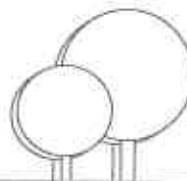




**GEMEINDE  
KIRCHROTH**



**dipl.-Ing. gerald eska  
landschaftsarchitekt**

ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, D-94327 BOGEN  
FON 09422 / 805450, FAX -/805451  
E-MAIL: info@eska-bogen.de  
INTERNET: www.eska-bogen.de

**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
ALLGEMEINES WOHNGEBIET „ROTHER FELD“, AUFROTH**

Gemeinde Kirchroth  
Landkreis Straubing-Bogen  
Reg.-Bezirk Niederbayern

**B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT  
C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

1. Fassung gemäß Aufstellungsbeschluss vom 16.09.2009
2. Fassung gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 24.11.2009  
Satzungsbeschluss vom 30.03.2010

**Vorhabensträger:**

Gemeinde Kirchroth  
vertreten durch Herrn  
1. Bürgermeister Josef Wallner  
Regensburger Straße 22  
94356 Kirchroth  
Fon 09428/9410-0  
Fax 09428/9410-15

  
.....  
Josef Wallner  
1. Bürgermeister

**Aufgestellt:**

Büro Dipl.-Ing. Gerald Eska  
Landschaftsarchitekt  
Elsa-Brändström-Str. 3

94327 Bogen

Fon 09422/8054-50  
Fax 09422/8054-51

  
.....  
Gerald Eska  
Landschaftsarchitekt





## INHALTSVERZEICHNIS

### B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Seite

|           |  |          |
|-----------|--|----------|
| <b>1.</b> | <b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB) .....</b>                   | <b>3</b> |
| 1.1       | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO).....                | 3        |
| 1.2       | Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO).....               | 3        |
| 1.3       | Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO) .....                               | 3        |
| 1.4       | Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO).....          | 3        |
| 1.5       | Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).....                     | 3        |
| <b>2.</b> | <b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO) .....</b> | <b>5</b> |
| 2.1       | Gestaltung der Hauptgebäude.....   | 5        |
| 2.2       | Gestaltung der Garagen und Nebengebäude.....                                       | 5        |
| 2.3       | Einfriedungen.....   | 7        |
| 2.4       | Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern.....                                   | 7        |
| 2.5       | Verkehrsflächen.....   | 7        |
| 2.6       | Niederschlagswasserbehandlung .....  | 7        |
| <b>3</b>  | <b>FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 2 ABS. 2 FF BAYNATSCHG) .....</b>              | <b>9</b> |
| 3.1       | Öffentliche und private Grünflächen .....  | 9        |
| 3.2       | Öffentliche Ausgleichsmaßnahmen .....  | 12       |

### C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

15



## **B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT NACH § 9 BAUGB**

### **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)**

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

1.1.2 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

1.2.1 Zulässig sind max. 2-geschossige Gebäude (II), zur Gebäudehöhe s. Ziff. 2.1.1 !

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,3 einschl. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten

1.2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 0,6

#### **1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)**

1.3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

1.3.2 Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

1.3.3 Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig

#### **1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO)**

1.4.1 Soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt wurde, sind die Abstandsflächen und Grenzabstände gem. Art. 6 BayBO gültig.

#### **1.5 Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

1.5.1 Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind bei unterirdischer Bauweise im Bereich öffentlicher Fahrbahnen zu verlegen, jedoch stets außerhalb bepflanzter Seitenstreifen.

Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenträger (!) in jedem Fall einzuhalten (siehe Schnittdarstellung im Plan), damit die vorgeschlagenen bzw. festgesetzten Pflanzmaßnahmen nicht beeinträchtigt oder erschwert werden und dauerhaft Bestand haben können.

Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.



Auf das entsprechende „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird verwiesen.

- 1.5.2 Die von den Hauptleitungen jeweils abzweigenden Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen (z.B. im Bereich von vorgeschlagenen Garagenstandorten und Grundstückszufahrten).
- 1.5.3 Es wird eine insektenschonende und energiesparende Straßenbeleuchtung - Leuchtentyp beispielsweise Natriumdampfhochdrucklampe mit geschlossenen Leuchtkörpern und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe - errichtet, damit die nächtliche Anlockwirkung auf Falter minimiert wird.



## **2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO)**

### **2.1 Gestaltung der Hauptgebäude**

- 2.1.1** Wandhöhen: Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe: 6,50 m.  
Bei zwei Vollgeschossen ist hier ein Dachausbau nicht zulässig  
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fahrbahn- oberkante der angrenzenden Erschließungs- straße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Messpunkt ist die Mitte der straßenzugewandten Grundstückslänge.
- 2.1.2** Dachform: Zulässig sind Sattel- und versetzte Pultdächer.
- 2.1.3** Dachneigung: bei Satteldächern: 20 - 40°  
bei versetzten Pultdächern 20 – 30°
- 2.1.4** Dachdeckung: Kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in roten und rotbraunen Farbtönen; verglaste Teilbereiche.  
Blechdächer und hochglänzende Dachziegel sind unzulässig.
- 2.1.5** Solar- und Photovoltaikanlagen: Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche. Freistehende Anlagen sind unzulässig.
- 2.1.6** Dachgauben: Dachgauben bis 2,5 m<sup>2</sup> Vorderansichtsfläche und Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 28° und nur im mittleren Drittel der Dachfläche zulässig; sie dürfen 1/3 der Dachlänge je Seite nicht überschreiten.
- 2.1.7** Gebäudesockel: sind im Farbton der Fassade zu erstellen und dürfen optisch nicht in Erscheinung treten.

### **2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude**

- 2.2.1** Max. zulässige traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden entlang Grenzen im Mittel 3,00 m; Bezugshöhe und Messpunkt s. Ziff. 2.1.1.
- 2.2.2** Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Farbgebung, Form und Gestaltung anzupassen und unterzuordnen. Kollektorflächen sind zulässig.



- 2.2.3 Soll an der Grenze an ein auf dem Nachbargrundstück bereits bestehendes Gebäude angebaut werden (die Klärung des nachträglichen Anbaues ergibt sich durch das Eingangsdatum des Bauantrages bei der Gemeinde) und kann wegen der Festsetzung 2.2.2 dieser Anbau in Höhe, Dachneigung oder Dacheindeckung an das bestehende Grenzgebäude nicht angeglichen werden, ist ein Grenzabstand von 1 m zwingend einzuhalten.
- 2.2.4 Bei Garagen und Nebengebäuden sind Flachdächer ausschließlich in Verbindung mit Dachbegrünung zulässig.
- 2.2.5 Vor jeder Garage ist auf dem Grundstück ein nicht eingezäunter Stauraum von mind. 5 m Tiefe anzulegen (s.a. Ziff. C.4).
- 2.2.6 Je Wohneinheit ist auf dem Grundstück zusätzlich zum Stauraum vor einer Garage oder einem Carport ein weiterer Stellplatz zu schaffen.
- 2.2.7 Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasen-Pflaster, Rasengitter-, Rasenfugensteine, Schotter, Schotterrasen, Spurrplatten, Splitt, wasserdurchlässige Steine o. ä.) zu erstellen. Abflussbeiwert max. 0,6. Asphalt ist unzulässig.
- 2.2.8 Kellergaragen sind unzulässig.
- 2.2.9 Garten- / Gerätehäuschen bis zu einer Größe von max. 20 m<sup>2</sup> in Holzbauweise sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Festsetzungen bezüglich Dachneigung und Form werden nicht getroffen.



## **2.3 Einfriedungen**

- 2.3.1 Straßenseitig max. 1,20 m hohe naturbelassene oder hell lasierte Holzzäune mit senkrechter (!) Lattung (keine "Jäger"zäune), Metallzäune ohne Spitzen, Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen. Nadelgehölzhecken sind unzulässig.
- 2.3.2 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur: zusätzlich zu Ziff. 2.3.1 max. 1,20 m hohe, verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune.
- 2.3.3 Private Zaunsockel sind aufgrund des ebenen Geländes nicht zulässig, Zaunsäulenbefestigung mittels Einzelfundamenten.
- 2.3.4 Mauern sind als Einfriedung unzulässig.

## **2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

- 2.4.1 Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierungen) sind max. bis zur Höhe von Straßenoberkante bzw. Feldweg zulässig. Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn ist bei evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten und mit einer Böschungsneigung von 1:1,5 oder flacher auszubilden.
- 2.4.2 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur ist die Ausbildung von Stützmauern als gestalterisches Element ausschließlich als Naturstein-Trockenmauern bis zu einer Höhe von 0,5 m (gemessen ab Urgelände) zulässig.  
Stützmauern entlang der Straßenseite sind nicht zulässig.

## **2.5 Verkehrsflächen**

- 2.5.1 Festsetzungen zu Straßen- und Wegebreiten sowie zur Oberflächenbefestigung s. Festsetzungen durch Planzeichen!
- 2.5.2 An Einmündungen/Kreuzungen sind Fuß- und Radwege stufenlos auf das Fahrbahnniveau abzusenken (Nullabsenkung).

## **2.6 Niederschlagswasserbehandlung**

- 2.6.1 Dach- und Oberflächenwasser aus privaten befestigten Flächen ist innerhalb der privaten Grundstücke zu versickern. Es darf nicht direkt den öffentlichen (Verkehrs-) Flächen oder den öffentlichen Regenwasserleitungen zugeleitet werden.



- 2.6.2 Hierfür geeignete Maßnahmen sind entsprechende Geländemodellierungen, Sickermulden, Rigolen oder Regenwasserzisternen mit gedrosseltem Überlauf (s. auch Ziff. C.6).
- 2.6.3 Nur der Notüberlauf entsprechender Regenwasser-Sicker- oder -Nutzungsanlagen darf an die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.
- 2.6.4 Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen ist über Wiesenmulden und ein Rigolensystem im Untergrund zu versickern. Notüberläufe an die öffentliche Kanalisation sind zulässig.





### 3 FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 2 Abs. 2 ff BayNatSchG)

#### 3.1 Öffentliche und private Grünflächen

##### 3.1.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

Die Ortsrandeingrünung entlang der Parzellen 10 und 11 sind erst bei einer Bebauung anzulegen. Die übrigen Grünflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertig zu stellen.

Die Pflanzenqualität für Pflanzungen im öffentlichen Bereich 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, o. B./m. B. = ohne / mit Wurzelballen.

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, ist standortgerechtes, autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen des Naturraumkomplexes „Donau-Isar-Hügelland“ oder „Bayerischer Wald“ abstammende Gehölze) zu verwenden.

##### 3.1.2 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume

|                    |                         |                |
|--------------------|-------------------------|----------------|
| Acer platanoides   | H, 3xv, m.B., STU 16-18 | - Spitz-Ahorn  |
| Fraxinus excelsior | H, 3xv, m.B., STU 16-18 | - Gem. Esche   |
| Quercus robur      | H, 3xv, m.B., STU 16-18 | - Stiel-Eiche  |
| Tilia cordata      | H, 3xv, m.B., STU 16-18 | - Winter-Linde |

##### 3.1.3 Auswahlliste zu verwendender kleinkroniger Einzelbäume

|                  |                    |                 |
|------------------|--------------------|-----------------|
| Acer campestre   | H, 3xv, STU 14-16  | - Feld-Ahorn    |
| Carpinus betulus | Sol., 3xv, 350-400 | - Hainbuche     |
| Prunus avium     | H, 3xv, STU 14-16  | - Vogel-Kirsche |
| Sorbus aucuparia | H, 3xv, STU 14-16  | - Eberesche     |
| Obstbäume        | H, 3xv, STU 12-14  |                 |

aus folgender Liste:

|             |   |
|-------------|---|
| Äpfel:      | Neukirchner Renette, Schöner von Schönstein, Roter Eiserapfel, Brettacher, Bittenfelder, Jakob Fischer, Winterrambour |
| Birnen:     | Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle   |
| Zwetschgen: | Hauszwetschge   |
| Kirschen:   | Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche                                |
| Walnuss:    | als Sämling   |



u.a. alte, bewährte und heimische Sorten

### 3.1.4 Sicherung der Baumstandorte im Straßenraum

Die gemäß Festsetzungen durch Planzeichen vorzunehmenden Baumpflanzungen in den Baumstreifen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Bügel, Poller, Granitfindlinge o.ä.)

Je Einzelbaum ist eine Mindestfläche von 4 m<sup>2</sup> als Baumscheibe von Oberflächenversiegelungen freizuhalten (Wiesenansaat, weitfugig verlegtes Pflaster o.ä.).

Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum im Straßenraum ein Baumbewässerungssystem einzubauen.

Private Garagenzufahrten müssen einen seitlichen Mindestabstand von 2 m zu den nach diesen Festsetzungen zu pflanzenden Bäumen aufweisen.

Auf den einzuhaltenden Mindestabstand von 2,50 m mit unterirdischen Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten gem. Ziff. 1.5.1 und 1.5.2 wird nochmals verwiesen.

### 3.1.5 Auswahlliste für Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern

**Pflanzabstand:** 1,50 x 1 m, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von 3-5 (7) Stück einer Art, Heister einzeln eingestreut.

**Heister:** Mindestpflanzgröße 2xv, o.B./m.B., 150-200 cm;  
ca. 5 % Flächenanteil

- |                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Acer campestre     | - Feld-Ahorn    |
| Alnus glutinosa    | - Schwarz-Erle  |
| Betula pendula     | - Weiß-Birke    |
| Carpinus betulus   | - Hainbuche     |
| Fraxinus excelsior | - Gemeine Esche |
| Malus sylvestris   | - Wild-Apfel    |
| Prunus avium       | - Vogel-Kirsche |
| Pyrus communis     | - Wild-Birne    |
| Quercus robur      | - Stiel-Eiche   |
| Sorbus aucuparia   | - Eberesche     |
| Tilia cordata      | - Winter-Linde  |

**Sträucher:** verpflanzte Sträucher, Mindestpflanzgröße 60-100, mind. 3 Triebe, ca. 95 % Flächenanteil

- |                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Cornus sanguinea    | - Hartriegel            |
| Corylus avellana    | - Haselnuss             |
| Euonymus europaeus* | - Pfaffenhütchen        |
| Ligustrum vulgare*  | - Liguster              |
| Lonicera xylosteum* | - Gemeine Heckenkirsche |
| Prunus spinosa      | - Schlehe               |



- Rhamnus frangula - Faulbaum  
 Rosa canina - Hundsrose  
 Salix in Sorten - Diverse Weidenarten  
 Sambucus nigra - Gemeiner Holunder  
 Viburnum lantana\* - Wolliger Schneeball  
 Viburnum opulus\* - Wasser-Schneeball

u. a. geeignete Blütensträucher; Beimischung im Hausgartenbereich bis zu 50% zulässig

\* nicht an Kinderspielplätzen; hier sind keine Pflanzen zu verwenden, von denen Teile beim menschlichen Verzehr Vergiftungserscheinungen hervorrufen können; insbesondere ist die Liste giftiger Pflanzenarten des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.1975 zu berücksichtigen.

### 3.1.6 Wiesenflächen

Die Neuansaat sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen. Entwicklung zu extensiven Wiesenflächen ohne jegliche Düngemaßnahmen.

### 3.1.7 Pflanzenbehandlungsmittel

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln auf öffentlichen Flächen ist unzulässig (s. a. Ziff. C.7).

### 3.1.8 Pflege

Sämtliche Pflanzungen sind mit Stroh oder Rinde zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

Öffentliche Wiesenflächen sind max. 2-3 x pro Jahr bei Entfernung des Mähgutes zu mähen.

### 3.1.9 Private Grünflächen

3.1.9 Entlang des westlichen Baugebietsrandes (westliche Grenzen der Parzellen 1, 2, 3, 10 und 11) sind auf mindestens 70% der Grundstückslängen in einer Breite von 4,0 m dreireihige Gehölzpflanzflächen zur Ortsrandeingrünung vorzunehmen.



### 3.1.10 Private Durchgrünung der Parzellen

3.1.10 Je Parzelle ist je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ein mittel- oder großkroniger Einzelbaum oder ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen, um ein Mindestmaß an optisch wirksamer, privater Durchgrünung der Parzellen zu erzielen.

### 3.2 Öffentliche Ausgleichsmaßnahmen

3.2.1 Die zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft in der Begründung ermittelten 3.207 m<sup>2</sup> an erforderlicher Kompensationsfläche ergeben beim erzielten Anerkennungsfaktor von 1,23 der geplanten Ökokontofläche Ö1 auf der Fl.Nr. 24, Gemarkung Obermiethnach und Abzug eines Zinsgewinns von 481 m<sup>2</sup> (Abnahme 2004) eine abzubuchende Teilfläche von 2.216 m<sup>2</sup>.

$$3.207 \text{ m}^2 - 481 \text{ m}^2 \text{ Zinsgewinn} = 2.726 \text{ m}^2$$

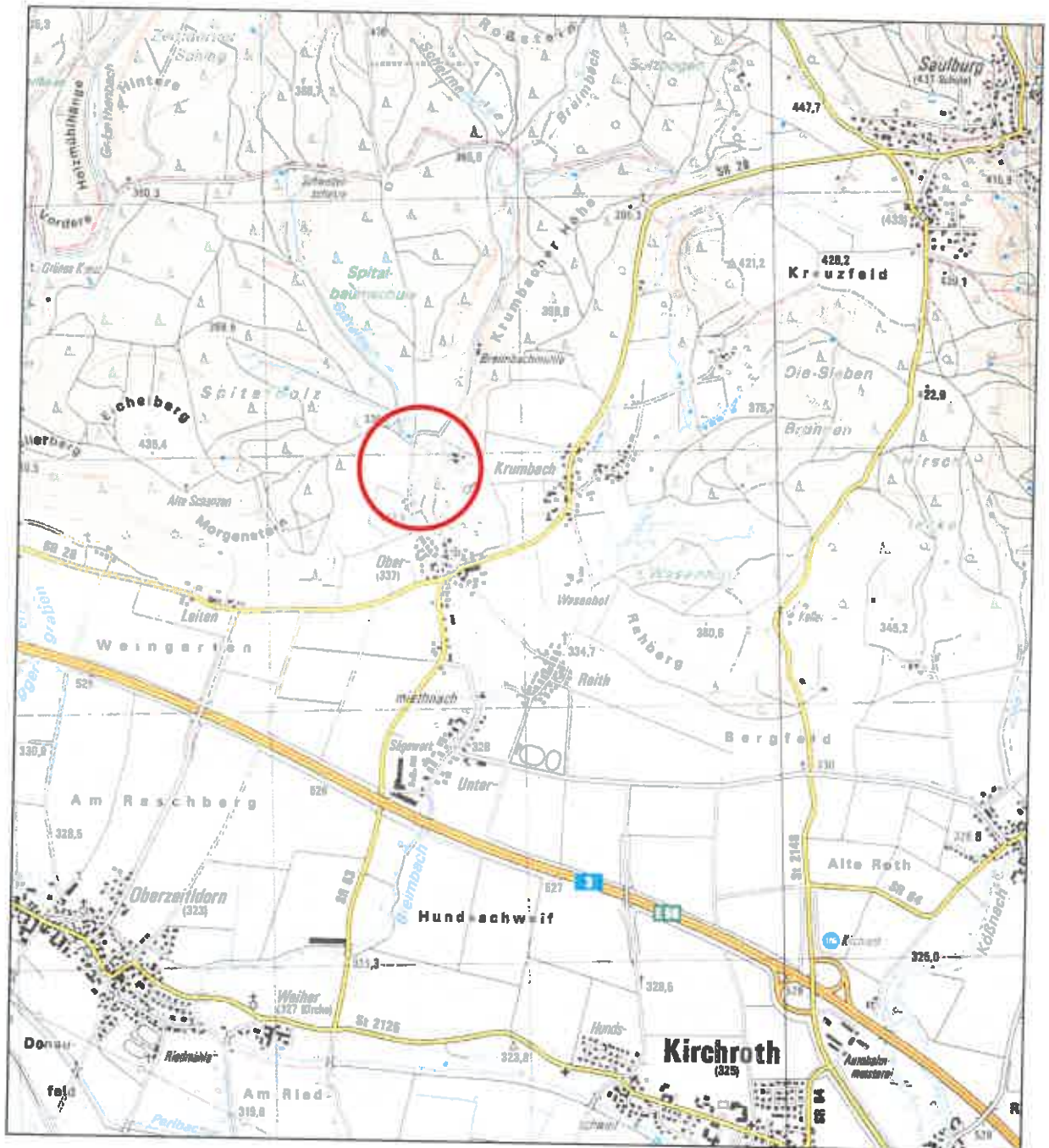
$$2.726 \text{ m}^2 : 1,23 = 2.216 \text{ m}^2$$

3.2.2 Ein entsprechend großer Teilbereich dieser Ökokontofläche wird abgebucht. Die auf diesem Teilbereich vorgesehenen Erstgestaltungs- und Pflegemaßnahmen werden hiermit festgesetzt.

3.2.3 Die nachfolgenden beiden Lagepläne mit der gekennzeichneten Teilfläche werden Bestandteil des vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplanes.



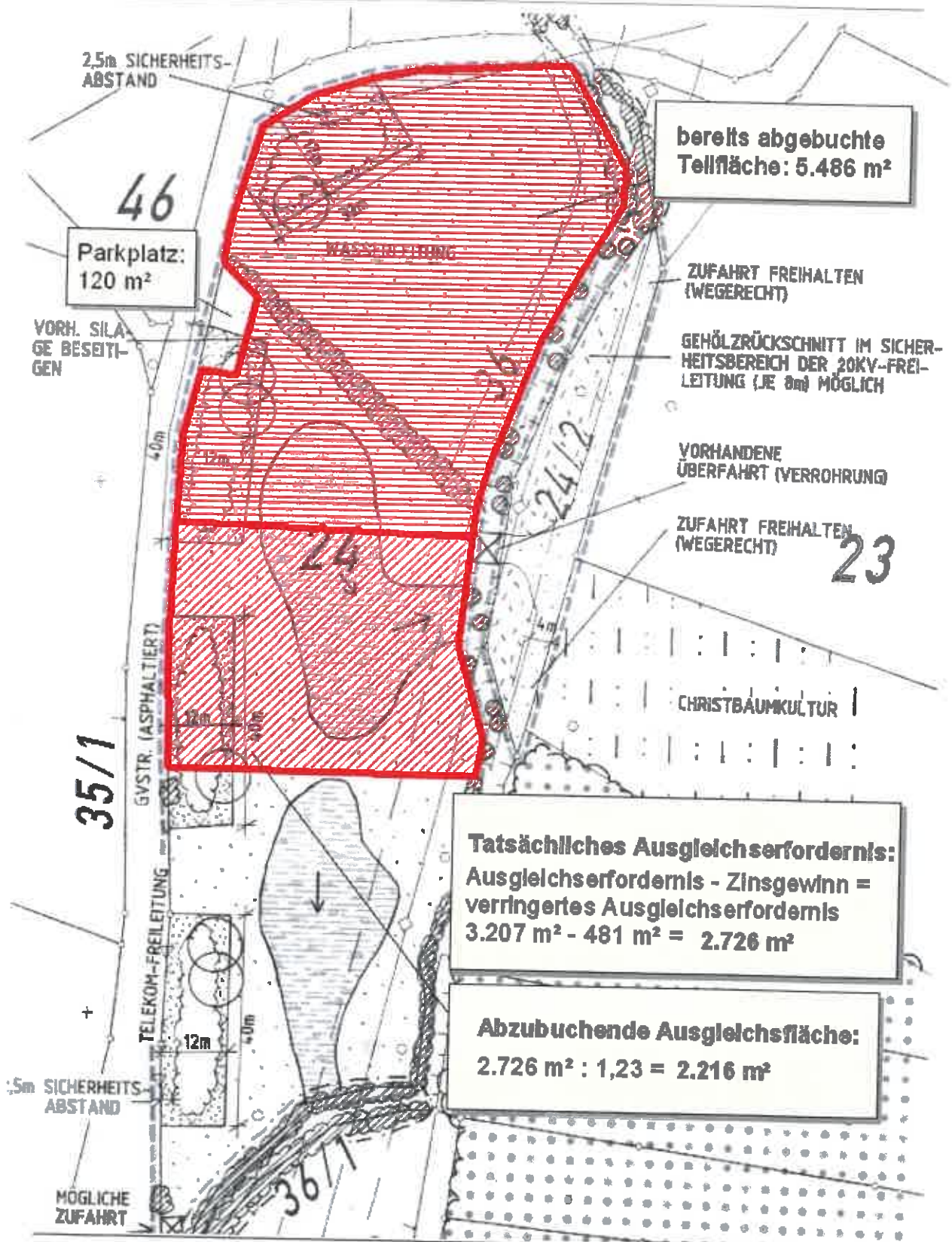
3.2.4 Übersichtslageplan Ökokontofläche Ö1 Fl.Nr. 24/T und 24/2, Gmkg. Obermiethnach.  
M = 1:25.000





### 3.2.5 Lageplan des zugeordneten Ausgleichsflächenabschnitts ca. Maßstab 1:1.000

Okokonto Gemeinde Kirchroth - Ö1 Wiesen am Breimbach nördlich Obermlethnach





## C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

### C.1 Bodenfunde

Gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Dienststelle Regensburg - zu melden.

Der Kreisarchäologie oder dem Landesamt ist die Möglichkeit einzuräumen, auf Kosten des Vorhabenträgers (= Gemeinde) so frühzeitig wie möglich vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten eine bauvorgreifende Sondagegrabung mit Bagger und Humusschaufel und ggf. Rettungsgrabungen vorzunehmen.

Sollten hierbei Bodendenkmäler größerer Bedeutung entdeckt und durch die geplanten Baumaßnahmen zerstört werden, kann eine Baugenehmigung erst erteilt werden, wenn der Antragsteller es ermöglicht, das Bodendenkmal auf seine Kosten bauvorgreifend freizulegen und zu dokumentieren.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### C.2 Fassadengestaltung

Die Außenflächen sollten mit glatten Putzoberflächen in heller Farbgebung zu versehen werden. Grelle Farbtöne sollten vermieden werden. Holzverschalungen in hellen Farbtönen, Glasanbauten/ Wintergärten als Klimapuffer zur Energieeinsparung sowie Fassadenbegrünung sind möglich.

Auf orts- und regionsuntypische Waschbetonplatten, Glasbausteine, Zementwerkstoffe, Klinker und reflektierende Metallverkleidungen sollte aus gestalterischen Gründen verzichtet werden.

### C.3 Gebäude- und Zaunsockel

Aus gestalterischen Gründen sollten eventuell gepl. Gebäude-Sockel aus Zementputz farblich gleich mit der Fassade angelegt werden, um optisch nicht hervorzutreten.



Entlang der Parzellengrenzen werden anstelle von Betonsockeln z.B. Trockenmauern aus Granitlesesteinen bis 15 cm Höhe vorgeschlagen, um die biologische Durchgängigkeit für Kleinlebewesen zu erhalten.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sollte jedoch auf Zaunsockel grundsätzlich verzichtet werden.

#### C.4 Einzäunung von Garagenvorplätzen

Zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelung sollten Zufahrten und Garagenvorplätze/Stauraumlängen so flächensparend wie möglich gestaltet werden. (Höchstlänge möglichst nicht über 5 m).

Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so könnte auf die Länge der Einfahrten ein Pflanzstreifen entlang der gemeinsamen Grenze von mind. 1 m Breite angelegt werden.

Stauräume vor aneinander gebauten Garagen auf benachbarten Grundstücken sollten entlang der gemeinsamen Grenze nicht eingezäunt werden.

#### C.5 Dach- und Wandbegrünung

Dach- und Fassadenbegrünungen mit Selbstklimmern oder Spalierpflanzen auch an Garagen und Nebengebäuden sollten aus ökologischen und gestalterischen Gründen, wo immer möglich - ggf. auch nur teil- oder abschnittsweise auf fensterlosen Flächen - vorgesehen werden.

#### C.6 Nutzung von Regenwasser

Es wird empfohlen, anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen zur Schonung der Ressource Grundwasser in ausreichend dimensionierten Regenwassersammelanlagen (Zisternen) zu sammeln und über gesonderte Regenwasserleitungen einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zuzuführen. Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen (Verwendung von Titanzink!) sowie auf die nicht-zulässige direkte Verbindung zwischen Trink- und Regenwassernetz wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen.

Die Verwendung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist nur bei einer entsprechenden Teilbefreiung vom Benutzungszwang durch den Wasserzweckverband möglich. Die Erstellung der Regenwassernutzungsanlage ist vorher dem Zweckverband mitzuteilen.

#### C.7 Verzicht auf Pflanzenbehandlungsmittel und Streusalz auf privaten Flächen

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden, mineralischen Düngemitteln, ätzenden Streustoffen und Streusalz soll zum Schutz von Boden und Grundwasser, der an-





grenzenden Vegetation und der Pfoten von Haustieren, insbesondere von Hunden und Katzen, auch auf privaten Garten- und Verkehrsflächen unterbleiben.

#### C.8 Kompostierung

Je Hausgarten sollte ein Kompostplatz für anfallende Küchen- und Gartenabfälle angelegt werden.

#### C.9 Pflanzenauswahl

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte auch für private Pflanzungen weitestgehend autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) Verwendung finden.

Im ländlichen Raum und v.a. in Ortsrandbereichen sollten in Privatgärten grundsätzlich keine fremdländischen Gehölzarten und Koniferen (Nadelgehölze) gepflanzt werden. Als Orientierung für standortheimische Gehölze können die festgesetzten Pflanzenarten des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes für die öffentlichen Pflanzflächen dienen.

Buntlaubige Formen, Säulen-, Kugel-, Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen sowie fremdländische und blau oder gelb gefärbte Nadelgehölze sollten zumindest am Baugebietsrand und dort nicht gepflanzt werden, wo sie auf Nachbargrundstücke oder auf den öffentlichen Raum einwirken.

#### C.10 Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken

Die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken gem. Art. 48 AGBGB von 4 m bei Einzelbäumen und Heistern und 2 m bei Sträuchern sind entlang bepflanzter Grenzabschnitte des Geltungsbereiches einzuhalten.

#### C.11 Landwirtschaftliche Immissionen und Belange

Die direkt an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass zeitweilig trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen ausgehen können, die zu dulden sind.

#### C.12 Elektrische Erschließung

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, für die Hausanschlüsse sollten von den Bauwilligen entsprechende Kabeleinführungen vorgesehen werden.

Auf die zwingende Berücksichtigung der im öffentlichen Straßenraum festgelegten Baumstandorte - hiervon mind. 2,5 m seitlicher Abstand mit den Hauszuleitungen -



wird nochmals hingewiesen (s. Ziff. 1.5.1 der Festsetzungen durch Text und „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen).

Sollten die erforderlichen Abstände im Einzelfall nicht eingehalten werden können, sind bauseits geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Energieversorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Ebenso wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.

### C. 13 Ökologisches Bauen

Zur Information der Bauwerber über Möglichkeiten umweltfreundlichen Bauens wird auf die Veröffentlichung „Ratgeber Blauer Engel - umweltfreundlich bauen“ hingewiesen.

Im Interesse einer ökologisch verantwortungsvollen Bauplanung und -ausführung sollte auf solche Baumaterialien weitgehend verzichtet werden,

- die bekanntermaßen oder potentiell gesundheitsschädlich sind (z.B. PVC)
- die nicht in energie-, ressourcen- oder umweltschonenden Herstellungsverfahren gefertigt werden können (z.B. Tropenholz)
- bei deren Entsorgung schlecht oder gar nicht wieder verwendbare Abfallprodukte anfallen.

### C. 14 Alternative Energieversorgung

Strom zur Wärmeerzeugung soll wegen mangelnder Energieeffizienz nicht verwendet werden.

Für die Energieversorgung des Baugebietes sollten zumindest energieeffiziente Brennwertheizungen zum Einsatz kommen; der Einbau von thermischen Solarkollektoren zur Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sollte in Erwägung gezogen werden; ggf. sollten zunächst auch nur die entsprechenden Installationen (für einen späteren Einbau) vorgenommen werden.

Eine Bezuschussung durch diverse laufende Förderprogramme von Bund und Land ist ggf. möglich.

### C. 15 Unterbau von Straßen und Wegen

Gemäß dem Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 07.10.1993 (Akt.Z. 230-1414-39) ist in die Ausschreibungen der Einsatz von umweltfreundlichen Re-



cycling-Baustoffen aufzunehmen und soll, soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar, zum Tragen kommen.

Es wird empfohlen, als Material für den Unter- und Oberbau von Straßen und Wegen sowie für Garagenzufahrten anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung zu verwenden.

Das zu verwendende Material muss den Anforderungen und Gütebestimmungen den „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die einzuhaltenden wasserwirtschaftlichen Güte Merkmale bei der Verwendung von Recyclingstoffen im Straßenbau in Bayern“ - Bekanntmachung der Obersten Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern vom 17.11.1992 geändert mit Bekanntmachung vom 31.01.1995 - entsprechen.

Darüber hinaus muss Bauschuttrecycling-Material die Z 1.1 - Werte der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - einhalten.

#### C. 16 Schutz des belebten Oberbodens

Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Folgende Maße sind für Oberboden-Mieten zur ausreichenden Sauerstoffversorgung einzuhalten:

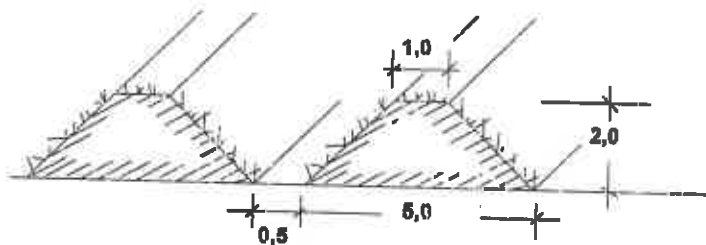


Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200

Höhe: max. 2,00 m      Länge: unbegrenzt  
Breite: max. 5,00 m      Querschnitt: trapezförmig

Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnden (aber nicht winterharten) Lupinen, Ölrettich, Senf oder Raps bzw. frosthartem Inkarnatklees oder Winterraps anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke - zu beachten.

#### C. 17 Altlastenverdacht

Bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten sollte das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilt werden. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten ist das Landratsamt Straubing-Bogen oder das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.



### C. 18 Kellergeschoße

Für Abwässer aus evtl. Kellergeschoßen sind entsprechende Pump- bzw. Hebewerke bis über die Rückstauenebene - = künftige Straßenoberkante - vorzusehen, wenn dies aufgrund der Kanalhöhe notwendig ist. Bei einem direkten Anschluss muss eine Rückstausicherung erfolgen.

Auf die entsprechende Satzung der Gemeinde wird hingewiesen.

### C. 19 Hinweise zur Abfallentsorgung

„Abfallbehältnisse werden vom Abfuhrpersonal nur dann aus den Müllboxen entnommen und wieder zurückgestellt, wenn diese unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie angeordnet, frei zugänglich und die Türen zur Straße hin zu öffnen sind“ (§ 16/6 der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW SR).

Eigentümer von Grundstücken, die mit Müllfahrzeugen nicht direkt angefahren werden können, haben ihre Behältnisse an den Abfuhrtagen an Wendeflächen oder Ringstraßen bereitzustellen: die Abfallbehältnisse der Parzelle 10 sind direkt an der neuen Erschließungsstraße, die Behältnisse der Parzelle 11 an der südlichen Wendeplatte der Florianstraße bereitzustellen.

### C. 20 Pflege unbebauter Grundstücke

Jeder Grundstückseigentümer hat ab dem Zeitpunkt des Kaufes sein Grundstück zu pflegen, auch bzw. vor allem solange keine Bebauung erfolgt. Eine zweimalige Mahd jährlich soll Verunkrautung und Samenflug einschränken.

### C. 21 Aushändigung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes an die Bauwerber

Jedem Grundstückseigentümer wird von der Gemeinde eine vollständige Ausfertigung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes mit Begründung und Festsetzungen durch Planzeichen und Text zur entsprechenden Berücksichtigung ausgehändigt.

### C. 22 Anschluss des Baugebietes an den ÖPNV

Die nächste öffentliche Bushaltestelle befindet sich in ca. 300 m Entfernung an der Bayerwaldstraße in Richtung Ortsmitte. Über die Buslinie Nr. 6 bestehen mehrmals täglich Verbindungen in Richtung Falkenfels und Straubing.



**Gemeinde Kirchroth**

Regensburger Straße 22  
94356 Kirchroth

19. Mai 2010

*W. Wallner*  
Wallner

1. Bürgermeister