

dipl.-ing. gerald eska  
landschaftsarchitekt

ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, 94327 BOGEN  
FON 09422 / 805450, FAX 805451  
E-MAIL: info@eska-bogen.de  
HOMEPAGE: www.eska-bogen.de

DECKBLATT NR. 2  
ZUM  
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
GEWERBEGEBIET „BACHFELD I“

Gemeinde Kirchroth  
Landkreis Straubing-Bogen  
Reg.-Bezirk Niederbayern

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND HINWEISE

1. Fassung gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 28.01.2004  
Fassung des Satzungsbeschlusses vom 30.03.2004

**Aufgestellt:**

Büro Dipl.-Ing. Gerald Eska  
Landschaftsarchitekt  
Elsa-Brändström-Str. 3

94327 Bogen

Fon 09422/8054-50  
Fax 09422/8054-51

Gerald Eska  
Landschaftsarchitekt



**Vorhabensträger:**

Gemeinde Kirchroth  
vertreten durch Herrn  
1. Bürgermeister Wanninger

94356 Kirchroth

Fon 09428/9410-0  
Fax 09428/9410-15

Karl Wanninger  
1. Bürgermeister

Ausgegeben:  
Gemeinde Kirchroth  
Regensburger Straße 22 08. Juli 2004  
94356 Kirchroth

Wanninger  
1. Bürgermeister





## INHALTSVERZEICHNIS

### A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN: S. PLAN M = 1:1.000

### B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

	Seite
<b>1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB) .....</b>	<b>3</b>
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO) .....	3
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO).....	3
1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO) .....	3
1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO).....	3
1.5 Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) .....	3
<b>2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 91 BayBO).....</b>	<b>5</b>
2.1 Gestaltung der Hauptgebäude.....	5
2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude.....	6
2.3 Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen .....	6
2.4 Einfriedungen:.....	7
2.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern.....	7
<b>3. Festsetzungen zur Grünordnung .....</b>	<b>8</b>
3.1 Öffentliche und private Grünflächen .....	8
3.2 Private Grünflächen im WA .....	10
3.3 Private Grünflächen im GE .....	10
<b>4. Festsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen .....</b>	<b>12</b>
<b>5. Behandlung von Dach- und Oberflächenwasser .....</b>	<b>12</b>
<b>6. Freiflächengestaltungsplan .....</b>	<b>12</b>

### C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN



## **B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT NACH § 9 BAUGB**

### **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)**

- 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO  
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.1.2 Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (GE-NB) nach § 8 BauNVO

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

- 1.2.1 WA: Zulässig sind max. 2-geschossige Gebäude (II), zur Gebäudehöhe s. Ziff. 2.1.1!  
Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,3, Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 0,6
- 1.2.2 GE: Zulässig sind Gebäude bis zu einer GRZ von max. 0,6 und einer GFZ bis max. 1,2.

#### **1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)**

- 1.3.1 WA: Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
- 1.3.2 GE: Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Abweichend hiervon sind auch Gebäude über 50 m zulässig.

#### **1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO)**

- 1.4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.
- 1.4.2 Für die Abstandsflächen und Grenzabstände gelten die Regelungen der Art. 6 und 7 der BayBO.
- 1.4.3 Anbauverbotszone  
Entlang der beiden Staatsstraßen darf ein Streifen von 20 m bis zum Fahrbahnrand nicht bebaut oder als Lagerplatz genutzt werden. Die Nutzung als Grünbereich, als Stellfläche für Kfz und als Lieferzone ist unter Beachtung der entsprechenden textlichen Festsetzungen zulässig.

#### **1.5 Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

- 1.5.1 Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind bei unterirdischer Bauweise im Bereich öffentlicher Fahrbahnen zu verlegen, jedoch stets außerhalb bepflanzter Seitenstreifen.



Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenträger (!) in jedem Fall einzuhalten (siehe Schnittdarstellung im Plan).

Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

- 1.5.2 Die von den Hauptleitungen jeweils abzweigenden Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen (z.B. im Bereich von Garagenstandorten und Grundstückszufahrten).



## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 91 BAYBO)

### 2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

- 2.1.1 Gebäudehöhen WA: Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe von Wohngebäuden (II): 6,60 m.
- 2.1.2 Gebäudehöhen GE: Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe 9,30 m, max. Firsthöhe 12,0 m.
- 2.1.3 Wandhöhe: Als Wandhöhe gilt das Maß ab Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 2.1.4 Dachform WA: Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer. Flachdächer bei Hauptgebäuden sind unzulässig. Dachneigung 15°-40°
- 2.1.5 Dachform GE: Zulässig sind Satteldächer und gegeneinander stehende Pultdächer, Dachneigung 15°-30°; in begründeten Fällen ist auch eine Flachdachausbildung zulässig, Dachneigung  $\leq 5^\circ$ ; eine extensive Dachbegrünung wird hierbei empfohlen.
- 2.1.6 Dachdeckung WA: Kleinformatische Dachplatten aus Ziegel oder Beton in roten Farbtönen; verglaste Teilbereiche sind zulässig. Blecheindeckungen sind unzulässig.
- 2.1.7 Dachdeckung GE: Die Dachfärbung ist in Rottönen zu halten.
- 2.1.8 Solar- und Photovoltaikanlagen: Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche. Auf Flachdächern sind geneigt aufgestellte Solaranlagen zulässig.
- 2.1.9 Dachgauben (nur WA): Zulässig nur bei Wohn-Gebäuden mit Wandhöhen bis 4,70 m und bei Dachneigungen ab 30°.  
Zulässig sind stehende Gauben, max. 2 pro Dachseite, Gesamtlänge max. 1/3 der Dachlänge. Anordnung in der unteren Dachhälfte.  
Zulässig sind auch stehende Dacherker, sog. Zwerchgiebel, bündig oder max. 1,25 m vorragend aus der Umfassungswand hochgeführt mit einer Frontbreite von max. 1/3 der Wandbreite.  
Unzulässig sind gleichzeitige Anordnungen unterschiedlicher Gaubenarten, die Mischung von Gauben und Dachflächenfenstern auf einer Dachseite sowie Dacheinschnitte.



- 2.1.10 Fassadengestaltung: Für die Farbgestaltung sind helle Farbtöne zu wählen. Kräftige, grelle Farben dürfen nur punktuell eingesetzt werden (Werbeanlagen, Eingangsbetonung, Fensterahmen, o.ä.).  
Kunststoff- und Aluminiumverkleidungen sind unzulässig. Fassaden über 20,0 m Länge sind gestalterisch (z.B. Öffnungen, Stützenraster, Fassadenbegrünung, Farbgebung ...) zu gliedern.

## **2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude**

- 2.2.1 Max. zulässige traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden: 3,00 m.
- 2.2.2 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Dachneigung, Farbgebung, Form und Gestaltung anzupassen und unterzuordnen. Kollektorflächen sind analog zu 2.1.8 zulässig.
- 2.2.3 Vor jeder Garage ist ein Stauraum von mind. 5 m Tiefe auf dem Grundstück anzulegen, der zum öffentlichen Grund nicht eingezäunt werden darf (s.a. Ziff. C.2).
- 2.2.4 Je Wohneinheit ist zusätzlich zum Stauraum vor z.B. einer Garage oder einem Carport auf dem Grundstück ein weiterer Stellplatz zu schaffen.
- 2.2.5 Abweichend von der Bayerischen Bauordnung ist ein Abstand zwischen Garagen und Grundstücksgrenzen von 1 m zulässig, wenn die Garage nicht länger als 8 m ist, die Gesamtnutzfläche 50 m<sup>2</sup> sowie die Wandhöhe 3 m im Mittel nicht übersteigt.
- 2.2.6 Bei den Garagenzufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Wasserrinne mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf den Straßengrund fließen kann.
- 2.2.7 Kellergaragen sind unzulässig.

## **2.3 Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen**

- 2.3.1 Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten und Lagerflächen sind zwingend mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasen-Pflaster, Rasengitter-, Rasenfugensteine, Schotter, Schotterrasen, Spurplatten, wasserdurchlässige Steine o.ä.) auszubilden; Abflussbeiwert max. 0,6.  
Intensiver befestigte Zufahrten sowie versiegelte Lagerflächen (z.B. durch "knirsch"-verlegtes Pflaster) sind ausnahmsweise zulässig, soweit dies betriebsbedingt zum Schutz des Bodens erforderlich ist.  
Bituminöse Befestigungen sind unzulässig.
- 2.3.2 Je Bauparzelle sind max. zwei Zufahrten mit einer max. Breite von je 6,5 m zulässig.



## **2.4 Einfriedungen:**

- 2.4.1 WA: Straßenseitig: max. 1,20m hohe naturbelassene oder hell lasierte Holzzäune mit senkrechter (!) Lattung (keine "Jäger"zäune), Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen.  
Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur: max. 1,20 m hohe Holzzäune, verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune; Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen.
- 2.4.2 GE: Max. 2 m hohe, transparente Einfriedungen (z.B. Maschendraht, Metallgitter)
- 2.4.3 Die Zaunsäulenbefestigung ist jeweils nur durch Einzel- bzw. Punktfundamente zulässig. Mauern, Streifenfundamente und Sockel sind nicht zulässig.
- 2.4.4 Stauräume vor aneinander gebauten Garagen auf benachbarten Grundstücken dürfen entlang der gemeinsamen Grenze nicht eingezäunt werden.

## **2.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

- 2.5.1 Aufschüttungen und Abgrabungen (Geländemodellierungen) sind aus gestalterischen Gründen bis zu einer Höhe von max. 50 cm bezogen auf das Urgelände zulässig. Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn ist mit evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten.
- 2.5.2 Die Ausbildung von Stützmauern als Naturstein-Trockenmauern bis zu einer Höhe von 1 m (gemessen ab Urgelände) ist zulässig.



### 3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

#### 3.1 Öffentliche und private Grünflächen

##### 3.1.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

Sämtliche Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der jeweiligen Erschließungsflächen fertig zu stellen.

Die Pflanzenqualität für Pflanzungen im öffentlichen Bereich muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im folgenden angegeben; es bedeuten: H = Hochstamm, Sol. = Solitär, 3xv = 3 x verpflanzt,

STU = Stammumfang, o.B./m.B. = ohne / mit Wurzelballen.

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, ist autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen des Naturraumkomplexes „Donau-Isar-Hügelland“ oder „Bayerischer Wald“ abstammende Gehölze) zu verwenden.

##### 3.1.2 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume

Acer platanoides	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Gem. Esche
Quercus robur	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Winter-Linde

##### 3.1.3 Auswahlliste zu verwendender kleinkroniger Einzelbäume

Acer campestre	H, 3xv, STU 14-16	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Sol., 3xv, 350-400	- Hainbuche
Prunus avium	H, 3xv, STU 14-16	- Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	H, 3xv, STU 14-16	- Eberesche
Obstbäume	H, 3xv, STU 12-14	- u.a.

aus folgender Liste:

- Äpfel: Neukirchner Renette, Schöner von Schönstein, Roter Eiserapfel, Brettacher, Bittenfelder, Jakob Fischer, Winterrambour, Gravensteiner
- Birnen: Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle
- Zwetschgen: Hauszwetschge
- Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche
- Walnuss: als Sämling

u.a. alte, bewährte und heimische Sorten





### 3.1.4 Sicherung der Baumstandorte im Straßenraum

Die gemäß Festsetzungen durch Planzeichen vorzunehmenden Baumpflanzungen in den Baumstreifen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Poller, Pflöcke, Granitfindlinge o.ä.).

Je Einzelbaum ist ein mind. 6 qm großer Wurzelbereich von Oberflächenversiegelungen freizuhalten (Wiesenansaat, weitfugig verlegtes Pflaster o.ä.).

Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum im Straßenraum ein Baumbewässerungsset einzubauen.

Private Grundstückszufahrten müssen einen seitlichen Mindestabstand von 2 m zu den nach diesen Festsetzungen zu pflanzenden Bäumen aufweisen.

Hinsichtlich dem seitlichen Mindestabstand zu Ver- und Entsorgungstrassen wird nochmals auf Ziff. 1.5 der Festsetzungen durch Planzeichen verwiesen.

### 3.1.5 Auswahlliste für Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern

Pflanzabstand: 1,50 x 1 m, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von 3-5 (7) Stück einer Art, Heister einzeln eingestreut.

Heister: Mindestpflanzgröße 2xv, o.B./m.B., 150-200 cm;  
ca. 5 % Flächenanteil

<i>Acer campestre</i>	- Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	- Weiß-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Gemeine Esche
<i>Malus sylvestris</i>	- Wild-Apfel
<i>Prunus avium</i>	- Vogel-Kirsche
<i>Pyrus communis</i>	- Wild-Birne
<i>Quercus robur</i>	- Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	- Winter-Linde

Sträucher: verpflanzte Sträucher, Mindestpflanzgröße 60-100,  
mind. 3 Triebe, ca. 95 % Flächenanteil

<i>Cornus sanguinea</i>	- Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	- Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	- Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Salix</i> in Sorten	- Diverse Weidenarten
<i>Sambucus nigra</i>	- Gemeiner Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	- Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	- Wasser-Schneeball

u.a. geeignete Blütensträucher bis zu max. 10% der Pflanzflächen



### 3.1.6 Wiesenflächen

Die Neuansaatn sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.

### 3.1.7 Pflanzenbehandlungsmittel

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln auf öffentlichen Flächen ist unzulässig (s.a. Ziff. C.5).

### 3.1.8 Pflege

- Sämtliche Pflanzungen sind mit Stroh oder Rinde zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.
- Öffentliche Wiesenflächen sind max. 2-3 x pro Jahr bei Entfernung des Mähgutes zu mähen.

## 3.2 Private Grünflächen im WA

- 3.2.1 Je Parzelle ist je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ein großkroniger Einzelbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen, um ein Mindestmaß an optisch wirksamer, privater Durchgrünung der Parzellen zu erzielen.
- 3.2.2 Für weitere Gestaltungshinweise zur Anlage privater Hausgärten ist jedem Bauwerber von der Gemeinde die vom Landkreis Straubing-Bogen erstellte Broschüre „Mein Garten“ und das Buch „Das ökologische Haus im naturnahen Garten“ auszuhändigen.

## 3.3 Private Grünflächen im GE

### 3.3.1 Private Grünflächen, die nicht eingezäunt werden dürfen

Die gemäß Ziff. 4.3 der Festsetzungen durch Planzeichen auf privaten Grünflächen, die nicht eingezäunt werden dürfen, dargestellten Gehölzpflanzungen werden von der Gemeinde Kirchroth im Zuge der Baugebieterschließung durchgeführt.

Die hierbei nicht bepflanzten Flächen sind der natürlichen Begrünung durch Sukzession (Krautflur) zu überlassen und von den Grundstücksbesitzern extensiv zu pflegen. Eine Verwendung dieser Flächen zur Retention und Versickerung von Oberflächenwasser ist zulässig.



### 3.3.2 Grünflächenzahl

Mindestens 15 % der gewerblichen Grundstücksparzellen sind als Vegetationsflächen mit Erdanschluss anzulegen.

Grünflächen nach Ziff. 3.3.1 werden auf die Grünflächenzahl angerechnet. Begrünte Flachdächer können mit der Hälfte der Fläche angerechnet werden, wenn aus betriebstechnischen Gründen nicht ausreichend Vegetationsflächen mit Erdanschluss angelegt werden können.

### 3.3.3 Zu pflanzende Bäume

Je 5 Pkw-Stellplätze ist 1 Laubbaum zu pflanzen. Insgesamt ist je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen (Pflanzungen an Stellplätzen werden angerechnet, Mindestpflanzgröße H oder Stb., 3xv., StU 14-16, Artenauswahl siehe Ziff. 3.1.2 und 3.1.3. Statt eines Laubbaumes können auch 2 Obstbäume gepflanzt werden (Mindestpflanzgröße und Sortenempfehlung siehe Ziff. 3.1.3).

### 3.3.4 Zu pflanzende Hecken

Mindestens 50 % der Gesamtlänge aller Grundstücksgrenzen sind mit einer mindestens zweireihigen Hecke, Pflanzabstand 1,5 x 1 m zu bepflanzen. Der Baumannteil muss mind. 5 % betragen. Pflanzungen nach Ziff. 3.3.1 werden angerechnet.

Innerhalb des Grundstücks ist vor den Gehölzpflanzungen ein mindestens 2 m breiter, nicht versiegelter Schutzstreifen anzulegen und der natürlichen Begrünung (Krautflur) zu überlassen.

### 3.3.5 Fassadenbegrünung

Geschlossene Fassadenflächen, die größer als 40 qm sind, sind mit Kletterpflanzen zu begrünen (mind. 1 Pflanze pro 5 lfdm Fassade). Je nach Standort (Höhe der zu begrünenden Fassade, Exposition zur Himmelsrichtung) sind geeignete Arten zu wählen.

Soweit für die gewählte Pflanzenart erforderlich, sind geeignete Kletterhilfen anzubringen.



#### **4. FESTSETZUNG DER ERFORDERLICHEN AUSGLEICHSMAßNAHMEN**

Die in der Begründung ermittelten 6.472,5 m<sup>2</sup> an erforderlicher Kompensationsfläche ergeben beim von der Unteren Naturschutzbehörde festgelegten Anerkennungsfaktor der Ökokontofläche Ö1 von 1,23 eine erforderliche Fläche von rechnerisch 5.262 qm.

Ein entsprechend großer Teilbereich der Ökokontofläche ist unter Ziff. 5 der Festsetzungen durch Planzeichen festgesetzt.

Die auf diesem Teilbereich vorgesehenen Erstgestaltungs- und Pflegemaßnahmen werden hiermit festgesetzt und sind im Anschluss als verbindlicher Bestandteil des Deckblattes zum Bebauungs- und Grünordnungsplan nochmals komplett beigefügt.

#### **5. BEHANDLUNG VON DACH- UND OBERFLÄCHENWASSER**

Dach- und Oberflächenwasser sind getrennt vom Schmutzwasser zu sammeln.

Soweit sie nicht als Brauchwasser verwendet werden, müssen sie auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Regenwassersammelbehälter und Sickereinrichtungen sind mit einem Überlauf in die geplante gemeindliche Oberflächenwasserableitung auszustatten. Teiche oder Versickerungsmulden sind zulässig, punktförmige Sickereinrichtungen wie z.B. Schächte sind unzulässig.

Gewerbebetriebe haben durch regelmäßige Abwasseruntersuchungen nachzuweisen, dass die zu versickernden Oberflächenwässer frei von wasser- und bodengefährdenden Stoffen sind.

Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen Umgang haben, müssen dies unter Beigabe von Plänen anzeigen. Die Oberflächenwässer von Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen im Produktions-, Lager- oder Umschlagbereich in Verbindung kommen können, sind gemäß der entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen.

#### **6. FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN**

Für die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie für jedes Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan (mind. im Maßstab 1:200) im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde aufzustellen. Er ist Gegenstand der Baugenehmigung und mit dem Bauantrag einzureichen.

Es sind insbesondere darzustellen:

Art und Größe der Bepflanzung, ggf. Modellierung des Geländes (Bestand und Planung), Art der Bodenbeläge, Flächen für die Oberflächenwasserabführung oder -versickerung sowie Fassaden- und Dachbegrünung.



## C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

### C.1 Bodendenkmäler

Gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden.

Dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege ist die Möglichkeit zu schaffen, so frühzeitig wie möglich vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten eine bauvorgreifende Sondagegrabung vorzunehmen.

Sollten hierbei Bodendenkmäler größerer Bedeutung entdeckt und durch die geplanten Baumaßnahmen zerstört werden, kann eine Baugenehmigung erst erteilt werden, wenn der Antragsteller es ermöglicht, das Bodendenkmal auf seine Kosten bauvorgreifend freizulegen und zu dokumentieren.

### C.2 Gestaltung von Garagenvorplätzen

Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so sollte auf die Länge der Einfahrten ein Pflanzstreifen entlang der gemeinsamen Grenze von mind. 1 m Breite angelegt werden.

### C.3 Dach- und Wandbegrünung

Dach- und Fassadenbegrünungen mit Selbstklimmern oder Spalierpflanzen auch an Garagen und Nebengebäuden sollten aus ökologischen und gestalterischen Gründen, wo immer möglich - auch im Bereich des WA, ggf. auch nur teil- oder abschnittsweise auf fensterlosen Flächen - vorgesehen werden.

### C.4 Nutzung von Regenwasser

Es wird empfohlen, anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen zur Schonung der Ressource Grundwasser in Regenwassersammelanlagen (Zisternen) zu sammeln und einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zuzuführen. Dabei dürfen nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> der Einzeldachflächen kupfer-, zink- oder bleigedeckt sein (Verwendung von Titanzink!).

Die Verwendung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist nur bei einer entsprechenden Teilbefreiung vom Benutzungszwang durch den Wasserzweckverband möglich. Die Erstellung der Regenwassernutzungsanlage ist vorher dem Zweckverband mitzuteilen.



#### C.5 Pflanzenbehandlungsmittel auf privaten Flächen /Streusalz

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln sollte zum Schutz des Grund- und Oberflächenwassers auch auf privaten Flächen unterbleiben.

Ebenso sollte der Einsatz von Streusalz und anderen ätzenden Streustoffen – auch zum Schutz von Haustieren – unterbleiben.

#### C.6 Kompostierung

Anfallende Gartenabfälle und sonstiger kompostierbarer Abfall sollte auf jedem Privatgrundstück kompostiert werden.

#### C.7 Pflanzenauswahl

- Im ländlichen Raum sollten in Privatgärten grundsätzlich keine fremdländischen Gehölzarten und Koniferen (Nadelgehölze) gepflanzt werden. Als Orientierung für standortheimische Gehölze können die festgesetzten Pflanzenarten des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes für die öffentlichen Pflanzflächen sowie die Hinweise der Landkreis-Broschüre dienen.
- Buntlaubige Formen, Säulen-, Kugel-, Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen sowie fremdländische und blau oder gelb gefärbte Nadelgehölze sollten zumindest am Baugebietsrand und dort nicht gepflanzt werden, wo sie auf Nachbargrundstücke oder auf den öffentlichen Raum einwirken.

#### C.8 Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken

Die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken gem. Art. 48 AGBGB von 4 m bei Einzelbäumen und Heistern und 2 m bei Sträuchern sind entlang bepflanzter Grenzabschnitte des Geltungsbereiches einzuhalten.

#### C.9 Landwirtschaftliche Immissionen

Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass zeitweilig auch nach guter fachlicher Praxis von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen ausgehen können, die zu tolerieren sind.

#### C.10 Elektrische Erschließung

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Für die Hausanschlüsse sollten von den Bauwilligen entsprechende Kabeleinführungen vorgesehen werden.



Auf die zwingende Berücksichtigung der im öffentlichen Straßenraum festgelegten Baumstandorte - hiervon mind. 2,5 m seitlicher Abstand mit den Hauszuleitungen - wird nochmals hingewiesen (s. Ziff. 1.5.1 der Festsetzungen durch Text und „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen).

Sollten die erforderlichen Abstände im Einzelfall nicht eingehalten werden können, sind bauseits geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Energieversorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Ebenso wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.

#### C. 11 Ökologisches Bauen, Baubiologie

Zur Information der Bauwerber über Möglichkeiten umweltfreundlichen Bauens wird auf diverse Veröffentlichungen, z.B. „Ökologisches Bauen“ des BUND NATURSCHUTZ hingewiesen (erhältlich in der Geschäftsstelle in Straubing).

Im Interesse einer ökologisch verantwortungsvollen Bauplanung und -ausführung sollte auf solche Baumaterialien weitgehend verzichtet werden,

- die bekanntermaßen oder potentiell gesundheitsschädlich sind (z.B. PVC)
- die nicht in energie-, ressourcen- oder umweltschonenden Herstellungsverfahren gefertigt werden können (z.B. Tropenholz)
- bei deren Entsorgung schlecht oder gar nicht wieder verwendbare Abfallprodukte anfallen.

#### C. 12 Energieversorgung

Strom zur Wärmeerzeugung soll wegen mangelnder Energieeffizienz nicht verwendet werden.

Für die Energieversorgung des Baugebietes sollten zumindest energieeffiziente Brennwertheizungen zum Einsatz kommen; der Einbau von Solar- und ggf. Photovoltaikanlagen sollte in Erwägung gezogen werden; ggf. sollten zunächst auch nur die entsprechenden Installationen (für einen späteren Einbau) vorgenommen werden.

Eine Bezuschussung durch diverse laufende Förderprogramme von Bund und Land ist möglich.



### C. 13 Unterbau von Straßen und Wegen

Gemäß dem Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 07.10.1993 (Akt.Z. 230-1414-39) ist in die Ausschreibungen der Einsatz von umweltfreundlichen Recycling-Baustoffen aufzunehmen und soll, soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar, zum Tragen kommen.

Es wird empfohlen, als Material für den Unter- und Oberbau von Straßen und Wegen sowie für Garagenzufahrten anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung zu verwenden.

Das zu verwendende Material muss den Anforderungen und Gütebestimmungen den „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die einzuhaltenden wasserwirtschaftlichen Güte Merkmale bei der Verwendung von Recyclingstoffen im Straßenbau in Bayern“ - Bekanntmachung der Obersten Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern vom 17.11.1992, geändert mit Bekanntmachung vom 31.01.1995 - entsprechen.

Darüber hinaus muss Bauschuttrecycling-Material die Z 1.1 - Werte der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - einhalten.

### C. 14 Schutz des belebten Oberbodens

Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Folgende Maße sollten für Oberboden-Mieten zur ausreichenden Sauerstoffversorgung eingehalten werden:

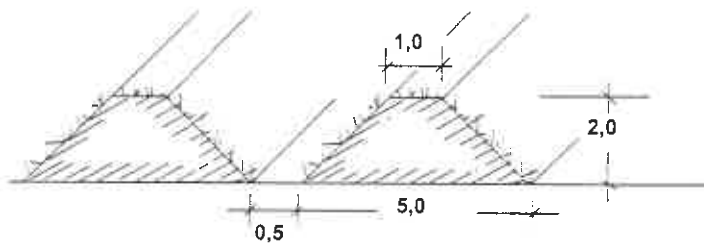


Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200

Höhe:	max. 2,00 m	Länge:	unbegrenzt
Breite:	max. 5,00 m	Querschnitt:	trapezförmig

Die Oberbodenmieten sollten gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünerung aus Lupine, Klee, Senf oder Ölrettich angesät werden. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke - zu beachten.





C. 15 Abwässer aus Kellergeschoßen

Sofern eine Kellerentwässerung aufgrund der Kanalhöhe nicht möglich ist, sind entsprechende Pump- bzw. Hebewerke bis über die Rückstauenebene - = künftige Straßenoberkante - vorzusehen.

Auf die entsprechende Entwässerungs-Satzung der Gemeinde wird hingewiesen.

C. 16 Entsorgung fester Abfallstoffe

Die Bauwerber werden dazu angehalten, auch schon während der Bauphase anfallende Abfallprodukte zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

Abfälle, die aufgrund ihrer Art und Menge mit Hausmüllfahrzeugen transportiert werden können, sind auch bei Gewerbebetrieben andienungspflichtig und werden vom ZAW-SR eingesammelt. Die Abfallbehältnisse sind ab Abfuhrtag zur Entleerung bereitzustellen.

C. 17 Aushändigung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes an die Bauwerber

Jedem Bauwerber wird von der Gemeinde eine vollständige Ausfertigung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes mit Begründung und Festsetzungen durch Planzeichen und Text zur entspr. Berücksichtigung ausgehändigt.



Ausgefertigt:  
Gemeinde Kirchroth  
Regensburger Straße 22 08. Juli 2004  
94356 Kirchroth

*Wanninger*  
Wanninger  
1. Bürgermeister