

dipl.-ing. gerald eska
landschaftsarchitekt

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

**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET
WA "AM PERLBACH", OBERZEITLDORN**

mit Änderungen durch das

*Deckblatt Nr. 1 vom 25.2.2004 in Kraft getreten am 26.2.2004 und das
Deckblatt Nr. 2 vom 7.7.2004 in Kraft getreten am 8.7.2004 und das
Deckblatt Nr. 3 vom 31.07.2004 in Kraft getreten am 01.08.2004*

Gemeinde Kirchroth
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND HINWEISE

1. Fassung gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 25.03.2003
Geänderte Fassung lt. Satzungsbeschluss vom 04.06.2003

Aufgestellt:

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

94327 Bogen

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

Gerald Eska

Gerald Eska
Landschaftsarchitekt

Ausgefertigt:



Vorhabensträger:

Gemeinde Kirchroth
vertreten durch Herrn
1. Bürgermeister Wanninger
Regensburger Straße 22
94356 Kirchroth

Fon 09428/9410-0
Fax 09428/9410 15

Karl Wanninger

Karl Wanninger
1. Bürgermeister

01-47-02-P



Gemeinde Kirchroth
Regensburger Straße 22
94356 Kirchroth
1. JUNI 2003

Wanninger
Wanninger



INHALTSVERZEICHNIS

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN: S. PLAN M = 1:1.000

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

	Seite
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1.1 Art der baulichen Nutzung	3
1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	3
1.3 Bauweise	3
1.4 Überbaubare Grundstücksfläche	3
1.5 Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen	3
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	4
2.1 Gestaltung der Hauptgebäude.....	4
2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude; Kfz-Stellplätze.....	5
2.3 Einfriedungen.....	6
2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern.....	6
3. Festsetzungen zur Grünordnung	7
3.1 Öffentliche Grünflächen.....	7
3.2 Private Grünflächen	9
4. Immissionsschutz	10
4.1 Passive Schallschutzmaßnahmen.....	10

C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN



B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT NACH § 9 BAUGB

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

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

in Kraft getreten am
14.08.2017

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 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

1.2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 0,6

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

1.3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

1.3.2 Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

1.4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.

1.4.2 Für die Abstandsflächen und Grenzabstände gelten die Regelungen der BayBO.

1.5 Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

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).

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

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 der vorgeschlagenen Garagenstandorte).



2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

- 2.1.1 Gebäudehöhen: Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe von Wohngebäuden (II): WA₁: 6,30 m.
WA₂: 4,70 m
Als Wandhöhe gilt das Maß ab Urgelände auf der jeweils geländehöheren Parzellenseite bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 2.1.2 Dachform: Zulässig sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeldächer. Flachdächer bei Hauptgebäuden sind unzulässig.
Abweichend hiervon sind bei den Parzellen 1-6 nur Sattel- und versetzte Pultdächer zulässig.
- 2.1.3 Dachneigung: WA₁: 15° - 25°
WA₂: 27° - 40°
Bei gewählten Wandhöhen von nur 4,70 m im WA₁ sind Dachneigungen ebenfalls zwischen 27° und 40° zulässig.
- 2.1.4 Dachdeckung: Kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in roten, braunen und grauen Farbtönen; verglaste Teilbereiche sind zulässig. Blecheindeckungen sind unzulässig.
- 2.1.5 Solar- und Photovoltaikanlagen: Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche.
- 2.1.6 Dachgauben: Zulässig nur bei Gebäuden mit Wandhöhen bis 4,70 m und bei Dachneigungen ab 30°.
Zulässig sind stehende Gauben, max. 2 pro Dachseite, Gesamtlänge max. 1/3 der Dachlänge. Anordnung in der unteren Dachhälfte.
Zulässig sind auch stehende Dacherker, sog. Zwerchgiebel, bündig oder max. 1,25 m vorragend aus der Umfassungswand hochgeführt mit einer Frontbreite von max. 1/3 der Wandbreite.
Unzulässig sind gleichzeitige Anordnungen unterschiedlicher Gaubenarten, die Mischung von Gauben und Dachflächenfenstern auf einer Dachseite sowie Dacheinschnitte.



2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude; Kfz-Stellplätze

- 2.2.1 Max. zulässige traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden: 3,00 m.
- 2.2.2 - entfällt -
- 2.2.3 - entfällt -
- 2.2.4 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Dachneigung, Farbgebung, Form und Gestaltung anzupassen und unterzuordnen. Kollektorflächen sind zulässig.
- 2.2.5 Vor jeder Garage ist ein Stauraum von mind. 5 m Tiefe auf dem Grundstück anzulegen, der zum öffentlichen Grund nicht eingezäunt werden darf (s.a. Ziff. C.2).
- 2.2.6 Je Wohneinheit ist zusätzlich zum Stauraum vor z.B. einer Garage oder einem Carport auf dem Grundstück ein weiterer Stellplatz zu schaffen.
- 2.2.7 Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten sind zwingend mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasen-Pflaster, Rasengitter-, Rasenfugensteine, Schotter, Schotterrasen, Spurplatten, wasserdurchlässige Steine o.ä.) auszubilden. Bituminös befestigte Zufahrten sind unzulässig.
- 2.2.8 - entfällt -
- 2.2.9 Abweichend von der Bayerischen Bauordnung ist ein Abstand zwischen Garagen und Grundstücksgrenzen von 1 m zulässig, wenn die Garage nicht länger als 8 m ist, die Gesamtnutzfläche 50 m² sowie die Wandhöhe 3 m im Mittel nicht übersteigt.
- 2.2.10 Bei den Garagenzufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Wasserrinne mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf den Straßengrund fließen kann.
- 2.2.11 Kellergaragen sind unzulässig.



2.3 Einfriedungen:

- 2.3.1 Straßenseitig: max. 1,20m hohe naturbelassene oder hell lasierte Holzzäune mit senkrechter (!) Lattung (keine "Jäger"zäune), Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen.
- 2.3.2 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur: max. 1,20 m hohe Holzzäune, verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune; Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen.
- 2.3.3 Die Zaunsäulenbefestigung ist jeweils nur durch Einzel- bzw. Punktfundamente zulässig.
Private durchlaufende Betonsockel sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen im gesamten Baugebiet als unzulässig festgesetzt.
- 2.3.4 Stauräume vor aneinander gebauten Garagen auf benachbarten Grundstücken dürfen entlang der gemeinsamen Grenze nicht eingezäunt werden.

2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

- 2.4.1 Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierungen) sind bis zu einer Höhe von max. 80 cm ab derzeitigem Gelände zulässig. Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn ist mit evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten.
Im Überschwemmungsgebiet (Fläche zwischen „Überschwemmungsgrenze“ nach Ziff. A.5.3 und dem Großen Perlbach) ist auf privaten und öffentlichen Grundstücken jede Aufschüttung unabhängig von ihrer Flächengröße oder Höhe unzulässig.
- 2.4.2 Die Ausbildung von Stützmauern als Naturstein-Trockenmauern bis zu einer Höhe von 1 m (gemessen ab Urgelände) ist zulässig.
- 2.4.3 Zur Angleichung der Baugrundstücke an die Erschließungsstraße sind die Parzellen 4 bis 11, sowie 23 und 24 auf das Niveau der Erschließungsstraße aufzufüllen.
Die in den Festsetzungen 2.1 und 2.2 angegebenen max. Wandhöhen sind bei diesen Parzellen nicht ab Oberkante Urgelände, sondern ab Oberkante des aufgefüllten Geländes zu bemessen. Absatz 1 der Festsetzung 2.4.1 gilt bei den o.g. Parzellen nur an den Grundstücksgrenzen, die an die Parzellen anliegen, für die diese besondere Auffüllungshöhe nicht gilt.
Absatz 2 der Festsetzung 2.4.1 bleibt hiervon unberührt.

(*)



3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

3.1 Öffentliche Grünflächen

3.1.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertigzustellen.

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 für öffentliche Pflanzungen autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen 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	- Feid-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	- u.a.

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 (Poller, Granitfindlinge o.ä.)

Je Einzelbaum ist eine Mindestfläche von 4 qm als Baumscheibe von Oberflächenversiegelungen freizuhalten (Wiesenansaat, weittufig verlegtes Pflaster o.ä.).

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

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

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
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
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
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

* 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 Neuansaatn sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.

3.1.7 Pflanzenbehandlungsmittel

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln auf öffentlichen Flächen ist unzulässig (s.a. Ziff. C.5).

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.

3.2 Private Grünflächen

- 3.2.1 Je Parzelle ist je 300 m² Grundstücksgröße ein großkroniger Einzelbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen, um ein Mindestmaß an optisch wirksamer, privater Durchgrünung der Parzellen zu erzielen.
- 3.2.2 Für weitere Gestaltungshinweise zur Anlage privater Hausgärten ist jedem Bauwerber von der Gemeinde die vom Landkreis Straubing-Bogen erstellte Broschüre „Mein Garten“ und das Buch „Das ökologische Haus im naturnahen Garten“ auszuhändigen.



4. IMMISSIONSSCHUTZ

4.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

Schlafräume sind auf der der Bundesautobahn A3 abgewandten Seite einzuplanen und mit Schallschutzfenstern der Klasse 3 auszustatten.

Für sonstige Wohnräume sind Fenster der Schallschutzklasse 2 vorzusehen.

Bei den Parzellen 1 und 2 sowie 5 und 6 ist mindestens ein Außenwohnbereich (z.B: Terrasse) auf der Südseite der parallel zum Nordrand gestellten Wohnhäuser anzulegen.

C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

C.1 Bodendenkmäler

Im Planungsgebiet befindet sich das Bodendenkmal Nr. 7041/0001: „Siedlungsfunde der mittleren Jungsteinzeit, der jüngeren Bronze- und älteren Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit und der früheren Latènezeit“.

Um eine Bebauung durchzuführen ist eine bauvorgreifende archäologische Untersuchung des Planungsbereiches notwendig (Art. 7 Abs. 1 BayDschG).

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 - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden.

Dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege ist die Möglichkeit zu schaffen, so frühzeitig wie möglich vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten eine bauvorgreifende Sondagegrabung 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.

C.2 Gestaltung von Garagenvorplätzen

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



C.3 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.4 Nutzung von Regenwasser

Es wird empfohlen, anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen zur Schonung der Ressource Grundwasser in Regenwassersammelanlagen (Zisternen) zu sammeln und einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zuzuführen. Dabei dürfen nicht mehr als 50 m² der Einzeldachflächen kupfer-, zink- oder bleigedeckt sein (Verwendung von Titanzink!).

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.5 Pflanzenbehandlungsmittel auf privaten Flächen /Streusalz

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln sollte zum Schutz des Grund- und Oberflächenwassers auch auf privaten Flächen unterbleiben.

Ebenso sollte der Einsatz von Streusalz und anderen ätzenden Streustoffen – auch zum Schutz von Haustieren – unterbleiben.

C.6 Kompostierung

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

C.7 Pflanzenauswahl

- Im ländlichen Raum 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 sowie die Hinweise der Landkreis-Broschüre 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.8 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.9 Landwirtschaftliche Immissionen

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

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass zeitweilig auch nach guter fachlicher Praxis von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen ausgehen können, die zu tolerieren sind.

C. 10 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. 11 Ökologisches Bauen

Zur Information der Bauwerber über Möglichkeiten umweltfreundlichen Bauens wird auf die Veröffentlichung „Ökologisches Bauen“ des BUND NATURSCHUTZ hingewiesen (erhältlich in der Geschäftsstelle in Straubing).

Es sollten ausschließlich ökologisch sinnvolle Baumaterialien verwendet werden, auf bedenkliche Materialien wie PVC oder Tropenholz sollte verzichtet werden.

C. 12 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 Solar- und ggf. Photovoltaikanlagen 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 möglich.

C. 13 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 Recycling-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. 14 Schutz des belebten Oberbodens

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

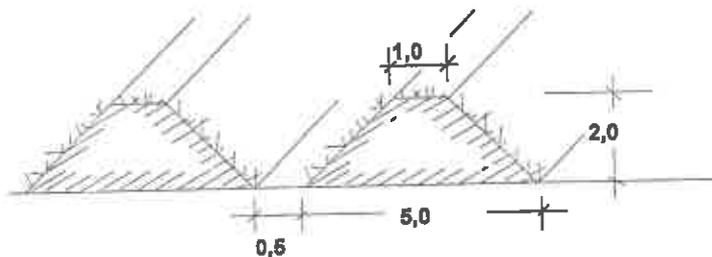


Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200

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

Die Oberbodenmieten sollten gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus Lupine, Klee, Senf oder Ölrettich angesät werden. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke - zu beachten.

C. 15 Abwässer aus Kellergeschoßen

Sofern eine Kellerentwässerung aufgrund der Kanalhöhe nicht möglich ist, sind entsprechende Pump- bzw. Hebewerke bis über die Rückstauenebene - = künftige Straßenoberkante - vorzusehen.

Auf die entsprechende Entwässerungs-Satzung der Gemeinde wird hingewiesen.

C. 16 Entsorgung fester Abfallstoffe

Die Bewohner der Parzellen 13 und 14 haben die Abfall- und ggf. Biotonnen zur Leerung bis zu der Einmündung der Stichstraße in die Haupterschließungsstraße zu bringen.

C. 17 Anschluss an den ÖPNV

Ab Oberzeitldorn, Feuerwehrhaus bzw. Sonnenweg, ca. 600 m vom Baugebiet entfernt, besteht eine 4-5-malige Busverbindung/Tag in Richtung Straubing (Regionalbus Ostbayern, Linie 4, Wörth-Kirchroth-Straubing).



C. 18 Aushändigung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes an die Bauwerber

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

C. 19 Private Grundstückszufahrten

Jeder Bauwerber kann den bis zu 2,40 m breiten unbefestigten Randstreifen zwischen der Asphaltdecke und dem Privatgrund (Bauplatz) im Bereich seiner Grundstückszufahrt, höchstens jedoch auf einer Länge von 10,0 m selbst auf eigene Kosten befestigen und als Zufahrt gestalten. Diese Grundstückszufahrt hat der Bauwerber selbst, im gleichen Belagsmaterial das er auswählen kann wie die befahrbare Gebäudevorfäche, zu erstellen.

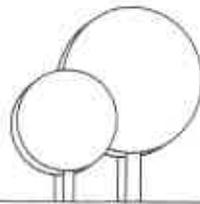
Die Gemeinde Kirchroth übernimmt für diesen Zufahrtsbereich keinerlei Kosten, auch nicht für den Teil, der sich auf öffentlichem Straßengrund befindet.

Rückgefertigt:



Gemeinde Kirchroth 11. JUNI 2003
Regensburger Straße 22
94356 Kirchroth

Wanninger
Wanninger
1. Bürgermeister



dipl.-ing. gerald eska
landschaftsarchitekt

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

**DECKBLATT NR. 1
ZUM
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
"AM PERLBACH", OBERZEITLDORN**

Gemeinde Kirchroth
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG UND FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Fassung gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 17.11.2003
Fassung lt. Satzungsbeschluss vom 28.01.2004

Aufgestellt:

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

94327 Bogen

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

Gerald Eska
Landschaftsarchitekt



Vorhabensträger:

Gemeinde Kirchroth
vertreten durch Herrn
1. Bürgermeister Wanninger
Regensburger Straße 22
94356 Kirchroth

Fon 09428/9410-0
Fax 09428/9410-15

Ausgef. v. : Karl Wanninger
1. Bürgermeister

Gemeinde Kirchroth
Regensburger Straße 22 25. Feb. 2004
94356 Kirchroth





1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Kirchroth beabsichtigt die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsmit Grünordnungsplanes „Am Perlbach“ in der Fassung vom 04.06.2003 mit vorliegendem Deckblatt Nr. 1.

Anlass sind der mittlerweile erfolgte Erwerb einer zum damaligen Zeitpunkt noch nicht zur Verfügung stehenden Grundstücksteilfläche sowie eine geänderte Höhengensituation infolge des Kanal- und Straßenbaus.

2. Inhalt und Umfang des Deckblattes

2.1 Geänderte Grundstücksparzellierung; zweite Baugebietszufahrt

Im Bereich der bisherigen Parzellen 13 und 14 kann - nach erfolgtem Grundstückserwerb durch die Gemeinde - eine zweite Straßenanbindung an den „Reiterweg“ im Osten sowie eine neue Aufteilung in geänderte Baugrundstücke erfolgen.

Der Umfang des Deckblattes Nr. 1 umfasst ca. 7.180 m², beinhaltet nunmehr einen neuen Straßenverlauf mit knapp 80 m Länge sowie die fünf Parzellen Nr. 12 mit 16 mit folgenden vorläufigen Grundstücksgrößen:

Nr. 12:	ca. 867 m ²	Nr. 15:	ca. 1.027 m ²
Nr. 13:	ca. 2.264 m ²	Nr. 16:	ca. 1.098 m ²
Nr. 14:	ca. 1.045 m ²		

2.2 Teilweise geänderte, zulässige Aufschüttungshöhe

Bedingt durch den Kanalbau und den hierdurch erforderlichen Abfluss in natürlichem Gefälle (Freispiegelkanal) soll bei den Parzellen 4 mit 11 sowie 23 und 24 aufgrund des dort erhöhten Straßenverlaufs eine Geländeaufschüttung bis zum Niveau der Erschließungsstraße ermöglicht werden.

Es ist daher unter den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes folgende neue Festsetzung B 2.4.3 mit aufzunehmen:

„Zur Angleichung der Baugrundstücke an die Erschließungsstraße sind die Parzellen 4 bis 11, sowie 23 und 24 auf das Niveau der Erschließungsstraße aufzufüllen. Diese Auffüllung hat entlang der gesamten, zur Straße orientierten Grundstückslänge zu erfolgen. Die Festsetzung B 2.4.1 bleibt hiervon unberührt.“

Wandhöhe aufgrund Auffüllung zu niedrig

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Durch die zweite Straßenanbindung ins Baugebiet mit insgesamt 24 Parzellen ergibt sich nunmehr eine höhere Erschließungssicherheit, sodass auch bei einer vorübergehenden Blockierung einer Straße die Erreichbarkeit des Baugebietes z.B. für Einsatzfahrzeuge gewährleistet bleibt.

Weitergehende Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgungssituation des Baugebietes entstehen durch das Deckblatt nicht.

4. Hinweise

Die vom Deckblatt Nr. 1 betroffenen Flächen werden in Anlehnung an die z.Zt. gültige Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 sowie an dem rechtskräftigen B- u. GO-Plan dargestellt und farbig angelegt.

Nach Genehmigung werden die Text- und Planunterlagen den bisherigen Ausfertigungen beigelegt und die entsprechenden Grundstücksbesitzer informiert.

5. Beteiligte Behörden und Stellen als Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB

1. Landratsamt Straubing-Bogen (6-fach)
2. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
3. Deutsche Telekom AG, Technikniederlassung Bayreuth, Ressort SuN, Postfach 10 02 00, 95440 Bayreuth
4. Vermessungsamt Straubing
5. Elektrizitätswerk Wörth/Donau, Rupert Heider & Co.
6. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land, Straubing
7. Zweckverband Wasserversorgung der Spitzberggruppe
8. Kreisbrandmeister / Kreisbrandrat
9. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. für Vor- und Frühgeschichte, Zweigstelle Landshut
10. Kreisheimatpfleger am Landratsamt Straubing-Bogen



Ausgefertigt:
Gemeinde Kirchroth
Regensburger Straße 22 25. Feb. 2004
94356 Kirchroth
Wanning
1. Bürgermeister

Deckblatt Nr. 2

über die Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Am Perlbach“ in Oberzeitldorn, Gemeinde Kirchroth, Landkreis Straubing-Bogen

Ziffer 2.4.3 der Textlichen Festsetzungen erhält folgende neue Fassung:

Zur Angleichung der Baugrundstücke an die Erschließungsstraße sind die Parzellen 4 bis 11, sowie 23 und 24 auf das Niveau der Erschließungsstraße aufzufüllen. Die in den Festsetzungen 2.1 und 2.2 angegebenen max. Wandhöhen sind bei diesen Parzellen nicht ab Oberkante Urgelände, sondern ab Oberkante des aufgefüllten Geländes zu bemessen. Absatz 1 der Festsetzung 2.4.1 gilt bei den o.g. Parzellen nur an den Grundstücksgrenzen, die an die Parzellen anliegen, für die diese besondere Auffüllungshöhe nicht gilt.

Absatz 2 der Festsetzung 2.4.1 bleibt hiervon unberührt.

Begründung:

Aufgrund des erhöhten Straßenverlaufs entlang der Parzellen 4 bis 11, sowie 23 und 24 wurde mit Deckblatt Nr. 1 vom 26.2.2004 im dortigen Bereich eine Geländeauffüllung bis zum Niveau der Erschließungsstraße festgesetzt (siehe Nr. 2.2 des Deckblatts Nr. 1 zur Änderung des Bebauungsplanes „Am Perlbach“ in Oberzeitldorn).

Nachdem sich die zulässigen Wandhöhen im Bebauungsplan „Am Perlbach“ auf das Urgelände beziehen, wäre bei den Parzellen 4 bis 11, sowie 23 und 24 eine Bebauung mit zweigeschossigen Gebäuden ohne Befreiung und damit im Freistellungsverfahren nicht mehr möglich. Um künftigen Bauherren das Bauen im Genehmigungsverfahren zu ermöglichen, ist es sinnvoll, auf diesen Parzellen die max. Wandhöhe ab Oberkante des aufgefüllten Geländes zu bemessen.

Die beschriebene Änderung des Bebauungsplanes „Am Perlbach“ bezüglich der Wandhöhe ist städtebaulich durchaus vertretbar.

Im übrigen gelten die Festsetzungen und Zeichnungen des Bebauungsplanes „Am Perlbach“ in Oberzeitldorn vom 4.6.2003, sowie das Deckblatt Nr. 1 zur Änderung des Bebauungsplanes „Am Perlbach“ vom 26.2.2004.

Ausgefertigt:

Kirchroth, 7.7.2004
Gemeinde Kirchroth:



Wanninger
Wanninger
1.Bgm

Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA „Am Perlbach“, Oberzeitldorn

UMFANG DER ÄNDERUNG:

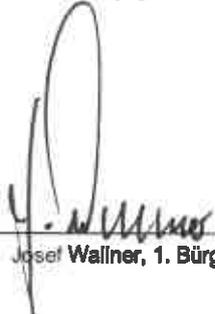
Ziffer 1.1.2. der Textlichen Festsetzungen „Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.“ wird gestrichen.

BEGRÜNDUNG:

Mit dieser Festsetzung wurde nicht beabsichtigt, den Bauherren das Einrichten von nichtstörenden Gewerbebetrieben, wie Büros, Laboren, Praxen, Werbebüros usw. zu verbieten. Um dies künftig zu ermöglichen muss diese Festsetzung gestrichen werden.

AUSGEFERTIGT:



Kirchroth, den 31.09.2017 
Josef Wallner, 1. Bürgermeister