

Bebauungsplan "Am Raschberg I"  
Gemeinde: Kirchroth  
Landkreis: Straubing-Bogen  
Reg.-Bezirk: Niederbayern

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 91 BayBO

1. GELTUNGSBEREICH



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

3. BAU DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1. Zahl der Vollgeschosse (§ 17, 18 BauNVO)

E+D

Höchstens ein Vollgeschoß und ein ausgebautes Dachgeschoß (Vollgeschoß) zulässig (Erdgeschoß und Dachgeschoß)

3.2. Grundflächenzahl

0,4 bei 2 Vollgeschossen

3.3. Geschoßflächenzahl

0,8 bei 2 Vollgeschossen

Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, sind die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen zulässig

4. GRUNDSTÜCKSGRÖSSE, BAUWEISE, ÜBERSCHAUBARE GRUNDSTÜCKSEFLÄCHE  
GRENZBEBAUUNG

4.1 Mindestgröße der Baugrundstücke 750 m<sup>2</sup>

4.2 Bauweise



offene Bauweise (§22 Abs 2 BauNVO)

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen



Baugrenze (§ 23 Abs 3 BauNVO)

Bei Errichtung von Haupt- und Neben-  
gebäuden (Garegen) an gemeinsamer  
Grenze hat sich der Nachbauende in  
Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung,  
Dachdeckung usw. an das an dieser  
Grenze bestehende Gebäude anzugleichen  
(§ 22 Abs 4 BauNVO)

5. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenbegrenzungslinie



Fahrbahn



Verkehrsflächen besonderer Zweckbe-  
stimmung: Gemischt genutzte Wohnstraßen  
(Spielstraße)



Wendeplatte mit Radiusangabe

## 6. GARAGEN, STELLPLÄTZE, GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN

Auf dem Baugrundstück sind bei Gebäuden mit 1 Wohnung mind 2 Stellplätze, bei Gebäuden mit 2 Wohnungen mind 3 Stellplätze, bei Nutzungen nach § 13 BauNVO (freiberuflich) je 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche 1 Stellplatz zu errichten

Zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muß ein Stauraum von mind. 5 m vorhanden sein, der zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf.

Stellplätze und Garagenzufahrten sind in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau auszuführen (z.B. Kies, Schotterrasen, Steinpflaster, Rasengittersteine).

Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten von mind. 50 cm breite auszulegen.

6.1 **Ga**

Garagenstandort

6.2 ◁

Grundstückzufahrt

## 7. GRÜNBORDNUNG

### 7.1. Öffentliche Grünflächen



Straßenbegleitgrün mit Pflanzstandorten für Laubbäume (z.B. Winterlinde)

### 7.2. Private Grünflächen



Private Grünflächen mit Pflanzstandorten und -vorschlägen für heimische Laubbäume (z.B. Kastanie, Spitzhorn, Stieleiche, Winterlinde) oder Obstbäume.

Als ortsrandsbegrenzende und gliedernde Grünfläche soll zu den hochstämmigen heimischen Laubbäumen eine ergänzende Bepflanzung mit Kleinbäumen: z.B. Hainbuche, Birke, Vogelbeere, Feldahorn, Eberesche

Sträuchern: z.B. Hartriegel, Haselnuß, Heckenkirsche, Schneeball, Weißdorn gemischt werden.

Nicht erwünscht sind fremdländige Gehölze mit Kruppel-, Dreh- und geometrischen Wuchsformen, Blautannen, Blaufichten und Tujen.

In den Bauvorlagen ist die Baumbepflanzung auf dem Baugrundstück eindeutig festzulegen.

Sichtdreiecksflächen an Straßeneinmündungen sind von sichtbehindernden Gebäuden, Bepflanzungen und sonstigen Gegenständen die höher als 1,00 m über Straßenoberkante reichen, freizuhalten.

### 7.3. Hochwasserschutzmaßnahmen

entfallen, da Mindesthöhe der bestehenden Geländeform bei 325,50 m über NN liegt.

Hochwassergefahr bei 323,90 m über NN.

### 8. BAULICHE GESTALTUNG NACH ART. 91 BayBO

Neben den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sind die Hinweise im Rahmen der Baubeschreibung zu beachten.

#### Dächer:

Dachform: Satteldach (SD) bei Hauptgebäuden und Nebengebäuden;

bei schmalen Anbauten (z.B. Wintergarten) sind auch Pultdächer zulässig;

Firste sind mittig zum Baukörper auszulegen.



Vorgeschriebene Firstrichtung des Daches

#### Gebäude:

Dachneigung: 32 - 38°

Dachdeckung: Ziegeldeckung naturrot

Dachgaupen: zulässig

Wandhöhe: max. 4,10 m

Traufhöhe: max. 2,75 m

Kniestock: max. 0,75 m

Baukörper: Gesamteindruck lang-  
gestreckt

Sockel: Sockelhöhe EFOK max.  
0,60 m über Gelände

Zur Farbgebung der Fassaden sind Weiß oder gedeckte, erdige Farbtöne zu wählen und zwar einheitlich je Anwesen.

#### Nebengebäuden

Garagen und Geräteschuppen sind in Konstruktion, Material und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen.

#### Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur an straßenseitigen Einfriedungen und Außenwänden, beschränkt auf die Erdgeschoßzonen, zulässig.

Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben und Wechsellicht unzulässig.

#### Einfriedungen

Die privaten Vorgartenflächen, die zum Straßenraum hin nicht eingezäunt werden dürfen sind unter Punkt 6 bezeichnet.

Zum Straßenraum hin sind senkrechte Holzlattenzäune mit max. 0,15 m Sockel bis zu einer Höhe von 1,20 m vorgeschrieben. An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Holzlatten- oder Maschendrahtzäune bis zu 1,20 m zulässig.

Gartenzäune sind um 0,5 m ab  
Straßenbegrenzungslinie, aus Gründen  
der Schneeräumung, zurückzusetzen.  
Ausgenommen davon sind Grundstücke  
an denen eine öffentliche Grün-  
fläche angrenzt.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, KENNZEICHEN UND HINWEISE

-----

Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)

+ 65 + 2,0

Maßzahl

⑦

Parzellennummern

Grenzpunkte und Grenzen



Flurstücksgrenzen mit Grenzstein vorhanden

Bauwerke (Bestand)



Wohngebäude (Mittelstrich= Firstrichtung)

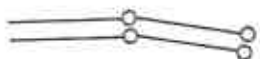


Nebengebäude (Mittelstrich= First-  
richtung)



Höhenlinie mit Höhenangaben in m üNN

Straßen und Wege



abgemarkter Weg

Verschiedenes

|   |   |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |
| 7 | 8 |

1. Art der baulichen Nutzung
2. Bauweise
3. Grundflächenzahl
4. Geschoßflächenzahl
5. Anzahl der Geschoße
6. Bautyp
7. Dachform
8. Dachneigung





geplante Gebäude

Starkstromleitung mit Schutzstreifen  
von jeweils 8,00 m.

Sichtdreieck

## Planunterlagen:

Amtliche Flurkarten des Vermessungsamtes, zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet. Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

## Aufgestellt:

Kirchroth, den 18. 08. 1989  
Planungsbüro Alfons Eiglsperger

Eiglsperger  
staatl. geprüfter Bautechniker

## Geändert:

Kirchroth, den 8.2.1990  
Planungsbüro Alfons Eiglsperger

Eiglsperger  
staatl. geprüfter Bautechniker

# Regelbeispiel

M 1 : 200

E+D II

Dachneigung 32 - 38°

Dachdeckung Pfannen oder Biber naturrot

