

10/103

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"AN DER BAYERWALDSTRASSE"

BAUABSCHNITT I

Ortsteil:	Aufroth
Gemeinde:	Kirchroth
Landkreis:	Straubing-Bogen
Reg.bezirk:	Niederbayern

LAGEPLÄNE MIT PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Planung:	MKS PLANUNGSBÜRO Lindenstraße 34a 94342 Straßkirchen Tel.: 09424/1258 + 1568 Fax: 09424/8176
-----------------	---

Bearbeitung:	R. Schanzer Landschaftsarchitektin
	O. Vetter-Gindele Dipl.-Ing. Architektur u. Stadtplanung

Ausfertigung: Straßkirchen, den 22.04.1997

Der Bebauungsplan wird nach Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 Absatz 1 und 3 BauGB ausgefertigt.

Gemeinde Kirchroth, 4. Juni 1997

Regensburger Straße 22
94356 Kirchroth

Vetter-Gindele
Vetter-Gindele

Wanninger
Wanninger
1. Bürgermeister



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Erläuterung der Gitterspinne

1.	2.	1. Art der baulichen Nutzung
		2. Bauweise
3.	4.	3. Grundflächenzahl
		4. Geschößflächenzahl
5.	6.	5. I+D = bauliche Mindestgrenze II = bauliche Höchstgrenze
		6. Dachform und -neigung (SD = Satteldach)

2.0 Art der baulichen Nutzung

2.1 GE-NB . Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung gem. § 8 BauNVO
Zulässig sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Nacharbeit (22.00 - 7.00 Uhr) ist unzulässig. Zum Schutz des angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes ist die Einhaltung von Schallschutzmaßnahmen (siehe I.4.2 und III.3.0) erforderlich. Betriebsleiterwohnungen sind zulässig.

2.2 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO


3.0 Bauweise


3.1 o Offene Bauweise

3.2 g Geschlossene Bauweise

4.0 Grenz- und Flächensignaturen

4.1  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (BA I)

4.2  Baulinie
Aus Gründen des Schallschutzes ist die Bebauung des GE-NB an der Grenze zur festgesetzten, privaten Grünfläche im Südosten beginnend entlang der Baulinie nach Nordwesten zu entwickeln.
Die einzelnen Gebäude sind hierbei ohne Abstand aneinanderzubauen oder durch eine 6,0 m hohe Schallschutzwand, deren bewertetes Schalldämmmaß mind. 49 dB(A) besitzt, lückenlos zu verbinden. Diese Schallschutzwand muss in der Firstachse der Gebäude liegen, daher ist für diese ein Abrücken von der Baulinie zulässig.

4.3  Baugrenze
Außerhalb der Baugrenze sind, sofern die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden, deutlich untergeordnete, erdgeschossige Gebäudeanbauten (Wintergarten, Erker, Vordächer ...) und Balkone zulässig.
Für Gebäude im GE-NB, die gem. I.4.2 als Schallschutzmaßnahme dienen, ist ein Überschreiten der straßenseitigen Baugrenze um max. 3,0 m zulässig.

Walnuß	Juglans regia
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata

Obsthochstämme, robuste Sorten, z.B.

Danziger Kantapfel
 Gravensteiner
 Winterrambur
 Bittenfelder
 Österreichische Weinbire
 Steyerische Mostbire
 Schweizer Wasserbire
 Gute Graue
 Hauszwetschge
 Cassins Frühe Kirsche
 Große Schwarze Knorpelkirsche
 Walnuß-Sämling

5.5



Zu pflanzende Hausbäume im WA
 Pro Bauparzelle ist innerhalb der Nebengebäudezone bzw. im Bereich des öffentlichen Straßenraumes (vgl. I.6.2 der planlichen Festsetzungen) 1 Hausbaum (Laub- oder Obstbaum) zu pflanzen. Artenauswahl und Mindestpflanzgröße siehe I.5.4.

5.6



Im GE-NB:
 Zu pflanzende Hecken, mind. 2-reihig (auf mind. 70 % der Grundstückslänge, Pflanzabstand 1,0 m x 1,0 m im Dreiecksverband, Baumanteil mind. 5 %).
 Artenauswahl und Mindestpflanzgrößen:

Bäume: Heister 2 x verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm

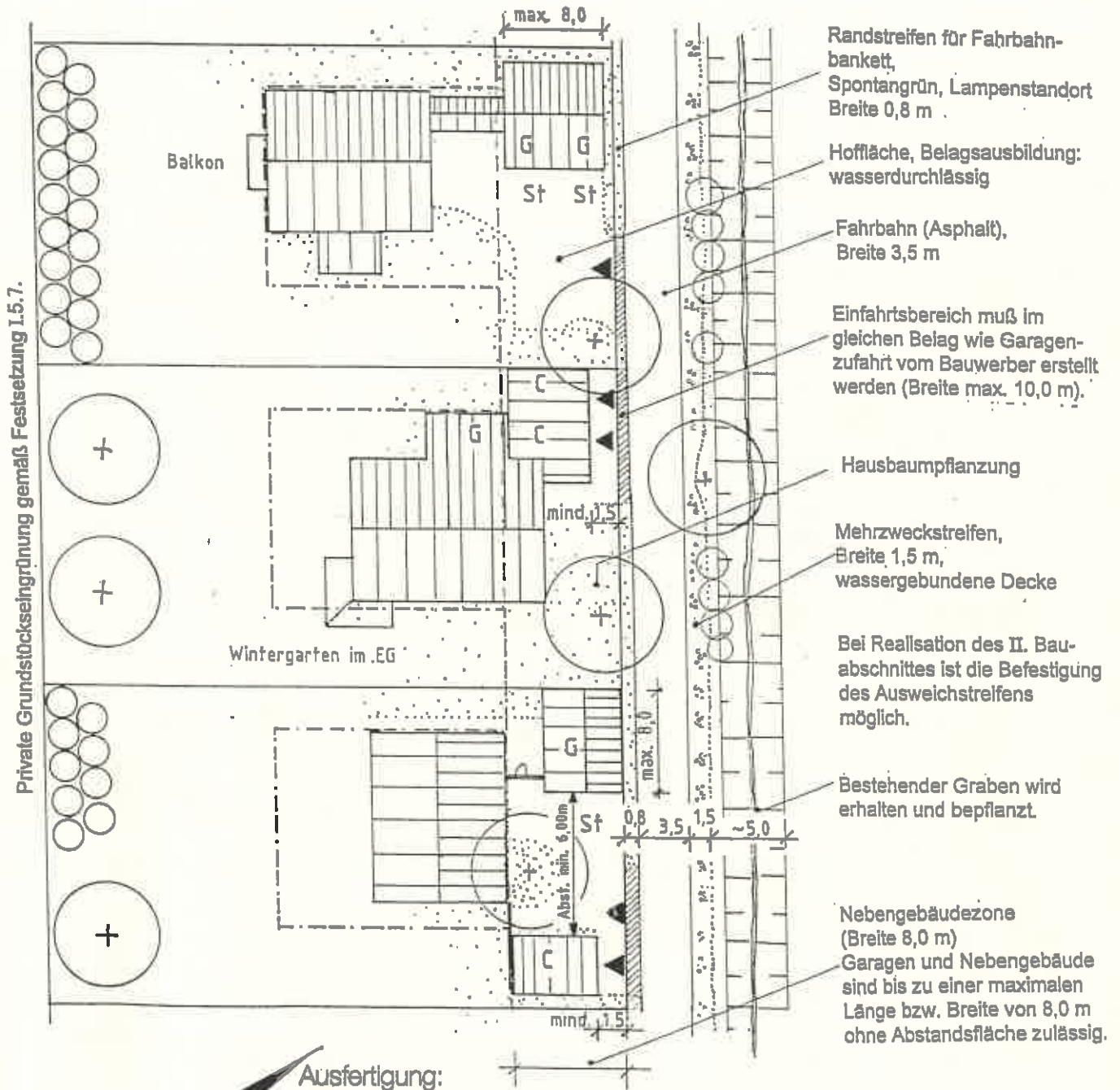
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestre
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Vogelkirsche	Prunus avium
Zitterpappel	Populus tremula
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia

Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

Bluthartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Haseinuß	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
*Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Holler	Sambucus nigra
Salweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
*Wasserschneeball	Viburnum opulus
Heckenrose	Rosa canina
*Liguster	Ligustrum vulgare

(* giftig)

Erläuterungsskizze zu I.4.3 - 4.6 und 6.2



Private Grundstückseingrünung gemäß Festsetzung I.5.7.

- Randstreifen für Fahrbahnbankett, Spontangrün, Lampenstandort
Breite 0,8 m
- Hoffläche, Belagsausbildung: wasserdurchlässig
- Fahrbahn (Asphalt), Breite 3,5 m
- Einfahrtsbereich muß im gleichen Belag wie Garagenzufahrt vom Bauwerber erstellt werden (Breite max. 10,0 m).
- Hausbaumpflanzung
- Mehrzweckstreifen, Breite 1,5 m, wassergebundene Decke
- Bei Realisation des II. Bauabschnittes ist die Befestigung des Ausweichstreifens möglich.
- Bestehender Graben wird erhalten und bepflanzt.
- Nebengebäudezone (Breite 8,0 m)
Garagen und Nebengebäude sind bis zu einer maximalen Länge bzw. Breite von 8,0 m ohne Abstandsfläche zulässig.

Ausfertigung:

Der Bebauungsplan wird nach Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 Absatz 1 und 3 BauGB ausfertigt.



Gemeinde Kirchroth 4. Juni 1997
Regensburger Straße 22
94356 Kirchroth

Wanninger
Wanninger
1. Bürgermeister

G = Garagenstellplatz
C = Carportstellplatz
St = Stauraum für Pkw

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Abstandsflächen

- 1.1 Die gesetzlichen Abstandsflächen sind gem. Art. 6 und 7 BayBO einzuhalten. I.4.2 und 4.3 sind zu beachten.
- 1.2 Ausnahmen hiervon sind nur gemäß I.6.2 zulässig.

2.0 Baugestaltung

2.1 Im GE-NB gilt:

2.1.1 Gebäudeabmessungen

Die traufseitige Wandhöhe darf max. 7,0 m betragen. Die Firsthöhe muss mind. 6,0 m und darf max. 12,0 m betragen. Diese Maßangaben beziehen sich auf OK Urgelände. Die Mindestfirsthöhe gilt nicht für Gebäude, die keine Bedeutung für den Immissionsschutz besitzen.

2.1.2 Dachgestaltung

Satteldächer mit einer Dachneigung von 28°-38° sind zulässig. Dachfärbung: rot-rotbraun. Für Anbauten und Nebengebäude, die keine Funktion als Immissionsschutzmaßnahme besitzen, sind Pultdächer auch mit einer geringeren Dachneigung als 28° sowie extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Dachüberstände: Traufe max. 1,2 m, Ortgang max. 1,0 m, unzulässig an der Nachbargrenze.

2.1.3 Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind helle Farbtöne zu wählen. Kräftige oder grelle Farben dürfen nur punktuell eingesetzt werden (z.B. bei Werbeanlagen, zur Eingangsbetonung, für Fensterrahmen o. vglb.). Kunststoff- und Aluminiumverkleidungen sind unzulässig. Fassaden über 15,0 m Länge sind gestalterisch zu gliedern (z.B. durch die Anordnung von Wandöffnungen, Darstellung des Stützenrasters, Fassadenbegrünung, Farbgebung ...).

2.2 Im WA gilt für die Gestaltung von Hauptgebäuden:

2.2.1 Gebäudeabmessungen

Traufseitige Wandhöhen dürfen max. 6,5 m, sichtbare Sockel max. 0,5 m über der OK des Urgeländes liegen.

Bei I-geschossigen Gebäuden ist ein Kniestock von max. 1,2 m (OK RFB - UK Sparren außen gemessen), bei II-geschossigen Gebäuden ein sog. konstruktiver Kniestock bis max. 0,4 m Höhe zulässig.

2.2.2 Dachgestaltung

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 28° und 38°.

Anbauten sind auch mit Pultdächern unter 28° Dachneigung zulässig. Es sind kleinformatige Dachplatten in roter bis rotbrauner Färbung zu verwenden.

Im mittleren Drittel der Dachlänge sind Zwerchgiebel zulässig. Entsprechendes gilt für Dachgauben, wobei deren Vorderansichtflächen jeweils max. 2,5 m² betragen dürfen.

Dachüberstände bei I+D:

Ortgang max. 1,0 m, Traufe max. 1,2 m

Dachüberstände bei II:

Ortgang max. 0,5 m, Traufe max. 1,0 m

Dachüberstände an der Nachbargrenze:

unzulässig.

Verkehrsflächen, in Mehrzweckstreifen bzw. zur Stellplatzeingrünung sind Schutzeinrichtungen gegen das Befahren durch Kraftfahrzeuge vorzusehen (z.B. Findlinge, Pfähle oder Holzlandierungen).

Strom-, Wasser-, Abwasser-, Fernmelde- und sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen sind unter den Straßen- und Wegeflächen zu verlegen. Die öffentlichen Grünflächen sind davon ausdrücklich freizuhalten. Zu den zu pflanzenden Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Sofern dieser Mindestabstand ausnahmsweise nicht eingehalten werden kann, sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen (vgl. Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen, FGSV 1989).

4.2 Private Grünflächen und Pflanzgebote im GE-NB

4.2.1 Grünflächenzahl

Zusätzlich zu der nach I.5.2 planlich festgesetzten privaten Grünflächen sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche als Vegetationsflächen mit Erdanschluß anzulegen. Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern (Artenauswahl siehe I.5.6) oder Anlage als extensive Wiese oder Ruderalfläche.

4.2.2 Zu pflanzende Bäume

Zusätzlich zu den nach I.5.3 planlich festgesetzten Baumpflanzungen ist je angefangene 800 m² Grundstücksfläche mind. 1 Baum zu pflanzen. Baumpflanzungen an Stellplätzen (Pkt. III.4.2.3) werden angerechnet. Artenauswahl und Mindestpflanzgrößen siehe I.5.4.

4.2.3 Stellplatzeingrünung

Je angefangene 5 Stellplätze ist mind. 1 Baum zu pflanzen. Artenauswahl und Mindestpflanzgrößen siehe I.5.4.

4.2.4 Fassadenbegrünung

Geschlossene Fassadenflächen, die größer als 40 qm sind, sind mit Kletterpflanzen zu begrünen (mind. 1 Pflanze pro 5 lfm. Fassade).

4.3 Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen

Stellplätze, deren Zufahrten und Lagerflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszubilden z.B. mit Schotterrasen, wassergebundener Decke oder Pflaster mit Rasenfugen. Bei Lagerflächen sind Ausnahmen zulässig, soweit eine Versiegelung betriebsbedingt zum Schutz des Bodens notwendig ist.

Bei den Garagenzufahrten ist zur öffentl. Verkehrsfläche hin auf dem Baugrundstück eine Wasserrinne mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf den Straßengrund fließen kann.

4.4 Behandlung von Dach- und Oberflächenwasser

4.4.1 Im WA

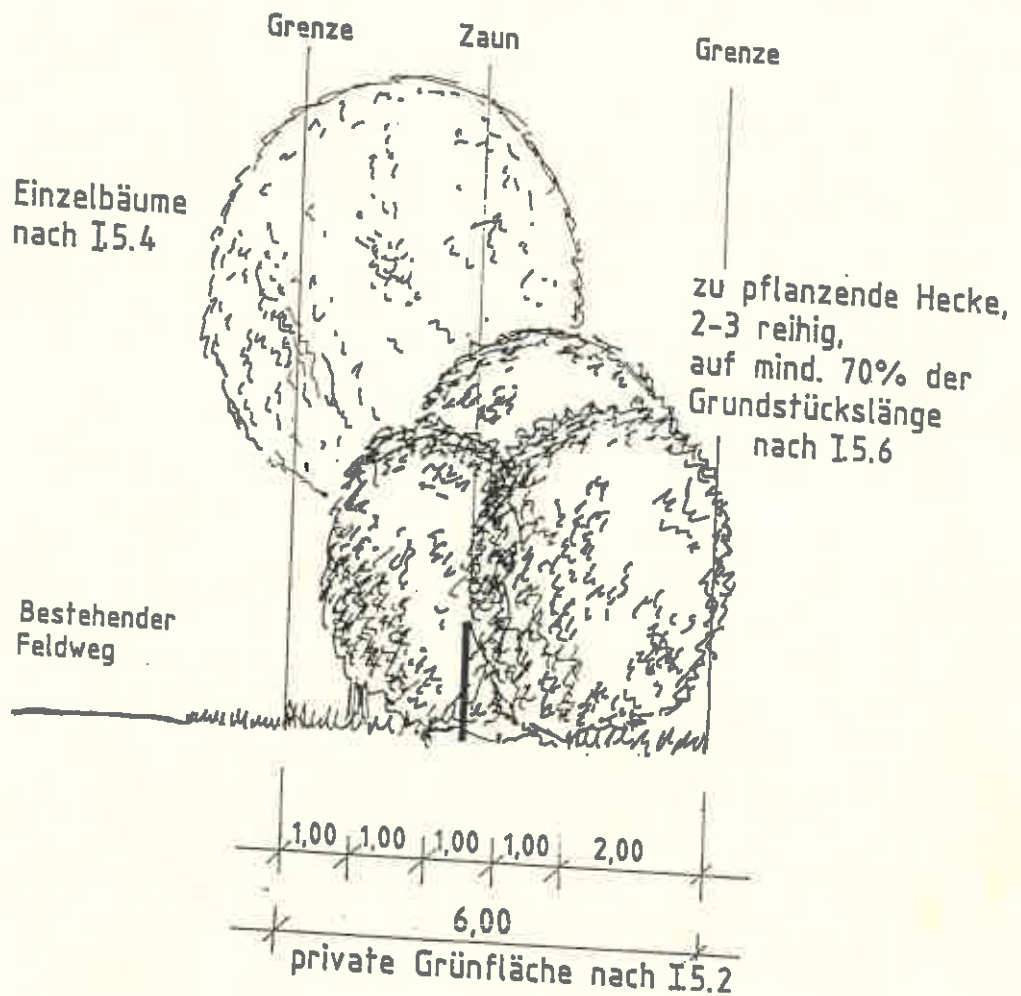
Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sollte über ein getrenntes Leitungsnetz in Regenrückhalteanlagen (Zisterne, Gartenteich) auf dem jeweiligen Baugrundstück abgeleitet werden. Das Fassungsvermögen von Rückhalteanlagen soll mind. 4,5 m³ pro Wohneinheit betragen. Ein Überlauf in den gemeindlichen Mischwasserkanal wäre vorzusehen.

4.4.2 Im GE-NB

Dach- und Oberflächenwasser sollten getrennt vom Schmutzwasser gesammelt werden. Regenwassersammelbehälter sind mit einem Überlauf in den geplanten gemeindlichen Mischwasserkanal auszustatten. Teiche oder Versickerungsmulden sind zulässig, punktförmige Sickeranlagen wie z.B. Schächte sind unzulässig.

Erläuterungsskizze zu den grünordnerischen Festsetzungen: Ortsrand im GE-NB

ERLÄUTERUNGSSKIZZE ZU DEN
GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN
ORTSRAND IM GE - NB.



Ausfertigung:

GE - NB

Der Bebauungsplan wird nach Durchführung des Anzeigeverfahrens
gemäß § 11 Absatz 1 und 3 BauGB ausgefertigt.



Gemeinde Kirchroth 14. Juni 1997
Regensburger Straße 22
94356 Kirchroth

Wanninger

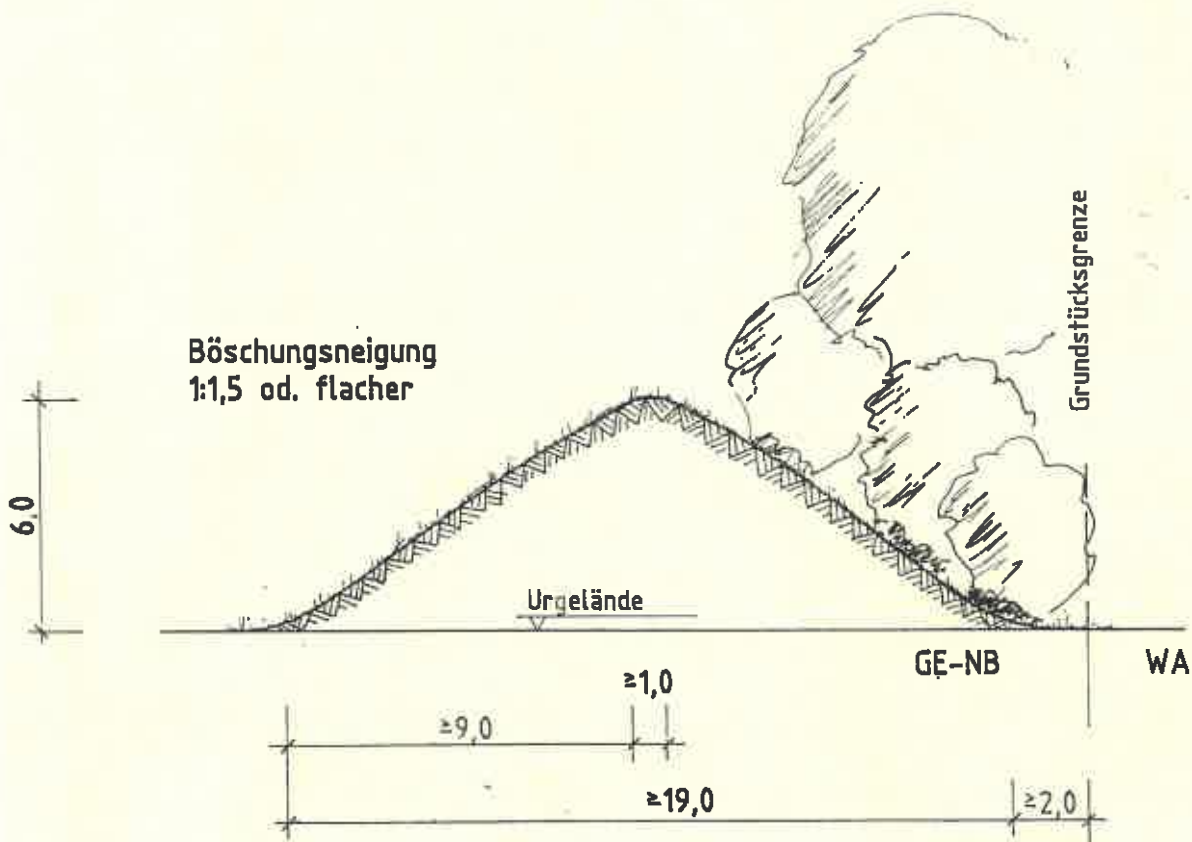
Wanninger
1. Bürgermeister

Erläuterungsskizze: Lärmschutzwall

ERLÄUTERUNGSSKIZZE: LÄRMSCHUTZWALL

M 1:200

Gehölzpflanzung
gemäß I.5.4/I.5.6



Ausfertigung:

Der Bebauungsplan wird nach Durchführung des Anzeigeverfahrens
gemäß § 11 Absatz 1 und 3 BauGB ausgefertigt.

Gemeinde Kirchroth
Regensburger Straße 22
94356 Kirchroth

4. Juni 1997



Verlauf
Baulinie

Grünfläche
gemäß I.5.2

Wanninger
Wanninger
1. Bürgermeister