

Deckblatt Nr.. 4
Gemeinde **Kirchroth**
Landkreis **Straubing - Bogen**

Ausgefertigt:

Gemeinde Kirchroth 31. Mai 2000
Regensburger Straße 22
94356 Kirchroth



Wanninger
Wanninger
1. Bürgermeister

**Änderung des genehmigten Bebauungsplans
Thalstetten Süd als Mischgebiet**

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

Änderung des
Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „**Thalstetten Süd**“ in
ein Mischgebiet

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

Verfahrensvermerke

Ausgefertigt:

Gemeinde Kirchroth 31. Mai 2000
Regensburger Straße 22
94356 Kirchroth



aufgestellt:

Wanninger
Wanninger
1. Bürgermeister

Kirchroth, den	14. Dez. 1999
geä. i. d. Fassung vom	17. Mai 2000

Planfertiger:

Planungsbüro Alfons Eiglsperger
Ortsplatz 18
94 356 Kirchroth





Gemeinde
Landkreis
Reg. Bezirk

Kirchroth
Straubing-Bogen
Niederbayern

Änderung des
Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „**Thalstetten Süd**“ in
ein Mischgebiet

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1: Grenz- und Flächensignaturen

- | | | |
|-----|---|--|
| 1.1 |  | Grenze des räumlichen Geltungsbe-
reiches 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 MI

Mischgebiet (§ 6 BauNVO), zulässig sind nicht
wesentlich störende Betriebe und Wohngebäude.
Nachtarbeiten (22.00 h - 6.00 h) sind
unzulässig.

Für die Tagzeit wird ein flächenbezogener
Schalleistungspegel von 55 dB(A)/m² für das
Mischgebiet festgelegt. Jeder Gewerbetreib-
ende hat die Einhaltung des flächenbe-
zogenen Schalleistungspegels bei der Bauan-
tragsstellung nachzuweisen.

3. Grünordnung

3.1 bis 3.4

unverändert

4. Sonstige Festsetzungen

4.1




unverändert

4.2

entfällt

II. PLANLICHE HINWEISE, KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

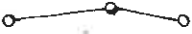
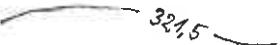

1. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

- 1.1  Teilung der Grundstücke
- 1.2  Gebäudebestand
- 1.3  Parzellenummer

2. Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

- 2.1 bis 2.3 unverändert

3. Allgemeingültige Hinweise

- 3.1 **2644** Flurstücksnummer
- 3.2  Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 3.3 entfällt
- 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.

Ausgefertigt:

Gemeinde Kirchroth 31. Mai 2000
Regensburger Straße 22
94356 Kirchroth



Wanninger
Wanninger
1. Bürgermeister

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN


1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- | | |
|---------|---|
| 1.1 II | Zahl der Vollgeschosse
(§ 20 Abs. 1 BauNVO)
Zulässig sind ein Erdgeschoss und ein
ausgebautes Dachgeschoss oder ein Erd-
geschoss und ein Obergeschoss. |
| 1.2 0,5 | max. Grundflächenzahl
(§§ 17 und 19 BauNVO) |
| 1.3 0,9 | max. Geschossflächenzahl
(§§ 17 und 19 BauNVO) |
| 1.4 | Die gesetzlichen Abstandsflächen gem.
Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten. |

2. GRUNDSTÜCKSGRÖSSE, BAUWEISE

- | | |
|---------|---|
| 2.1 | Mindestgröße der Baugrundstücke
940 m ² |
| 2.2 | Bauweise |
| 2.2.1 o | offene Bauweise |

3. BAULICHE GESTALTUNG NACH ART. 98 BayBO

- | | |
|---|---|
| 3.1 Gebäudeabmessungen
(Betriebsgebäude) | unverändert |
| 3.1.1 | entfällt |
| 3.2 Dachgestaltung
(Betriebsgebäude) | unverändert |
| 3.2.1 Dachgestaltung
(Wohngebäude) | Folgende Unterpunkte 3.2.1 bis 3.2.12
gelten nur für Wohngebäude und Garagen |
| 3.2.1.1  | Dachform
Satteldach (SD) bei Wohngebäuden und Ga-
gen. Firste sind mittig zum Baukörper anzulie-
gen.

Vorgeschlagene Firstrichtung des Hauptdachs |
| 3.2.2 | Dachneigung
Wohngebäude
E + D und E + 1 30° - 38° |

Garagen:

Für Garagen gilt die Variationsbreite der Wohngebäude.

3.2.3

Dacheindeckung

Kleinformatige naturrote bzw. braune Dachplatten (Falzziegel, Biberschwanz o.ä.) bei Wohngebäude und Garagen.

3.2.4

Dachüberstände

Wohngebäude

SD	Traufe:	max 1,20 m
	Ortgang:	max 1,00 m

Garagen

SD	Traufe:	max 0,50 m
	Ortgang:	max 0,50 m

Dachüberstände an der Nachbargrenze sind nicht zulässig.

Als Eingangs- und Balkonüberdachungen sind größere Dachüberstände (max 2,00 m) zulässig.

3.2.5

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Einzelgaupen in Form von stehenden Dachgaupen (Schlepp- oder Satteldachgaupen) mit einer max. Vorderansichtsfläche von 2,5 m² zulässig.

Zulässig sind auch stehende Dacherker (sog. Zwerchgiebel), bündig aus der Umfassungswand hochgeführt, mit einer Frontbreite von max. ein Drittel der Giebelbreite. Sonnenkollektoren bis 12,0 m² sind bündig in der Dachfläche zulässig; sie müssen sich jedoch optisch unterordnen.

3.2.6

Baukörper und Außenwände

3.2.6.1

Gebäudeproportionen

Die Gebäude sind als klare rechteckige Baukörper auszubilden. Die längeren Außenwände verlaufen parallel.

3.2.6.2

Fassadeneinschnitte u. -vorsprünge
Einschnitte (z.B. Loggien) sind in rechteckiger Form zulässig, dürfen jedoch max. ein Drittel der Länge der Außenwand nicht überschreiten.

Vorsprünge (z.B. Treppenhaus) dürfen nicht mehr als 1,50 m vorkragen und sollen möglichst rechtwinklig ausgebildet sein.

3.2.6.3

Wandhöhen

Die Wandhöhen dürfen, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh), von der Oberkante natürlichem oder festgesetztem Gelände bis Unterkante Sparren folgende Werte nicht übersteigen:

E + D 4,65 m

E + 1 6,45 m

Garagen max 3,00 m

3.2.6.4

Sockelhöhen

Die Sockelhöhen dürfen, gemessen von der Oberkante natürlichem oder festgesetztem Gelände bis Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) 0,60 m nicht übersteigen. Sockel sind ohne Putzabsatz auszubilden.

3.2.6.5

Die Außenwände sind als verputzte Mauerflächen herzustellen. Ornamentputze ist nicht gestattet. Ortstypische Putzbänder am Giebel, an Gebäudeecken, sind Fenster- und Türumrahmungen sind in unaufdringlicher Weise erlaubt.

Holzverschalte Giebel und Kniestöcke sind erlaubt.

Ausnahmsweise zulässig ist Holzverschalte Bauweise, soweit Bestimmungen des Brandschutzes nicht entgegenstehen.




3.2.6.6

Zur Farbgebung der verputzten Fassaden sind weiß oder gedeckte erdige Farbtöne zu wählen, und zwar einheitlich je Anwesen.

Die farbliche Behandlung von Holzverschaltungen hat in naturfarbenen oder hellen Holzschutzanstrichen zu erfolgen.

3.2.7

Auf dem Baugrundstück sind bei Gebäuden mit 1 Wohnung mind. 2 Stellplätze, bei Gebäuden mit 2 Wohnungen mind. 3 Stellplätze zu errichten. Bei gewerblichen Einrichtungen nach den jeweils vorgegebenen Richtlinien und Gesetzen.

- 3.2.8 Stellplätze und Garagenzufahrten sind in einem versickerungsfähigem Bodenaufbau auszuführen (z.B. Kies , Schotter, Schotterrasen, Rasenfugensteine, Fugenpflaster o.ä.)
- 3.2.9  vorgeschlagener Garagenstandort (Mittelstrich = vorgeschlagene Firstrichtung)
- 3.2.10  Der nicht eingezäunte Stauraum zwischen Straßen-/ Verkehrsflächenbegrenzungslinie und Garagen muss mind. **6,0** m betragen.
- 3.2.11  vorgeschlagene Grundstücks-/ Garagenzufahrt
- 3.2.12 Bei den Grundstücks- und Garagenzufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin auf dem Baugrundstück eine Wasserrinne mit Anschluss an die vorgeschriebenen Grundstücksentwässerung zu erstellen.
- 3.3 Fassadengestaltung (Betriebsgebäude) unverändert
- 3.4 entfällt
- 3.5 Nicht genehmigungspflichtige Nebengebäude (umbauter Raum < 75 m³) sind außerhalb der überbaubaren Fläche im rückwärtigen Grundstücksteil zulässig.
- 3.6 Werbeanlagen
- 3.6.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur an straßenseitigen Einfriedungen und Außenwänden, beschränkt auf die Erdgeschosszonen, zulässig.
- 3.7 Einfriedungen
- 3.7.1 Zum Straßenraum hin sind senkrechte Holzlattenzäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

4. Grünordnung

4.1 bis 4.9 unverändert

5. Sonstige Festsetzungen

5.1 unverändert

5.2 Belange der Denkmalpflege

Die Auflagen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind zu beachten. Insbesondere wird auf Art. 7 BayDSchG hingewiesen. Grundsätzlich wird mit Bodendenkmäler gerechnet. Die Bauherren bzw. die bauausführenden Firmen haben sofort das Landesamt für Denkmalpflege oder das Landratsamt zu verständigen, wenn bei Erdarbeiten Knochen- Metall- oder Keramikteile gefunden werden. Der jeweilige Bauherr hat die Sicherstellung bzw. Erkundung (z.B. Humusabtrag) eventueller Bodendenkmäler in vollem Umfang zu übernehmen und die dafür nötigen Kosten zu tragen. Es ist daher rechtzeitig vor Baubeginn die Kreisarchäologie zu verständigen und ihr die Möglichkeit einzuräumen, eine bauvorgeifende Sondagegrabung durchzuführen.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Mülltrennung

unverändert

2. Baubiologie

unverändert

3. Wendeplatte

entfällt

ausgefertigt:

Gemeinde Kirchroth 31. Mai 2000
Regensburger Straße 22
94356 Kirchroth



Wanninger
Wanninger
1. Bürgermeister