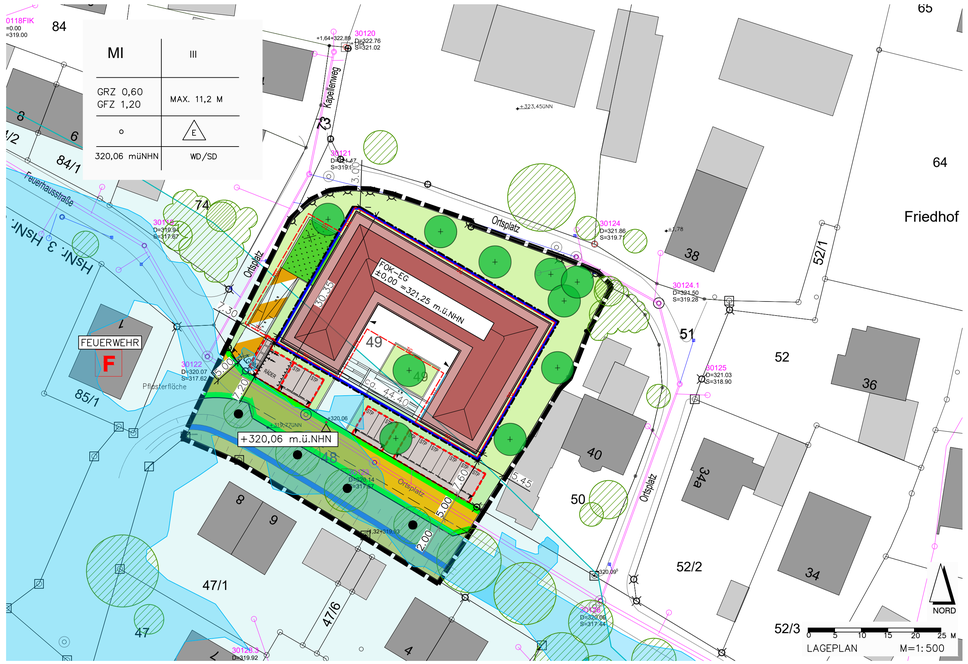
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "ALTER WERTSTOFFHOF" IN KIRCHROTH



I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 **MI** Mischgebiet nach § 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 GFZ 1,2 maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

2.2 GRZ 0,6 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

2.3 III Max. 3 Vollgeschosse zulässig

2.4 WH= 11,2 M Max. zulässige Wandhöhe in Meter

2.5 +320,06 m ü NHN unterer Bezugspunkt für zulässige Wandhöhe, hier: 320,06 m ü NHN

2.6 WD Walmdach

2.7 SD Satteldach

3. Bauweise, Baugrenzen

3.1 o offene Bauweise

3.2 E nur Einzelhäuser zulässig

3.3 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

4.1 Öffentliche Verkehrsfläche

4.2 Straßenbegrenzungslinie

4.3 Private Verkehrsflächen

4.4 Fußläufige Bereiche

4.5 Ein- und Ausfahrtsbereiche
TG hier: zur Tiefgarage
STP hier: zu den PKW-Stellplätzen

5. Grünflächen

5.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün mit Entwässerungsfunktion,
Entwässerungsgraben

5.2 Private Grünfläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.1 Zu erhaltende Einzelbäume

6.2 Zu pflanzende Einzelbäume mit Festlegung des Standortes, Artenauswahl gemäß V.1.2 (geringfügige Verschiebungen möglich)

6.3 Flachdach mit extensiver Dachbegrünung

7. Sonstige Planzeichen

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, § 9 Abs. 7 BauGB
Fl.Nr. 49 und 48/Teilfläche, Gmkg. Kirchroth

7.2 Nutzungsschablone:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MAX. ANZAHL DER VOLL-GESCHOSSE
MAX. GRUND-FLÄCHENZAHL / MAX. GESCHOSS-FLÄCHENZAHL	MAX. ZULÄSSIGE WANDHÖHE
BAUWEISE	BAUWEISE
BEZUGSPUNKT WANDHÖHE	DACHFORM

7.3 Maßangabe in Meter

7.4 Flächen für Nebenanlagen, hier:
STP private Stellplätze
RÄDER Fahrradabstellflächen
MÜLL Müllbehälter-Unterstellhäuschen

7.5 Aussenkante Tiefgarage

II. PLANLICHE HINWEISE

1. Bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzstein und Flurstücksnummer

2. Vorhandene Haupt- und Nebengebäude

3. Mögliches Wohngebäude

4. Vorh. Gehölze außerhalb des Geltungsbereiches

5. Vorh. Kanäle mit Schächten und Höhenangaben sowie vorhandene Geländehöhen

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Hochwassergefahrenfläche HQ 100 (Bayern Atlas)

2. wassersensibler Bereich (Bayern Atlas)

3. Das Planungsgebiet liegt vollständig im Naturpark "Bayerischer Wald"

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
1.1 Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO
Nicht zulässig sind 6. Gartenbaubetriebe, 7. Tankstellen und 8. Vergnügungsstätten sowie die Ausnahme gem. Abs. 3 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
2.1 Geschossflächenzahl GFZ = max. 1,2
2.2 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.
2.3 Anzahl der Vollgeschosse: max. III
2.4 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).

3. BAUWEISE
3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt
3.2 Zulässig sind nur Einzelhäuser

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gem. Art. 57 BayBO sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.
Ausnahmen: nicht überdachte KFZ-Stellplätze mit ihren Zufahrten, Tiefgarage sowie deren Zu- und Ausfahrt, Zuwegungen, Stützmauern und Nebengebäude/Stellflächen für Müll und Fahrräder.
4.2 Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind auch Zuwegungen mit Treppenanlagen und Behindertenrampen, Werbeanlagen sowie überdeckten Tiefgaragenabschnitten zulässig.
4.3 Die Abstandsflächen und Grenzabstände sind gem. Art. 6 BayBO zu bemessen. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände.

5. BAUGESTALTUNG
5.1 Gebäudeform:
Im gesamten Dorfgebiet ist das oberste Geschoß (3. Vollgeschoß) als Laternengeschoß, mit einem allseitigen Rückversatz von mind. 1,50 m, auszubilden.
5.2 Dachform und Dachneigung:
Satteldach, Walmdach, 6°- 15°
5.3 Dachdeckung: kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in nicht glänzenden roten, rotbraunen, grauen oder schwarzen Farbtönen, vergraste Teilbereiche. Metalldächer sind unzulässig.
5.4 Für Tiefgaragenüberdeckungen sind Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung (Substratauflage mind. 10 cm) zulässig.
5.5 Solarenergieanlagen: Solar- und Photovoltaikanlagen sind an der Gebäudefassade bündig zulässig. Eine Aufständerung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den flach geneigten Dächern ist möglich, wenn eine maximale Höhe von 0,60 m ab Oberkante Dachhaut nicht überschritten wird. Ein Abstand von mind. 1,50 m zur Gebäudeaußenwand ist einzuhalten. Freistehende Solar- oder Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

6. NEBENGEBÄUDE, STELLPLÄTZE
6.1 Stellplätze, Abstell- bzw. Unterstellflächen für Müll und Fahrräder sind innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zu errichten.
6.2 Die PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.
6.3 Je Wohneinheit sind mind. 1,5 und je Gewerbeeinheit mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.

7. EINFRIEDUNGEN
7.1 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 Unterkriechbarkeit 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.

8. AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN
8.1 Stützelemente/-mauern an den Grundstücksgrenzen sind unzulässig.
8.2 Stützelemente/-mauern in Form von Absturzsicherungen bei der Tiefgaragen Zu- und Ausfahrt sowie bei der Treppen- bzw. Rampenanlage sind bis zu einer Höhe von 1,50 m über fertigem Gelände zulässig.
8.3 Geringfügige Stützvorkehrungen im Stellplatzbereich sind bis max. 0,60 m über der anschließenden Straße zulässig
8.4 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.

9. NIEDERSCHLAGSWASSER
9.1 Sämtliches Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück über Rückhalte-/Speichereinrichtungen zurückzuhalten und bestmöglich zu versickern. Nicht versickerbares Überschusswasser darf in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden mit max. 0,5 Liter in der Sekunde.
9.2 Für die Ableitung der Niederschläge aus Asphalt- und Stellplatzflächen ist eine Regenwasserbehandlung vorzunehmen.

V. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

1.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrössen:
Die 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 Gebäude fertig zu stellen.
Die Pflanzqualität für Pflanzungen 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 in cm, o.B./m.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 freizuhalten (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 (Thujen, Fichten etc.) sind unzulässig.

1.2 Auswahlliste für Bäume
Klein- und mittelkronige Einzelbäume
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cercidiphyllum japonicum	-	Judasblattbaum
Malus sylvestris	-	Wild-Apfel
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 buntlaubigen Sorten bzw. Sorten mit kugelförmigen Kronen ist unzulässig.

1.3 Auswahlliste für Sträucher:
Pflanzabstand 1,00 x 1,50 m in versetzten Reihen
Mindestpflanzgröße: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100 cm, mind. 3 Triebe

Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingriffliger 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		

1.4 Auswahlliste für Bodendecker:
Pflanzabstand: 3-5 Stck./m², Mindestpflanzgröße Tb 30/40

Lonicera "Maigrün"	- Heckenkirsche	Steph. Incisa "Crispa"	- Niedr. Kranzspiere
Symphoricarpos i.S.	- Schneebeere	Potentilla fruticosa	- Fünffingerstrauch
Cotoneaster congestus	- Zwerg-Mispel		
Cotoneaster horizontalis "Saxatilis"	- Zwerg-Mispel		

1.5 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 artgleich zu ersetzen.
Schnittmaßnahmen dürfen nur vom 1. Oktober bis 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) durchgeführt werden.
Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

1.6 Mind. 10 % der privaten Grünflächen sind überwiegend mit Gehölzen und Wildstauden zu bepflanzen. Nicht bepflanzte Flächen sind anzusäen und als Wiesen- oder Rasenflächen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

1.7 "Kies- oder Schottergärten" sind - mit Ausnahme von bis zu ca. 50 cm breiten Traufstreifen entlang von Gebäudefassaden - unzulässig.

1.8 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten mit insektenschonendem Lichtspektrum (z.B. Gelblicht oder LED-Beleuchtung) zu verwenden.

VI. TEXTLICHE HINWEISE

1. Bodendenkmäler:
Gemäß Bayern-Viewer-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 Priorität. Bodeneingriffe sollten auf das unabwendbare Maß beschränkt bleiben. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe 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 Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Art. 1 Abs. 1 DSchG notwendig.
Grundsätzlich ist der Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes zu beachten.
Baudenkmäler:
Gemäß Bayerischem 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).
2. Zur Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen sind die Art. 47, 48 und 50 (AGBGB) zu beachten. Baumpflanzungen müssen einen Mindesabstand von 2,50 m zu vorh. oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln -, wird verwiesen. Sind Baumschutzmaßnahmen erforderlich (DVGW Arbeitsblatt GW 125), so gehen diese zu Lasten des Verursachers.
3. Der Unterbau von Verkehrsanlagen sollte - soweit möglich - mit Baustoffrecyclingmaterial ausgeführt werden.
4. Es wird zur Schonung von wertvollen Primärressourcen empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung umweltschonender Baustoffe (z.B. auch Materialien aus dem Bauschuttrecycling) und die Erzeugung von Wärme und Warmwasser mittels regenerativer Energieträger zu achten.
5. Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden, mineralischen Düngemitteln, ätzender Streustoffen und Streusalz soll zum Schutz von Boden und Grundwasser, der angrenzenden Vegetation und der Pfoten von Haustieren , insbesondere von Hunde und Katzen, auch auf privaten Grün- und Verkehrsflächen unterbleiben.
6. Vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt Deggendorf wird generell empfohlen, bei erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen zu prüfen, ob weitere Untersuchungen und Abgrenzungen sind notwendig. Um mögliche Schadstoffanreicherungen im Boden und eine in der Folge gesundheitliche Beeinträchtigung der Menschen zu vermindern (Wirkungspfad Boden-Mensch im Sinne der BBodSchG) sind die Oberbodenmischproben auf sämtliche in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegten Prüfwerte für Wohngebiete und Kinderspielflächen zu untersuchen.
7. Hinsichtlich etwaig vorhandenen 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 auszuheben und ordnungsgemäß zu entsorgen. Als Auffüll- und Aufschüttmaterial für Baugruben, Grundstücke, Wälle, Straßen, Wege usw. darf nur natürliches, unbelastetes Material oder zertifiziertes Recyclingmaterial verwendet werden. Zertifiziertes Recyclingmaterial ist entsprechend den Kriterien des RC-Leitfaders (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 Belange nach Abfallrecht nicht entgegenstehen. Um mögliche Schadstoffanreicherungen im Boden und eine in der Folge gesundheitliche Beeinträchtigung der Menschen zu vermindern (Wirkungspfad Boden-Mensch im Sinne der BBodSchG) sind die Oberbodenmischproben auf sämtliche in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegten Prüfwerte für Wohngebiete und Kinderspielflächen zu untersuchen.
8. Für anfallendes Dachflächenwasser wird die Nutzung mittels auszeichnend dimensionierter Regenwasserzisternen für Fleiflächenwässerung empfohlen.
9. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrisionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nachtv - DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.
10. Mögliche Kriegseinwirkungen: Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Das "Merkblatt über Fundmunition" und die Bekanntmachung "Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)" des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.
11. 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. Wassertiefen bis 0,5 m auftreten. Die Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches können gemäß den Festsetzungen mit einer FOK des Erdgeschosses von mind. 321,25 m.ü.NHN errichtet werden. Eine hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke werden empfohlen.
12. Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließenden Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.
13. Das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen, ist soweit es nach Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über ausreichend zu dimensionierende Versickerungsflächen (Grünflächen oder Mulden) zu versickern. Einer direkten Regenwasserversickerung ist grundsätzlich eine Vorreinigung (Absetzschacht, -teich, -becken bzw. Bodenfilter) vorzuschalten. Bei Planung oder Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ggf. das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten. Die Versickerung ist im Bauantrag nachzuweisen.
14. Für Gründungen von Gebäuden oder sonstigen Bauteilen, welche in das Grundwasser reichen ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich. Die Grundwasserstände dürfen nicht zum Nachteil Dritter beeinflusst werden. Entsprechende Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Straubing- Bogen einzureichen.
Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht abzusprechen.
15. Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht abzusprechen.
16. Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen 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 Spartenträger in jedem Fall einzuhalten. Ist dieser aufgrund des begrenzten Erschliessungsraumes in Teilbereichen nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmassnahmen (vgl. Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsleitungen, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) vorzusehen.
17. Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell- rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchzV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Die Vorschriften des BBodSchV in der aktuell gültigen Fassung sind zu beachten. Des weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertenden Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein. Die Oberbodenmerkmalen sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung tiefwurzelnden (aber nicht winterfesten) Lupinen, Ölrettich, Senf oder Raps bzw. frosthartern Inkarnatklee oder Winterraps anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke - zu verwenden.
18. Für großflächige Glasfassaden sollte zur Vermeidung von Vogelschlag spezielles Isolierglas wie z:B. "Ornilux" mit für Vögel visualisierter Beschichtung zum Einsatz kommen.
19. Feuerwehrzufahrten und Bewegungsflächen:
Bei der Bemessung der Zufahrtsmöglichkeiten für die örtliche Feuerwehr sind die Abmessungen (Zufahrtsbreiten, Fahrspuren, Aufstellmöglichkeiten, Bewegungsflächen, Wendehammer, Kurvenradien usw.) nach Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehren zu beachten (BayBO Art. 5)
Löschwasserversorgung:
Zur Deckung des Löschwasserbedarfes des Bebauungsplangebietes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 96 m³/h 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 Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz 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 Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.
Der Grundschutz nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Löschgruppe I, 48 m³/Std.) bzgl. der Löschwasserversorgung wird durch den Wasserzweckverband Straubing-Land gestellt. Ein weitergehender Objektschutz, insbesondere bei brandgefährdeten Betrieben, müsste jeweils durch die Grundstückseigentümer selbst errichtet werden. Auf das das DVGW-Regelwerk „Baumbepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" GW 125 wird verwiesen.
20. Mit den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Dieser sollte, um das Verfahren zu beschleunigen, von einer Fachkraft (Landschaftsplaner/in) erstellt werden. Neben den grünordnerischen Festsetzungen der Art, Anzahl und Pflanzqualität der verwendeten Gehölze sind hier auch Aussagen zu Oberflächenbefestigung einzuarbeiten.
21. Einsehbarkeit von Regelwerken
Die in den Festsetzungen genannten Vorschriften, DIN-Normen, Verordnungen, Richtlinien usw. sind in den jeweils zuständigen Fachämtern der Gemeinde, Regensburger Straße 22, 94356 Kirchroth, vorliegend und können dort zu den allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.

MASSTAB 1:500

PLANUNTERLAGEN:
Amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab 1:1000.
Stand der Vermessung vom Jahr
Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet.

HÖHENSCHICHTLINIEN:
Vergrößert aus der amtlichen bayerischen Höhenflurkarte vom Maßstab 1:5000 auf den Maßstab 1:1000. Zwischenhöhen sind zeichnerisch interpoliert. Zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet.

ERGÄNZUNGEN:
Ergänzungen des Baubestandes, der topographischen Gegebenheiten sowie der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen erfolgte am ..... (keine amtliche Vermessungsgenauigkeit).

UNTERGRUND:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

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

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

Satzung	28.11.2023	HG
Entwurf	26.09.2023	HG
Entwurf	09.08.2023	HÜ/HG
Anlass	Fassung vom	von

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
"ALTER WERTSTOFFHOF" IN KIRCHROTH

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

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

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.03.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 09.08.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.08.2023 in der Zeit vom 18.08.2023 bis 19.09.2023 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 09.08.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.08.2023 bis 19.09.2023 öffentlich ausgelegt.

Die nochmalige Auslegung i. d. F. vom 26.09.2023 erfolgte gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.11.2023 bis 27.11.2023. Die beiden Verfahrensschritte erfolgten dabei gem. § 4a Abs 2 BauGB jeweils gleichzeitig.

Die Gemeinde Kirchroth hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.11.2023 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.11.2023 als Satzung beschlossen.

KIRCHROTH, den .....
Matthias Fischer (Erster Bürgermeister)

Ausgefertigt

KIRCHROTH, den .....
Matthias Fischer (Erster Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

KIRCHROTH, den .....
Matthias Fischer (Erster Bürgermeister)

AUFGESTELLT

23–39
HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung
Tel. 09422/805450, Fax. 09422/805451
Straße Brändström-Straße 1 / 94315 Straubing
info@ha-heigl.de | www.ha-heigl.de