

Gemeinde **Kirchroth**
Landkreis **Straubing – Bogen**

Bebauungsplan
mit integrierter Grünordnung

für das Gebiet
bei Pittrich

„Neudau“

Gemeinde
Landkreis
Reg. Bezirk

Kirchroth
Straubing – Bogen
Niederbayern

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
für das Baugebiet „Neudau“
bei Pittrich**

Inhaltsverzeichnis

Zeichenerklärung und Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 91 BayBO

Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnung und Hinweise

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Lageplan	M = 1 : 1 000
Übersichtsplan	M = 1 : 5 000
Regelbeispiel	M = 1 : 200

Begründung

Verfahrensvermerke

Ausgefertigt:

Gemeinde Kirchroth
Regensburger Straße 22
94356 Kirchroth

9. Sep. 1998



Wanninger
1. Bürgermeister

Aufgestellt:

Kirchroth,

den 22. März 1998

geänderte Fassung vom 07. Sept. 1998

Planfertiger:

Planungsbüro

Alfons Eiglsperger
Ortsplatz 18
94 356 Kirchroth


Gemeinde
Landkreis
Reg. Bezirk

Kirchroth
Straubing – Bogen
Niederbayern

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
für das Baugebiet „Neudau“
bei Pittrich**

I. TEXTLICHE UND PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenz- und Flächensignaturen

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes

1.2  Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr 11 BauGB)

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

3.1.1 II es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig,

3.2 0,4 Max. Grundflächenzahl (§§ 17 und 19
BauNVO)

3.3 0,8 Max. Geschosßflächenzahl (§§ 17 und
20 BauNVO)

4. Grundstücksgröße, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Mindestgröße der Baugrundstücke 742 m²


4.2 Bauweise

4.2.1 o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

4.3 Überbaubare Flächen

4.3.1 

Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)
Bauordnungsrechtlich, genehmigungsfreie
Nebengebäude (außer Garagen) sind außer-
halb der überbaubaren Fläche im rück-
wärtigen Grundstücksteil zulässig

5. Öffentliche Verkehrsflächen5.1 
FB 4,5 + 0,5

Öffentliche Verkehrsflächen (FB = Fahrbahn,
(mit Maßzahl in m)

5.1.1 

Sichtdreieck (gem. § 9 Abs. Nr. 10 BauGB)

6. Stellplätze, Garagen

6.1

Auf dem Baugrundstück sind bei Gebäuden
mit 1 Wohnung mind. 2 Stellplätze und bei
Nutzung nach § 13 BauNVO (freiberuflich) je
30 m² Nutzfläche 1 Stellplatz zu errichten.

6.2

Stellplätze und Garagenzufahrten sind in
einem versickerungsfähigen Bodenaufbau
auszuführen (z.B. Kies, Schotter, Schotter-
rasen, Rasenfugensteine o.ä.)
Bei einem Abflußbeiwert von $\geq 0,5$ ist für
das Oberflächenwasser eine Entwässerungs-
einrichtung vorzusehen im Privatgrundstück
mit Anschluß an die Grundstücksentwässerung.

6.3 

vorgeschlagener Garagenstandort
(Mittelstrich = vorgeschlagene Firstrichtung)

6.3.1

Der nicht eingezäunte Stauraum zwischen
Straßen-/Verkehrsflächenbegrenzungslinie
und Garagen muß mind. 5,0 m betragen.

6.4 ▲

vorgeschlagene Grundstücks-/Garagenzufahrt

7. Grünordnung7.1 

Private Grünflächen

7.1.1

Die Bepflanzung der privaten Grünflächen hat
landschaftsgerecht mit heimischen Laub-
bäumen, Gehölzen und Sträuchern unter
Verwendung der unter 7.2 aufgeführten Arten
zu erfolgen.

Ergänzend hierzu sind auch Obstbäume zulässig; auf die Kreissortenliste altbewährter Obstsorten wird hingewiesen.

7.1.2



Pflanzgebot für heimische Laubbäume

7.1.3



Pflanzgebot für raumbildende Gehölz und Strauchpflanzungen
(Schematische Darstellung)

7.1.4



bestehende Pflanzungen

7.2

Pflanzliste

7.2.1 Zu pflanzende Baumarten; Mindestpflanzgröße: H 3xv StU 12 – 14

Artenauswahl:

Spitzahorn

- *Acer platanoides*

Bergahorn

- *Acer pseudoplatanus*

Rotbuche

- *Fagus sylvatica*

Hainbuche

- *Carpinus betulus*

Walnuß

- *Juglans regia*

Esche

- *Fraxinus excelsior*

Stieleiche

- *Quercus robur*

Winterlinde

- *Tilia cordata*

Sommerlinde

- *Tilia platyphyllos*

7.2.2 Zu pflanzende Gehölz- und Straucharten

Mindestpflanzgröße:

Bäume: Hei 2xv 150 – 200

Schwarzerle

- *Alnus glutinosa*

Traubenkirsche

- *Prunus padus*

Vogelkirsche

- *Prunus avium*

Sträucher: 2xv 60 – 100

Heckenrose

- *Rosa canina*

Bluthartriegel

- *Cornus sanguinea*

Haselnuß

- *Corylus avellana*

Heckenkirsche

- *Lonicera xylosteum*

Pfaffenhütchen

- *Euonymus europaeus*

Faulbaum

- *Frangulua alnus*

Schwarzer Hollunder

- *Sambucus nigra*

Purpurweide

- *Salix purpurea*

Korbweide

- *Salix viminalis*

7.2.3

Im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde können weitere heimische Baum-, Gehölz- und Straucharten zugelassen werden.

- 7.2.4 Nicht zugelassen sind fremdländische Gehölze (z.B. Thujen, Blautannen)

8. Bauliche Gestaltung nach Art. 91 BayBO

8.1 Dächer

8.1.1

Dachform
Satteldach bzw. Krüppelwalmdach bei Wohngebäuden, Nebengebäuden und Garagen. Firste sind mittig und parallel zur Längsseite des Hauptkörpers anzulegen.



Vorgeschlagene Firstrichtung des Hauptdaches

8.1.2

Dachneigung
Wohngebäude 30° - 38°
Nebengebäude und Garagen:
Für Nebengebäude und Garagen gilt die Variationsbreite der Wohngebäude.

8.1.3

Dacheindeckung
Kleinformatische naturrote bzw. braune Dachplatten (Falzziegel, Biberschwanz o.ä.) bei Wohngebäude, Nebengebäude und Garagen.

8.1.4

Dachüberstände

Wohngebäude

Traufe: max 1,20 m

Ortgang: max 1,00 m

Nebengebäude und Garagen

Traufe: max 0,50 m

Ortgang: max 0,50 m

Dachüberstände an der Nachbargrenze sind nicht zulässig.

8.1.5

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Einzelgaupen in Form von stehenden Dachgaupen (Schlepp- oder Satteldachgaupen) mit einer max. Vorderansichtsfläche von 2,50 m² zulässig.

Zulässig sind auch stehende Dacherker (sog. Zwerchgiebel), bündig oder max 1,25 m vorragend aus der Umfassungswand hochgeführt, mit einer Frontbreite von max. ein Drittel der Wandbreite.

Sonnenkollektoren sind bündig in der Dachfläche zulässig; sie müssen sich jedoch optisch unterordnen.

8.2

Baukörper und Außenwände

8.2.1

Fassadeneinschnitte

Einschnitte (z.B. Loggien) sind in rechteckiger Form zulässig, dürfen jedoch max. vier Fünftel der Länge der Außenwand nicht überschreiten.

8.2.2

Kniestockhöhen

Die Kniestockhöhen dürfen, gemessen an der Außenkante der Umfassungswand (roh), von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette 1,20 m nicht übersteigen:

8.2.3

Wandhöhen

Die Wandhöhen dürfen, gemessen an der Außenkante der Umfassungswand (roh), von der Oberkante natürlichem oder festgesetztem Gelände bis Unterkante Sparren bei Wohngebäuden 4,65 m nicht überschreiten:
Nebengebäude und Garagen:
max. 3,00 m.

8.2.4

Sockelhöhen

Die Sockelhöhen dürfen, gemessen von der Oberkante natürlichem oder festgesetztem Gelände bis Erdgeschoßfußbodenoberkante (EFOK) 0,60 m nicht übersteigen. Sockel sind ohne Putzabsatz auszubilden.

8.2.5

Die Außenwände sind als verputzte Mauerflächen herzustellen. Ornamentputze sind nicht gestattet. Ortstypische Putzbänder am Giebel, an Gebäudeecken, als Fenster- und Türumrahmungen sind in unaufdringlicher Weise erlaubt.

Holzverschalte Giebel sind zulässig.

Ausnahmsweise zulässig ist auch Holzverschalungsbauweise, soweit Bestimmungen des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

8.2.6

Zur Farbgebung der verputzten Fassaden sind Weiß oder gedeckte, erdige Farbtöne zu wählen und zwar einheitlich je Anwesen.

Die farbliche Behandlung von Holzverschalungen hat in naturfarbenen oder hellen Holzschutzanstrichen zu erfolgen.

8.3

Einfriedungen

8.3.1

Zum Straßenraum hin sind senkrechte Holzlatenzäune mit Sockel (max Höhe 0,25 m) bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zulässig sind auch Ziermetallzäune. An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Für die Parzellen 5,6 und 7 die entlang der Pitttricher Rinne liegen sind in diesem Bereich durchlaufende Sockel unzulässig, es sind stattdessen Punktfundamente zu erstellen.

8.5

Abgrabungen und Auffüllungen

Grundsätzlich sind Geländeänderungen nur auf das für die Baumaßnahme unbedingt erforderliche Maß zu beschränken einschließlich der Erschließungsstraße.

Abgrabungen und Auffüllungen sind bis zu max. 0,70 m auf das Urgelände zulässig. Böschungen sind im Verhältnis 1 : 1,5 (Höhe : Breite) oder flacher auszubilden

9. Hochwasserschutz

9.1

Die Wohngebäude und deren Einrichtungen sollen der nicht auszuschließenden Überschwemmungsgefahr bis mind. zum 100jährlichem Hochwasser ($HW_{100} = 321,85 \text{ m ü. NN}$) angepaßt geplant werden.

9.2

Zum Schutz von Leben soll die Fußbodenoberkante von Schlafräumen mind. auf Höhe $HW_{100} + 0,5 = 322,35 \text{ m ü. NN}$ eingeplant werden. Die Einplanung freizuhaltender Fluchtwege im Gebäude in Richtung hochwasserfreier Räume wird empfohlen.

9.3

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe (Heizöl, Öl, Diesel etc.) ist gegen Hochwassereinflüsse zu schützen (Auftriebssicherung).
Empfohlen wird eine wasserdichte Ausführung der Kellerwände bis Geländeoberkante.

9.4

Begründung

Das Baugebiet liegt im eingedeichten Bereich der Donau

Ausgefertigt:





Gemeinde Kirchroth
Regensburger Straße 22
94356 Kirchroth

9. Sep. 1998





Wanninger
1. Bürgermeister

II. PLANLICHE HINWEISE, KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN


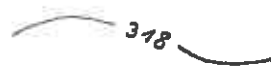

1. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

- 1.1  Vorläufige Teilung der Grundstücke
- 1.2  Parzellenummerierung

2. Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

- 2.1  Gebäudebestand
- 2.2  Wasserlauf
- 2.3  Feuerwehrgebäude
- 2.4  Trafostation

3. Allgemeingültige Hinweise

- 3.1 415 Flurstücksnummer
- 3.2  Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 3.3  Höhenlinie mit m-Angabe ü. NN
- 3.4  Abgemarkter Weg
- 3.5 Weitere Eintragungen und Planzeichen sind Signaturen der Flurkarte, der Geländevermessung oder sonstige Hinweise. Alle nicht unter 1 aufgeführten Eintragungen sind somit keine Festsetzungen.

3.6 Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6
7	

- 1 = Art der baulichen Nutzung
- 2 = Bauweise/Bebauung
- 3 = Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 = Geschoßflächenzahl (GFZ)
- 5 = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 6 = Zahl der Vollgeschosse (Hinweis
E = Erdgeschoß, D = Dachgeschoß)
- 7 = zulässige Dachneigung

Ausgefertigt:



Gemeinde Kirchroth
Regensburger Straße 22
94356 Kirchroth

9. Sep. 1998

Wanninger
1. Bürgermeister

III. TEXTLICHE HINWEISE

1. **Bodendenkmalfunde**

Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

2. **Hinweise zur Wasserwirtschaft und zur Wassereinsparung**

- Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystem ist eine breitflächige Muldenversickerung der unverschmutzten Dach- und Oberflächenabwässer anzustreben. Ein Nachweis über die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist jedoch erforderlich.

- Die anfallenden Oberflächenwässer können auch in geeigneten Behältern wie Regenwasserspeicher, Zisternen usw. gesammelt und gespeichert werden. Verwendet kann dieses Wasser u.a. zur Gartenbewässerung

Der Einbau von wassersparenden Armaturen wird Empfohlen.

3. **Baukörper, Müllbehälter und Fassadenbegrünung**

3.1 **Gebäudeproportionen**

Die Gebäude sind als klare rechteckige Baukörper auszubilden. Die längeren Außenwände verlaufen parallel.

3.2 Müllsammelbehälter und Briefkästen sind unaufdringlich in den Einfriedungen oder im Gebäude vorzusehen. Für die Parzellen 1 bis 4 haben die Bewohner ihre Müllsammelbehälter zur Abholung bei der Gemeindeverbindungsstraße Kößnach – Pittrich bereitzustellen.

3.3 **Begrünung von Fassaden und Nebengebäuden:**

Die Begrünung von Fassadenteilen und Wänden der Nebengebäude ist aus ökologischer Sicht wünschenswert.

Geeignet sind folgende Arten:

- Schlinger
Blauregen/Glycine (*Wisteria sinensis*)
 - Ranker
Waldrebe (*Clematis hybride jackmanii*)
 - Spreitzklimmer
Winterjasmin (*Jasminum nudiflorum*)
- Sowie Obstspaliere

Berankungsgerüste sind aus Holzlatten auszubilden

Planunterlagen:

Amtliche Flurkarte des Vermessungsamtes im Maßstab $M = 1 : 1000$, zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet. Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

Aufgestellt:

Kirchroth, den 22. März 1998
geändert am 07. Sept. 1998



Alfons Eigisberger
staatlich geprüfter Bautechniker

Ausgefertigt:

Kirchroth, den 9. Sep. 1998

Gemeinde Kirchroth
Regensburger Straße 22
94356 Kirchroth



Wanninger
1. Bürgermeister

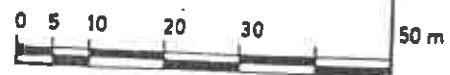
Gemeinde
Landkreis

Kirchroth
Straubing-Bogen

Bebauungsplan
mit integrierter Grünordnung

für das Baugebiet

Neudau bei Pittrich



Kirchroth, 22. März. 98

geä. 07. Sept. 98

Planfertiger

Ausgefertigt:

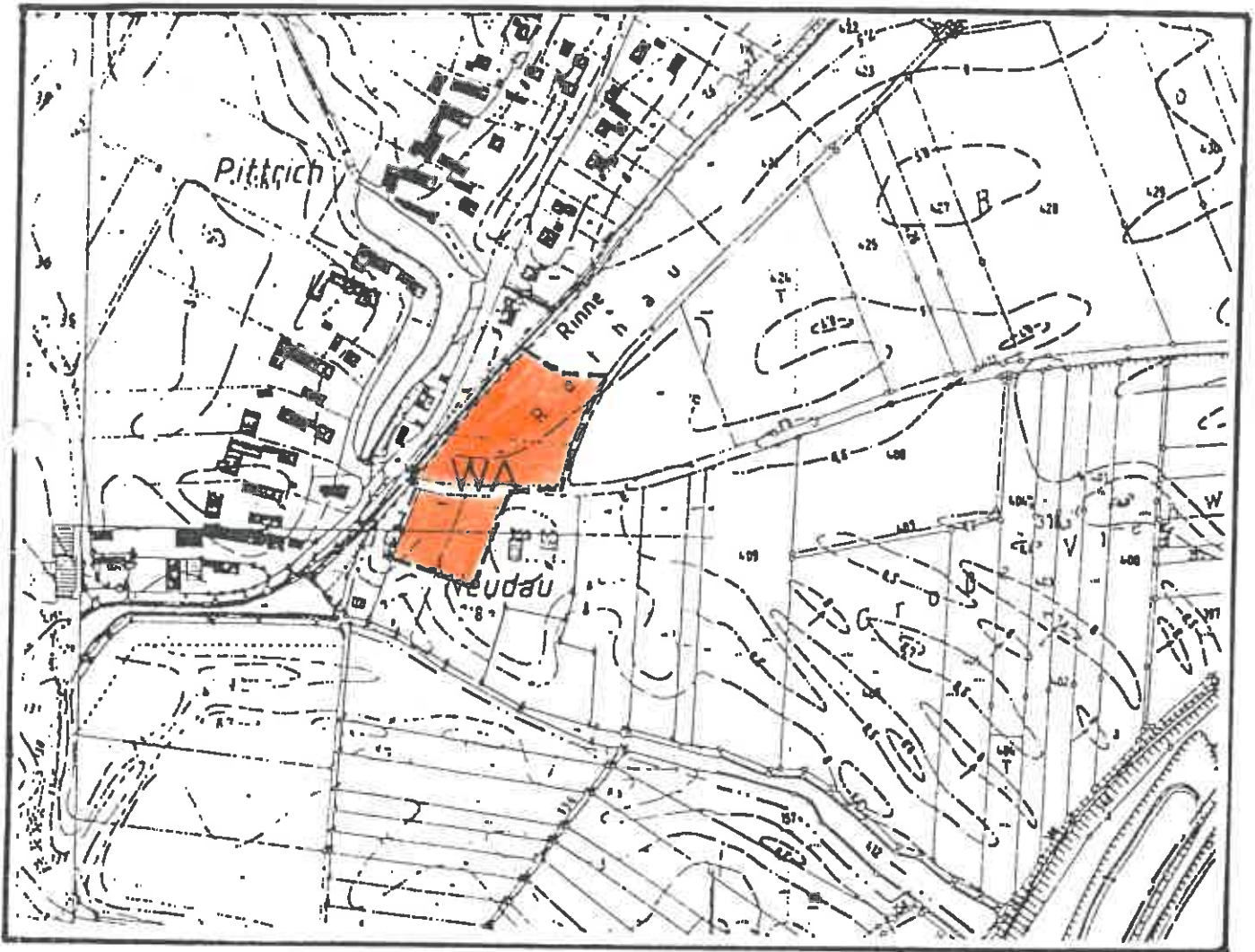
Gemeinde Kirchroth

Alfons Eiglsperger Bautechniker
Ortsplatz 18 94 356 Kirchroth
Tel. 09428/8489

Kirchroth den 19. Sep. 1998



Waninger
1. Bürgermeister



BERSICHTSPLAN M=1 : 5 000