

Gemeinde **Kirchroth**
Landkreis **Straubing – Bogen**

Ausfertigung:

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

Gemeinde Kirchroth 26. Sep. 1997
Regensburger Straße 22
94356 Kirchroth



Wanninger
Wanninger
1. Bürgermeister

Bebauungsplan
mit integrierter Grünordnung

für das Gebiet
in Kirchroth

„Südlich der Lindenstraße“

Gemeinde
Landkreis
Reg. Bezirk

Kirchroth
Straubing – Bogen
Niederbayern

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
für das Baugebiet „Südlich der Lindenstraße“

Inhaltsverzeichnis

Zeichenerklärung und Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 98 BayBO

Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnung und Hinweise

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Lageplan	M = 1 : 1 000
Übersichtsplan	M = 1 : 5 000

Begründung

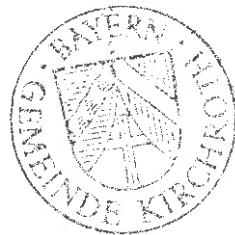
Schallpegelberechnung

Verfahrensvermerke

Ausfertigung

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

Gemeinde Kirchroth 26. Sep. 1997
Regensburger Straße 22
94356 Kirchroth



Wanninger
Wanninger
Bürgermeister

Aufgestellt:

Kirchroth, den 16. Oktober 1995
geändert 01. Juli 1997; erneut geä.: 09. Sept. 1997

Planfertiger:

Planungsbüro Alfons Eiglsperger
Ortsplatz 18
94 356 Kirchroth


Gemeinde
Landkreis
Reg. Bezirk


Kirchroth
Straubing – Bogen
Niederbayern


**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
für das Baugebiet „Südlich der Lindenstraße“
in Kirchroth**

I. TEXTLICHE UND PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenz- und Flächensignaturen

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsformen

1.3  Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr 11 BauGB)

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 **MD** Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

2.2 **GBF** Gemeinbedarfsfläche (§ 5 Abs.2 Nr7 BauNVO)

3. Maß der baulichen Nutzung


3.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

3.1.1 **II** Parzelle 1 – 13 und 19
Höchstens ein Erdgeschoß und ein Obergeschoß (E + 1) zulässig, wobei für Parzelle 7 auch E + 1 + D zulässig ist (Bestand)





3.1.2 **II** Parzelle 14 – 16, 18
Höchstens ein Erdgeschoß und ein ausgebautes Dachgeschoß (Vollgeschoß E + D) zulässig, wobei ausnahmsweise aus planerischen Gründen bei Parzelle 16 auch E + 1 + D zulässig ist.

- 3.1.3 III Parzelle 17 bestehendes Wohngebäude das höchstens Erdgeschoß, ein Obergeschoß und ein ausbautes Dachgeschoß (Vollgeschoß) (E + 1 + D) zulässig ist.
- 3.2 0,3 Max. Grundflächenzahl (§§ 17 und 19 BauNVO)
- 3.3 0,6 Max. Geschossflächenzahl (§§ 17 und 20 BauNVO)





4. Grundstücksgröße, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 Mindestgröße der Baugrundstücke 500 m²
- 4.2 Bauweise
- 4.2.1 o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 4.3 Überbaubare Flächen
- 4.3.1  Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)
Bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie Nebengebäude (außer Garagen) sind außerhalb der überbaubaren Fläche im rückwärtigen Grundstücksteil zulässig

5. Öffentliche Verkehrsflächen

- 5.1 
FB 4,5 + GR 1,5 + GW 2,0
Öffentliche Verkehrsflächen (FB = Fahrbahn, GR = Straßenbegleitgrün, GW = Gehweg) (mit Maßzahl in m)
- 5.1.1  Straßen-/Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- 5.1.2  Fahrbahn
- 5.2 
FW 2,0
Fußweg
- 5.2.1 Fußwege sind mit einem wassergebundenen Deckbelag auszubilden.

6. Stellplätze, Garagen

- 6.1 Auf dem Baugrundstück sind bei Gebäuden mit 1 Wohnung mind. 2 Stellplätze, bei Gebäuden mit 2 oder mehr Wohnungen mind. 1,5 Stellplätze je Wohnung und bei Nutzung nach § 13 BauNVO (freiberuflich) je 30 m² Nutzfläche 1 Stellplatz zu errichten. Bei öffentlichen Gebäuden sind mindestens die gesetzlich vorgeschriebenen Stellplätze anzulegen.
- 6.2 Stellplätze und Garagenzufahrten sind in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau auszuführen (z.B. Kies, Schotter, Schotterrasen, Rasenfugensteine o.ä.)
Bei einem Abflußbeiwert von $\geq 0,5$ ist für das Oberflächenwasser eine Entwässerungseinrichtung vorzusehen im Privatgrundstück mit Anschluß an die Grundstücksentwässerung.
- 6.3  vorgeschlagener Garagenstandort
(Mittelstrich = vorgeschlagene Firstrichtung)
- 6.3.1 Der nicht eingezäunte Stauraum zwischen Straßen-/Verkehrsflächenbegrenzungslinie und Garagen muß mind. 6,0 m betragen.
- 6.4  Gemeinschaftsgarage mit Anzahl der Stellplätze (ST) (Mittelstrich = vorgeschlagene Firstrichtung)
- 6.5  Stellplätze
- 6.6  vorgeschlagene Grundstücks-/Garagenzufahrt

7. Grünordnung







Öffentliche Grünflächen



Private Grünflächen

7.2.1

Die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen hat landschaftsgerecht mit heimischen Laubbäumen, Gehölzen und Sträuchern unter Verwendung der unter 7.3 aufgeführten Arten zu erfolgen. Ergänzend hierzu sind im privaten Bereich auch Obstbäume zulässig; auf die Kreissortenliste altbewährter Obstsorten wird hingewiesen.

- 7.2.2  Pflanzgebot für heimische Laubbäume
- 7.2.3  Pflanzgebot für raumbildende Gehölz und Strauchpflanzungen (Schematische Darstellung)
- 7.2.4  bestehende Pflanzungen
- 7.2.5  Kinderspielplatz für den Kindergartenbetrieb
- 7.3 Pflanzliste

7.3.1 Zu pflanzende Baumarten; Mindestpflanzgröße: H 3xv StU 12 – 14

Artenauswahl:

Spitzahorn	- <i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	- <i>Acer pseudoplatanus</i>
Rotbuche	- <i>Fagus sylvatica</i>
Hainbuche	- <i>Carpinus betulus</i>
Walnuß	- <i>Juglans regia</i>
Esche	- <i>Fraxinus excelsior</i>
Stieleiche	- <i>Quercus robur</i>
Winterlinde	- <i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	- <i>Tilia platyphyllos</i>

7.3.2 Zu pflanzende Gehölz- und Straucharten

Mindestpflanzgröße:

Bäume: Hei 2xv 150 – 200

Schwarzerle	- <i>Alnus glutinosa</i>
Traubenkirsche	- <i>Prunus padus</i>
Vogelkirsche	- <i>Prunus avium</i>

Sträucher: 2xv 60 – 100

Heckenrose	- <i>Rosa canina</i>
Bluthartriegel	- <i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuß	- <i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	- <i>Lonicera xylosteum</i>
Pfaffenhütchen	- <i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	- <i>Frangulua alnus</i>
Schwarzer Hollunder	- <i>Sombucus nigra</i>
Purpurweide	- <i>Salix purpurea</i>
Korbweide	- <i>Salix viminalis</i>

- 7.3.3 Im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde können weitere heimische Baum-, Gehölz- und Straucharten zugelassen werden.

7.3.4 Nicht zugelassen sind fremdländische Gehölze (z.B. Thujen, Blautannen)

7.4 In den Bauvorlagen für öffentliche Bauten in der Gemeinbedarfsfläche ist die Grünordnung der nicht bebauten Flächen auf dem Baugrundstück eindeutig darzustellen (Freiflächengestaltungsplan).

8. Bauliche Gestaltung nach Art. 98 BayBO

8.1 Dächer

8.1.1

Dachform
Parzellen 1- 14 und 19
Satteldach (SD) bei Wohngebäuden, Nebengebäuden und Garagen. Firste sind mittig zum Baukörper anzulegen.



Vorgeschlagene Firstrichtung des Hauptdaches

Parzellen 15 – 18
Satteldach bzw. Walmdach (WD) bei Wohngebäuden, Nebengebäuden und Garagen zulässig.

8.1.2

Dachneigung
Wohngebäude

E + D	34° - 45°
E + 1	30° - 40°
E + 1 + D	36° - 54°

Nebengebäude und Garagen:
Für Nebengebäude und Garagen gilt die Variationsbreite der Wohngebäude.

8.1.3

Dacheindeckung
Kleinformatige naturrote bzw. braune Dachplatten (Falzziegel, Biberschwanz o.ä.) bei Wohngebäude, Nebengebäude und Garagen.

8.1.4

Dachüberstände

Wohngebäude

SD	Traufe:	max 1,20 m
	Ortgang:	max 1,00 m
WD	Traufe:	max 1,00 m

Nebengebäude und Garagen

SD	Traufe:	max 0,50 m
	Ortgang:	max 0,50 m
WD	Traufe:	max 0,50 m

Dachüberstände an der Nachbargrenze sind nicht zulässig.

Als Eingangs- und Balkonüberdachungen sind größere Dachüberstände (max 2,00 m) zulässig.

8.1.5

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Einzelgauben in Form von stehenden Dachgauben (Schlepp- oder Satteldachgauben) mit einer max. Ansichtsfläche von 2,50 m² zulässig.

Zulässig sind auch stehende Dacherker (sog. Zwerchgiebel), bündig oder max 1,00 m vorragend aus der Umfassungswand hochgeführt, mit einer Frontbreite von max. ein Drittel der Giebelbreite.

Sonnenkollektoren sind bündig in der Dachfläche zulässig; sie müssen sich jedoch optisch unterordnen.

8.2

Baukörper und Außenwände

8.2.1

Fassadeneinschnitte

Einschnitte (z.B. Loggien) sind in rechteckiger Form zulässig, dürfen jedoch max. ein Drittel der Länge der Außenwand nicht überschreiten.

8.2.2

Kniestockhöhen

Die Kniestockhöhen dürfen, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh), von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette folgende Werte nicht übersteigen:

E + D	1,20 m
E + 1	0,35 m
E + 1 + D	0,35 m

8.2.3

Wandhöhen

Die Wandhöhen dürfen, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh), von der Oberkante natürlichem oder festgesetztem Gelände bis Unterkante Sparren folgende Werte nicht überschreiten:

Wohngebäude:

E + D	4,65 m
E + 1	6,45 m
E + 1 + D	6,45 m

Nebengebäude und Garagen:

max. 3,00 m.

8.2.4

Sockelhöhen

Die Sockelhöhen dürfen, gemessen von der Oberkante natürlichem oder festgesetztem Gelände bis Erdgeschoßfußbodenoberkante (EFOK) 0,60 m nicht übersteigen. Sockel sind ohne Putzabsatz auszubilden. Bestehende Altgebäude ausgenommen.

8.2.5

Die Außenwände sind als verputzte Mauerflächen herzustellen. Ornamentputze sind nicht gestattet. Ortstypische Putzbänder am Giebel, an Gebäudeecken, als Fenster- und Türumrahmungen sind in unaufdringlicher Weise erlaubt.

Holzverschalte Giebel sind zulässig.

Ausnahmsweise zulässig ist auch holzverschalte Bauweise, soweit Bestimmungen des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

8.2.6

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

Die farbliche Behandlung von Holzverschalungen hat in naturfarbenen oder hellen Holzschutzanstrichen zu erfolgen.

8.3

Werbeanlagen

8.3.1

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur an straßenseitigen Einfriedungen und Außenwänden, beschränkt auf die Erdgeschoßzonen, zulässig (max. Fläche 0,50 m²)

8.3.2

Leuchtreklamen und sog. Nasenschilder sind gesondert zu genehmigen.

8.4

Einfriedungen

8.4.1

Zum Straßenraum hin sind senkrechte Holzlatenzäune mit Sockel (max Höhe 0,25 m) bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zulässig sind auch Ziermetallzäune. An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

8.5

Abgrabungen und Auffüllungen

Grundsätzlich sind Geländeänderungen nur auf das für die Baumaßnahme unbedingt erforderliche Maß zu beschränken einschließlich der Erschließungsstraße.

Abgrabungen und Auffüllungen sind bis zu max. 0,70 m auf das Urgelände zulässig. Böschungen sind im Verhältnis 1 : 1,5 (Höhe : Breite) oder flacher auszubilden

Ausfertigung:

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




Gemeinde Kirchroth 26. Sep. 1997
Regensburger Straße 2
94356 Kirchroth





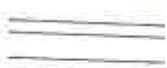

Wanninger
Wanninger
1. Bürgermeister

II. PLANLICHE HINWEISE, KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN




1. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

- 1.1  Vorläufige Teilung der Grundstücke
- 1.2  Gebäudebestand
- 1.3  Parzellenummerierung

2. Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

- 2.1  Gebäudebestand
- 2.2  Wasserlauf
- 2.3  Klassifizierte Straße mit Anbauverbotszone
- 2.4  Trafostation

3. Allgemeingültige Hinweise

- 3.1 18 Flurstücksnummer
- 3.2  Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 3.3  Höhenlinie mit m-Angabe ü. NN
- 3.4  Abgemarkter Weg
- 3.5 Weitere Eintragungen und Planzeichen sind Signaturen der Flurkarte, der Geländevermessung oder sonstige Hinweise. Alle nicht unter 1 aufgeführten Eintragungen sind somit keine Festsetzungen.

3.6

Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6
7	8
9	10

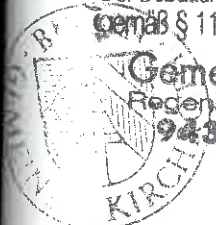
- 1 = kein Eintrag
- 2 = betreffende Parzellenummer
- 3 = Art der baulichen Nutzung
- 4 = Bauweise/Bebauung
- 5 = Grundflächenzahl (GRZ)
- 6 = Geschoßflächenzahl (GFZ)
- 7 = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 8 = Zahl der Vollgeschosse (Hinweis)
(E = Erdgeschoß, 1 = Obergeschoß, D = Dachgeschoß)
- 9 = Dachart: SD = Satteldach, WD = Walmdach
- 10 = zulässige Dachneigung

Ausfertigung:

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

Gemeinde Kirchroth 26. Sep. 1997
Regensburger Straße 22
94356 Kirchroth

Wanninger
Wanninger
1. Bürgermeister



III. TEXTLICHE HINWEISE

1. **Bodendenkmalfunde**

Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

2. **Hinweise zur Wasserwirtschaft und zur Wassereinsparung**

- Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystem ist eine Versickerung der unverschmutzten Dach- und Oberflächenabwasser anzustreben. Ein Nachweis über die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist jedoch erforderlich.

- Die anfallenden Oberflächenwässer können auch in geeigneten Behältern wie Regenwasserspeicher, Zisternen usw. gesammelt und gespeichert werden. Verwendet kann dieses Wasser u.a. zur Gartenbewässerung

Der Einbau von wassersparenden Armaturen wird empfohlen.

3. **Baukörper, Müllbehälter und Fassadenbegrünung**

3.1 **Gebäudeproportionen**

Die Gebäude sind als klare rechteckige Baukörper auszubilden. Die längeren Außenwände verlaufen parallel.

3.2 **Seitenverhältnis**

Das Seitenverhältnis der Hauptbaukörper (Gebäuelänge:Gebäudebreite) muß mind. bei Neubauten 5 : 4 betragen

3.3 **Müllsammelbehälter und Briefkästen sind unaufdringlich in den Einfriedungen oder im Gebäude vorzusehen.**

3.4

Begrünung von Fassaden und Nebengebäuden:

Die Begrünung von Fassadenteilen und Wänden der Nebengebäude ist aus ökologischer Sicht wünschenswert.

Geeignet sind folgende Arten:

- Schlinger
Blauregen/Glycine (*Wisteria sinensis*)
 - Ranker
Waldrebe (*Clematis hybride jackmanii*)
 - Spreitzklimmer
Winterjasmin (*Jasminum nudiflorum*)
- Sowie Obstspaliere

Berankungsgerüste sind aus Holzlatten auszubilden

3.5

Ausbildung der Keller

Es wird empfohlen, die Keller als wasserdichte Wanne auszuführen, da es bei Hochwasser der Donau zu gespannten Grundwasserverhältnissen kommen kann.

Ausfertigung:

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

Gemeinde Kirchroth 26. Sep. 1997
Regensburger Straße 22
94356 Kirchroth



Wanninger
Wanninger
1. Bürgermeister

Planunterlagen:

Amtliche Flurkarte des Vermessungsamtes im Maßstab $M = 1 : 1000$, 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 16. Oktober 1995

Geändert 01. Juli 1997; erneut geä.: 09. Sept. 1997

Alfons Eiglsperger
Staatlich geprüfter Bautechniker

Ausgefertigt: 26. Sep. 1997
Kirchroth, den



Wanninger
1. Bürgermeister