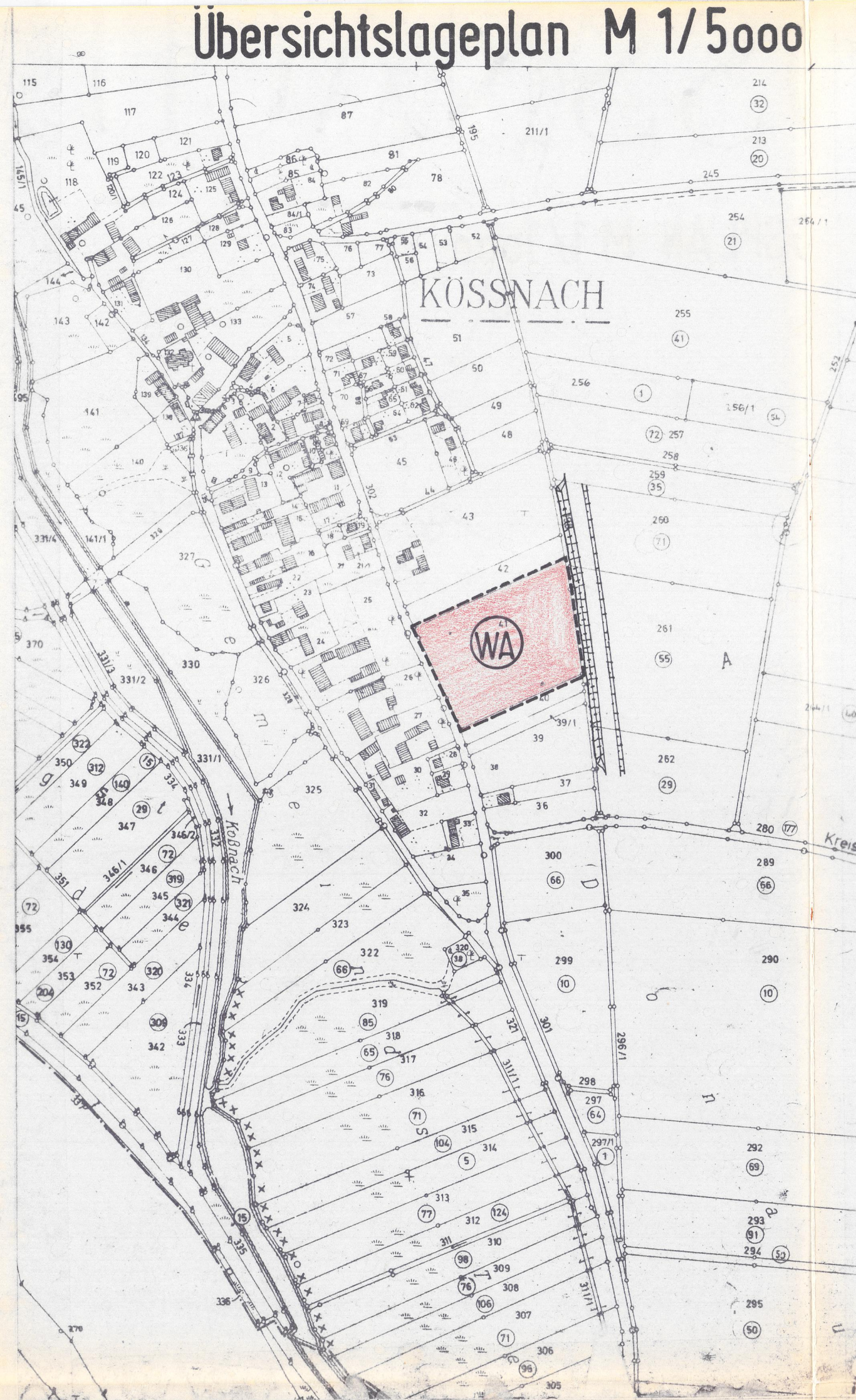




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach § 4 BauG

- 0.1. **BAUWEISE**
0.1.1. offen
- 0.2. **MINDESTGRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE**
0.2.1 Größe der Einzelbaugrundstücke = 600 qm
- 0.3. **FIRSTRICHTUNG**
0.3.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1.1. und 2.1.2.
- 0.4. **EINFRIEDUNGEN**
0.4.1. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1.1. und 2.1.2.
Art.: Holzlatenzzaun bzw. Hänchelzaun straßenseitig, sonst auch Maschendrahtzaun.
Höhe: Sockel: 15 cm über Gehsteig bzw. Straßenoberkante; Zaun: höchstens 1,00 m über Gehsteig bzw. Straßenoberkante.
Ausführung: Holz natur bzw. braunes Holz imprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz.
Zaunfelder vor den Pfosten durchlaufend, Pfosten 5 cm niedriger als der Zaun.
Bei gemauerten Zaunpfosten ist die Pfeilerhöhe Zaunhöhe.
Die Einfriedungen vor den Garagen bzw. bei der Einfahrt sind um mindestens 5,00 m zurückzusetzen und zwar in der gesamten Garagenbreite, so daß ein Stellplatz entsteht, welcher zur Straße hin nicht abgegrenzt werden darf.
Entlang der künftigen Umgehungsstraße sind die Grundstücke mit einem festen Zaun ohne Tür und Tor zu versehen.
0.4.2. Vorgärten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.
- 0.5. **GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE**
0.5.1. Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen.
Kellergaragen, bzw. Garagen mit Flach- und Kultdächern sind unzulässig.
0.5.2. Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen bzw. innerhalb der Baugrenzen zulässig.
0.5.3. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5 m freigehalten werden. (S. 0.4.1 Ausführung)
0.5.4. Garagen an der Grundstücksgrenze sind zulässig, mit einer Traufhöhe an der Einfahrtseite von maximal 2,75 m. Garagen sind mit einem Satteldach zu errichten, bzw. kann das Hauptdach über die Garage gezogen werden.
Die Dachneigung ist dem Hauptgebäude anzupassen.
0.5.5. Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe mit der Nachbargarage abzustimmen. Dachform und Dachneigung müssen einheitlich ausgebildet werden.
- 0.6. **GEBÄUDE**
0.6.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1. I + D.
Dachform: Satteldach, Neigung 27 - 32°
Dachdeckung: Ziegelddeckung naturrot, Wellplatten sind unzulässig.
Dachgauben: unzulässig
Kniestock: nicht über 0,80 m
Ortsgang: mindestens 0,60 m, höchstens 1,50 m
Traufe: mindestens 0,60 m, höchstens 1,20 m
Traufhöhe: nicht über 4,00 m ab OK natürliches Gelände
Sockelhöhe: Sockelhöhe = EFCK nicht über 0,60 m über fertiger Bürgersteig- bzw. Straßenhöhe. (3 Steigungen)
- 0.6.2. Zur planlichen Festsetzung Ziffer 2.1.2. II
Dachform: Satteldach, Neigung 27 - 32°
Dachdeckung: Ziegelddeckung naturrot, Wellplatten sind unzulässig.
Dachgauben: unzulässig
Kniestock: Max. Höhe 0,25 m.
Ortsgang: mindestens 0,60 m, höchstens 1,50 m
Traufe: mindestens 0,60 m, höchstens 1,20 m
Traufhöhe: nicht über 6,30 m ab OK natürliches Gelände
Sockelhöhe: Sockelhöhe = EFCK nicht über 0,60 m über fertiger Bürgersteig- bzw. Straßenhöhe.
- 0.6.3. Gebäude entlang der Umgehungsstraße:
Die Schlaf- und Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind auf der von der Straße abgewandten Seite anzuordnen.
- 0.6.4. Festsetzungen zum Schutz gegen Hochwasser:
Die Fußbodenoberkante der Schlafräume muß wegen der Hochwasser Gefahr mindestens auf der Höhe von 321,70 m über NN liegen.
Die Gebäude und deren Einrichtungen sind der Überschwemmungsgefahr anzupassen.
Die Kellergeschosse sollten wegen der zeitweilig zu erwartenden hohen Grundwasserstände wasserdicht gestaltet werden. Die Kellerfenster sind wasserdrucktauglich und dicht auszuführen bzw. Kellereingänge und außenliegende Kellereingänge sind bis auf Erdgeschoßbodenoberkante (EFCK) hochzuführen.
Die verbleibenden Baugruben sind mit dem anstehenden Material entsprechend dem vorhandenen Bodenprofil wieder zu verfüllen. Das Einbringen von stark durchlässigem Material ist nicht gestattet.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Lagerräume für wassergefährdende Flüssigkeiten (keizil o.ä.) sind bis auf Höhe 321,70 gegen Hochwasser zu schützen (z. B. Lageräume ohne Fenster mit Entlüftung, Einstiegs-luken sind wasserdicht und gegen Wasserdruk zu beseitigen).
Bei unterirdischen Lagerbehältern sind im Baugenehmigungsverfahren die Standsicherheitsnachweise für vollen Auftrieb zu führen.
- 0.7 **BEFEPFLANZUNG**
0.7.1 An der Ostseite des Baugelbietes, entlang der Umgehungsstraße, ist ein mindestens 3-reihiger Pflanzstreifen auf öffentlichen Grund (Westseite des Lärmschutzwalls) mit heimischen Bäumen und Sträuchern von der Gemeinde, bzw. dem Straßenbaulastträger im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde, zu erstellen.
Das Ausmaß der Bepflanzung erstreckt sich auf die gesamte Länge des Lärmschutzwalls.
0.7.2 An der Südgrenze der Parzellen Nr. 17 - 30 ist ein mindestens 2-reihiger Pflanzstreifen zu erstellen. Die Pflanzung hat auf privatem Grund zu erfolgen und ist von Grundstückseigentümer zu erstellen. Die Gehölzarten sollen aus der nachfolgend aufgeführten Pflanzliste ausgewählt werden. Die Pflanzung ist im Bauantrag darzustellen und genau zu bezeichnen.
Pflanzliste: Stieleiche, Winterlinde, Rotbuche, Eberesche, Birke, Vogelkirsche, Feldahorn, Feuerahorn, Silberahorn, Hainbuche, Hasel, Schneeball, Liguster, Pfaffenhütchen, Kornelkirsche und alle Gartenblütensträucher.
0.7.3 Jedem Bauantrag ist ein Pflanzplan beizufügen.
0.7.4 Im Straßenbereich eines jeden Grundstückes ist mindestens ein Baum der nachfolgend aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen:
Pflanzliste: Stieleiche, Winterlinde, Rotbuche, Eberesche, Birke, Silberahorn, Hainbuche, Hasel, Kornelkirsche, Kiefer, großkronige Obstbäume.
0.7.5 Die Pflanzungen sind in der auf die Schlußabnahme folgende Pflanzperiode durchzuführen.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
1.1. **WOHNFLÄCHEN**
1.1.1. (WA) Allgemeine Wohngebiete § 4 BauVO
2. **MAßE DER BAULICHEN NUTZUNG**
2.1. **ZAHLE DER VOLLESGESCHOSSE**
Geplantes Wohngebäude mit eintrageren Geschoszahl Mittelstrich = Firstrichtung
2.1.1. als Höchstgrenze Erdgeschoss und ausgebauter Dachgeschoss, jedoch keine abgeschlossene Wohnung im D.
bei WA GRZ = 0,4 GRZ = 0,5
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.
2.1.2. als Höchstgrenze Erdgeschoss u. Obergeschoss (erlaubt ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss, höchstens jedoch 2 Vollgeschosse) bei WA GRZ = 0,4 GRZ = 0,5
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.
3. **BAULICHEN, BAUGRENZEN**
3.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
3.2. Baulinie
3.3. Baugrenze
4. **BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**
entfällt
5. **FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERFLÄCHLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZUGES**
5.1. überflächliche Hauptverkehrsstraßen
5.2. Sichtdreiecke: Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 1,00 m über Straßenoberkante nicht behindert werden.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

6. **VERKEHRSLÄCHEN**
6.1. Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn)
6.2. Gehweg
6.3. Straßenkreuzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
7. **GRÜNFLÄCHEN UND BEFEPFLANZUNG**
7.1. Öffentlicher Spielplatz (sh. Kinderspielplatz)
7.2. Pflanzstreifen (Bepflanzung)
8. **SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
8.1. St Privater Stellplatz, der zur Straße hin nicht abgegrenzt werden darf.
8.2. Gx Garagenzufahrt
8.3. GA Garagen, Einzel- und Doppelgaragen.
8.4. Lärmschutzwall
9. **HINWEISE**
9.1. Maßzahl
9.2. Grundstücksnummerierung
9.3. Flurstücksnummern
9.4. Höhenlinie

BEBAUUNGSPLAN „ASPERFELD“ IN KÖSSNACH

GEMEINDE : KIRCHROTH
LANDKREIS : STRAUBING-BOGEN

- Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Bescheinigung gemäß § 4 Absatz 4 BauG vom 10. März 1981 bis 14. April 1981 öffentlich ausgestellt. Vor Ablauf der Auslegung wurden am 27. Feb. 1981 schriftlich durch Anschlag bekanntgemacht.
Kirchroth, den 16. Juni 1981
Bürgermeister
Wörning
- Satzung
Die Gemeinde Kirchroth hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 26. Mai 1981 den Bebauungsplan gemäß § 12 BauG beschlossen.
Kirchroth, den 16. Juni 1981
Bürgermeister
Wörning
- Genehmigung
Die Regierung von Niederbayern (Das Landratsamt Straubing-Bogen) hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 6. Aug. 1981, Nr. V/1 - 610 - 3/2 gemäß § 11 BauG genehmigt.
Straubing, den 6. Aug. 1981
gez. Kraus
Dipl.-Ing. (FH) Kraus
Techn. Oberamtsrat
7. Aug. 1981
- Inkrafttreten
Die Gemeinde hat am 7. Aug. 1981 die Genehmigung des Bebauungsplanes nach § 12 Satz 1 BauG amtlich bekannt gemacht. Dadurch wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Kirchroth, den 7. Aug. 1981
Bürgermeister
Wörning
- Architekt
Architekt BERNHARD SCHIEDECK
8441 PILSENACH 71
BYAK. 99066
gezeichnet: 16. Juni 1981