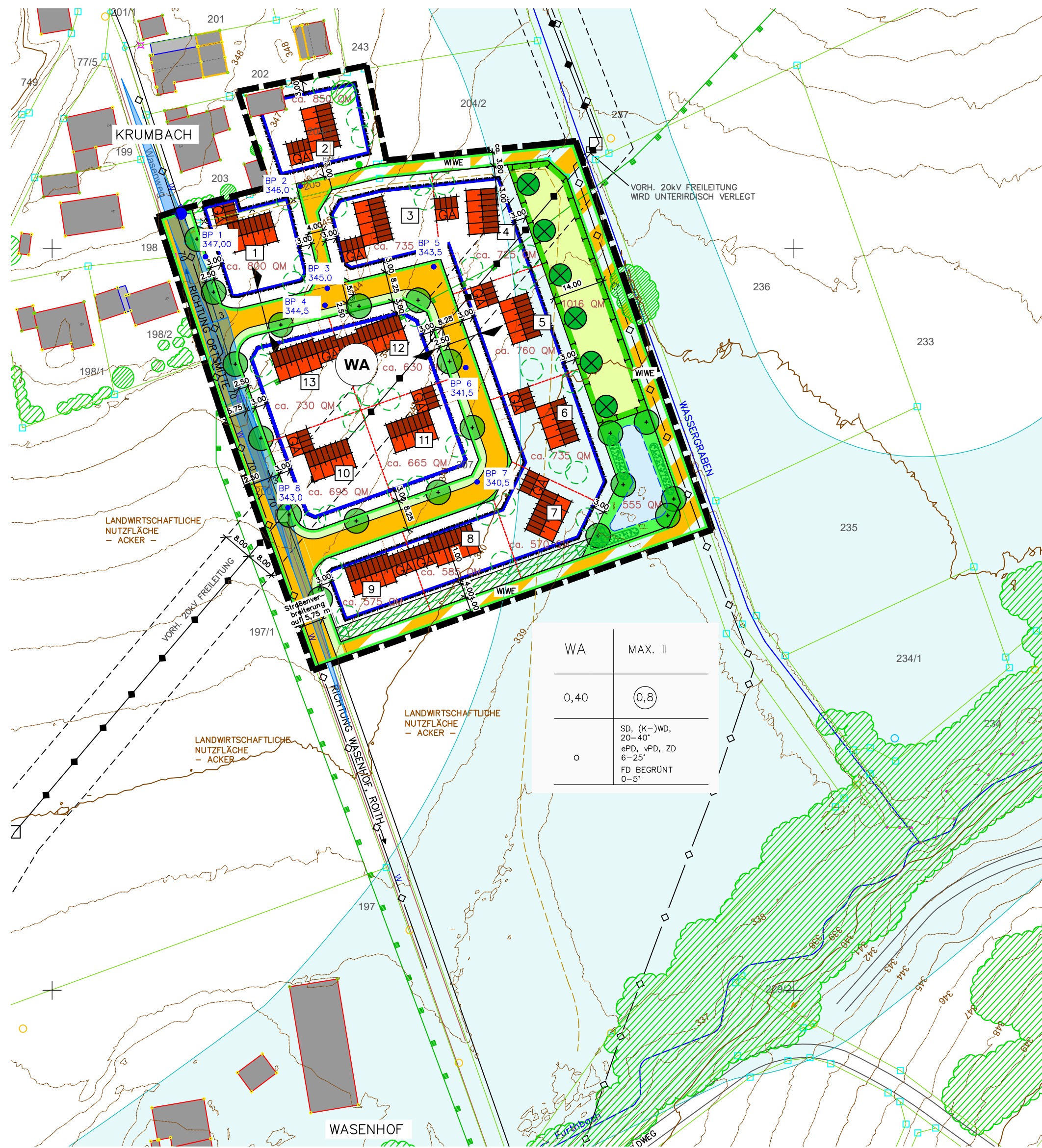
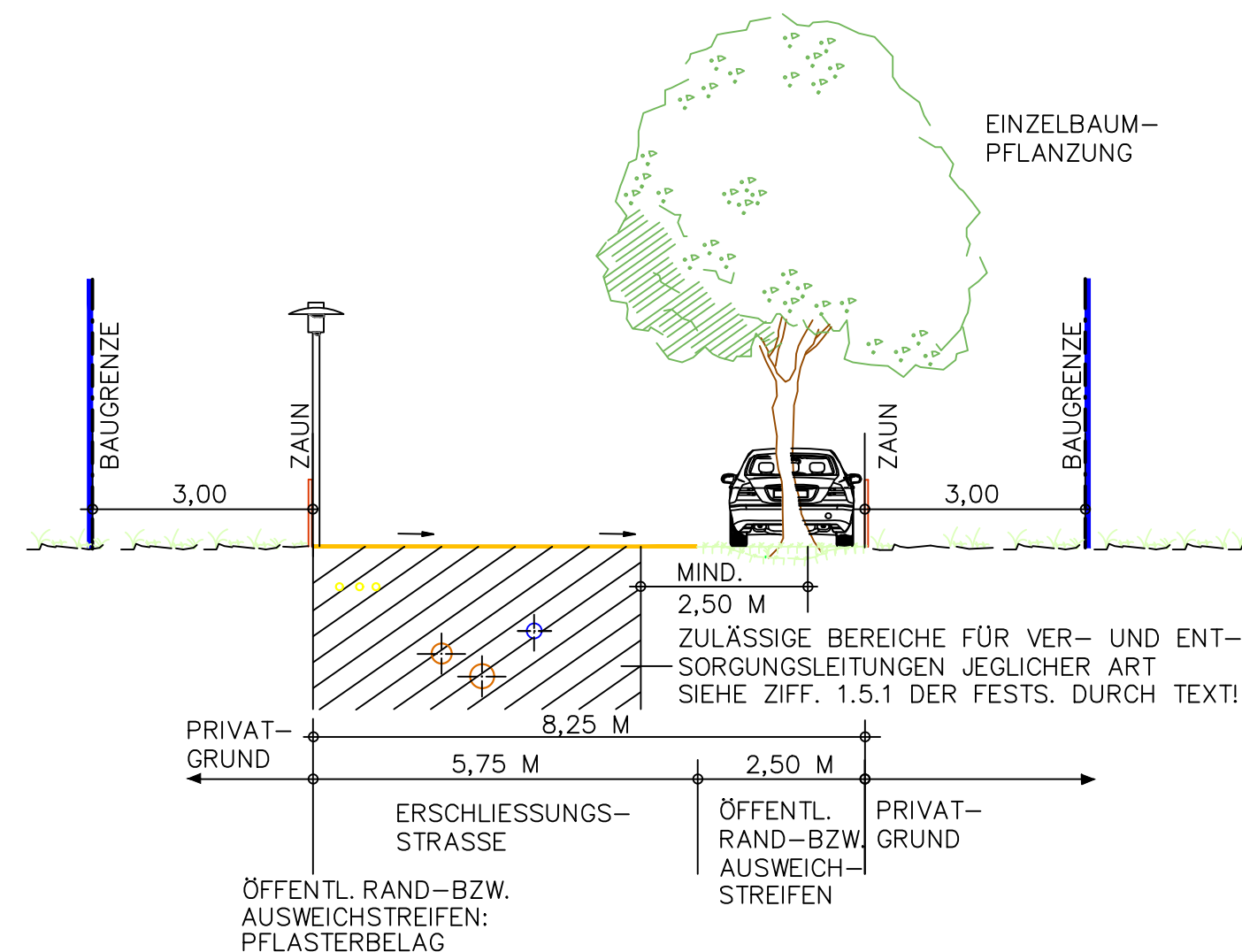


BEBAUUNGS - mit GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET "KRUMBACH-SÜD"



SCHNITT, M = 1 : 100

A-A' - STRASSE



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 **WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BAUNVO
DIE AUSNAHMEN NACH § 4 ABS. 3 NR. 1, NR. 3, NR. 4 UND
NR. 5 BAUNVO SIND NICHT ZULÄSSIG.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 **0,8** MAXIMAL ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
- 2.2 **0,4** MAXIMAL ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
- 2.3 **II** MAXIMAL ZWEI VOLLGESCHOSSE ZULÄSSIG
- 2.4 **BP 1-8** UNTERER BEZUGSPUNKT FÜR DIE ZULÄSSIGE WANDHÖHE IN M.Ü.NHN
BP 1: PARZ. 1, BP 2: PARZ. 2, BP 3: PARZ. 3, BP 4: PARZ. 13,
BP 5: PARZ. 4 und 12, BP 6: PARZ. 5, 9 und 11, BP 7: PARZ. 6, 7 und 8,
BP 8: PARZ. 10
- 2.5 **WH** MAXIMAL ZULÄSSIGE TRAUFESEITIGE WANDHÖHE IN METER:
6,50, BEI FLACHDÄCHERN 7,00

ALS WANDHÖHE GILT DAS MASS VOM JEWEILIGEN BEZUGSPUNKT,
SIEHE PLANEINTRAG, BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER AUSSENWAND MIT
DER DACHHAUT AN DER TRAUFE BZW. BEI ÜBER DAS DACH
RAGENDEN WÄNDEN BIS ZUM OBEREN ABSCHLUSS DER WAND
(ATTIKA).
- 2.6 **FH** MAXIMAL ZULÄSSIGE FIRSHÖHE IN METER: 9,00,
BEI ZELTDÄCHERN, EINFACHEN U. VERSETZTEN PULTDÄCHERN:
7,50

ALS FIRSHÖHE GILT DAS MASS VOM JEWEILIGEN BEZUGSPUNKT,
SIEHE PLANEINTRAG, BIS ZUR OBERSTEN KANTE EINER DACH-
KONSTRUKTION BZW. BIS ZUR SCHNITTKANTE ZWEIER AUF EINANDER-
TREFFENDER DACHFLÄCHEN.
- 2.7 **20-40°** ZULÄSSIGE DACHNEIGUNGEN
SATTELDACH (SD), (KRÜPPEL-)WALMDACH (K-WD): 20-40°
EINFACHES/VERSETZTES PULTDACH (e/vPD), ZELTDACH (ZD): 6-25°
FLACHDACH (FD): 0-5°

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

- 3.1 **o** OFFENE BAUWEISE
- 3.2 **ED** ZULÄSSIG SIND NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER
- 3.3 **---** BAUGRENZE
ZUR ZULÄSSIGEN LAGE VON VERFAHRENSFREIEN BAUVORHABEN
NACH ART. 57 BAYBO SOWIE VON NEBENANLAGEN GEMÄSS
§ 14 BAUNVO, SIEHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT!

4. VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE

- 4.1 **■** ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
- 4.2 **---** STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
- 4.3 **---** ÖFFENTLICHE RAND- / AUSWEICH- UND PARKSTREIFEN MIT
WASSERDURCHLÄSSIGER BEFESTIGUNG (WEITFUGIG VERLEGTES,
GROSSFORMATIGES PFLASTER MIT RASENFUGEN ODER SCHOT-
TERRASSEN, BAUMSCHEIBEN, WIESENSTREIFEN)
- 4.4 **■** VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- 4.5 **WWE** GEH- UND RADWEG
WIRTSCHAFTSWEG
- 4.5 **70/3** SICHTDREIECKE 70/3 M (INNERORTS)
SICHTBEHINDERUNGEN ÜBER 0,80 M AB OK FAHRBAHN SIND MIT AUSNAHME VON
EINZELSTEHENDEN HOCHSTÄMMIGEN BÄUMEN MIT EINEM ASTANSATZ ÜBER 2,50 M
HÖHE UNZULÄSSIG.

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND
FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND
ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR- UND LANDSCHAFT

- 5.1 **■** ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
○ REGENRÜCKHALTEBECKEN
- 5.2 **○** ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME OHNE STANDORTFESTLEGUNG
(ÖFFENTLICH)
- 5.3 **○** GEHÖLZPFLANZUNGEN (ÖFFENTLICH)
1-2 -REIHIGE HECKE AUS STRÄUCHERN UND HEISTERN
MIND. 5 % BAUMANTEIL, GEM. PLANZEICHNUNG.
- 5.4 **○** ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME OHNE STANDORTFESTLEGUNG
(PRIVAT)
- 5.5 **■** PRIVATER GRÜNSTREIFEN, ZWECKBESTIMMUNG: ORTSRANDEINGRÜNUNG
GEM. TEXTL. FESTSETZUNG 3.2.3.
- 5.6 **1016 QM** UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR
PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
= BAURECHTLICHE AUSGLEICHSFLÄCHE AUF FL.NR. 207 GMKG. OBER-
MIETHNACH, FLÄCHENGRÖSSE: 1.016 QM
ENTWICKLUNGSZIEL: ARTENREICHE SEGGEN- ODER BINSREICHE
FEUCHT- UND NASSWIESE G222-GN00BK
SIEHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT ZIFF. 3.3.
- 5.7 **○** ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME MIT FESTLEGUNG DES STANDORTES
ARTEN GEM. AUSWAHLISTE TEXTL. FESTSETZUNG 3.1.2.

ZU ZIFF. 5.2 BIS 5.7: ARTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN ETC. SIEHE
FESTSETZUNGEN DURCH TEXT.

6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 6.1 **---** GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
FLUR NRN. 204/1, 200 TEILFLÄCHE (TF), 205 TF, 207 TF,
ALLE GMKG. OBERMIETHNACH
 - 6.2 **---** NUTZUNGSCHABLONE
- | ART DER BAULICHEN NUTZUNG | ANZAHL DER GESCHOSSE |
|---------------------------|--------------------------|
| GRUNDFLÄCHENZAHL | GESCHOSSFLÄCHENZAHL |
| GRZ | GFZ |
| BAUWEISE | DACHFORM UND DACHNEIGUNG |

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

S. EIGENES GEHEFT !

C. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. **■** GEBÄUDEBESTAND: HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE MIT HAUS-
NUMMER
 - 2. **○** DERZ. FLURSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEIN
UND FLURNUMMERN
 - 3. **---** VORH. 20 KV FREILEITUNG MIT SCHUTZSTREIFEN
(WIRD UNTERIRDISCH VERLEGT)
 - 4. **---** VORH. HAUPTABWASSERKANAL / VORH. WASSERLEITUNG
 - 5. **■** MÖGLICHE BAUKÖRPER MIT VORGESCHLAGENER FIRSTRICHTUNG
 - 6. **■** MÖGLICHE GARAGEN MIT 5M-STAUARAUM
 - 7. **1/13** VORSCHLAG PARZELLIERUNG MIT GRUNDSTÜCKSNUMMIERUNG
 - 8. **---** LAGE DES REGELQUERSCHNITTES
 - 9. **4,75** MASSZAHLEN IN METER
 - 10. **343** HÖHENLINIEN (M. Ü. NHN)
 - 11. **○** VORH. GEHÖLZE AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES
 - 12. **---** LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET (LSG) "BAYERISCHER WALD"
 - 13. **---** WASSERSENSIBLER BEREICH
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME AUS DEM BAYERN ATLAS
 - 14. **---** NUTZUNGSGRENZE
 - 15. **○** OBERFLURHYDRANT AM WASENWEG
- DAS PLANGEBIET BEFINDET SICH VOLLSTÄNDIG IM NATURPARK
"BAYERISCHER WALD"
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME AUS DEM BAYERN ATLAS

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
WA "KRUMBACH-SÜD"

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

MASSTAB 1:1000

GEOBASISDATEN:
© Bayerische Vermessungs-
verwaltung 2023
1:1000. Zwischenhöhen sind zeich-
nerisch interpoliert. Zur Höhenent-
nahme für ingenieurtechnische
Zwecke nur bedingt geeignet.

HÖHENSCHICHTLINIEN:
Vergrößert aus der amtlichen bayer-
ischen Höhenflurkarte vom Maß-
stab 1:5000 auf den Maßstab
1:1000. Zwischenhöhen sind zeich-
nerisch interpoliert. Zur Höhenent-
nahme für ingenieurtechnische
Zwecke nur bedingt geeignet.

ERGÄNZUNGEN:
Ergänzungen des Baubestandes,
der topographischen Gegebenheiten
sowie der ver- und ent-
sorgungstechnischen 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 abge-
leitet 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.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.11.2025 gem. § 2 Abs. 1
BauGB die Aufstellung des Bebauungs- mit Grünordnungsplans
beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.01.2026 ortsüblich
bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit
öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs-
mit Grünordnungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom
..... bis stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- mit
Grünordnungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom
..... bis stattgefunden.

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

Der Entwurf des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes in der Fassung
vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
in der Zeit vom im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur
Veröffentlichung im Internet wurden die Planunterlagen im Rathaus,
Regensburger Straße 22, 94356 Kirchroth während der allgemeinen
Geschäftszeiten bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale
Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

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

KIRCHROTH, den

Matthias Fischer (Erster Bürgermeister)

Ausgefertigt

KIRCHROTH, den

Matthias Fischer (Erster Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- mit Grünordnungsplan wurde
am gem. § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt
gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender
Erklärung 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

HEIGL 26-07
landschaftsarchitektur
stadtplanung
Tel: 09422/805450, Fax: 09422/805451
Ella-Brändström-Strasse 3, 94327 Bogen
info@heigl.de | www.heigl.de

20.05.26 Vorentwurf HÜ/HG