

# FESTSETZUNGEN

## 1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 B.Bau.G.

### 1.1. Art der baulichen Nutzung

1.11 Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO

### 1.2. Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO

1.21 bei I : GRZ 0,4 GFZ 0,5

1.22 bei II : GRZ 0,4 GFZ 0,8

### 1.3. Bauweise

1.31 offen

### 1.4. Mindestgröße der Baugrundstücke

1.41 bei I : = 620 qm

1.42 bei II : = 620 qm

### 1.5. Firstrichtung

1.51 Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziff. 2.32 u.2.33

### 1.6. Gestaltung der baulichen Anlagen

1.61 Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen unter Ziff. 2.32 und 2.33.

Art: Holzlattenzaun bzw. Hecke straßenseitig, sonst auch Maschendrahtzaun.

Höhe: Sockel: 20 cm über Gehsteig-OK

Zaun: bis 1,00 über Gehsteig-OK

Ausführung: Holz natur bzw. braunes Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz.

Zaunfelder vor den Pfosten durchlaufend, Pfosten 5 cm niedriger als der Zaun.

Bei gemauerten Zaunpfeilern ist die Pfeilerhöhe = Zaunhöhe.

1.62 Die Einfriedungen vor den Garagen bzw. bei der Einfahrt sind um mindestens 5,00 m zurückzusetzen und zwar in der gesamten Garagenbreite, so daß ein Stellplatz entsteht, welcher zur Straße hin nicht abgezäunt ist.

Entlang der geplanten Umgehungsstraße sind die Grundstücke mit einem festen Zaun ohne Tür und Tor zu versehen.

1.63 Garagen und Nebengebäude sind mit Flachdächern auszuführen, sofern sie nicht unter dem abgeschleppten Dach des Hauptgebäudes errichtet werden. Zulässige Gesamthöhe bei Flachdach höchstens 2,75 m über Erde.

1.64 Zur planlichen Festsetzung Ziff. 2.32 (I)

Dachform: Satteldach, Neigung 24 - 30°  
Dachdeckung: Ziegeldeckung rot oder Braun  
Dachgauben: Unzulässig  
Kniestock: nicht über 0,50 m  
Ortgang: mindestens 0,40 m, höchstens 0,90 m  
Traufe: mindestens 0,50 m, Höchstens 1,00 m  
Traufhöhe: nicht über 3,80 m ab OK natürliches Gelände.  
Sockelhöhe: Sockelhöhe = EFOK nicht über 0,60 m über fertiger Bürgersteighöhe.

1.65 Zur planlichen Festsetzung Ziff. 2.33 (II)

Dachform: Satteldach, Neigung 24 - 30°  
Dachdeckung: Ziegeldeckung rot oder braun  
Dachgauben: Unzulässig  
Kniestock: Unzulässig  
Ortgang: mindestens 0,40 m, höchstens 0,90 m  
Traufe: mindestens 0,50 m, höchstens 1,00 m  
Traufhöhe: nicht über 6,30 m ab OK natürliches Gelände.  
Sockelhöhe: Sockelhöhe = EFOK nicht über 0,60 m über fertiger Bürgersteighöhe.

1.66 Gebäudehöhenfestsetzung

Die Erdgeschoßfußbodenoberkante muß wegen der Hochwassergefahr

bei Schlafräumen im Obergeschoß mindestens auf der Höhe 320,20 m über NN

bei Schlafräumen im Erdgeschoß mindestens auf der Höhe 321,20 m über NN liegen.

In den Parzellen 1 und 2 sind deshalb nur Einfamilienwohnhäuser mit E + 1 zulässig.


## 2. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

### 2.1. Zeichenerklärung

2.11  Grenze des Geltungsbereiches


2.13  Baugrenze nach §§ 22 u. 23 BauNVO


### 2.2. Verkehrsflächen und Grünflächen


2.21  1,50 m = Bürgersteig

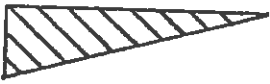
 5,50 m = Straße

2.22  4,00 m = Stichstraße zu Parz.


2.23  3,00 m = Befestigter Weg zum Spielpl.

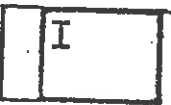
2.25  Öffentliche Grünflächen


2.26  = Privater Stellplatz, der zur Straße hin nicht abgezäunt werden darf.

2.27  Sichtdreiecke (innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 1,0 m über Straßen-Ok durch nichts behindert werden)

### 2.3. Maß der baulichen Nutzung

2.31  Flächen für Garagen (Einzel- und Doppelgaragen) und Nebengebäude.

2.32  Zulässig Erdgeschoß und teilweise ausgebautes Dachgeschoß, jedoch keine abgeschl. Wohnung im DG.

2.33  Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze. (erlaubt ein Vollgeschoß, höchstens jedoch zwei Vollgeschosse)

Bei Ausführung mit nur einem Vollgeschoß, gelten die Festsetzungen nach Ziff. ~~III~~ 1.64.

a) Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 B.Bau.G. von der Gemeinde beschlossen.

Kößnach , den 10.6.77



*[Signature]*  
Bürgermeister

b) Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 11 B.Bau.G. genehmigt.  
.....  
.....

Bogen

Landratsamt Straubing - Bogen  
: Dienststelle Bogen

..... den 9.7.77



*[Signature]*  
.....  
Die Behörde  
Hafner  
Landrat

c) Dieser Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 12 B.Bau.G. rechtsverbindlich.

Tag der Bekanntmachung: Datum 10.9.1977

Der Bebauungsplan hat vom 10.9.77 bis 31.10.77 öffentlich ausgelegen.

Kößnach , den 31.10.77



*[Signature]*  
Bürgermeister

## Festsetzungen und Begründung

=====

zum Deckblatt Nr. 1 über die Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Kößnach-Ost" in Kößnach, Gemeinde Kirchroth, Landkreis Straubing-Bogen vom 3.2.1982

---

### I. Festsetzungen




Folgende Ergänzungen der textlichen Festsetzung werden vorgenommen:

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung:

1.11 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO (WA)

1.12 Dorfgebiet nach § 5 BauNVO (MD)

#### 2.1 Zeichenerklärung:

- |      |   |  |
|------|---|--|
| 2.11 |  | Grenze des Geltungsbereiches                   |
| 2.12 |  | Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungsarten |
| 2.13 |  | Baugrenze nach § 23 BauNVO                     |

### II. Begründung

Der Bebauungsplan für das Gebiet "Kößnach-Ost" umfaßt auch die Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes von Herrn Johann Groß, Kößnach. Dieser landwirtschaftliche Betrieb besteht seit über 100 Jahren und genießt Bestandsschutz. Der Bebauungsplan in seiner bisherigen Fassung würde eine unzulässige Einengung dieser Hofstelle bedeuten.

Die Staatsstraße 2125, die bisher durch die Ortschaft Kößnach verlief, wird durch den Straßenbaulastträger östlich von Kößnach verlegt. Damit entfällt die trennende Funktion der Staatsstraße 2125 und das Anwesen des Herrn Johann Groß bildet mit seinem Umgriff eine Einheit mit dem Dorfgebiet auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Gleichzeitig wird der Kinderspielplatz (einschl. des öffentlichen Fußweges) aus dem Planungsbereich herausgenommen, weil ein Grunderwerb nicht möglich ist. Für die gesamte Ortschaft Kößnach wird bei der Schule in Kößnach ein Kinderspiel- und Bolzplatz angelegt, der in erreichbarer Nähe des Baugebiets "Kößnach-Ost" (unter 400 m) liegt. Ein ausreichender Ersatz für den bisher eingepflanzten Kinderspielplatz ist daher vorhanden.

Kirchroth, 3.2.1982  
Gemeinde Kirchroth:

  
Wanninger  
1. Bürgermeister

## Festsetzung und Begründung

=====

Deckblatt Nr. 2 über die Änderung des Bebauungsplans für das Baugebiet "Kößnach-Ost", Gemeinde Kirchroth, Landkreis Straubing-Bogen

### Festsetzung:

Die Ziff. 1.63 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Kößnach-Ost" erhält folgende Fassung:

"1.63 Garagen und Nebengebäude sind mit Flach- oder Satteldächern auszuführen, sofern sie nicht unter dem abgeschleppten Dach des Hauptgebäudes errichtet werden".

### Begründung:

Das Ortsbild wird durch Garagen mit Satteldächern wesentlich günstiger gestaltet, wie bei Garagen mit Flachdächern.

Ferner hat die Erfahrung gezeigt, daß bei Flachdachgaragen Schwierigkeiten mit der Abdichtung des Daches aufgetreten sind.

Um die Möglichkeit von Satteldächern bei den Garagen und Nebengebäuden einzuräumen, wird Ziffer 1.63 entsprechend gefaßt.

Kellergaragen werden nicht gewünscht, sind unzweckmäßig und in unserer Gegend nicht üblich; sie werden daher nicht mehr vorgesehen.

Kirchroth, 12.7.1986  
Gemeinde Kirchroth:

  
Wanninger  
v. Bgm

### Deckblatt Nr. 3

Über die Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Köbnach-Ost",  
Gemeinde Kirchroth, Landkreis Straubing-Bogen

#### Festsetzungen und Begründung

##### Festsetzungen:

Ziffer 1.64 der Textlichen Festsetzungen wird wie folgt geändert:

- "Dachgauben: zulässig mit einer maximalen Vorderansichtsfläche von 2,5 m<sup>2</sup>".
- "Kniestock: nicht über 1,20 m".
- statt Traufhöhe "Wandhöhe: nicht über 4,60 m ab OK natürliches Gelände".

Ziffer 2.32 der Planlichen Festsetzungen wird wie folgt geändert:

- " I zulässig ein Erdgeschoß und ein ausgebautes Dachgeschoß (Vollgeschoß).  
Im Dachgeschoß ist eine abgeschlossene Wohnung zulässig".

##### Begründung:

Durch die vorstehenden Änderungen der Textlichen und Planlichen Festsetzungen wird den Bauwerbern die Möglichkeit eingeräumt, ein Wohnhaus mit Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß zu errichten. Hierdurch wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen, ohne daß aus städtebaulicher Sicht öffentliche Belange beeinträchtigt werden.



Kirchroth, 31. Juli 1996  
Gemeinde Kirchroth:

*Wanninger*  
Wanninger  
1. Bgm