

dipl.-ing. gerald eska  
landschaftsarchitekt

TEL. 09422 / 805450, FAX 805451  
BAHNHOFSTRASSE 1, 94327 BOGEN

**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
ALLGEMEINES WOHNGEBIET  
WA "EICHENHÜGEL"**

Gemeinde Kirchroth  
Landkreis Straubing-Bogen  
Reg.-Bezirk Niederbayern

**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT, HINWEISE**

Fassung vom 17. Februar 1997  
Satzungsbeschluß vom 22.04.1997

Bearbeitung:  
Büro Dipl.-ing. Gerald Eska  
Landschaftsarchitekt  
Bahnhofstraße 1  
94327 Bogen  
Tel. 09422/8054-50  
Fax. 09422/8054-51



Planungsträger:  
Gemeinde Kirchroth

Regensburger Straße 22  
94356 Kirchroth  
Tel. 09428/8444  
Fax 09428/8446

*Gerald Eska*  
Gerald Eska  
Landschaftsarchitekt

.....  
Karl Wanninger  
1. Bürgermeister

Ausfertigung:

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

96-41-02-P



Gemeinde Kirchroth 19. Juni 1997 um 15:25 Uhr  
Regensburger Straße 22  
94356 Kirchroth

*Karl Wanninger*  
Wanninger  
1. Bürgermeister

## INHALTSVERZEICHNIS

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

### B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

	Seite
<b>1. Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>3</b>
1.1 Art der baulichen Nutzung .....	3
1.2 Maß der baulichen Nutzung .....	3
1.3 Höhe der baulichen Anlagen .....	3
1.4 Bauweise .....	3
1.5 Überbaubare Grundstücksfläche .....	3
1.6 Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen .....	4
<b>2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>4</b>
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
2.5 Gestaltung öffentlicher Straßen und Wege .....	7
<b>3. Festsetzungen zur Grünordnung .....</b>	<b>7</b>
3.1 Öffentliche Grünflächen .....	7
3.2 Private Grünflächen .....	10
<b>4. Immissionsschutz .....</b>	<b>10</b>
4.1 Passive Schallschutzmaßnahmen .....	10
<b>5. Weitere Festsetzungen .....</b>	<b>10</b>

### C. HINWEISE

## B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT NACH § 9 BAUGB

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO  
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

*Zulässig sind maximal 2-geschossige Gebäude (E+I) als Höchstgrenze*

1.2.1 ~~Gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen sind Erdgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoß (E + D) zulässig.~~ *geändert mit Deckblatt Nr. 2 vom 29.1.2003*

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,4

Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 0,6 bei E + D  
max. 0,8 bei E + U

1.2.3 Bei Höhenunterschieden des Geländes ab 1,50 m - gemessen auf die Haustiefe - ist zwingend der Bautyp eines Hanghauses (E + U) erforderlich.

#### 1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Zulässig ist eine maximale traufseitige Wandhöhe über natürlichem Gelände bzw. festgesetzter Höhe bis ~~4,70 m bei E + D bzw. bis 6,20 bei E + U.~~ *6,70 m als Höchstgrenze (bei E+I und E+U)*

*geändert mit Deckblatt Nr. 2 vom 28.1.2003*

#### 1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)

1.4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

1.4.2 Im WA sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

#### 1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt wurde, sind die Abstandsflächen und Grenzabstände gem. BayBO gültig.

## 1.6 Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

- 1.6.1 Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten (!) Seitenstreifen zu verlegen.  
Straßenbegleitende Pflanzstreifen sind hiervon ausdrücklich freizuhalten. Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenträger (!) in jedem Fall einzuhalten (siehe Schnittdarstellung in der Anlage).
- 1.6.2 Die jeweiligen Hausanschlußleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.
- 1.6.3 Die Abwasserableitung wird durch ein neu zu erstellendes Trennsystem vorgenommen, der Schmutzwasseranteil wird dabei der mechanisch-biologischen Kläranlage Kirchroth zugeführt.

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

- 2.1.1 Dachform: <sup>Krippelwämdächer und Warmdächer</sup> Zulässig sind Satteldächer/Flachdächer auch bei Garagen und anderen Nebengebäuden sind unzulässig. <sup>Gegenort: Mit Deckblatt Nr. 1 vom 15.12.98</sup>
- 2.1.2 Dachneigung: <sup>(siehe unten)</sup> x) ~~30° bis 38° bei E+D und E+U~~ Bei Nutzung von Solarenergie ist ausnahmsweise eine Dachneigung bis 40° zulässig.
- 2.1.3 Dachdeckung: Kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton, in roten Farbtönen; verglaste Teilbereiche; Blecheindeckungen sind nicht zulässig.
- 2.1.4 Solar- und Photovoltaikanlagen: Zulässig sind Solarzellen zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche.
- 2.1.5 Dachgauben: Zulässig sind stehende Gauben, max. 2 pro Dachseite, zusammen bis zu einem Drittel der Dachlänge. Anordnung in der unteren Dachhälfte.  
Unzulässig ist die gleichzeitige Anordnung unterschiedlicher Gaubenarten auf einer Dachseite.

98-41-02 Büro Dipl.-Ing. Gerald Eska, Landschaftsarchitekt, Februar 1997  
x) Für alle Parzellen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Dachneigungen zulässig:  
a) Haustyp 1 (E+I bei einer Wandhöhe bis 6,70 m) 20° bis 25°  
b) Haustyp 2 (E+I bei einer Wandhöhe bis 4,70 m) 30° bis 38°  
c) Haustyp 3 (E+U bei einer Wandhöhe bis 6,70 m) 20° bis 25° und 30° bis 38°  
(geändert mit Deckblatt Nr. 2 vom 29.1.2003 je neu)

Die Vorderansichtsfläche je Dachgaube darf 2,50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.  
Zulässig sind auch stehende Dacherker, sogenannte Zwerchgiebel.

- 2.1.6 Traufüberstand und Ortgang: mind. 0,50 m, max. 1,20 m.  
Bei Balkonen max. 30 cm Überstand über Vorderkante.  
Dachüberstände an der Nachbargrenze sind nicht zulässig.
- 2.1.7 Kniestock: bei E + D max. 1,20 m, gemessen ab OK Rohfußboden bis UK Sparren an der Außenkante der Außenmauer.  
bei E + U Konstruktiver Kniestock max. 40 cm.
- 2.1.8 Gebäudesockel: max. 0,50 m über natürlichem Gelände bzw. über festgesetzter Höhe am höchsten überbauten Punkt  
s.a. Hinweis unter Ziff. C.3
- 2.1.9 Fassadengestaltung: Die Außenflächen sind mit Putzoberflächen in heller Farbgebung zu versehen. Grelle Farbtöne sind unzulässig. Holzverschalungen ohne deckende Farbzusätze, Glasanbauten/ Wintergärten als Klimapuffer zur Energieeinsparung sowie Fassadenbegrünung sind zulässig.  
Unzulässig sind Waschbetonplatten, Glasbausteine, Asbestzementwerkstoffe, Klinker, reflektierende Metallverkleidungen.  
Holzverschalungen sind nur zulässig, soweit Bestimmungen des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

## **2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude; Kfz-Stellplätze**

- 2.2.1 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Farbgebung, Form und Gestaltung anzupassen.
- 2.2.2 Bei zeitlich getrennter Errichtung von unmittelbar aneinander gebauten Garagen entlang gemeinsamer Grenzen ist die zweite in Höhe, Form und Dachneigung an die zuerst gebaute anzupassen.  
Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten von mind. 1 m Breite anzulegen.
- 2.2.3 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.4).

- 2.2.4 Je Wohneinheit sind mindestens eine Garage mit vorgelagertem Stauraum oder ersatzweise 1,5 Stellplätze in den Bauvorlagen nachzuweisen.
- 2.2.5 Stauraum- und Stellplatzflächen sind zwingend mit wasserdurchlässigen Belägen (Pflaster, Rasenfugensteine o.ä.) auszubilden. Bituminös befestigte Zufahrten sind unzulässig.
- 2.2.6 Abweichend von der Bayerischen Bauordnung ist ein Abstand der Garagen von der Grundstücksgrenze ab 1 m zulässig, wenn die Garage nicht länger als 8 m ist, die Gesamtnutzfläche 50 m<sup>2</sup> sowie die Wandhöhe 3 m im Mittel nicht übersteigt. Dies gilt nicht bei einer Bebauung gemäß Ziff. 2.2.2 (s.o.).
- 2.2.7 Bei den Garagenzufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Wasserrinne mit Anschluß an die Grundstücksentwässerung zu erstellen; sodaß vom Grundstück kein Wasser auf den Straßengrund fließen kann.

### **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 Randausbildung zwischen öffentlichem Straßenraum und den Baugrundstücken erfolgt durch die Gemeinde mit Leistensteinen oder Pflasterrandzeilen. Private durchlaufende Betonsockel sind daher nicht nötig und werden im gesamten Baugebiet auch aus gestalterischen und ökologischen Gründen als unzulässig festgesetzt (Zaunsäulenbefestigung jeweils durch Einzelfundamente).

### **2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

- 2.4.1 Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierungen) sind bis zu einer Höhe von max. 1 m ab derzeitigem Gelände zulässig. In einem mindestens 0,5 m breiten Streifen entlang aller Grundstücksgrenzen sind grundsätzlich keinerlei Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des anstehenden Geländes zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn).
- 2.4.2 Die Ausbildung von Stützmauern als Naturstein-Trockenmauern bis zu einer Höhe von 1 m (gemessen ab Urgelände) ist zulässig.

## **2.5 Gestaltung öffentlicher Straßen und Wege**

- 2.5.1 Für Fahrbahnen ist mit Ausnahme der Ziff. 2.5.2 eine bituminöse Befestigung zulässig.
- 2.5.2 Verkehrsflächen gemäß Ziff. 3.2 der Festsetzungen durch Planzeichen sind mit Pflasterbelägen, Flächen gemäß Ziff. 3.3 sind mit weitfugig verlegten Pflasterbelägen oder Schotterrasen, Flächen gem. Ziff. 3.4 sind mit wassergebundenen Decken auszubilden. Bituminöse Befestigungen sind nicht zulässig.
- 2.5.3 Ausweich- und Randstreifen sind höhengleich mit der Fahrbahn herzustellen.

## **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.

Eine Mischung der einzelnen Baumarten ist zulässig.

#### **3.1.2 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 der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches einzuhalten.

### 3.1.3 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzel-Bäume

AI	Alnus glutinosa	Sol., 4xv, 350-400	- Schwarz-Erle
CB	Carpinus betulus	Sol., 3xv, 350-400	- Hainbuche
FE	Fraxinus excelsior	H, 3xv, STU 16-18	- Gem. Esche
QR	Quercus robur	H, 3xv, STU 16-18	- Stiel-Eiche
TC	Tilia cordata	H, 3xv, STU 16-18	- Winter-Linde

### 3.1.4 Auswahlliste zu verwendender kleinkroniger Einzel-Bäume

AC	Acer campestre	H, 3xv, STU 14-16	- Feld-Ahorn
PA	Prunus avium	H, 3xv, STU 14-16	- Vogel-Kirsche
SA	Sorbus aucuparia	H, 3xv, STU 14-16	- Eberesche
O	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

### 3.1.5 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, weitfugig verlegtes Pflaster o.ä.).

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

### 3.1.6 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
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle
Betula pendula	- Weiß-Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rot-Buche
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 racemosa	- Trauben-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.

### 3.1.7 Wiesenflächen

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

### 3.1.8 Pflanzenbehandlungsmittel

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln auf öffentlichen Flächen ist unzulässig (s.a. Ziff. C.7).

### 3.1.9 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.

### 3.1.10 Schutz vorhandener Vegetationsbestände

Die vorhandenen Gehölze (Vegetationsbestand entlang des Großen Leithenbaches sowie Feldgehölz zwischen Fl.Nr. 101 und 97) sind dauerhaft zu erhalten. Bei Bautätigkeit (z.B. Ausbau des Feldweges Fl.Nr. 98) sind geeignete Schutzmaßnahmen zum langfristigen Erhalt zu treffen (gem. RAS-LG 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen).

### 3.2 Private Grünflächen

- 3.2.1 Je Parzelle ist je 300 m<sup>2</sup> 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“ auszuhändigen.

### 4.0 Immissionsschutz

- 4.1 Passive Schallschutzmaßnahmen:  
Schlafräume sind der Bundesautobahn A 3 abgewandten Seite einzuplanen und mit Schallschutzfenstern der Klasse 3 auszustatten. Für sonstige Wohnräume sind Fenster der Schallschutzklasse 2 vorzusehen.

### 5.0 Weitere Festsetzungen

- 5.1 Jedem Bauwerber ist von der Gemeinde eine vollständige Ausfertigung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes mit Begründung und Festsetzung durch Planzeichen und Text zur entsprechenden Berücksichtigung auszuhändigen.

- 5.2 Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Folgende Maße sind für Oberboden-Mieten zur ausreichenden Sauerstoffversorgung einzuhalten:

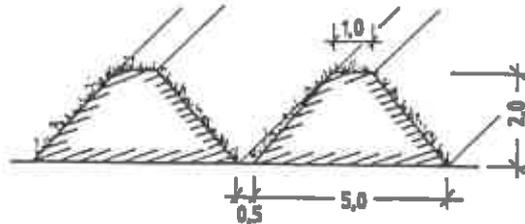


Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200

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

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

- 5.3 Für Abwässer aus Kellergeschossen sind entsprechende Pump- bzw. Hebewerke vorzusehen, da aufgrund der Kanalhöhe nur eine Entwässerung ab dem Erdgeschoß gewährleistet ist.

Ausfertigung:



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

Gemeinde Kirchroth, 9. Juni 1997, um 15:05 Uhr  
Regensburger Straße 22  
94356 Kirchroth

*Wanninger*  
Wanninger  
1. Bürgermeister

## C. HINWEISE

### C.1 Bodendenkmäler

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.

### C.2 Baukörperproportionen

Die Hauptgebäude sollten aus gestalterisch - historischen Gründen ein Seitenverhältnis von 7:5 (Längsseite/Firstrichtung zu Giebelseite) aufweisen.

### C.3 Gebäude- und Zaunsockel

- Ebenfalls aus gestalterischen Gründen sollten eventuell gepl. Gebäude- und optisch nicht in Erscheinung treten.
- Auf durchgehende Zaunsockel sollte v.a. zwischen den einzelnen Parzellen zugunsten von punktweise gesetzten Fundamenten verzichtet werden.

### C.4 Einzäunung von Garagenvorplätzen

Stauräume vor aneinander gebauten Garagen auf benachbarten Grundstücken dürfen entlang der gemeinsamen Grenze ebenfalls nicht eingezäunt werden.

### C.5 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.6 Nutzung von Regenwasser

Anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen sollte zur Schonung der Ressource Grundwasser in Regenwassersammelanlagen (Zisternen) gesammelt und einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine) zugeführt werden. Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen wird in diesem Zusammenhang hingewiesen (Verwendung von Titanzink!)

### C.7 Pflanzenbehandlungsmittel auf privaten Flächen

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

### C.8 Stellflächen für Abfallbehälter

Ausreichend große Stellflächen für Abfallbehälter auch für die gepl. Einführung getrennter Restmüllfassungen (z.B. organische Abfälle) sind auf den Privatparzellen vorzusehen. Die Bewohner der Grundstücke 1, 2, 3, 14, 15 und 16 müssen ihre Abfallbehälter an die Einmündung der jeweiligen Stichstraße bringen, da in diesen Bereichen keine Wendemöglichkeit für das Entsorgungsfahrzeug besteht.

### C.9 Kompostierung

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

### C.10 Pflanzenauswahl

- Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte für öffentliche Pflanzungen weitestgehend autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) Verwendung finden.
- In Privatgärten sollten keine fremdländischen Gehölzarten und Koniferen (Nadelgehölze) gepflanzt werden. Als Orientierung für standortheimische Bepflanzung können die festgesetzten Pflanzenarten des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes für die öffentlichen Pflanzflächen sowie die Hinweise der Landkreis-Broschüre dienen.

### C.11 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.12 Elektrische Erschließung

Für die Hausanschlüsse der Versorgungsleitungen (Erdkabel) 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. 1.6.1 der Festsetzungen durch Text und „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen).

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. 13 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.

Für den Unterbau der Zufahrten, Höfe und Stellplätze sollte überwiegend Bauschutt-Granulat eingesetzt werden. Die Ausschreibungsunterlagen sollen dies ausdrücklich vorsehen.

### C. 14 Energieversorgung

Für die Energieversorgung des Baugebietes sollten energieeffiziente Brennerheizungen zum Einsatz kommen; auf die Errichtung von Solaranlagen wird hiermit gezielt hingewiesen.

Eine Bezuschussung durch diverse laufende Förderprogramme von Bund und Land ist möglich.

### C. 15 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.

Als Material für den Unterbau von Straßen und Wegen sowie für Garagenzufahrten soll daher anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung verwendet werden.

Das zu verwendende Material muß den Anforderungen und Gütebestimmungen der „Technischen Lieferbedingungen und Richtlinien für aufbereiteten Straßenaufbruch und Bauschutt zur Verwendung im Straßenbau in Bayern“ - Bekanntmachung der Obersten Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern vom 17. November 1992 - entsprechen.

Ausfertigung:

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



**Gemeinde Kirchroth**  
Regensburger Straße 22  
94356 Kirchroth

9. Juni 1997, um 15:05 Uhr

*Wanninger*

Wanninger  
1. Bürgermeister

## Deckblatt Nr. 2

über die Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Eichenhügel“ in Pillnach,  
Gemeinde Kirchroth, Landkreis Straubing-Bogen

---

Ziffer 1.2.1 der Textlichen Festsetzungen erhält folgende neue Fassung:

„Zulässig sind maximal 2-geschossige Gebäude (E + I) als Höchstgrenze.“

Ziffer 2.1 der Planlichen Festsetzungen wird wie folgt geändert:

„Geplante Gebäude - maximal 2-geschossige Gebäude (E + I)  
als Höchstgrenze“

Ziffer 1.3 der Textlichen Festsetzungen erhält folgende neue Fassung:

„Zulässig ist eine maximale traufseitige Wandhöhe über natürlichem Gelände, bzw. festgesetzter Höhe bis 6,70 m als Höchstgrenze (bei E + I und E + U).“

Ziffer 2.1.2 der Textlichen Festsetzungen erhält folgende neue Fassung:

„Für alle Parzellen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende  
Dachneigungen zulässig:

- a) Haustyp 1 (E + I bei einer Wandhöhe bis 6,70 m) 20° bis 25°
- b) Haustyp 2 (E + I bei einer Wandhöhe bis 4,70 m) 30° bis 38°
- c) Haustyp 3 (E + U bei einer Wandhöhe bis 6,70 m) 20° bis 25° und 30° bis 38°“

### Begründung:

Nachdem in letzter Zeit vermehrt beantragt wurde, Wohnhäuser im „Toskanischen Stil“, also mit größeren Wandhöhen und flacheren Dachneigungen zu bauen und den Bauwerbern ein größerer Spielraum für die Gestaltung ihrer Gebäude eingeräumt werden soll, wird der Bebauungsplan entsprechend geändert.

Die Zulassung des Haustyps im „Toskanischen Stil“ ist im Bebauungsplan „Eichenhügel“ städtebaulich durchaus vertretbar.

Im übrigen gelten die Festsetzungen und Zeichnungen des Bebauungsplanes „Eichenhügel“ in Pillnach in der Ausfertigung vom 19.6.1997 und in der Fassung des Deckblatts Nr. 1 vom 15.12.1998.

Ausgefertigt:



Kirchroth, 29.1.2003  
Gemeinde Kirchroth:

*Wanninger*  
Wanninger  
1. Bgm

