

farbig

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

## "AN DER BAYERWALDSTRASSE"

### BAUABSCHNITT I

<b>Ortsteil:</b>	<b>Aufroth</b>
<b>Gemeinde:</b>	<b>Kirchroth</b>
<b>Landkreis:</b>	<b>Straubing-Bogen</b>
<b>Reg.bezirk:</b>	<b>Niederbayern</b>

### LAGEPLÄNE MIT PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

<b>Planung:</b>	<b>MKS PLANUNGSBÜRO</b> Lindenstraße 34a 94342 Straßkirchen Tel.: 09424/1258 + 1568 Fax: 09424/8176
-----------------	---

<b>Bearbeitung:</b>	<b>R. Schanzer</b> Landschaftsarchitektin
	<b>O. Vetter-Gindele</b> Dipl.-Ing. Architektur u. Stadtplanung

Ausfertigung: Straßkirchen, den 22.04.1997

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

**Gemeinde Kirchroth** 4. Juni 1997  
Regensburger Straße 72  
**94356 Kirchroth**

*Vetter-Gindele*  
Vetter-Gindele



*Wanninger*  
Wanninger  
1. Bürgermeister

## I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.0 Erläuterung der Gitterspinne

1.	2.	1. Art der baulichen Nutzung
		2. Bauweise
3.	4.	3. Grundflächenzahl
		4. Geschoßflächenzahl
5.	6.	5. I+D = bauliche Mindestgrenze II = bauliche Höchstgrenze
		6. Dachform und -neigung (SD = Satteldach)




### 2.0 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 GE-NB Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung gem. § 8 BauNVO  
Zulässig sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Nachtarbeit (22.00 - 7.00 Uhr) ist unzulässig. Zum Schutz des angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes ist die Einhaltung von Schallschutzmaßnahmen (siehe I.4.2 und III.3.0) erforderlich. Betriebsleiterwohnungen sind zulässig.
- 2.2 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

### 3.0 Bauweise

- 3.1 o Offene Bauweise
- 3.2 g Geschlossene Bauweise

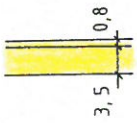
### 4.0 Grenz- und Flächensignaturen

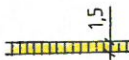
- 4.1  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (BA I)
- 4.2  Baulinie  
Aus Gründen des Schallschutzes ist die Bebauung des GE-NB an der Grenze zur festgesetzten, privaten Grünfläche im Südosten beginnend entlang der Baulinie nach Nordwesten zu entwickeln.  
Die einzelnen Gebäude sind hierbei ohne Abstand aneinanderzubauen oder durch eine 6,0 m hohe Schallschutzwand, deren bewertetes Schalldämmmaß mind. 49 dB(A) besitzt, lückenlos zu verbinden. Diese Schallschutzwand muss in der Firstachse der Gebäude liegen, daher ist für diese ein Abrücken von der Baulinie zulässig.
- 4.3  Baugrenze  
Außerhalb der Baugrenze sind, sofern die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden, deutlich untergeordnete, erdgeschossige Gebäudeanbauten (Wintergarten, Erker, Vordächer ...) und Balkone zulässig.  
Für Gebäude im GE-NB, die gem. I.4.2 als Schallschutzmaßnahme dienen, ist ein Überschreiten der straßenseitigen Baugrenze um max. 3,0 m zulässig.


Für das GE-NB gilt:

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie gem. BayBO in den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen bzw. -linien zulässig.

4.4  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung


4.5  Öffentliche Verkehrsfläche für die Nutzungen Fahren und Gehen  
Der 0,8 bzw. 1,0 m breite Randstreifen ist als Grünfläche anzulegen. Jeder Bauwerber kann im Randstreifen seine Grundstückszufahrt mit einer max. Länge von 10 m frei wählen, allerdings ist diese von ihm selbst im gleichen Belagsmaterial wie die befahrbare Gebäudevorfläche zu erstellen.  
Die Grundstückszufahrt darf nicht eingezäunt werden (III.4.3 ist zu beachten).

4.6  Mehrzweckstreifen  
für das Parken, Ausweichen, den Schneeabraum ...  
Ausbildung: wassergebundene Decke

4.7  Öffentlicher Fußweg  
Ausbildung: wassergeb. Decke, Breite 1,0 - 1,5 m

## 5.0 Grünordnung


5.1  Öffentliche Grünflächen

5.2  Private Grünflächen, die nicht bebaut oder versiegelt werden dürfen

5.3  Zu pflanzende Bäume mit Standortfestlegung  
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm

Artenauswahl:

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

5.4  Zu pflanzende Laubbäume oder Obstbäume  
Standort nicht zwingend, jedoch die dargestellte Anzahl  
Mindestpflanzgröße Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm,  
Mindestpflanzgröße Obstbäume: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm)

Artenauswahl Laubbäume:

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus silvatica
Hainbuche	Carpinus betulus

Walnuß	Juglans regia
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata

Obsthochstämme, robuste Sorten, z. B.

Danziger Kantapfel  
 Gravensteiner  
 Winterrambur  
 Bittenfelder  
 Österreichische Weinbirne  
 Steyerische Mostbirne  
 Schweizer Wasserbirne  
 Gute Graue  
 Hauszwetschge  
 Cassins Frühe Kirsche  
 Große Schwarze Knorpelkirsche  
 Walnuß-Sämling

5.5



Zu pflanzende Hausbäume im WA  
 Pro Bauparzelle ist innerhalb der Nebengebäudezone bzw. im Bereich des öffentlichen Straßenraumes (vgl. I.6.2 der planlichen Festsetzungen) 1 Hausbaum (Laub- oder Obstbaum) zu pflanzen. Artenauswahl und Mindestpflanzgröße siehe I.5.4.

5.6



Im GE-NB:  
 Zu pflanzende Hecken, mind. 2-reihig (auf mind. 70 % der Grundstückslänge, Pflanzabstand 1,0 m x 1,0 m im Dreiecksverband, Baumanteil mind. 5 %).  
 Artenauswahl und Mindestpflanzgrößen:


Bäume: Heister 2 x verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm


Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestre
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Vogelkirsche	Prunus avium
Zitterpappel	Populus tremula
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia


Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

Bluthartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuß	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
*Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Holler	Sambucus nigra
Salweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
*Wasserschneeball	Viburnum opulus
Heckenrose	Rosa canina
*Liguster	Ligustrum vulgare

(\* giftig)

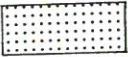
- 5.7  Im WA:  
Zu pflanzende Hecken, 2-reihig auf mind. 50 % der Grundstückslänge, Pflanzabstand 1,0 m x 1,0 m im Dreiecksverband.  
Artenauswahl und Mindestpflanzgrößen s. I.5.6  
Alternativ:  
1 Obstbaum je 10 lfm Grundstückslänge, Mindestpflanzgröße Hochstamm oder Halbstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm.


- 5.8  Zu erhaltender Graben  
Folgende Bepflanzung mit Strauchgruppen wird festgesetzt: je Gruppe 3-7 Stück  
Artenauswahl und Mindestpflanzgrößen:  
Schwarzerle      Alnus glutinosa, Heister 2x verpflanzt, Höhe 150-200 cm  
Traubenkirsche    Prunus padus, "  
Haselnuß      Corylus avellana, Strauch 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm  
Pfaffenhütchen    Euonymus europaeus, "  
Aschweide      Salix cinerea, "


- 5.9  Zu erhaltende Gehölze (neugepflanzte Hecken und Einzelbäume)

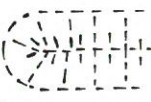
## 6.0 Sonstige Festsetzungen

- 6.1  Maßangaben in Metern

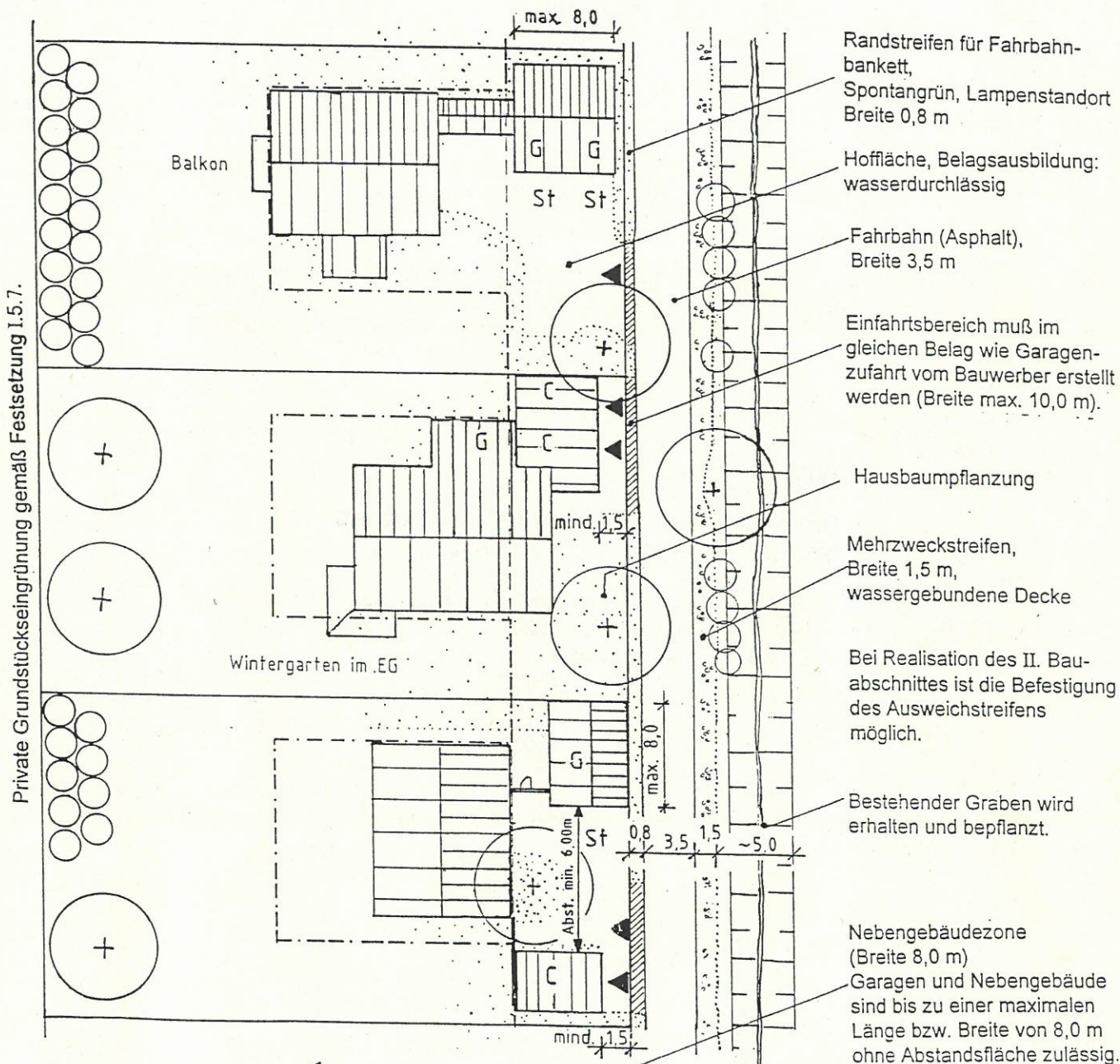
- 6.2  Nebengebäudezone  
Innerhalb der Nebengebäudezone sind Haupt- und Nebengebäude zulässig.  
Nebengebäude, Garagen und Carports haben, sofern deren jeweilige Kantenlängen max. 8,0 m betragen und deren Wandhöhe 3,0 m nicht überschreitet, innerhalb der Nebengebäudezone keine Abstandsflächen und keine Mindestgrenzabstände einzuhalten. Werden mehrere Nebengebäude in der Nebengebäudezone errichtet, muss deren parallel zur Straße gemessene Abstand mind. 6,0 m betragen. Art. 7 Abs. 4 Sätze 1 und 2 werden durch diese Regelungen ersetzt.  
Vor jedem Garagenstellplatz ist auf dem Grundstück jeweils ein Pkw-Stauplatz von mind. 5,0 m Länge anzulegen. Dies gilt nicht für Carports (offene Garagen).  
Senkrecht zur Straße angeordnete Pkw-Stellplätze sind erst ab einem Abstand von 1,5 m zur öffentlichen Grundstücksgrenze zulässig.

- 6.3  Festgesetzter Grundstückszufahrtsbereich  
Weitere Grundstückszufahrten sind unzulässig.  
Der öffentliche Feldweg ist ab der Einmündung in die Kreisstraße bis zur Grundstückszufahrt vom Grundstückseigentümer bedarfsgerecht herzustellen und zu unterhalten.

- 6.4  Sichtfelder  
Innerhalb dieser Flächen darf die Sicht ab 1,0 m über OK Straße durch nichts behindert werden. Hochstämme innerhalb des Sichtfeldes sind zulässig.

- 6.5  Lärmschutzwall als Gemeinschaftsanlage im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB und Art. 56 BayBO  
Auf die Festsetzung III.3.1.3 sowie die Erläuterungsskizze zum Lärmschutzwall wird verwiesen.

Erläuterungsskizze zu I.4.3 - 4.6 und 6.2



Private Grundstückseingrünung gemäß Festsetzung I.5.7.

Ausfertigung:

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







Gemeinde Kirchroth 4. Juni 1997  
 Regensburger Straße 22  
 94356 Kirchroth

Wanninger  
 1. Bürgermeister

- G = Garagenstellplatz
- C = Carportstellplatz
- St = Stauraum für Pkw

## II. PLANLICHE HINWEISE

- 1.0  Flurgrenzen mit Grenzstein
- 2.0  Möglicher Gebäudestandort mit Nebengebäude
- 3.0  Vorgeschlagene Parzellengrenzen
- 4.0  Vorläufige Parzellenummerierung
- 5.0 Sämtliche Eintragungen, die nicht unter I. aufgeführt sind, sind Bestandteil der Gelände Vermessung und somit keine Festsetzungen.
- 6.0 Aufgrund der Maßungenaugigkeit der Katastergrundlage wurde der Bebauungsplan in das elektronisch vermessene Geländeaufmaß übertragen. Die Grenzkordinaten des Vermessungsamtes Straubing wurden in den Plan eindigitalisiert.

### Ausfertigung:

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



**Gemeinde Kirchroth** 4. Juni 1997  
Regensburger Straße 22  
**94356 Kirchroth**

  
Wanninger  
1. Bürgermeister

### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.0 Abstandsflächen

- 1.1 Die gesetzlichen Abstandsflächen sind gem. Art. 6 und 7 BayBO einzuhalten. I.4.2 und 4.3 sind zu beachten.
- 1.2 Ausnahmen hiervon sind nur gemäß I.6.2 zulässig.

#### 2.0 Baugestaltung

- 2.1 Im GE-NB gilt:
- 2.1.1 Gebäudeabmessungen  
Die traufseitige Wandhöhe darf max. 7,0 m betragen. Die Firsthöhe muss mind. 6,0 m und darf max. 12,0 m betragen. Diese Maßangaben beziehen sich auf OK Urgelände. Die Mindestfirsthöhe gilt nicht für Gebäude, die keine Bedeutung für den Immissionsschutz besitzen.
- 2.1.2 Dachgestaltung  
Satteldächer mit einer Dachneigung von 28°-38° sind zulässig. Dachfärbung: rot-rotbraun. Für Anbauten und Nebengebäude, die keine Funktion als Immissionsschutzmaßnahme besitzen, sind Pultdächer auch mit einer geringeren Dachneigung als 28° sowie extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Dachüberstände: Traufe max. 1,2 m, Ortgang max. 1,0 m, unzulässig an der Nachbargrenze.
- 2.1.3 Fassadengestaltung  
Für die Fassadengestaltung sind helle Farbtöne zu wählen.  
Kräftige oder grelle Farben dürfen nur punktuell eingesetzt werden (z.B. bei Werbeanlagen, zur Eingangsbetonung, für Fensterrahmen o. vglb.). Kunststoff- und Aluminiumverkleidungen sind unzulässig.  
 Fassaden über 15,0 m Länge sind gestalterisch zu gliedern (z.B. durch die Anordnung von Wandöffnungen, Darstellung des Stützenrasters, Fassadenbegrünung, Farbgebung ...).
- 2.2 Im WA gilt für die Gestaltung von Hauptgebäuden:
- 2.2.1 Gebäudeabmessungen  
Traufseitige Wandhöhen dürfen max. 6,5 m, sichtbare Sockel max. 0,5 m über der OK des Urgeländes liegen.  
Bei I-geschossigen Gebäuden ist ein Kniestock von max. 1,2 m (OK RFB - UK Sparren außen gemessen), bei II-geschossigen Gebäuden ein sog. konstruktiver Kniestock bis max. 0,4 m Höhe zulässig.
- 2.2.2 Dachgestaltung  
Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 28° und 38°.  
Anbauten sind auch mit Pultdächern unter 28° Dachneigung zulässig. Es sind kleinformatige Dachplatten in roter bis rotbrauner Färbung zu verwenden.  
Im mittleren Drittel der Dachlänge sind Zwerchgiebel zulässig. Entsprechendes gilt für Dachgauben, wobei deren Vorderansichtsflächen jeweils max. 2,5 m<sup>2</sup> betragen dürfen.  
Dachüberstände bei I+D: Ortgang max. 1,0 m, Traufe max. 1,2 m  
Dachüberstände bei II: Ortgang max. 0,5 m, Traufe max. 1,0 m.  
Dachüberstände an der Nachbargrenze: unzulässig.



- 2.3 Im WA gilt für die Gestaltung von Garagen und Nebengebäuden:  
Die max. zulässige traufseitige Wandhöhe beträgt innerhalb der Nebengebäudezone (gem. I.6.2) max. 3,5 m ab OK Urgelände. Dach- und Fassadengestaltung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Kellergaragen sind unzulässig.  
Aneinandergebaute Garagen und Nebengebäude sind in Höhe und Dachneigung einheitlich zu gestalten; hierbei hat sich der Nachbauende am Bestand zu orientieren (maßgebend ist der Eingang der Bauantragsunterlagen bei der Gemeinde).  
Bei Carports ist die Flachdachausbildung zulässig, wenn die Dachfläche extensiv begrünt wird.

- 2.4 Solaranlagen  
Solaranlagen sind als Überdachungen und in der Dachfläche bei gleicher Neigung wie die Dachfläche zulässig. Bodenanlagen sind unzulässig.

### 3.0 Immissionsschutzmaßnahmen

- 3.1 Für das GE-NB gilt:

3.1.1 Wandöffnungen

Lärmrelevante Lager- und Werkstatträume von an der Baulinie errichteten Gebäuden dürfen in der West-, Nord- und Ostfassade keine Lüftungsfenster, Türen oder Tore aufweisen; Glasbausteine oder festverglaste Fenster der Schallschutzklasse  $\geq$  III sind zulässig. Der Anteil der Fensterfläche darf 15 % der Wandfläche nicht überschreiten.

3.1.2 Bewertetes Schalldämmmaß  $R'_w$

Die nach Westen, Norden und Osten orientierten Außenwände von an der Baulinie errichteten Gebäuden dürfen das bewertete Schalldämmmaß von 49 dB nicht unterschreiten.

Dachflächen dieser Gebäude dürfen das bewertete Schalldämmmaß von 38 dB nicht unterschreiten.

Bei reinen Lagerräumen sind um 10 dB niedrigere Werte zulässig.

3.1.3 Lärmschutzwall

Zwischen den gewerblich genutzten Flächen im GE-NB und dem WA ist im nordwestlichen Anschluss an die Bebauung die Ausbildung eines Lärmschutzwalles mit einer Höhe von 6,0 m ab OK Urgelände festgesetzt. Die Dammflanken sind im Verhältnis 1:1,5 (Höhe: Breite) oder flacher auszubilden und mindestens auf der dem GE-NB abgewandten Seite zu bepflanzen (Artenauswahl und Mindestpflanzgrößen gem. I.5.6).

Gewerbliche Nutzungen zwischen dem Lärmschutzwall und dem WA sind unzulässig.

Die Herstellungs- und Unterhaltungspflicht des Lärmschutzwalles obliegt dem jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Fl.-Nr. 1356 bzw. dem Baugeschäftsbetreiber Bast. Die Herstellungspflicht für den Lärmschutzwall entfällt für den Bereich, für den ein ausreichender Lärmschutz durch die Errichtung baulicher Anlagen (z.B. Betriebsgebäude) geschaffen wird.

- 3.2 Für das WA gilt:

Notwendige Lüftungsfenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind nur auf den dem GE-NB abgewandten Seiten zulässig.

Sofern dies nicht berücksichtigt werden kann, sind diese Räume mit einer schallgedämmten Zwangslüftung auszustatten.

### 4.0 Grünordnung

- 4.1 Sicherung des Wurzelbereiches von Bäumen

Bei sämtlichen nach planlichen oder textlichen Festsetzungen zu pflanzenden Bäumen ist ein mind. 6 qm großer, unversiegelter Wurzelbereich zu gewährleisten. Bei Baumpflanzungen an

Verkehrsflächen, in Mehrzweckstreifen bzw. zur Stellplatzeingrünung sind Schutzeinrichtungen gegen das Befahren durch Kraftfahrzeuge vorzusehen (z.B. Findlinge, Pfähle oder Holzlandierungen).

Strom-, Wasser-, Abwasser-, Fernmelde- und sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen sind unter den Straßen- und Wegeflächen zu verlegen. Die öffentlichen Grünflächen sind davon ausdrücklich freizuhalten. Zu den zu pflanzenden Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Sofern dieser Mindestabstand ausnahmsweise nicht eingehalten werden kann, sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen (vgl. Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen, FGSV 1989).

#### 4.2 Private Grünflächen und Pflanzgebote im GE-NB

##### 4.2.1 Grünflächenzahl

Zusätzlich zu der nach I.5.2 planlich festgesetzten privaten Grünflächen sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche als Vegetationsflächen mit Erdanschluß anzulegen. Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern (Artenauswahl siehe I.5.6) oder Anlage als extensive Wiese oder Ruderalfläche.

##### 4.2.2 Zu pflanzende Bäume

Zusätzlich zu den nach I.5.3 planlich festgesetzten Baumpflanzungen ist je angefangene 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 1 Baum zu pflanzen. Baumpflanzungen an Stellplätzen (Pkt. III.4.2.3) werden angerechnet. Artenauswahl und Mindestpflanzgrößen siehe I.5.4.

##### 4.2.3 Stellplatzeingrünung

Je angefangene 5 Stellplätze ist mind. 1 Baum zu pflanzen. Artenauswahl und Mindestpflanzgrößen siehe I.5.4.

##### 4.2.4 Fassadenbegrünung

Geschlossene Fassadenflächen, die größer als 40 qm sind, sind mit Kletterpflanzen zu begrünen (mind. 1 Pflanze pro 5 lfm. Fassade).

#### 4.3 Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen

Stellplätze, deren Zufahrten und Lagerflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszubilden z.B. mit Schotterrassen, wassergebundener Decke oder Pflaster mit Rasenfugen. Bei Lagerflächen sind Ausnahmen zulässig, soweit eine Versiegelung betriebsbedingt zum Schutz des Bodens notwendig ist.

Bei den Garagenzufahrten ist zur öffentl. Verkehrsfläche hin auf dem Baugrundstück eine Wasserrinne mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf den Straßengrund fließen kann.

#### 4.4 Behandlung von Dach- und Oberflächenwasser

##### 4.4.1 Im WA

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sollte über ein getrenntes Leitungsnetz in Regenrückhalteanlagen (Zisterne, Gartenteich) auf dem jeweiligen Baugrundstück abgeleitet werden. Das Fassungsvermögen von Rückhalteanlagen soll mind. 4,5 m<sup>3</sup> pro Wohneinheit betragen. Ein Überlauf in den gemeindlichen Mischwasserkanal wäre vorzusehen.

##### 4.4.2 Im GE-NB

Dach- und Oberflächenwasser sollten getrennt vom Schmutzwasser gesammelt werden. Regenwassersammelbehälter sind mit einem Überlauf in den geplanten gemeindlichen Mischwasserkanal auszustatten. Teiche oder Versickerungsmulden sind zulässig, punktförmige Sickereinrichtungen wie z.B. Schächte sind unzulässig.

Gewerbebetriebe haben durch regelmäßige Abwasseruntersuchungen nachzuweisen, daß die zur Versickerung vorgesehenen Oberflächenwässer frei von wasser- und bodengefährdenden Stoffen sind.

Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen Umgang haben, müssen dies unter Beigabe von Plänen anzeigen. Die Oberflächenwässer von Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen im Produktions-, Lager- oder Umschlagbereich in Verbindung kommen können, sind gemäß der entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen.

#### 4.5 Einfriedungen

##### 4.5.1 Im WA

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m über OK Gelände zulässig. Mauern, Sockel und Streifenfundamente sind unzulässig.

Zur Erschließungsstraße hin sind Zäune mit vornehmlich stehenden Stäben aus Holz oder Metall auszuführen, geschnittene Hecken sind hier nicht zulässig.

##### 4.5.2 Im GE-NB

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig und transparent auszubilden (Maschendraht, Gitter). An den Grundstücksgrenzen zur Kreisstraße hin und zur freien Landschaft sind sie auf den privaten Grünflächen innerhalb der Heckenpflanzung anzulegen (beidseitige Eingrünung).

Mauern, Streifenfundamente und Sockel sind nicht zulässig.

#### 4.6 Geländebewegungen

Veränderungen der Oberflächengestalt sind auf das für die Baumaßnahme unbedingt erforderliche Maß und auf die Erschließungsstraßen zu beschränken. Flächendeckende Aufschüttungen mit ortsfremdem Material sind unzulässig.

Abgrabungen und Auffüllungen sind bis zu max. 0,5 m Unterschied auf das Urgelände zulässig. Böschungen sind im Verhältnis 1:2 (Höhe:Breite) oder flacher auszubilden.

#### 4.7 Freiflächengestaltungsplan

Zu jedem Bauvorhaben im GE-NB ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan (mind. im Maßstab 1:500) Gegenstand der Baugenehmigung und mit dem Bauantrag einzureichen.

Es sind insbesondere darzustellen:

Art und Größe der Bepflanzung, ggf. Modellierung des Geländes (Bestand und Planung), Art der Bodenbeläge, Flächen für die Oberflächenwasserabführung oder -versickerung sowie Fassaden- und Dachbegrünung.

#### 4.8 Ortsrandeingrünung

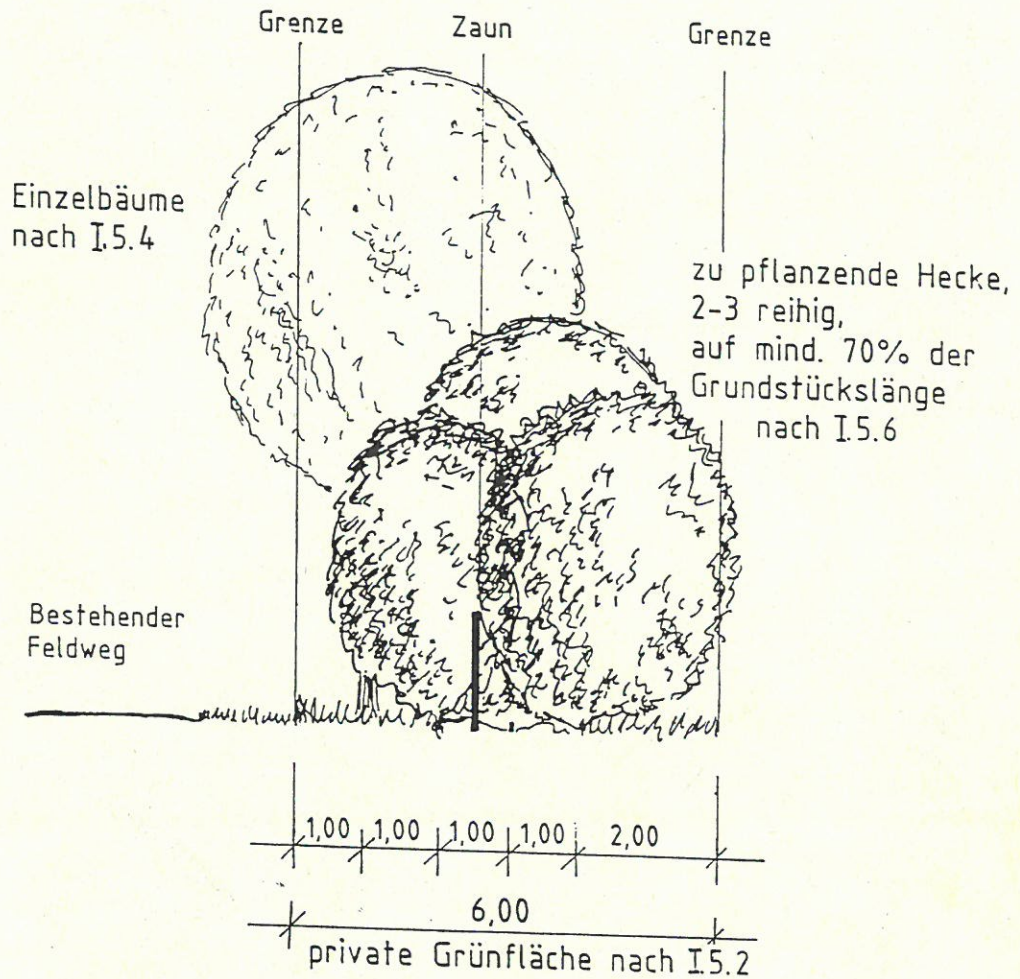
Die Erstbepflanzung auf den privaten Grünflächen an der Nordwest- und Südwestseite des Baugebietes werden zum Aufbau einer Ortsrandeingrünung von der Gemeinde Kirchroth zusammen mit den Pflanzungen im öffentlichen Bereich durchgeführt. Die spätere Unterhaltung und Pflege der Pflanzungen obliegt den Grundstückseigentümern.

#### 4.9 Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Pflanzungen im öffentlichen Bereich sind spätestens in der dritten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließung bzw. des Erschließungsabschnittes durchzuführen. Die Pflanzungen im privaten Bereich müssen in der Pflanzperiode nach Baufertigstellung (d.h. spätestens bei Bezugsfertigkeit der Gebäude) erfolgen.

Erläuterungsskizze zu den grünordnerischen Festsetzungen: Ortsrand im GE-NB

ERLÄUTERUNGSSKIZZE ZU DEN  
GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN  
ORTSRAND IM GE - NB



Ausfertigung:

GE - NB

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



Gemeinde Kirchroth | 14. Juni 1997  
Regensburger Straße 22  
94356 Kirchroth

*Wanninger*  
Wanninger  
1. Bürgermeister

Erläuterungsskizze zu den grünordnerischen Festsetzungen: Grünstreifen zwischen GE-NB und WA

Ausfertigung:

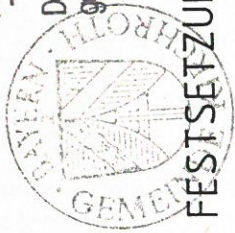
Der Bebauungsplan wird nach Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 Absatz 1 und 3 BauGB ausgefertigt.

Gemeinde Kirchroth 4. Juni 1997  
Regensburger Straße 22

94356 Kirchroth

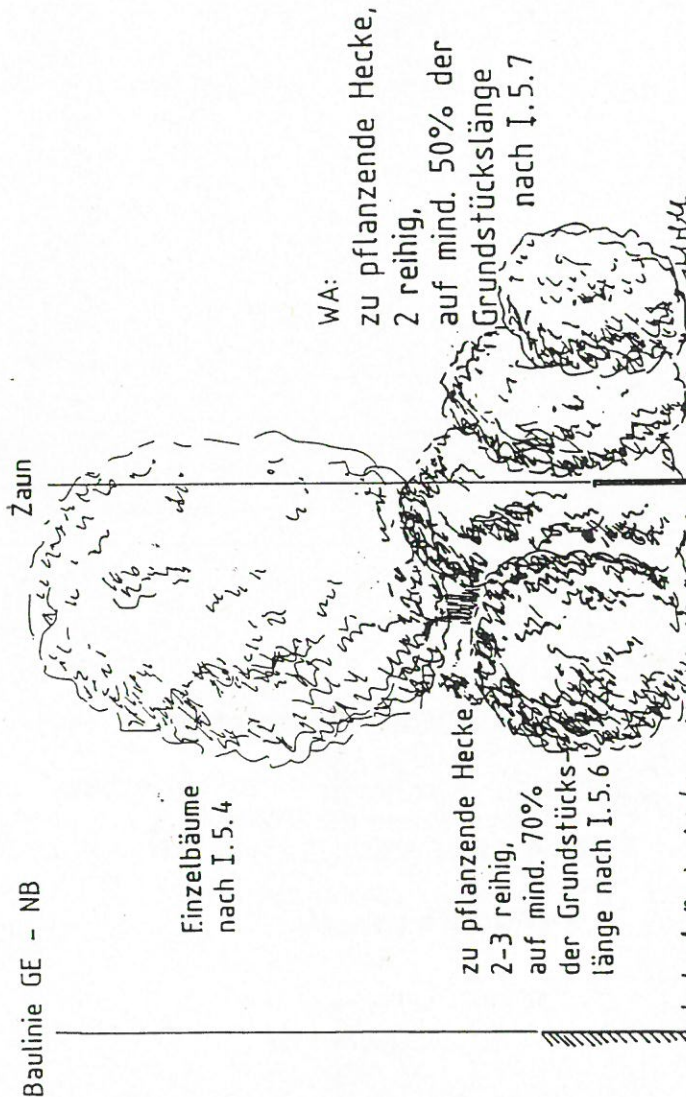
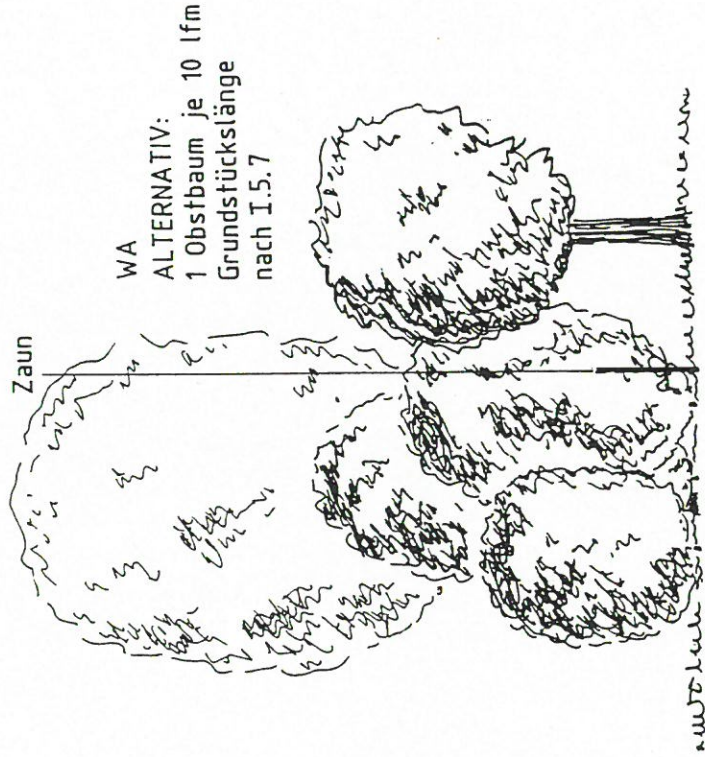
FESTSETZUNGEN

ERLÄUTERUNGSSKIZZE ZU DEN GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN  
GRÜNSTREIFEN ZWISCHEN GE-NB UND WA



*Wanninger*

Wanninger  
1. Bürgermeister



8,00

private Grünfläche nach I.5.2

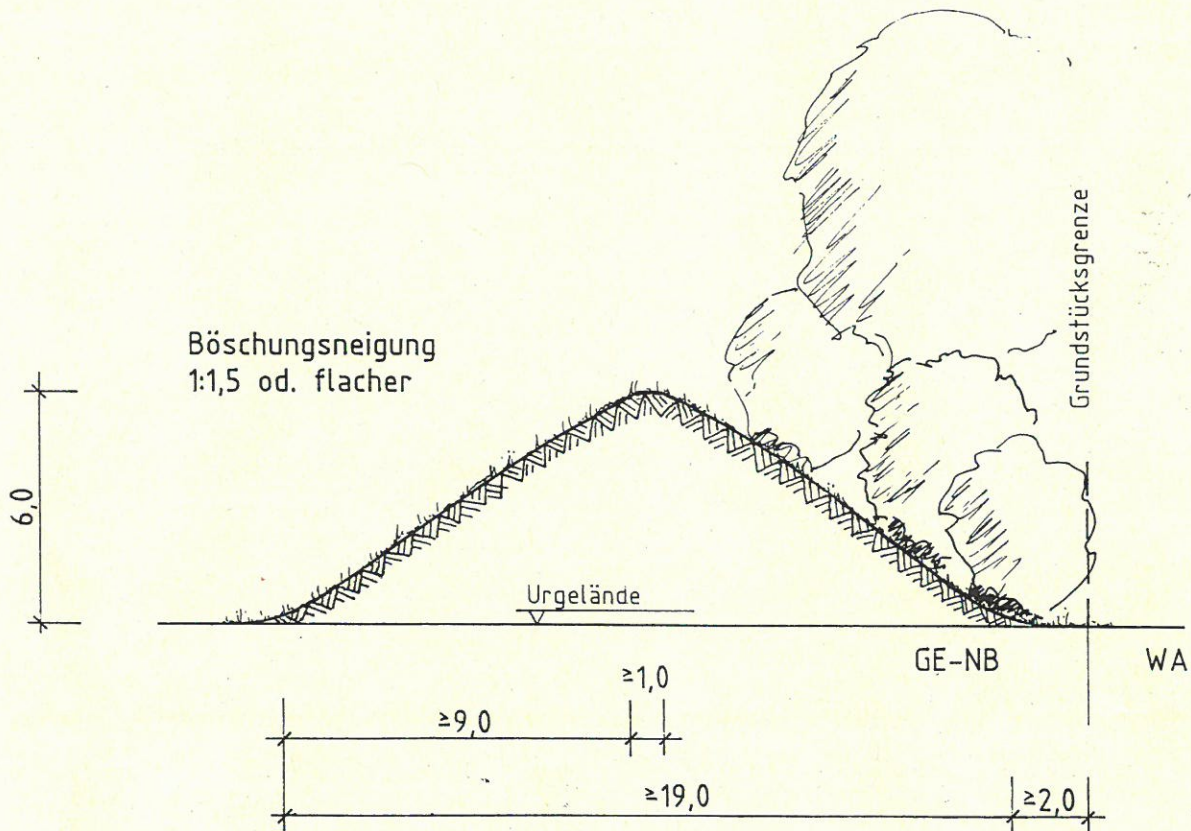


Erläuterungsskizze: Lärmschutzwall

# ERLÄUTERUNGSSKIZZE: LÄRMSCHUTZWALL

## M 1:200

Gehölzpflanzung  
gemäß I.5.4/I.5.6



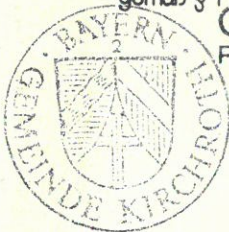
Ausfertigung:

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

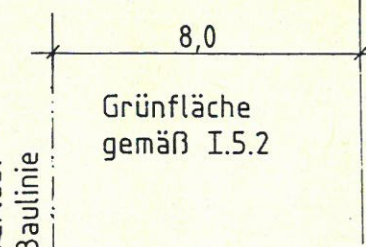
**Gemeinde Kirchroth**

Regensburger Straße 22

94356 Kirchroth 4. Juni 1997



*Wanninger*  
Wanninger  
1. Bürgermeister



## IV. Textliche Hinweise

### 1.0 Gestaltung und Pflege von Grünflächen

Soweit möglich sollte für sämtliche Baum- und Strauchpflanzungen autochthones, d.h. aus dem Naturraumkomplex Donau-Isar-Hügelland oder Bayerischer Wald stammendes Pflanzgut verwendet werden.

Grünflächen sollen möglichst vielfältig und artenreich gestaltet werden, empfohlen wird:

- Anlage von Gemüse-/Bauerngärten (im WA)
- Einsatz von Kletterpflanzen sowie Obst- und Weinspalieren zur Fassadenbegrünung
- die Anlage von artenreichen Wiesen
- ungenutzte Rand- und Restflächen sollen der Spontanbegrünung überlassen werden
- flächige Pflanzungen mit Bodendeckern sind zu vermeiden

Die Pflege soll extensiv erfolgen:

- keine Verwendung von Mineraldünger
- kein Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und Fungiziden
- bei Wiesen: ein- bis zweimalige Mahd im Jahr
- bei Flächen mit Spontanbegrünung: Mahd alle 2 bis 5 Jahre

### 2.0 Kompostierung

Gartenabfälle und sonstiger kompostierbarer Abfall sollen auf dem Privatgrundstück kompostiert werden.

### 3.0 Baubiologie

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, daß im Interesse einer ökologisch verantwortungsvollen Bauplanung und -ausführung auf solche Baumaterialien weitgehend verzichtet werden sollte,

- die bekanntermaßen oder potentiell gesundheitsschädlich sind,
- die nicht in energie-, ressourcen-, bzw. umweltschonenden Herstellungsverfahren gefertigt werden können,
- oder bei deren Entsorgung schlecht oder gar nicht wiederverwertbare Abfallprodukte anfallen.

### 4.0 Müllrecycling

Die Bauwerber werden dazu angehalten, auch schon während der Bauphase, anfallende Abfallprodukte zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

### 5.0 Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten Gegenstände, wie Knochen-, Metall- oder Keramikteile gefunden werden, ist vom Bauherrn bzw. den bauausführenden Firmen sofort das Landesamt für Denkmalpflege oder das Landratsamt zu verständigen.

### 6.0 Landwirtschaftliche Nutzung

Die im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen temporär auftretenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen sind vom Siedler im ländlichen Raum zu dulden. Witterungsbedingt können diese auch kurzfristig außerhalb der üblichen Arbeitszeiten auftreten.

### 7.0 Ausbildung von Kellergeschossen

Aufgrund wasserführender Bodenschichten im Bereich von Kellergeschossen, wird deren Ausbildung als wasserdichte Wanne empfohlen.

Ausfertigung:



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

Gemeinde Kirchroth, 4. Juni 1997  
Regensburger Straße 22  
94356 Kirchroth, Wanningen

1. Bürgermeister