



Gemeinde Kirchroth
Landkreis Straubing-Bogen

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Im Sand“**

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Aufgestellt: Regensburg, 15.04.2013
Geändert: Regensburg, 29.07.2013
Geändert: Regensburg, 06.11.2013
Geändert: Regensburg, 20.12.2013

Projekt-Nr.: 080 243

EBB Ingenieurgesellschaft mbH
Michael Burgau Str. 22 a
93049 Regensburg

Ausgefertigt am 02. April 2014

Gemeinde Kirchroth
Regensburger Straße 22
94356 Kirchroth

Wagner
Wagner

1. Bürgermeister

INHALT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	3
I Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1 Bauliche Nutzung	
1.1 Art der baulichen Nutzung	
1.2 Maß der baulichen Nutzung	
2 Bauweise	
3 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	
4 Überbaubare Grundstücksfläche	
5 Grünordnung	
5.1 Private Grünflächen	
5.2 Öffentliche Grünflächen	
5.3 Mehrzweckstreifen	
6 Festsetzungen nach § 1a BauGB	
II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
1 Abstandsflächen	
2 Gestaltung der baulichen Anlagen	
2.1 Gebäude GE	
2.2 Hauptgebäude WA	
2.3 Garagen	
3 Einfriedungen	
3.1 Gewerbegebiet	
3.2 Wohngebiet	
4 Schallschutz	
4.1 Gewerbegebiet	
4.2 Wohngebiet	
5 Niederschlagswasser	
6 Werbeanlagen	
TEXTLICHE HINWEISE	13
1 Baugrund	
2 Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche	
3 Nutzung von Niederschlagswasser	
4 Landwirtschaft	
5 Meldung von Bodendenkmälern	
6 Nutzung regenerativer Energie	
7 Altlasten	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO

Gewerbegebiet (GE) nach §8 BauNVO mit Beschränkung (Schallkontingentierung)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

2 Bauweise

Im Wohngebiet ist je Parzelle ein Einzelhaus oder Doppelhaus zulässig.

3 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Stauraum von mindestens 6 m freigehalten werden, der zur Straße hin nicht eingefriedet werden darf und vollständig auf dem Privatgrundstück liegen muss.

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze in Garagen, Carports oder als offene Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten. Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu gestalten.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Außerhalb dieser Flächen sind Stellplätze zugelassen.

5 Grünordnung

5.1 Private Grünflächen

Auf den Privatgrundstücken ist je 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum der nachfolgenden Pflanzliste oder standortheimische Obstbäume (Hochstamm) zu pflanzen.

Pflanzqualität:

Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Entlang der Ortsränder sind zur Ortsrandeingrünung an den im Plan dargestellten Bereichen Gehölzgruppen aus Sträuchern und Bäumen der nachfolgenden Artenliste oder standortheimische Obstbäume zu pflanzen.

Pflanzqualität:	
Gehölzgruppe 5-7-Stück: Heister, 2-mal verpflanzt, 150-200 cm Sträucher, 2-mal verpflanzt, 60-100 cm	
Pflanzabstand:	1,50 m
Standortheimischer Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt Stammumfang 12-14 (Apfel, Birne, Kirsche, Walnuss, Zwetschge)	
Pflanzabstand:	ca. 10 m

Entlang der östlichen und südlichen Seite des Gewerbegebiets ist in dem im Plan dargestellten Bereich eine einreihige naturnahe Gehölzpflanzung mit Arten der nachfolgenden Liste anzulegen.

Pflanzqualität:	Heister, 2-mal verpflanzt, 150-200 cm Sträucher, 2-mal verpflanzt, 60-100 cm
Baumanteil:	2% Bäume 1. Ordnung 5% Bäume 2. Ordnung
Pflanzabstand:	1,50 m

Pflanzliste:

Bäume 1. Ordnung (autochthon)		Bäume 2. Ordnung (autochthon)	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Betula verrucosa	Hängebirke
Fraxinus excelsior	Esche	Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche	Malus sylvestris	Holz-Apfel
Tilia cordata	Winter-Linde	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme	Prunus padus	Trauben-Kirsche
		Sorbus aucuparia	Eberesche
		Salix triandra	Mandel-Weide

Sträucher (autochthon)		Sträucher (autochthon)	
Corylus avellana	Hasel	Rosa canina	Hundsrose
Cornus sanguinea	Hartriegel	Salix viminalis	Kopf-Weide
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	Sambucus nigra	Gemeiner Holunder
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rhamnus carthatica	Kreuzdorn	Viburnum opulus	Gew. Schneeball

sowie standortheimische Obstbäume (Hochstamm)
(Apfel, Birne, Kirsche, Walnuss, Zwetschge)

Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken hat spätestens in der nachfolgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Maßnahme zu erfolgen.

Für die Grundstücke des Gewerbegebiets ist zum Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

5.2 Öffentliche Grünflächen

Als Ortsrandeingrünung ist an den im Plan dargestellten Bereichen eine einreihige naturnahe Gehölzpflanzung aus Arten der Pflanzliste unter 5.1 anzulegen.

Pflanzqualität:	Heister, 2-mal verpflanzt, 150-200 cm Sträucher, 2-mal verpflanzt, 60-100 cm
Baumanteil:	2% Bäume 1. Ordnung 5% Bäume 2. Ordnung
Pflanzabstand:	1,50 m

Am östlichen Ortsrand sind an den im Plan dargestellten Bereichen standortheimische Obstbäume zu pflanzen.

Pflanzqualität:	Standortheimischer Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt Stammumfang 12-14 (Apfel, Birne, Kirsche, Walnuss, Zwetschge)
Pflanzabstand:	max. 20 m

Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen hat spätestens in der nachfolgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Maßnahmen zu erfolgen.

5.3 Mehrzweckstreifen

Die Mehrzweckstreifen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge etc.) zu befestigen. Als Baumscheibe ist eine mindestens 4 m² große unbefestigte Fläche vorzusehen.

Im Bereich der Mehrzweckstreifen sind geeignete Laubbäume der nachfolgenden Pflanzliste¹ zu pflanzen (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm). Im Bereich der Einmündungsschleife an der Staatsstraße sind nur Bäume der 1. Ordnung zulässig.

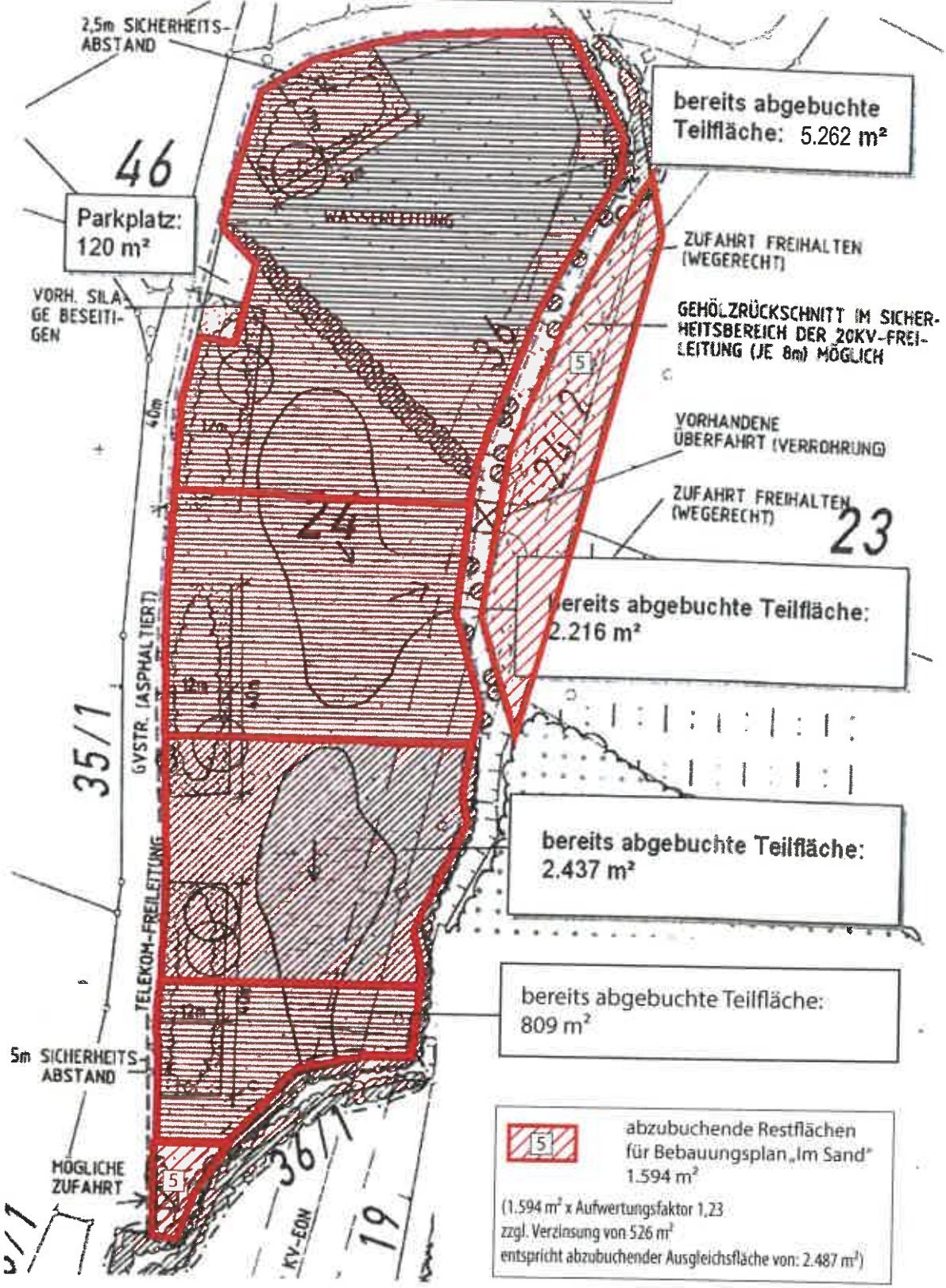
Bäume 1. Ordnung (autochthon)		Bäume 2. und 3. Ordnung (autochthon außer <i>Prunus avium</i> 'Plena')	
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	<i>Prunus avium</i> 'Plena'	Gefülltblühende Vogelkirsche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere

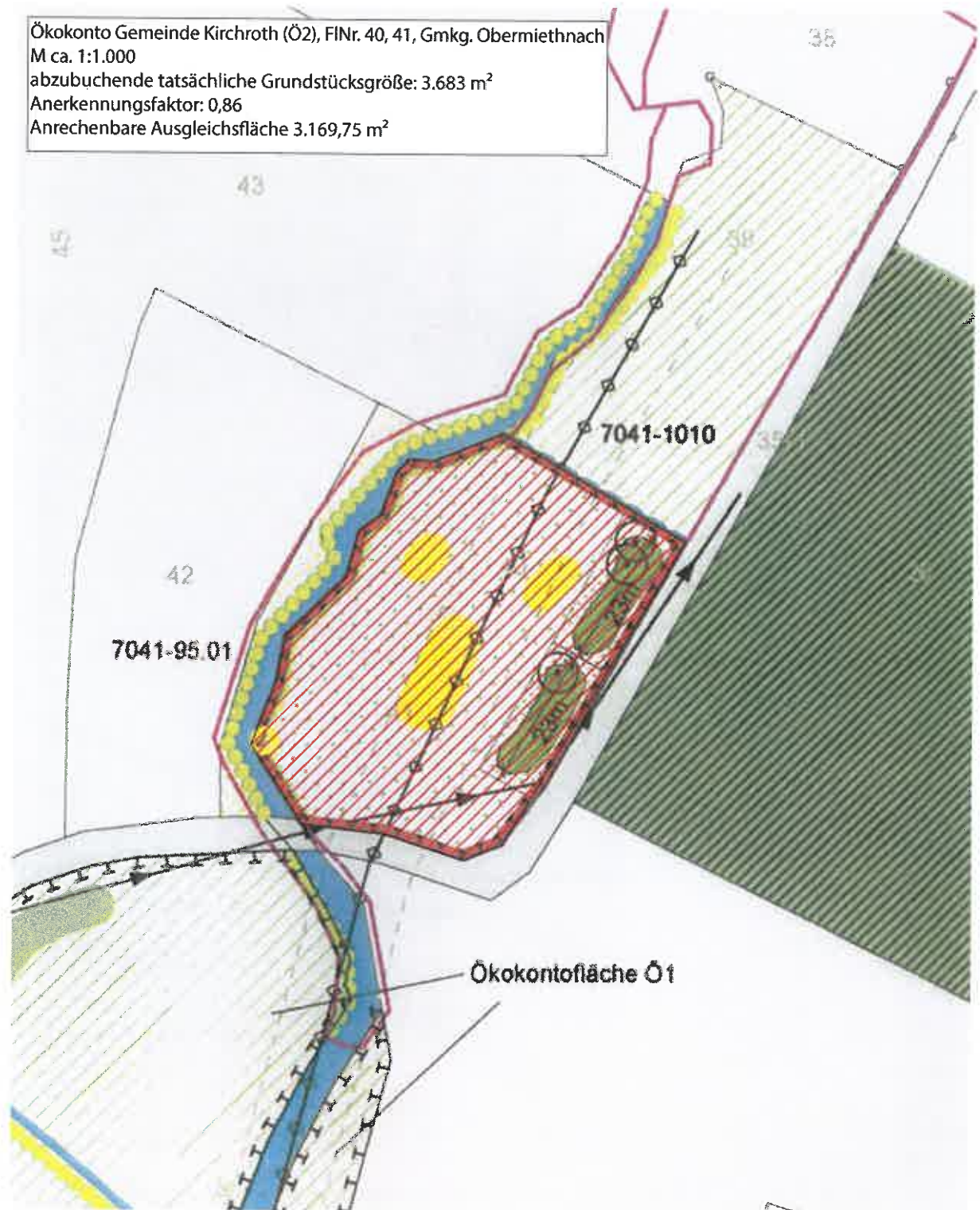
Pflanzqualität	
Bäume 1. Ordnung:	Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
Bäume 2. Ordnung:	Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm


Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen hat spätestens in der nachfolgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Maßnahmen zu erfolgen.

¹ geeignete und mit Einschränkungen geeignete Straßenbäume der GALK-Straßenbaumliste, Stand 27.07.2013

Ökokonto Gemeinde Kirchroth (Ö1), FINr. 24, 24/2, Gmkg. Obermiethnach
 M ca. 1:1.000
 Planung: Dipl. Ing. Gerald Eska Landschaftsarchitekt





 Kompensationserfordernis für Bebauungsplan „Im Sand“: 3.362 m²
(3.169,75 m² zzgl. Verzinsung von 192 m² entspricht Kompensationserfordernis von gerundet 3.362 m²)

Ökokonto Gemeinde Kirchroth (Ö3), FINr. 791, Gmkg. Obermiethnach
Planung: Dipl. Ing. Gerald Eska Landschaftsarchitekt



Abzubuchende Teilfläche für Bebauungsplan „Im Sand“: 8.969 m²
(8.969 m² x Aufwertungsfaktor 0,81 zzgl. Verzinsung von 400 m²
entspricht Kompensationserfordernis von gerundet: 7.665 m²)

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 Abstandsflächen

Es gelten abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung.

2 Gestaltung der baulichen Anlagen

Grundsätzlich sind bei der Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen Art. 8 BayBO sowie die zeichnerischen Festsetzungen zu beachten.

2.1 Gebäude GE

Stellung	Ausrichtung wesentlicher Gebäudelängsseiten parallel zur Erschließungsstraße oder um 90° gedreht
Fassaden	Gedeckte Farben, mattierte Materialien und Holzschalungen; Holzhäuser sind zulässig; Fassaden zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
Dachdeckung	Gedeckte Farben, begrünte Dächer Solaranlagen sind zulässig.
Firsthöhe	max. 12 m Als Firsthöhe gilt das Maß von der fertiggestellten Geländeoberfläche bis zur Oberkante First. Die natürliche und fertiggestellte Geländeoberfläche sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NN anzugeben.
Wandhöhe	max. 9,30 m Als Wandhöhe gilt das Maß von der fertiggestellten Geländeoberfläche bis zum Einschnitt der Außenkante der maßgeblichen Umfassungswand (nicht An- oder Vorbauten) in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite. Die natürliche und fertiggestellte Geländeoberfläche sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NN anzugeben.
Höhenlage	Die Höhenlage der fertigen Fußbodenoberkante der Erdgeschosse (EFOK) muss mindestens 0,25 m bis max. 0,50 m über der bei der Grundstückszufahrt anstehenden mittleren Straßenachsenhöhe liegen. Die Höhenlage ist in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NN für EFOK und Straßenoberkante anzugeben.

2.2 Hauptgebäude WA

Stellung	Ausrichtung wesentlicher Gebäudelängsseiten parallel zur Erschließungsstraße oder um 90° gedreht
Fassaden	Putzfassaden in gedeckten Farben und Holzschalungen; Holzhäuser sind zulässig
Dachdeckung	Putzfassaden und Holzschalungen in jeweils gedeckten Farben; Solaranlagen sind zulässig; bei Anbauten oder Nebengebäuden sind Grasdächer zulässig.
Dachaufbauten / Einschnitte	<u>Dachgauben</u> : als stehende Formate von max. 2,5 m ² Ansichtsfläche <u>Dacheinschnitte</u> sind unzulässig <u>Solaranlagen</u> sind nur neigungsgleich knapp über oder in der Dachfläche zulässig
Zwerchgiebel	Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 28° zulässig. Anordnung im mittleren Drittel der Dachfläche, Länge max. 1/3 der Gebäudelänge
Wandhöhen	max. 6,50 m Als Wandhöhe gilt das Maß von der fertiggestellten Geländeoberfläche bis zum Einschnitt der Außenkante der maßgeblichen Umfassungswand (nicht An- oder Vorbauten) in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite. Die natürliche und fertiggestellte Geländeoberfläche sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NN anzugeben.
Höhenlage	Die Höhenlage der fertigen Fußbodenoberkante der Erdgeschosse (EFOK) muss min. 0,25 m bis max. 0,50 m über der bei der Grundstückszufahrt anstehenden Straßenoberkante liegen. Sie ist in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NN für OK Straße und EFOK anzugeben.

2.3 Garagen

Garagen sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig. Flachdächer sind nur mit Dachbegrünung zulässig (Gründach).

Aneinander gebaute Garagen sind in Wandhöhe, Dachneigung und Gestaltung an die bereits an der Grenze errichtete oder genehmigte Garage anzupassen. Das Anpassungsgebot gilt auch für Freistellungsverfahren. Baubewerber des zweiten Gebäudes sind auf bereits vorhandene Baugenehmigungen und Freistellungen hinzuweisen.

Für nicht aneinander gebaute Garagen ist ein Grenzabstand von 1 m einzuhalten.

Wandhöhe	3,00 m im Mittel Als Wandhöhe gilt das Maß von der fertiggestellten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der OK der Dachhaut an der Traufseite.
----------	--

Höhenlage Die Höhenlage der fertigen Fußbodenoberkante (FOK) der Garagen darf max. 0,25 m über der bei der Grundstückszufahrt anstehenden Straßenoberkante liegen. Sie ist in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NN für OK Straße und FOK Garage anzugeben.

3 Einfriedungen

3.1 Gewerbegebiet

Als Einfriedungen sind Zäune bis max. 2,00 m Höhe zulässig. Nicht zulässig sind geschlossene Einfriedungen (Mauerwerk, durchgehende Gabionenwände, sonstige Wände).

3.2 Wohngebiet

Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben.

Straßenseitig max. 1,20 m hohe Zäune
Maschendrahtzäune sind straßenseitig unzulässig.

Gartenseitig, Ortsrand max. 1,20 m hohe Zäune,
auch verzinkte oder kunststoffbeschichtete Maschendrahtzäune

Mauern als Einfriedung und durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig.

4 Schallschutz

4.1 Gewerbegebiet

Im geplanten Gewerbegebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A) tags (6.00 - 22.00 Uhr) und 45 dB(A) nachts (22.00 - 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

4.2 Wohngebiet

Passiver Schallschutz für die Grundstücke am östlichen und westlichen Rand des Wohngebietes:

Die Grundrisse am östlichen Rand sind so zu gestalten, dass Schlafräume auf der von der BAB A3 abgewandten Seite liegen. Weiterhin sind die Grundrisse am westlichen Rand so zu gestalten, dass Schlafräume auf der vom Gewerbegebiet abgewandten Seite liegen. Ist dies nicht möglich, so ist ein bewertetes Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tab. 8, Zeile 1 von mind. 35 dB anzustreben. In den Räumen sind Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die bei ausreichender Raumbelüftung die Einhaltung der erforderlichen Innenpegel gewährleisten.

5 Niederschlagswasser

Zur Entlastung des Entwässerungssystems sind auf allen Parzellen Möglichkeiten zur Rückhaltung und Versickerung von nicht verschmutztem Niederschlagswassers zu schaffen. Verschmutztes Niederschlagswasser ist vor der Versickerung zu reinigen. Die Überläufe der Rückhalte- / Versickerungssysteme sind an den gemeindlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2000 und die hierzu eingeführten Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten in das Grundwasser (TREGW) sowie Vorgaben der Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten.

Bei der Niederschlagswasserbehandlung im Gewerbegebiet ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich.

Mit den Bauantragsunterlagen für das Gewerbegebiet sind die Materialien der Dächer (Zink-, Blei- oder Kupferdächer) nachzuweisen. Wenn die Gesamtfläche der Dächer von 50 m² überschritten wird, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 5592-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen.

6 Werbeanlagen

Mit den Betriebsgebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig. Sie sind nach Stil und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen.

Leuchtreklamen mit Wechsellicht und grellen Farben sind unzulässig.

Die Gestaltung von Werbeanlagen wird auf eine maximale Vorderansichtsfläche von 3,00 m² beschränkt. Freistehende Werbeanlagen, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, bedürfen der Zustimmung der Genehmigungsbehörde.

TEXTLICHE HINWEISE

1 Baugrund

Es wird empfohlen, vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

2 Vorkehrungen gegen Wassereinträge

Es wird empfohlen, bei der baulichen Ausbildung der Keller entsprechende Schutzmaßnahmen gegen hohes Grund- oder Schichtenwasser vorzusehen sowie alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte etc.) mit einem Sicherheitsabstand über GOK Straße und GOK Gelände zu legen. In diesem Zusammenhang wird auf die DIN 18195 – Bauwerksabdichtungen hingewiesen.

3 Nutzung von Niederschlagswasser

Beim Einsatz von Zisternen für die Hauswassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung ist auf die Einhaltung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) § 13 Abs. 3 und § 17 Abs. 2 hinzuweisen. Die nach §17 TrinkwV erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentliches Netz und Grauwassernetz), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme, Beschilderung der Zapfhähne, die von Brauchwasser gespeist werden, müssen auf jeden Fall erfüllt sein.

4 Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihrer Felder zugesichert. Im Baugebiet ist mit zeitweiligen Einschränkungen durch Geruchs- Staub- und Lärmimmissionen zu rechnen.

Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

Die Zufahrt zu landwirtschaftlich genutzten Flächen muss auch für größere Maschinen ungehindert möglich sein. Kurzzeitige Behinderungen während der Bauzeit sind mit den betroffenen Landwirten abzustimmen.

5 Meldung von Bodendenkmälern

Der östliche und südliche Teil des Plangebietes befindet sich im Bereich von Bodendenkmälern. Alle Erdarbeiten bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis und vorherigen archäologischen Sondierung.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist auf folgendes hin:

Vor Beginn der Erdarbeiten ist eine archäologische Sondierung durch eine entsprechende Fachfirma im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege durchzuführen. Die Kosten hierfür hat, soweit sie nicht durch die Stadtarchäologie übernommen werden, der Antragsteller zu tragen. Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen sollte grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und sollten daher – um Verzögerungen des Bauablaufs zu vermeiden – unbedingt rechtzeitig geplant werden.

Bei der bereits durchgeführten archäologischen Sondierung und Grabung im Planungsgebiet wurden keine wesentliche Funde festgestellt.

6 Nutzung regenerativer Energie

Regenerative Energie

Die Hauptgebäude sind mit ihren Dachflächen möglichst in südliche Richtung ausgerichtet und daher für die aktive und passive Sonnenenergienutzung geeignet.

Es wird empfohlen, dies bei der Planung der Wohngebäude entsprechend zu berücksichtigen sowie zur Energiegewinnung und Warmwasserbereitung Solaranlagen bzw. Erdwärme zu verwenden.

Im übrigen wird auf das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) verwiesen.

7 Altlasten

Laut dem Altlastenkataster liegen keine Altlastenverdachtsflächen im Planungsgebiet vor. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Straubing-Bogen und das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.