENTLICHEN ZUSCHÜSSEN.

IN DER GRÜNFLÄCHE ÖSTLICH DES PLANGEBIETES IST DIE ANLAGE EINES REGENRÜCKHALTEBECKENS GEPLANT. VOM REGENRÜCKHALTEBECKEN AUS WIRD DAS OBERFLÄCHENWASSER ÜBER BESTEHENDE WIESENGRÄBEN DEM RÖHRNACHBACH ZUGELEITET. BEI DEM ERFORDERLICHEN WASSERRECHTSVERFAHREN FÜR DIE OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG, FÜR DIE ANLAGE EINES RETENTIONSBECKENS UND DIE ABLEITUNG ÜBER DIE BESTEHENDEN WIESENGRÄBEN, SOWIE FÜR DIE EINLEITUNG IN DEN VORFLUTER (RÖHRNACHBACH) SIND IM ZUGE DER ERSCHLIEßUNGSPLANUNG HYDROTECHNISCHE NACHWEISE ZU FÜHREN.

AUF DIE BESTIMMUNGEN NACH ART. 63 BAYWG, ÜBER WILD ABFLIEßENDES WASSER, WIRD VERWIESEN. DANACH DÜRFEN MAßNAHMEN DER WASSERABFÜHRUNG KEINE NACHTEILE FÜR GRUNDSTÜCKSNACHBARN OBER- ODER UNTERHALB DES VERURSACHERGRUNDSTÜCKES NACH SICH ZIEHEN. DER UMGANG MIT WASSERGEFÄHRDENDEN STOFFEN HAT, ENTSPRECHEND DEN GÜLTIGEN RECHTLICHEN BESTIMMUNGEN (DERZEIT INSBESONDERE WHG, BAYWG UND VAWSE) ZU ERFOLGEN.



BEBAUUNGSPLAN: WA ÜBERMASSEN
GEMEINDE: KIRCHDORF I. WALD
LANDKREIS: REGEN

Bl.
NR. 24



2.4.4.4 GRUNDWASSER- UND HANGSCHICHTENWASSER

ZUR ERKUNDUNG DES GRUND- UND HANGSCHICHTENWASSERS SIND VOR BEGINN DER ERSCHLIEßUNGSMAßNAHME REPRÄSENTATIVE SCHÜRFE ANZULEGEN.

MÖGLICHERWEISE AUFTRETENDES GRUND- UND HANGSCHICHTENWASSER IST ÜBER GEEIGNETE MAßNAHMEN (SICKERDRÄNAGEN ODER SICKERDOHLEN) UNSCHÄDLICH DEM NATÜRLICHEN WASSERKREISLAUF WIEDER ZUZUFÜHREN. PERIODISCH AUFTRETENDES OBERFLÄCHENWASSER (STARKREGEN UND SCHNEESCHMELZE) IST NUR IM DAFÜR NOTWENDIGEN UMFANG ABZUFANGEN UND WEITESTGEHEND UNTERIRDISCH SOWIE UNSCHÄDLICH DEM NATURHAUSHALT VOR ORT WIEDER ZUZUFÜHREN.



BEBAUUNGSPLAN: WA ÜBERMASSEN
GEMEINDE: KIRCHDORF I. WALD
LANDKREIS: REGEN

Bl.
Nr. 25



2.4.5 ERSCHLIEßUNG KABELSPARTEN

GEPLANT IST, DIE STROMVERSORGUNG UND DIE TELEFONANSCHLÜSSE SOWEIT MÖGLICH ÜBER ERDKABEL HERZUSTELLEN. DIESE PLANUNGEN SIND IM RAHMEN DER ERSCHLIEßUNGSMAßNAHMEN VON DEN EINZELNEN VERSORGUNGSUNTERNEHMEN (OBAG, TELEKOM) DURCHZUFÜHREN. DER VERSORGUNGSANSCHLUß FÜR DAS PLANGEBIET ERFOLGT VON EINER BESTEHENDEN TRAFOSTATION.

DIE STRAßENBELEUCHTUNG SOLL DURCH MASTLEUCHTEN MIT CA. 3,50 M LEUCHTPUNKTHÖHE ERFOLGEN (Z.B. MODELL CASTOR, SELUX, FÖHR).

BEI DER ERRICHTUNG VON BAUTEN SIND KABELINFÜHRUNGEN FÜR DIE HAUSANSCHLÜSSE VORZUSEHEN. AUSKUNFT ÜBER DIE ERFORDERLICHE ANORDNUNG UND DIE GRÖßE DER EINFÜHRUNGEN ERTEILEN DIE EINZELNEN VERSORGUNGSUNTERNEHMEN (OBAG REGIONALZENTRUM REGEN BZW. TELEKOMBAUBEZIRK REGEN). UM DAS ANBRINGEN EINZELNER SATELLITENSCHÜSSELN ZU VERMEIDEN, WIRD VORGESCHLAGEN, EINE SAMMELANLAGE ZU BAUEN UND AUCH DIE ANTENNENANSCHLÜSSE ERDZUVERKABELN.



BEBAUUNGSPLAN: WA ÜBERMASSEN
GEMEINDE: KIRCHDORF I. WALD
LANDKREIS: REGEN

Bl.
Nr. 26



2.4.6 IMMISSIONSSCHUTZ

LANDWIRTSCHAFT

IM UMGRIFF DES PLANGEBIETES BEFINDEN SICH KEINE LANDWIRTSCHAFTLICHEN BETRIEBE. AUS DER BEWIRTSCHAFTUNG DER IM WESTEN, NORDEN UND OSTEN ANGRENZENDEN GRÜN- UND ACKERFLÄCHEN SIND KEINE GRÖßEREN BEEINTRÄCHTIGUNGEN FÜR DAS BAUGEBIET ZU ERWARTEN.

LÄRMIMMISSIONEN

SÜDÖSTLICH DES PLANGEBIETES BEFINDET SICH IN EINEM ABSTAND VON CA. 110 M DAS BETRIEBSGELÄNDE EINES BAUUNTERNEHMENS. DURCH DEN GROßEN ABSTAND UND DIE BESTEHENDE ZUM TEIL ABSCHIRMENDE BEBAUUNG IM BESTEHENDEN BAUGEBIET ÜBERMASSEN ENTLANG DES ÜBERMASSENWEGES SIND KEINE GRÖßEREN LÄRMBEEINTRÄCHTIGUNGEN FÜR DAS GEPLANTE WOHNGEBIET ZU BEFÜRCHTEN.



BEBAUUNGSPLAN: WA ÜBERMASSEN
GEMEINDE: KIRCHDORF I. WALD
LANDKREIS: REGEN

Bl.
Nr. 27



2.5 HINWEISE

2.5.1 LEITUNGSRECHTE FÜR GEMEINDE

DIE IM BEBAUUNGSPLAN DARGESTELLTEN FLÄCHEN MIT ZAUNVERBOT ENTLANG DER ERSCHLIEßUNGSSTRAßEN SIND MIT EINEM LEITUNGSRECHT ZU GUNSTEN DER GEMEINDE KIRCHDORF I. WALD MIT DIENSTBARKEITEN ZU BELASTEN. NOTWENDIGE VER- UND ENT-SORGUNGSLEITUNGEN IN RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSBEREICHEN SIND EBENFALLS DURCH DIENSTBARKEITEN ZU GUNSTEN DER GEMEINDE KIRCHDORF I. WALD ABZUSICHERN.

2.5.2 DULDUNGSPFLICHT LANDWIRTSCHAFTLICHER NUTZUNG

DIE DURCH ORDNUNGSGEMÄßE BEWIRTSCHAFTUNG DER ANGREN-ZENDEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZFLÄCHEN AUFTRETENDEN IMMISSIONEN SIND ZU DULDEN.

BEISPIELSWEISE

- GERUCHSIMMISSIONEN DURCH DIE FAHRSILOHALTUNG, BEIM AUSBRINGEN VON STALLMIST, JAUCHE UND GÜLLE, SOWIE BEIM EINSATZ VON DURCH DIE BBA BRAUNSCHWEIG ZUGELASSENEN PFLANZENSCHUTZMITTELN, NACH VORSCHRIFT
- STAUBIMMISSIONEN BEI DER HEU- UND SILAGEGEWINNUNG, BEIM AUSBRINGEN BESTIMMTER HANDELSDÜNGER UND BEI DER BODENBEARBEITUNG BEI TROCKENER WITTERUNG
- LÄRMIMMISSIONEN BEIM EINSATZ LANDWIRTSCHAFTLICHER MASCHINEN AUF DEN NUTZFLÄCHEN DURCH DEN FUHRWERKSVERKEHR UND TÄGLICHEN FAHRSILOBETRIEB
- GERÄUSCH- UND GERUCHSIMMISSIONEN, WIE SIE DURCH WEIDEBETRIEB ODER STALLVIEHHALTUNG SOWIE DURCH DEN FAHRSILOBETRIEB ENTSTEHEN

2.5.3 DULDUNGSPFLICHT ÖFFENTLICHER PFLANZUNGEN

DIE BEPFLANZUNG DER ÖFFENTLICHEN GRÜNSTREIFEN IM STRAßEN- RAUM UND DER DURCH PFLANZGEBOT FESTGESETZTEN PRIVATGRÜNFLÄCHEN SIND ZU DULDEN. DIE PFLEGE DIESER STREIFEN HAT DER GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER BZW. DER GRUNDSTÜCKS- ANGRENZER ZU ÜBERNEHMEN.



BEBAUUNGSPLAN: WA ÜBERMASSEN
GEMEINDE: KIRCHDORF I. WALD
LANDKREIS: REGEN

Bl.
Nr. 28



2.5.4 SCHUTZBESTIMMUNGEN FÜR ERDLEITUNGEN

UM UNFÄLLE UND KABELSCHÄDEN ZU VERMEIDEN, SIND BEI ALLEN MIT ERDARBEITEN VERBUNDENEN VORHABEN, DAZU GEHÖREN AUCH PFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, DIE LEITUNGSTRÄGER ZU VERSTÄNDIGEN. DIE KABELTRASSEN MÜSSEN ÖRTLICH GENAU BESTIMMT UND DIE ERFORDERLICHEN SICHERHEITSVORKEHRUNGEN FESTGELEGT WERDEN. BEI BAUMPFLANZUNGEN IST ZU BEACHTEN, DAß EINE ABSTANDSZONE VON JE 2,50 M BEIDERSEITS VON ERDKABELN EINZUHALTEN IST. IST DIES NICHT MÖGLICH, SIND IM EINVERNEHMEN MIT DEN VERSORGUNGSUNTERNEHMEN, DER OBAG BZW. DER DEUTSCHEN TELEKOM, GEEIGNETE SCHUTZMAßNAHMEN DURCHFÜHREN. BEZÜGLICH DER PFLANZUNGEN IST AUF DAS VON DER FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRAßEN- UND VERKEHRSWESEN HERAUSGEGEBENE „MERKBLATT ÜBER BAUMSTANDORTE UND UNTERIRDISCHE VER- UND ENT-SORGUNGSANLAGEN“ ZU ACHTEN.

DIE UNFALLVERHÜTUNGSVORSCHRIFTEN DER BERUFGGENOSSENSCHAFT DER FEINMECHANIK UND ELEKTROTECHNIK FÜR ELEKTRISCHE ANLAGEN UND BETRIEBSMITTEL (VGB 4) UND DIE DARIN AUFGEFÜHRTE VDE-BESTIMMUNGEN SIND BEI ALLEN ERDARBEITEN EINZUHALTEN. NÄHERE AUSKÜNFTTE ERTEILT DAS OBAG-REGIONALZENTRUM REGEN, POINTENSTRASSE 12, 94209 REGEN, TEL. 09921/955-0 FÜR STROMKABEL, BZW. FÜR TELEKOMKABEL DIE DEUTSCHE TELEKOM, FERNMELDEBAUBEZIRK, INDUSTRIESTRASSE 2-4, 94209 REGEN, TEL. 09921/808-0.



BEBAUUNGSPLAN: WA ÜBERMASSEN
GEMEINDE: KIRCHDORF I. WALD
LANDKREIS: REGEN

Bl.
Nr. 29



2.5.5 EMPFEHLUNG GEEIGNETER UND NICHT ZULÄSSIGER ARTEN UND SORTEN ÜBER PFLANZLISTEN

2.5.5.1 PFLANZLISTE : BÄUME I. ORDNUNG

ACER PSEUDOPLATANUS	- BERG-AHORN
ACER PLATANOIDES	- SPITZ-AHORN
BETULA PENDULA	- SAND-BIRKE
CARPINUS BETULUS	- WEISS-BUCHE
FRAXINUS EXCELSIOR	- ESCHE
POPULUS TREMULA	- ZITTER-PAPPEL
QUERCUS ROBUR	- STIEL-EICHE
TILIA CORDATA	- WINTER-LINDE
TILIA PLATYPHYLLOS	- SOMMER-LINDE
PYRUS COMMUNIS	- WILD-BIRNE

PFLANZQUALITÄTEN:
ALS EINZELBÄUME:

HOCHSTAMM ODER STAMMBUSCH,
3 X VERPFLANZT, MIT BALLEN,
STU 14-16 CM ODER 16-18 CM

IM HECKENVERBUND:

HEISTER, 2 X VERPFLANZT, HÖHE
150-200 ODER 200-250 CM

2.5.5.2 PFLANZLISTE: BÄUME II. ORDNUNG

CRATAEGUS SPEC.	- WEISSDORN
MALUS SPEC.	- WILD- UND ZIER-APFEL
PRUNUS AVIUM	- VOGEL-KIRSCHEN
PRUNUS SPEC.	- KIRSCHEN
SORBUS AUCUPARIA	- EBERESCHEN
SALIX CAPREA	- SAL-WEIDEN
SALIX VIMINALIS	- KORB-WEIDEN

PFLANZQUALITÄTEN:
SIEHE 2.5.5.1



BEBAUUNGSPLAN: WA ÜBERMASSEN
GEMEINDE: KIRCHDORF I. WALD
LANDKREIS: REGEN

Bl.
Nr. 30



2.5.5.3 PFLANZLISTE: OBSTBÄUME

LOKALKLIMATISCH GEEIGNETE SORTEN, EINSCHLIEßLICH WILDOBST-ARTEN, NACH WAHL UND EMPFEHLUNGSLISTE DES KREIS-FACHBERATERS FÜR GARTENKULTUR UND LANDESPFLEGE AM LRA REGEN.

PFLANZQUALITÄT FÜR OBSTBÄUME:

IN ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN: HOCHSTAMM, 3 X VERPFLANZT, MIT BALLEN, STU 12-14 CM

IM VORGARTENBEREICH: HOCHSTAMM, 2 X VERPFLANZT, MIT BALLEN, STU 10-12 CM ODER GRÖßER

IM SONST. GARTENBEREICH: WIE VOR, JEDOCH AUCH HALBSTAMM, 2 X VERPFLANZT, STAMMHÖHE 100-120 CM, STU AB 7 CM

2.5.5.4 PFLANZLISTE: HEIMISCHE STRÄUCHER

CORNUS SANGUINEA	- ROTER HARTRIEGEL
CORYLUS AVELLANA	- HASEL
CRATAEGUS MONOGYNA	- EINGRIFFELIGER WEIßDORN
CRATAEGUS LAEVIGATA	- ZWEIGRIFFELIGER WEIßDORN
LIGUSTRUM VULGARE	- GEMEINER LIGUSTER
LONICERA XYLOSTEUM	- GEMEINE HECKENKIRSCHEN
PRUNUS SPINOSA	- SCHLEHE
ROSA SPEC.	- HEIMISCHE STRAUCHROSEN
SAMBUCUS NIGRA	- SCHWARZER HOLUNDER
SAMBUCUS RACEMOSA	- TRAUBENHOLUNDER
VIBURNUM OPULUS	- GEWÖHNLICHER SCHNEEBALL
VIBURNUM LANTANA	- WOLLIGER SCHNEEBALL

PFLANZQUALITÄT: STRÄUCHER, 2 X VERPFLANZT, HÖHE AB 60 CM



BEBAUUNGSPLAN: WA ÜBERMASSEN
GEMEINDE: KIRCHDORF I. WALD
LANDKREIS: REGEN

Bl.
NR. 31



2.5.5.5 PFLANZLISTE: STRÄUCHER FÜR VORGÄRTEN

WILDROSEN:

ROSA CANINA - HUNDS-ROSE
ROSA RUBIGINOSA - HECHT-ROSE

ZIERSTRÄUCHER (AUSWAHL):

SYRINGA IN SORTEN - FLIEDER
KOLKWITZIA I.S. - KOLKWITZIE
DEUTZIA I.S. - DEUTZIE
WEIGELIA I.S. - WEIGELIE
PHILADELPHUS I.S. - PFEIFENSTRAUCH
RIBES ALPINUM - ZIER-JOHANNISBEERE
BUDDLEJA I.S. - SOMMERFLIEDER
VIBURNUM OPULUS - BAUERN-SCHNEEBALL

STAUDEN FÜR BAUERNGÄRTEN (AUSWAHL):

AKELEI PFINGSTROSE
ASTERN RITTERSPORN
DAHLIE SALBEI
FINGERHUT SCHWERTLILIEN
FLAMMENBLUME SONNENBLUME
HORTENSIE SONNENHUT
KÖNIGSKERZE STOCKROSE
LAVENDEL STUDENTENBLUME
LÖWENMÄULCHEN TAGLILIE
MÄDCHENAUGE TRÄNENDES HERZ



BEBAUUNGSPLAN: WA ÜBERMASSEN
GEMEINDE: KIRCHDORF I. WALD
LANDKREIS: REGEN

Bl.
Nr. 32



2.5.5.6 NICHT ZULÄSSIGE PFLANZENARTEN

NEGATIVLISTE:

ALLE NICHT HEIMISCHEN KONIFEREN-ARTEN UND SORTEN (Z.B. ZYPRESSEN, THUJEN, BLAUFICHTEN,...), SOWIE ALLE TRAUER-, HÄNGE-, KRÜPPEL-, SÄULEN- UND BUNTLAUBIGEN FORMEN NATÜRLICH WACHSENDER GEHÖLZE.

FERNER SIND GESCHNITTENE HECKEN NICHT ZULÄSSIG.

BEI DER BEPFLANZUNG IM ÖFFENTLICHEN BEREICH IST DIE PFLANZLISTE DES BUNDESGESUNDHEITSMINISTERIUMS UND DES BAYER. STAATSMINISTERIUMS FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (MABL 1976, S. 574) ZU BERÜCKSICHTIGEN.

UM UNFÄLLE UND KABELSCHÄDEN ZU VERMEIDEN, SIND BEI ALLEN MIT ERDARBEITEN VERBUNDENEN VORHABEN, DAZU GEHÖREN AUCH PFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, DIE LEITUNGSTRÄGER ZU VERSTÄNDIGEN. DIE KABELTRASSEN MÜSSEN ÖRTLICH GENAU BESTIMMT UND DIE ERFORDERLICHEN SICHERHEITSVORKEHRUNGEN FESTGELEGT WERDEN. BEZÜGLICH DER PFLANZUNGEN IST AUF DAS VON DER FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRAßEN- UND VERKEHRSWESEN HERAUSGEGEBENE "MERKBLATT ÜBER BAUMSTANDORTE UND UNTERIRDISCHE VER- UND ENT-SORGUNGSANLAGEN" ZU ACHTEN.



BEBAUUNGSPLAN: WA ÜBERMASSEN
GEMEINDE: KIRCHDORF I. WALD
LANDKREIS: REGEN

Bl.
NR. 33



2.6	FLÄCHEN- UND DICHTE DATEN	
2.6.1	BRUTTO- UND NETTOWOHNBAULAND	
2.6.1.1	GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	29.180 M ²
2.6.1.2	BRUTTOBAUGEBIET	29.180 M ²
2.6.1.3	ÖFFENTLICHE VERKEHRSWEGE	
	WOHNSTRASSEN	3.610 M ²
	ÜBERLAUF	320 M ²

		3.930 M ²
2.6.1.4	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (MIT TRAMPELWEGE)	3.000 M ²
2.6.1.5.	PRIVATE GRÜNFLÄCHE (MIT TRAMPELWEGE)	2.150 M ²
2.6.1.6	STRABENBEGLEITENDE GRÜNFLÄCHEN	370 M ²
2.6.1.7	NETTOWOHNBAULAND	19.730 M ²
2.6.2	BEBAUUNG MIT WOHNEINHEITEN	
2.6.2.1	ANZAHL DER GEPLANTEN WOHNGEBÄUDE	27 WE
2.6.2.2	GEBÄUDE/HA BRUTTOWOHNBAULAND	9,25 WE/HA
2.6.2.3	DURCHSCHNITTLICHE GRUNDSTÜCKSGRÖÙE	759 M ²
2.6.3	EINWOHNERDICHTEN	
2.6.3.1	EINWOHNERZAHL 27 x 5	135 EW
2.6.3.2	BRUTTOWOHNDICHTEN	46 EW/HA
2.6.3.3	NETTOWOHNDICHTEN	68 EW/HA



BEBAUUNGSPLAN: WA ÜBERMASSEN
GEMEINDE: KIRCHDORF I. WALD
LANDKREIS: REGEN

Bl.
Nr. 34



2.7	ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELTE KOSTEN	
2.7.1	GRUNDERWERB	
2.7.1.1	VERKEHRSFLÄCHE 3.930 m ² x 50,00 DM	196.500,00 DM
2.7.1.2	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN 3.000 m ² x 50,00 DM	150.000,00 DM
2.7.1.3	STRABENBEGLEITENDE GRÜNFLÄCHEN 370 m ² x 50,00 DM	18.500,00 DM
		----- 365.000,00 DM
2.7.2	KOSTEN FÜR STRABENERSCHLIEßUNG UND ANLEGEN VON GRÜNFLÄCHEN	
2.7.2.1	WOHNSTRABE 310 LFDM x 550,00 DM	170.500,00 DM
2.7.2.2	ÜBERLAUF 60 LFDM x 400,00 DM	24.000,00 DM
2.7.2.3	TRAMPELWEGE (WASSERGEBUNDEN) 50 LFDM x 50,00 DM	2.500,00 DM
2.7.2.4	BELEUCHTUNG UND VERKABELUNG 14 LAMPEN x 3.500,00 DM	49.000,00 DM
2.7.2.5	GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG	50.000,00 DM
		----- 296.000,00 DM



BEBAUUNGSPLAN: WA ÜBERMASSEN
GEMEINDE: KIRCHDORF I. WALD
LANDKREIS: REGEN

Bl.
Nr. 35

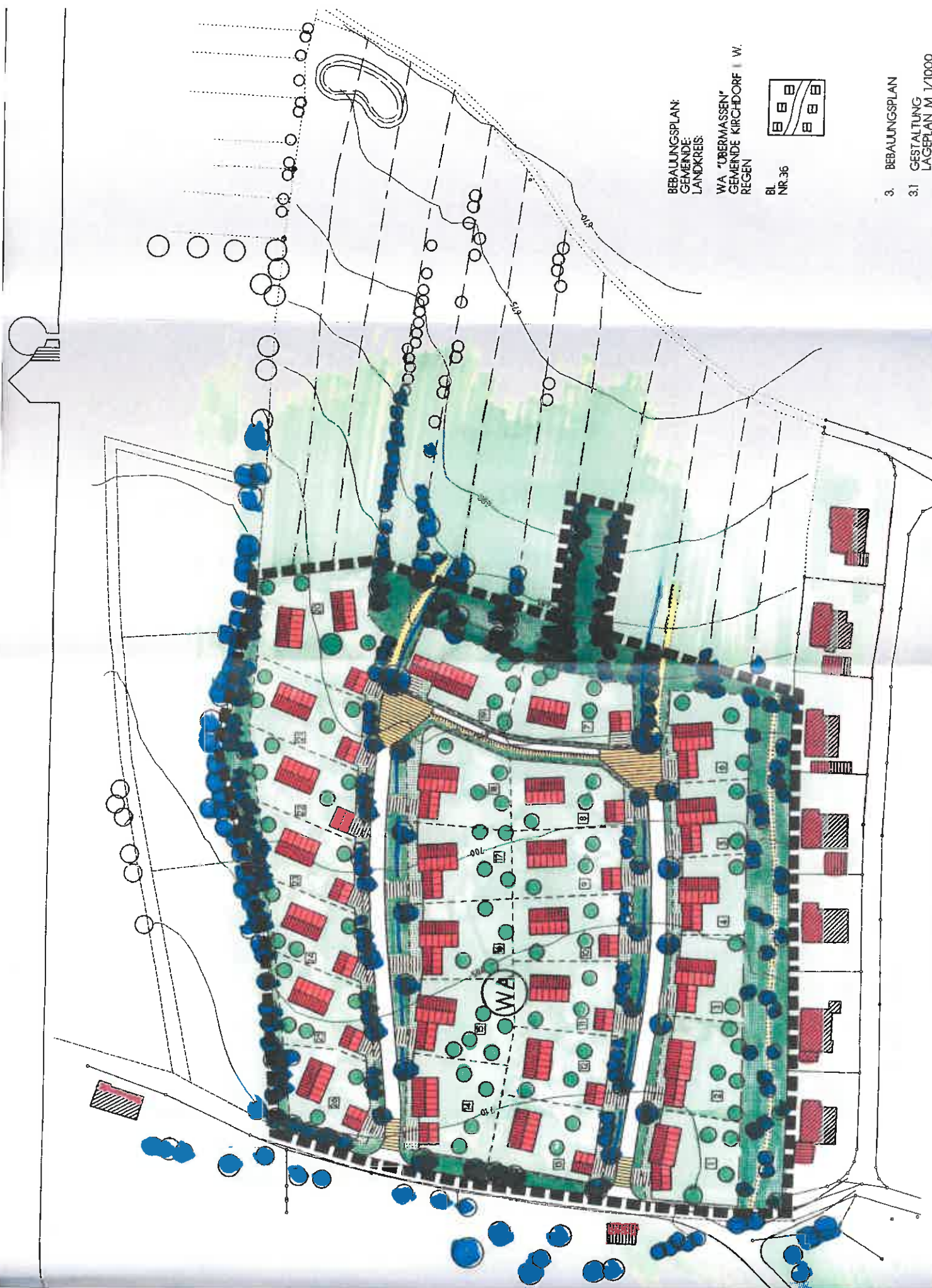


2.7.3	KOSTEN FÜR WASSERVERSORGUNG UND ENTSORGUNG	
2.7.3.1	WASSERVERSORGUNGSLEITUNG 550 LFDM X 220,00 DM	121.000,00 DM
2.7.3.2	ABWASSERKANÄLE SCHMUTZWASSERKANAL 540 LFDM X 350,-- DM	189.000,00 DM
	OBERFLÄCHENWASSERKANAL 520 LFDM X 300,-- DM	156.000,00 DM
	REGENRÜCKHALTEBECKEN	40.000,00 DM
	OFFENE GRÄBEN	10.000,00 DM

		516.000,00 DM
2.8	ERSCHLIEßUNGSKOSTEN	
2.8.1	BEITRAGSFÄHIGE ERSCHLIEßUNGSKOSTEN KOSTEN FÜR GRUNDERWERB	365.000,00 DM
	KOSTEN FÜR STRAßENERSCHLIEßUNG UND ANLEGEN VON GRÜNFLÄCHEN	296.000,00 DM

		661.000,00 DM
	- 10 % GEMEINDEANTEIL	66.000,00 DM

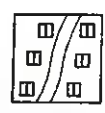
		595.000,00 DM
	ÜBERSCHLÄGIGE ERSCHLIEßUNGSKOSTEN, OHNE GRUNDERWERB, PRO M ²	13,50 DM
	ÜBERSCHLÄGIGE ERSCHLIEßUNGSKOSTEN, MIT GRUNDERWERB, PRO M ²	30,20 DM
2.8.2	KOSTEN FÜR WASSERVER- UND -ENTSORGUNG,	516.000,00 DM
	UMLEGUNG DIESER KOSTEN NACH DER GÜLTIGEN SATZUNG DER GEMEINDE	



BEBAUUNGSPLAN:
GEMEINDE:
LANDKREIS:

WA "ÜBERMASSEN"
GEMEINDE KIRCHDORF | W.
REGEN

Bl.
NR.36



3. BEBAUUNGSPLAN

3.1 GESTALTUNG
LAGEPLAN M 1/1000



§

Bl. Nr. 38

WA ÜBERMASSEN
KIRCHDORF I. WALD
REGEN

BEBAUUNGSPLAN:
GEMEINDE:
LANDKREIS:

4. VERFAHREN

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AUFGESTELLT ZUR DECKUNG EINES DRINGENDEN WOHNBEDARFES FÜR DIE BEVÖLKERUNG IN DER GEMEINDE KIRCHDORF I. WALD.

DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES WA „ÜBERMASSEN“ HAT DER GEMEINDERAT VON KIRCHDORF I. WALD IN SEINER SITZUNG VOM 25.05.2000 BESCHLOSSEN.
DER BESCHLUSS WURDE AM 28.07.2000 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

KIRCHDORF I. WALD, DEN 28.07.2000.

1. BÜRGERMEISTER

DER GEMEINDERAT VON KIRCHDORF I. WALD HAT DEN BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF WA „ÜBERMASSEN“ IN DER FASSUNG VOM 16.11.2000 UND DIE BEGRÜNDUNG IN SEINER SITZUNG VOM 16.11.2000 GEBILLIGT.

KIRCHDORF I. WALD, DEN 17.11.2000.

2. BÜRGERMEISTER

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WA „ÜBERMASSEN“ WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM 27.11.2000 BIS 27.12.2000 IM RATHAUS DER GEMEINDE KIRCHDORF I. WALD ÖFFENTLICH AUSGELEGT.
ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN AM 17.11.2000 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

KIRCHDORF I. WALD, DEN 29.12.2000

2. BÜRGERMEISTER

DER GEMEINDERAT VON KIRCHDORF I. WALD HAT DEN BEBAUUNGSPLAN WA „ÜBERMASSEN“ IN DER FASSUNG VOM 28.12.2000 UND DIE BEGRÜNDUNG IN SEINER SITZUNG VOM 28.12.2000 GEBILLIGT.

KIRCHDORF I. WALD, DEN 29.12.2000.

2. BÜRGERMEISTER

SATZUNG: DIE GEMEINDE KIRCHDORF I. WALD HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 28.12.2000 DEN BEBAUUNGSPLAN WA „ÜBERMASSEN“ GEMÄß § 10 BAUGB ABS. 1 UND ART. 91 ABS. 3 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
KIRCHDORF I. WALD, DEN 29.12.2000

2. BÜRGERMEISTER

BEKANNT- MACHUNG: DER SATZUNGSBESCHLUSS ZU DEM BEBAUUNGSPLAN WA „ÜBERMASSEN“ WURDE AM 26.01.2001 GEMÄß § 10 ABS. 3 SATZ 1 BAUGB ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. MIT DIESER BEKANNTMACHUNG IST DER BEBAUUNGSPLAN NACH § 10 ABS. 3 SATZ 4 IN KRAFT GETRETEN. AUF DIE RECHTSFRAGE DES § 214 SOWIE DES § 215 BAUGB IST HINGEWIESEN WORDEN.
KIRCHDORF I. WALD, DEN 26.01.2001

1. BÜRGERMEISTER

PLANUNGS- ABLAUF: VORENTWURFSFASSUNG: KIRCHDORF I. WALD, 05.09.2000
ENTWURFSFASSUNG: KIRCHDORF I. WALD, 16.11.2000
PLANFASSUNG: KIRCHDORF I. WALD, 28.12.2000

PLANUNG: ARCHITEKTURSCHMIEDE
MARIENBERGSTRASSE 6
94261 KIRCHDORF I. WALD
TELEFON 09928/9400-0

G. OSWALD DIPL. ING. UNIV.



BEBAUUNGSPLAN:
GEMEINDE:
LANDKREIS:

WA ÜBERMASSEN
KIRCHDORF I. WALD
REGEN

Bl.
NR. 39

5. ANHANG

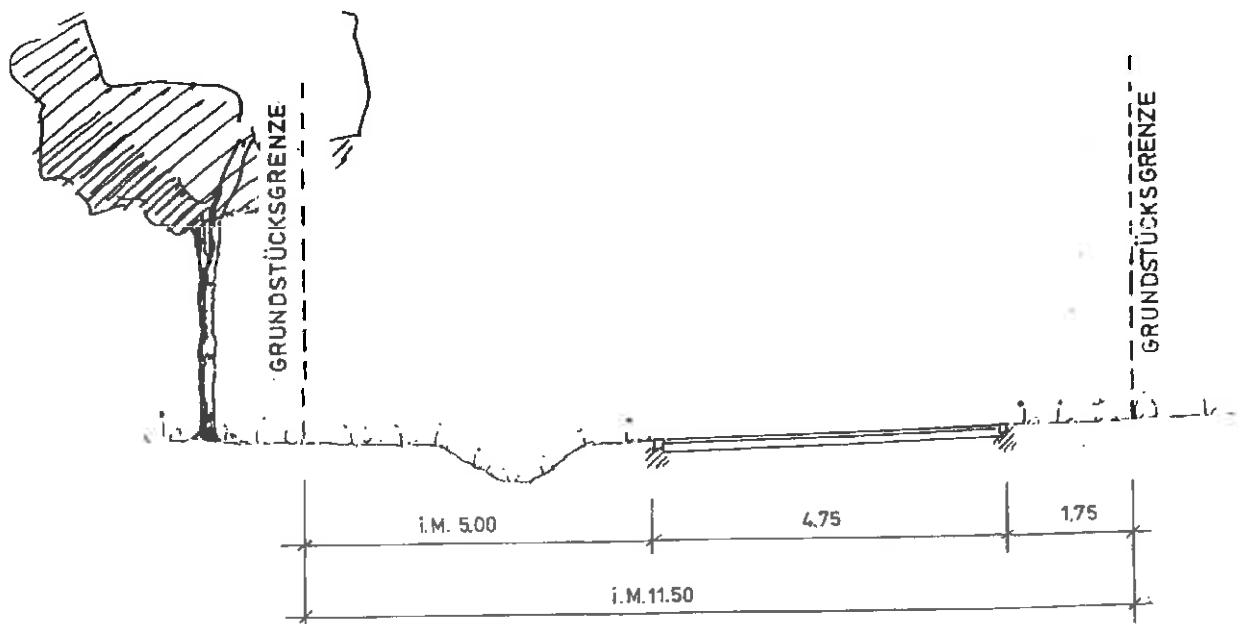
5.1 ALLGEMEINE HINWEISE ZUR GESTALTUNG DER STRAßENRÄUME

ZIEL IST EIN GESCHWINDIGKEITSDÄMPFENDER AUSBAU DER ER-SCHLIEßUNGS- UND ANLIEGERSTRABEN UND EINE RAUMBILDENDE GRUPPIERUNG DER HÄUSER.

DIES SOLL ERREICHT WERDEN DURCH:

- NIVEAUGLEICHEN AUSBAU VON FAHRBAHN UND FREIFLÄCHEN
- GLIEDERENDE ENTWÄSSERUNGSELEMENTE AUS GRANITPFLASTER
- ZAUNVERBOT IM GRÜNANGERBEREICH BZW. STRAßENBEGLEIT-GRÜNSTREIFEN
- SETZEN VON LAUBBÄUMEN UND VERZICHT AUF KLEINGÄRTNERISCHE ZIERPFLANZEN IM ÖFFENTLICHEN UND HALBÖFFENTLICHEN BEREICH
- WECHSELNDE GEBÄUDESTELLUNGEN ZUR STRAßE

5.2 SCHEMATISCHE STRAßENQUERSCHNITTE



ERSCHLIEßUNGSSTRABE

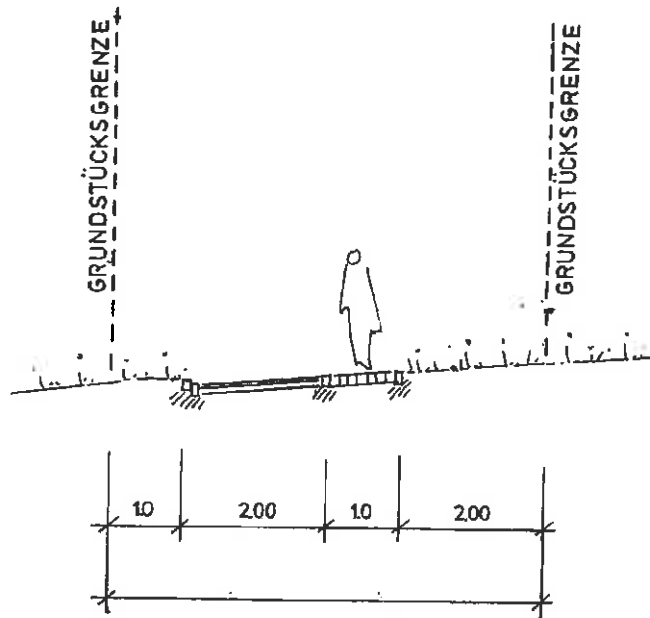
M 1: 100



BEBAUUNGSPLAN:
GEMEINDE:
LANDKREIS:

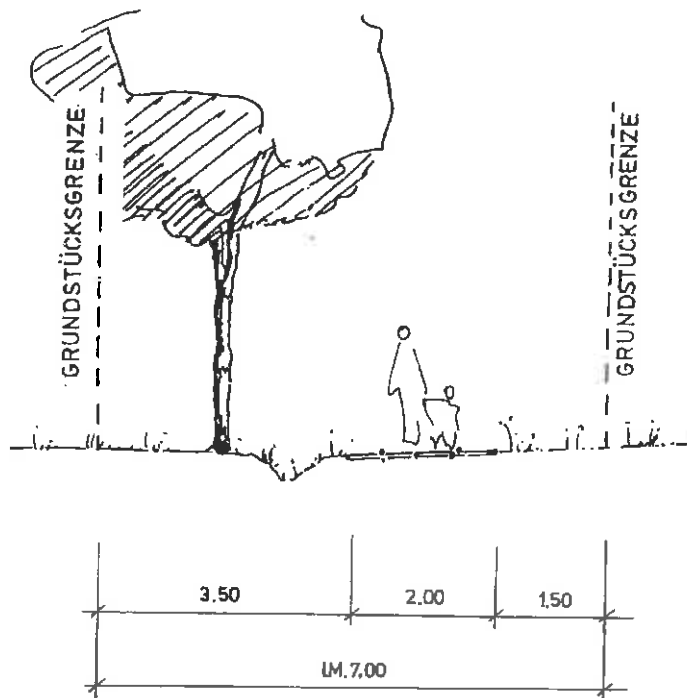
WA ÜBERMASSEN
KIRCHDORF I. WALD
REGEN

BL.
NR. 40



"ÜBERLAUF"

M 1: 100



FUSSWEG

M 1: 100



BEBAUUNGSPLAN:
GEMEINDE:
LANDKREIS:

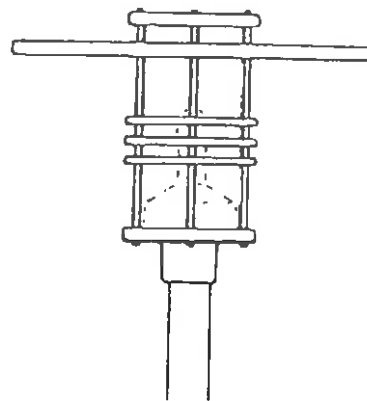
WA ÜBERMASSEN
KIRCHDORF I. WALD
REGEN

Bl.
Nr. 41

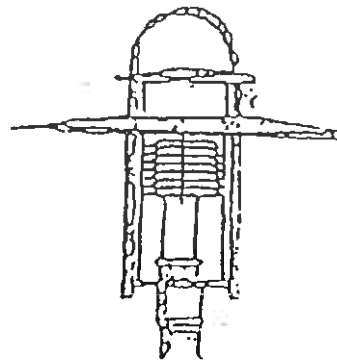
5.3 VORSCHLÄGE FÜR GESTALTUNGSELEMENTE IM STRAßENRAUM

MASTAUFSATZLEUCHTEN MIT LICHPUNKTHÖHEN VON CA. 3,5 M

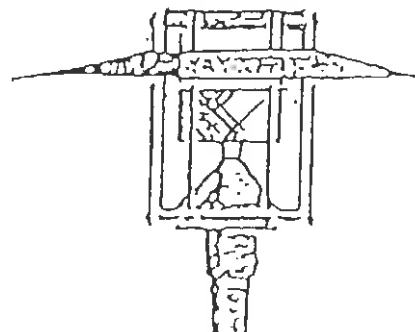
HESS-LEUCHTE FÖHR



SELUX-LEUCHTE



CASTOR-LEUCHTE





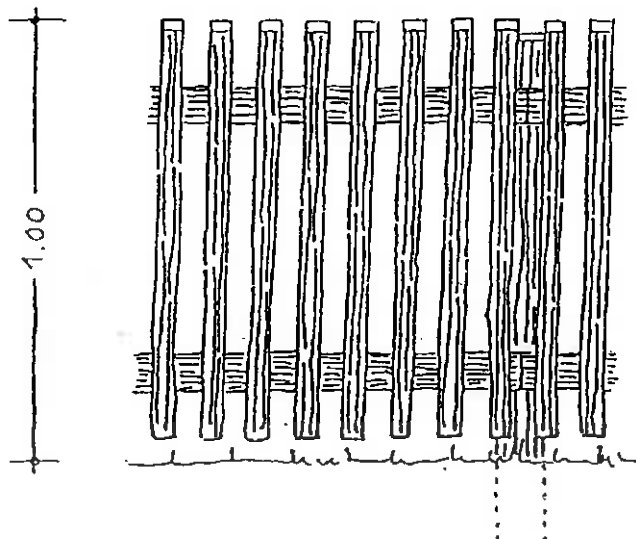
BEBAUUNGSPLAN:
GEMEINDE:
LANDKREIS:

WA ÜBERMASSEN
KIRCHDORF I. WALD
REGEN

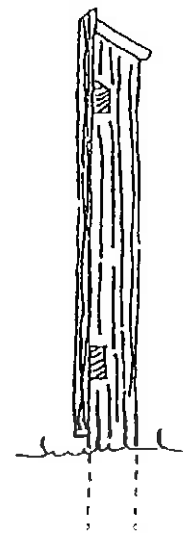
Bl.
Nr. 42

HOLZLATTENZÄUNE

- DIE ZAUNLATTEN SOLLTEN AUF DER STRAßENSEITE DURCHLAUFEN, OHNE UNTERBRECHUNGEN DURCH PFEILER O.Ä.
- DIE ZAUNPFOSTEN SIND NIEDRIGER ALS DIE ZAUNLATTEN ZU HALTEN
- KEINE DECKENDEN FARBANSTRICHE



ANSICHT



SCHNITT



DRAUFSICHT

M = 1 : 20



BEBAUUNGSPLAN:
GEMEINDE:
LANDKREIS:

WA ÜBERMASSEN
KIRCHDORF I. WALD
REGEN

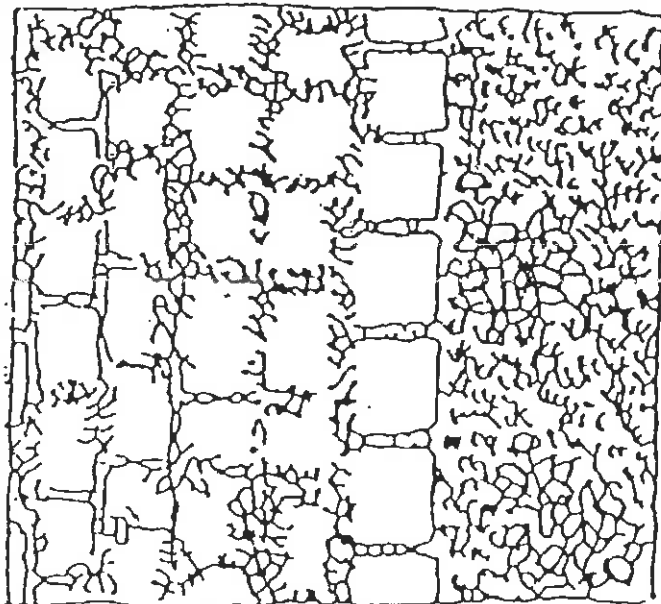
Bl.
Nr. 43

ZUFAHRTEN

EMPFOHLENE AUSFÜHRUNG: OFFENPORIGE BELÄGE
Z.B. GRANITKLEINSTEINPFLASTER
GRANITGROßPFLASTER
SPURPLATTEN
BETONPFLASTER
JEWELS MIT HÖHENGLEICHEN RANDEINFASSUNGEN

ZUSÄTZLICHE STELLPLÄTZE:

EMPFOHLENE AUSFÜHRUNG: RASENFUGENPFLASTER
RASENGITTERSTEINE
SCHOTTERRASEN
JEWELS MIT HÖHENGLEICHEN RANDEINFASSUNGEN,
BZW. OHNE RANDEINFASSUNGEN



ÜBERGANG PFLASTER - EINZEILER - GRÜNFLÄCHE



BEBAUUNGSPLAN:
GEMEINDE:
LANDKREIS:

WA ÜBERMASSEN
KIRCHDORF I. WALD
REGEN

Bl.
Nr. 44

5.4 HINWEISE FÜR RESSOURCENSPPARENDES BAUEN

ALTERNATIVER ENERGIEEINSATZ:

EMPFOHLEN WERDEN AUS ÖKOLOGISCHEN GRÜNDEN SOLARE
BRAUCHWASSERERWÄRMUNG, ZWANGSLÜFTUNGEN MIT WÄRME-
RÜCKGEWINNUNG.

SOLARKOLLEKTOREN KÖNNEN NICHT STÖREND AUCH IM GARTEN
ODER Z. B. ALS BALKONBRÜSTUNG EINGEBAUT WERDEN.

REGENWASSERNUTZUNG:

EMPFOHLEN WIRD EBENSO, DIE SPEICHERUNG DES REGENWASSERS
AUF DEM GRUNDSTÜCK ZUR NUTZUNG FÜR BRAUCHWASSER UND
GIEßWASSER.

BAUKÖRPERAUSBILDUNGEN:

EINFACHE HAUSFORMEN (4 ECKEN) HABEN WENIGER WÄRMEVERLUST
ALS GEBÄUDE MIT ERKERN BZW. VOR- UND RÜCKSPRÜNGEN.

DAMIT WENIG WÄRME VERLOREN GEHT, SOLLTE DIE GRÖßE DER AU-
ßENHAUT (WÄNDE UND DACHFLÄCHE) IM VERHÄLTNIß ZUM
UMBAUTEN RAUM MÖGLICHT GERING SEIN (KOMPAKTER
BAUKÖRPER).

ANORDNUNG DER RÄUME:

AUFENTHALTS- UND WOHNÄRÄUME SIND MÖGLICHT NACH SÜDEN
UND SÜDWESTEN AUSZURICHTEN, WÄHREND DIE NEBENÄRÄUME NACH
NORDEN PLAZIERT WERDEN SOLLTEN. RÄUME MIT MEHREREN
AUßENWÄNDEN HABEN EINEN BESONDERS HOHEN WÄRMEBEDARF.
DURCH GÜNSTIGE ANORDNUNG DER RÄUME LÄßt SICH DER
WÄRMEBEDARF SENKEN.

ORIENTIERUNG DER RÄUME:

AUFENTHALTSÄRÄUME, DIE MIT IHREN FENSTERN DER SONNE ZU-
GEWANDT SIND, BRAUCHEN WENIGER HEIZWÄRME ALS NACH
NORDEN GERICHTETE RÄUME.

DER ZUGEWINN KANN AUF DER SÜDSEITE BEI GLEICHER FENSTER-
FLÄCHE BIS ZU 20 % BETRAGEN (PASSIVE NUTZUNG DER SON-
NENENERGIE).