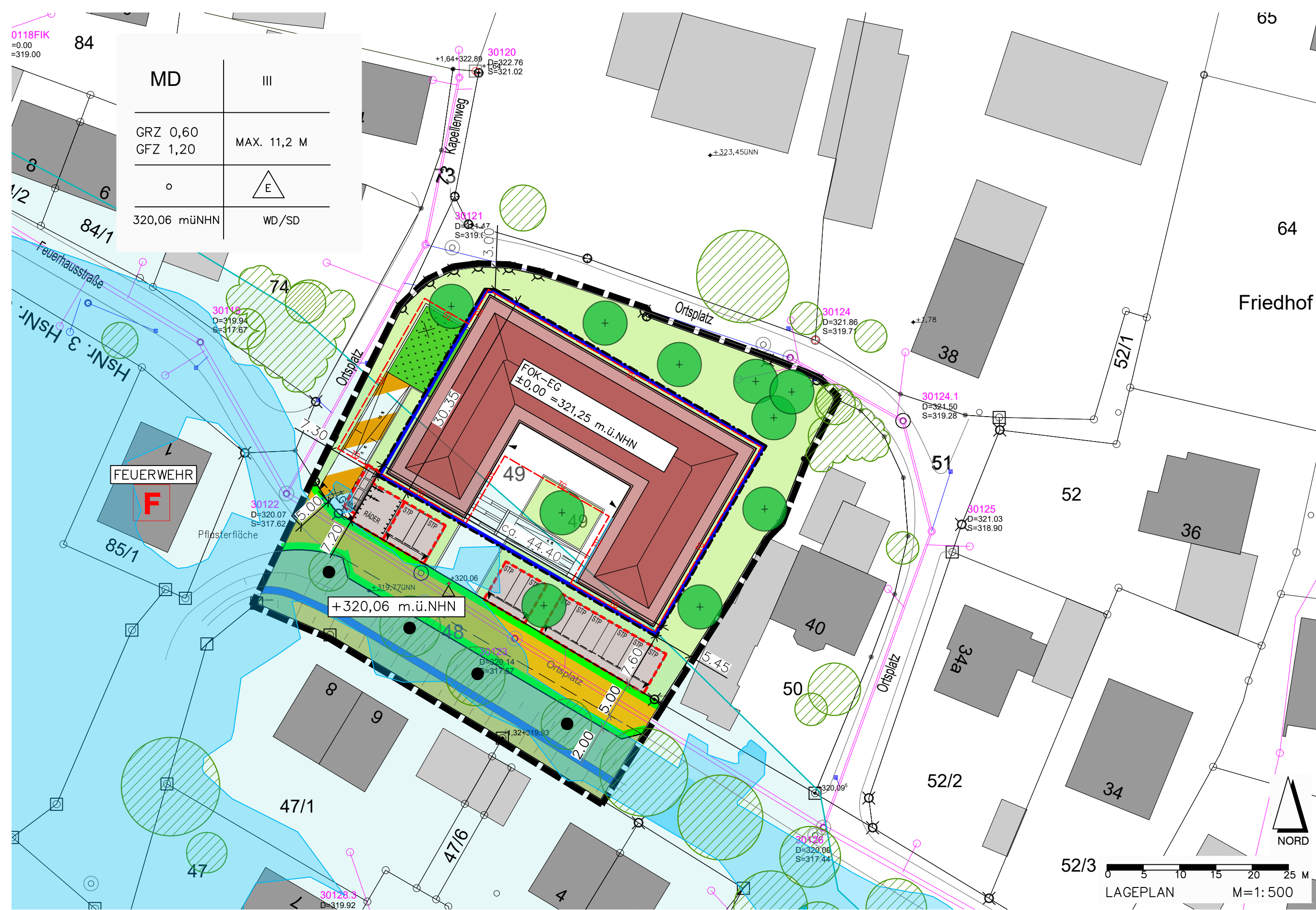


BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "ALTER WERTSTOFFHOF" IN KIRCHROTH



IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO
Nicht zulässig sind 8. Gartenbaubetriebe und 9. Tankstellen sowie Vergnügungsstätten (Abs. 3)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - Geschossflächenzahl GFZ = max. 1,2
 - Grundflächenzahl GRZ = max. 0,6
Berechnung ohne Tiefgarage oberhalb der Geländeoberfläche gem. § 16 Abs. 5 BauNVO.
Eine Überschreitung der Grundfläche mit Nebengebäuden, fußläufigen Wegeverbindungen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Abstellflächen für Fahrräder, Stützmauern und der überdeckten Tiefgarage sowie deren Abfahrt, ist bis zu einer max. GRZ von 0,80 zulässig.
 - Anzahl der Vollgeschosse: max. III
 - Max. zulässige Wandhöhe gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone).
Für die Ermittlung der zulässigen Wandhöhen wird ein unterer Bezugspunkt in Form der Angabe eines Normalhöhennullpunktes (NHN) festgesetzt.
Als Wandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (OK-Attika).
- BAUWEISE**
 - Es wird die offene Bauweise festgesetzt
 - Zulässig sind nur Einzelhäuser
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gem. Art. 57 BayBO sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.
Ausnahmen: nicht überdeckte KFZ-Stellplätze mit ihren Zufahrten, Tiefgarage sowie deren Zu- und Ausfahrt, Zuwegungen, Stützmauern und Nebengebäude/Stellflächen für Müll und Fahrräder.
 - Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind auch Zuwegungen mit Treppenanlagen und Behindertenrampen, Werbeanlagen sowie überdeckte Tiefgaragenabschnitte zulässig.
 - Die Abstandsflächen und Grenzabstände sind gem. Art. 6 BayBO zu bemessen. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urdelände.
- BAUGESTALTUNG**
 - Gebäudeform:
Im gesamten Geltungsbereich ist das oberste Geschöß (3. Vollgeschöß) als Laternengeschöß, mit einem allseitigen Rückversatz von mind. 1,50 m, auszubilden.
 - Dachform und Dachneigung:
Satteldach, Walmdach, 6°- 15°
 - Dachdeckung: Kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in nicht glänzenden roten, rotbraunen, grauen oder schwarzen Farbtonen, verglaste Teilbereiche, Metalldächer sind unzulässig.
 - Für Tiefgaragenüberdeckungen sind Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung (Substratauflage mind. 10 cm) zulässig.
 - Solarerzeugungsanlagen: Solar- und Photovoltaikanlagen sind an der Gebäudefassade bündig zulässig. Eine Aufständerung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den flach geneigten Dachern ist möglich, wenn eine maximale Höhe von 0,60 m ab Oberkante Dachhaut nicht überschritten wird. Ein Abstand von mind. 1,50 m zur Gebäudefassade ist einzuhalten. Freistehende Solar- oder Photovoltaikanlagen sind unzulässig.
- NEBENGEBAUDE, STELLPLÄTZE**
 - Stellplätze, Abstell- bzw. Unterstellflächen für Müll und Fahrräder sind innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zu errichten.
 - Die PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.
 - Je Wohneinheit sind mind. 1,5 und je Gewerbeeinheit mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.
- EINFRIEDRUNGEN**
 - Im gesamten Geltungsbereich sind Einzäunungen ausschließlich aus sockellosen Gitter- oder Drahtzäunen mit max. 1,20 m Höhe sowie erforderlichen Absturzsicherungen bei der Tiefgaragenabfahrt und der Treppen-/Rampenanlage zulässig. 15 cm Bodenfreiheit zur Unterkehrbarkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten. Als unterer Bezugspunkt gilt das geplante Gelände. Die max. Gesamthöhe (Stützmauer und Einzäunung/Absturzsicherung) von 1,5 m darf nicht überschritten werden.
- AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN**
 - Stützelemente/-mauern an den Grundstücksgrenzen sind unzulässig.
 - Stützelemente/-mauern in Form von Absturzsicherungen bei der Tiefgarage Zu- und Ausfahrt sowie bei der Treppen- bzw. Rampenanlage sind bis zu einer Höhe von 1,50 m über fertigem Gelände zulässig.
 - Geringfügige Stützvorkehrungen im Stellplatzbereich sind bis max. 0,60 m über der anschließenden Straße zulässig.
 - Aufschüttungen/Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m und nur in einem Abstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze und mit einer Böschungsneigung von 1:2 zulässig.
- NIEDERSCHLAGSWASSER**
 - Sämtliches Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück über Rückhalte-/Speicher- einrichtungen zurückzuführen und bestmöglich zu versickern. Nicht versickerbares Überschus- wasser darf in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden mit max. 0,5 Liter in der Sekunde.
 - Für die Ableitung der Niederschläge aus Asphalt- und Stellplatzflächen ist eine Regenwasser- behandlung vorzunehmen.

- | | | |
|--------------------------------|---|-----------------------|
| Crataegus monogyna | - | Eingriffiger Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | - | Liguster |
| Lonicera xylosteum | - | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | - | Schlehe |
| Rhamnus catharticus | - | Kreuzdorn |
| Rhamnus frangula | - | Faulbaum |
| Rosa arvensis | - | Ackerrose |
| Rosa canina | - | Hundsrose |
| Sambucus nigra | - | Holunder |
| Viburnum lantana | - | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | - | Gemeiner Schneeball |
| u.a. geeignete Blütensträucher | - | |

- Auswahlliste für Bodendecker:**
Pflanzabstand: 3-5 Stck./m², Mindestpflanzgröße Tb 30/40
Lonicera "Maigrün" - Heckenkirsche Steph. Incisa "Crispa" - Niedr. Kranzspiere
Symphoricarpos i.S. - Schneebere Potentilla fruticosa - Fünffingerstrauch
Cotoneaster congestus - Zwerg-Mispel
Cotoneaster horizontalis "Saxatilis" - Zwerg-Mispel
- Dauerhafter Erhalt der Pflanzungen und Pflege**
Sämtliche Pflanzungen sind mit Rinde, Hackschnitzel o. ä. zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und in frei wachsender natürlicher Kronenform dauerhaft zu erhalten. Einkürzungen der Krone und insbesondere des Leittriebes sind unzulässig. Gehölze mit eingekürzten Kronen bzw. Leittrieben sind argföhrig zu ersetzen.
Schnittmaßnahmen dürfen nur vom 1. Oktober bis 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) durchgeführt werden.
Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Planperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.
- Mind. 10 % der privaten Grünflächen sind überwiegend mit Gehölzen und Wildrasen zu bepflanzen.** Nicht bepflanzte Flächen sind anzusäen und als Wiesen- oder Rasenflächen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- "Kies- oder Schottergärten" sind - mit Ausnahme von bis zu ca. 50 m breiten Traufstreifen entlang von Gebäudefassaden - unzulässig.**
- Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten mit insektenschonendem Lichtspektrum (z.B. Gelblicht oder LED-Beleuchtung) zu verwenden.**

VI. TEXTLICHE HINWEISE

- Bodendenkmäler:**
Gemäß Bayern-Vier-Denkmal befinden sich im Geltungsbereich selbst keine bekannten Bodendenkmäler. Allerdings sind im näheren Umfeld Denkmäler bekannt. Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege höchste Priorität. Bodendenkmäler sollten auf das unabwendbare Maß geschützt werden. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodengriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen. Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmälern eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Grundsätzlich ist der Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes zu beachten.
- Baudenkmäler:**
Gemäß Bayerischen Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich selbst keine Baudenkmäler, jedoch ist in der näheren Umgebung die Pfarrkirche St. Vitus mit der Aktennummer D-2-78-141-1. Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).
- Zur Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen sind die Art. 47, 48 und 50 (AGBGB) zu beachten.** Baumpflanzungen müssen einen Pflanzabstand von 2,50 m zu vor- oder gegliederten unterirdischen Ver- und Entsorgungseinleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das "Merktblatt über Baumstände und unterirdische Ver- und Entsorgungseinleitungen" - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsingenieurwesen in Köln - wird verwiesen. Sind Schutzmaßnahmen erforderlich (DVGW Arbeitsblatt GW 125), so gehen diese zu Lasten des Verursachers.
- Der Unterbau von Verkehrsanlagen sollte - soweit möglich - mit Baustoffrecyclingmaterial ausgeführt werden.**
- Es wird zur Schonung von wertvollen Primärressourcen empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung umweltwechsender Baustoffe (z.B. auch Materialien aus dem Bereich Recycling) und die Erzeugung von Wärme und Strom aus regenerativer Energieträger zu achten.**
- Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden, mineralischen Düngemitteln, altdenr Straußstoffen und Streusalz soll zum Schutz von Boden und Grundwasser, der angrenzenden Vegetation und der Pflten von Haustieren, insbesondere von Hunde und Katzen, auch auf privaten Grün- und Verkehrsflächen unterbleiben.**
- Vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt Deggendorf wird generell empfohlen, bei erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organisch beurteilt zu lassen. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Verdachtsmoments (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.**
Haustisch etwaig vorhandene Altlasten und deren weiterführende Kennzeichnungspflicht gemäß BauGB sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises empfohlen. Anfallendes, kontaminiertes Material ist unter gutachterlicher Begleitung durch ein, auf dem Altlastensektor erfahrenes, Ingenieurbüro auszubehnen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Als Aufnahmefähigkeit für Braugruben, Grundtische, Wälle, Straßen, Wege usw. darf nur natürliches, unbelastetes Material oder Beläge nach Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes verwendet werden. Zertifiziertes Recyclingmaterial ist entsprechend den Kriterien des RC-Leitfadens (Leitfaden) zu den Anforderungen an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken einzubauen. Andere Materialien sind ausnahmsweise zulässig, wenn ein erfolgtes wasserrechtliches Verfahren dies erlaubt und Beläge nach Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes anreicherung im Boden und eine in der Folge gesundheitliche Beeinträchtigung der Menschen zu verhindern (Wirkungspfad Boden-Mensch im Sinne der EBCSchG) sind die Oberbodenmischproben auf artemische in der Bundesbodenbewertungs- ordnung festgelegte Parameter und Kinderspielflächen zu untersuchen.
- Für anfallendes Dachschlagswasser wird die Nutzung mittels ausreichend dimensionierter Regenwasserzisternen für Fließflächen- wasserung empfohlen.**
- Bei beschichteten Metalldachern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer "lang") nach DIN EN ISO 12944-0 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Kampfmittels (Fundmulsion) des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.**
- Hochwasserangepasste Bauweise**
Die geplante Bebauung liegt zu einem kleinen Teil im Bereich des HQ 100 des Breimbaches. Bei einem Extremereignis können in diesem Bereich z. T. Wasserstände bis 0,5 m auftreten. Die Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches können gemäß den Festsetzungen mit einer FOK des Erdgeschosses von mind. 321,25 m.o.NHN errichtet werden. Eine hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke werden empfohlen.
Bei Geländeerhebungen muss mit Hang- und Schrägwasseransammlungen sowie mit abfließendem Wasser gerechnet werden. Der natürliche Abfluss wird auf dem Gelände durch die Sparten der Anlage für anliegende Grundstücke verändert werden.
- Das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschrümmten Hofflächen, ist soweit es nach Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über ausreichend zu dimensionierende Versickerungsflächen (Grünflächen oder Müden) zu versickern. Einer direkten Regenwasserversickerung ist grundsätzlich eine Voreinrichtung (Absetzschicht, "seich", "becken" bzw. Bodenfilter) vorzuschalten. Bei Planung oder Ausführung von Anlagen zur Regenwasserbeseitigung ist ggf. das ATV-DVV-Merkblatt M 153 "handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten. Die Vorgaben der Niederschlagswasserriestellungsverordnung (NWFWV) und die technischen Regeln zum schadlosen Entleeren von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRNGW) bzw. in das Grundwasser (TRNGW) sind einzuhalten. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 136 und M 153 einzuhalten. Die Versickerung ist im Baumtrag nachzuweisen.**
- Für Gründungen von Gebäuden oder sonstigen Bauwerken, welche in das Grundwasser reichen ist ein Wasserrechtverfahren erforderlich. Die Grundwasserstände dürfen nicht zum Nachteil Dritter beeinflusst werden. Entsprechende Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Straubing-Bogen einzureichen.**
- Für eine Bewässerung ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vor der Baubeginn beim Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht abzusprechen.**
- Strom-, Wasser- und Fernmeldelinien sowie Abwasserkanäle sind in unterirdischer Bauweise und im Bereich privater Erschließungsflächen bzw. Wege zu verlegen. Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenantrag in jedem Fall einzuhalten und das begrenzte Erschließungsprogramm in Teilbereichen nicht möglich, so sind durch die Spartenantrag geeignete Schutzmaßnahmen (vgl. Merkblatt über Baumstände und unterirdische Versorgungsleitungen, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsingenieurwesen) vorzusehen.**
- Auf die ordnungsgemäße Verwertung des zu erdende und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenabfalls ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwendung geeignet, das die Anforderungen der BBodSchV (bei Verwendung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Des weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfäche nach DIN 19731 gegeben sein. Die Oberbodenmerkmale sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischen- begrünug (Lehrschichten über nicht weiter unten) Legen. Örtlich sind ggf. Raps bzw. Kleearten (Kleearten) mit Wintertraps anzubauen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetations-technische Zwecke - zu verwenden.**
- Für großflächige Fassaden sollte zur Vermeidung von Vogelschlag spezielles Isolierglas wie z.B. "Omilux" mit für Vogel visueller Beschichtung zum Einsatz kommen.**
- Feuerzufahrten und Bewegungsfelder:**
Bei der Bemessung der Zufahrtmöglichkeiten für die örtliche Feuerwehr sind die Abmessungen (Zufahrtbreiten, Fahrspuren, Aufstellmöglichkeiten, Bewegungsfelder, wassersensiblen Flächen, Wendehammer, Kurvenradien usw.) nach Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehren zu beachten (BayBO Art. 5)
- Lochwassererzeugung:**
Zur Deckung des Löschwasserbedarfes des Bebauungsplangebietes ist eine Gesamtlochwassermenge von mind. 96 m³ für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen, der Hydrantenabstand untereinander sollte nicht mehr als 100 m betragen. Wenn die erforderliche Lochwassermenge nicht aus öffentlichen Trinkwasserleitungen entnommen werden kann und in einem Umkreis von 300 Meter keine unabhängigen Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter (Zisternen) in entsprechender Größe nach DIN 14230 zu errichten. Der Nachweis der ausreichenden Löschwassererzeugung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflächentritten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können, es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudeumrisses zu installieren.
Der Grundschutz nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Leichtgruppe I, 48 l/min) bzw. der Lochwassererzeugung wird durch den Wasserwerkverband Straubing-Land gestellt. Ein weitergehender Objektschutz, insbesondere bei brandgefährdeten Betrieben, muss jeweils durch die Grundstückseigentümer selbst errichtet werden. Auf das das DVGW-Regelwerk "Baumbepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" GW 125 wird verwiesen.

V. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**
 - Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen:
Die Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Planperiode nach Erstellung der jeweiligen Gebäude fertig zu stellen.
Die Pflanzqualität für Pflanzungen muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baum- schulen (BD) entsprechen.
Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H=Hochstamm, Sol=Solitär, 3xW=3 x verpflanzt, Stu=Stammumfang in cm, o.B.=ohne mit Wurzelballen.
Baumscheiben bzw. Pflanzstandorte von Bäumen sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft gegen Befahren zu sichern. Je festgesetztem Einzelbaum ist eine Mindestfläche von 6 m² als Baumscheibe von Oberflächenversiegelungen freizulassen (Wiesenansaat, Bodendecker, zulässig ist auch Fugenpflaster, o.ä.).
Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum im Stellplatzbereich ein Baumbewässerungsset einzubauen. Für Baumstandorte im Straßenraum ist gem. FLL je Einzelbaum ein Volumen von mind. 12 m³ zur Verfügung zu stellen.
Nadelgehölzhecken (Thujaen, Fichten etc.) sind unzulässig.
 - Auswahlliste für Bäume**
Klein- und mittelkronige Einzelbäume
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm
Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Cercidiphyllum japonicum - Judasblatbaum
Malus sylvestris - Wild-Äpfel
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Prunus avium "Plena" - gefüllte Vogel-Kirsche
Prunus padus - gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus calleryana "Chanticleer" - Chin. Wildbirne
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Obstbäume in Sorten
- Die Verwendung von gärtnerischen Zuchtformen, insbesondere buntauflaubigen Sorten bzw. Sorten mit kugelförmigen Kronen ist unzulässig.**
- Auswahlliste für Straucher:**
Pflanzabstand 1,00 x 1,50 m in versetzten Reihen
Mindestpflanzgröße: verpflanzte Straucher, Höhe 60-100 cm, mind. 3 Triebe
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Hartweigele
Corylus avellana - Hasel

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - MD** Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
 - GFZ 1,2 maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
 - GRZ 0,6 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 - III Max. 3 Vollgeschosse zulässig
 - WH= 11,2 M Max. zulässige Wandhöhe in Meter
 - u.NHN unterer Bezugspunkt für zulässige Wandhöhe, hier: 320,06 m ü.NHN
 - WD Walmdach
 - SD Satteldach
- Bauweise, Baugrenzen**
 - o offene Bauweise
 - △ nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Verkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Private Verkehrsflächen
 - Fußläufige Bereiche
 - Ein- und Ausfahrtsbereiche
hier: zur Tiefgarage
hier: zu den PKW-Stellplätzen
- Grünflächen**
 - Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün mit Ent- wasserungsfunktion, Entwässerungsgraben
 - Private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Zu erhaltende Einzelbäume

- Zu pflanzende Einzelbäume mit Festlegung des Standortes, Artenauswahl gemäß V.1.2 (geringfügige Verschiebungen möglich)
- Flachdach mit extensiver Dachbegrünung

- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, § 9 Abs. 7 BauGB FL.Nr. 49 und 48/Teiffäche, Gmkg, Kirchroth
 - Nutzungsschablone:
ART DER BAULICHEN NUTZUNG, MAX. ANZAHL DER VOLL- GESCHOSS- E, MAX. GRUND- FLÄCHENZAH, MAX. ZULÄSSIGE MAX. GESCHOSS- WANDHÖHE, BAUWEISE, BAUWEISE, BEZUGSPUNKT WANDHÖHE, DACHFORM
 - Maßgabe in Meter
 - Flächen für Nebenanlagen, hier: private Stellplätze, Fahrradabstellflächen, Müllbehälter-Unterstellhäuser
 - Aussenkante Tiefgarage

II. PLANLICHE HINWEISE

- Bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzstein und Flurstücksnummer
- Vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- Mögliches Wohngebäude
- Vorh. Gehölze außerhalb des Geltungsbereiches
- Vorh. Kanäle mit Schächten und Höhenangaben sowie vorhandene Geländehöhen


III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Hochwassergefahrenfläche HQ 100 (Bayern Atlas)
- wassersensibler Bereich (Bayern Atlas)
- Das Planungsgebiet liegt vollständig im Naturpark "Bayerischer Wald"

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "ALTER WERTSTOFFHOF" IN KIRCHROTH

- AUFSTELLUNG GEM. § 13 a BAUGB IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN -

GEMEINDE: KIRCHROTH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN



MASSTAB 1:500

PLANUNTERLAGEN:
Amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab 1:1000. Stand der Vermessung vom Jahr Nach Angabe des Vermessungs- amtes zur genauen Maßtrennung nur bedingt geeignet.

HÖHENSCHICHTLINIEN:
Vergleichen Sie der amtlichen bay- erischen Höhenkurte vom Maß- stab 1:5000 auf den Maßstab 1:1000. Zwischenhöhen sind zeich- nerisch interpoliert. Zur Höhen- nahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet.

ERGÄNZUNGEN:
Ergänzungen des Baubestandes, der topographischen Gegebenhei- ten sowie der ver- und entwor- denstechnischen Einrichtungen erfolgte am (keine amtliche Vermessungsgenauigkeit).

UNTERGRUND:
Ausgaben über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abgelei- tet werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

URHEBERRECHT:
Für die Planung behaltend für uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

KIRCHROTH, den

Matthias Fischer (Erster Bürgermeister)

KIRCHROTH, den

Matthias Fischer (Erster Bürgermeister)

KIRCHROTH, den

Matthias Fischer (Erster Bürgermeister)

KIRCHROTH, den

Matthias Fischer (Erster Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.

Die Gemeinde Kirchroth hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

AUFGESTELLT

Satzung	HG
Entwurf	HÜ/HG
Anlass	Fassung vom

HEIGL
Landschaftsarchitektur
Stallplanung
Tel.: 09422/90450, Fax: 09422/90451
E-Mail: info@heigl.de | www.heigl.de

23-39