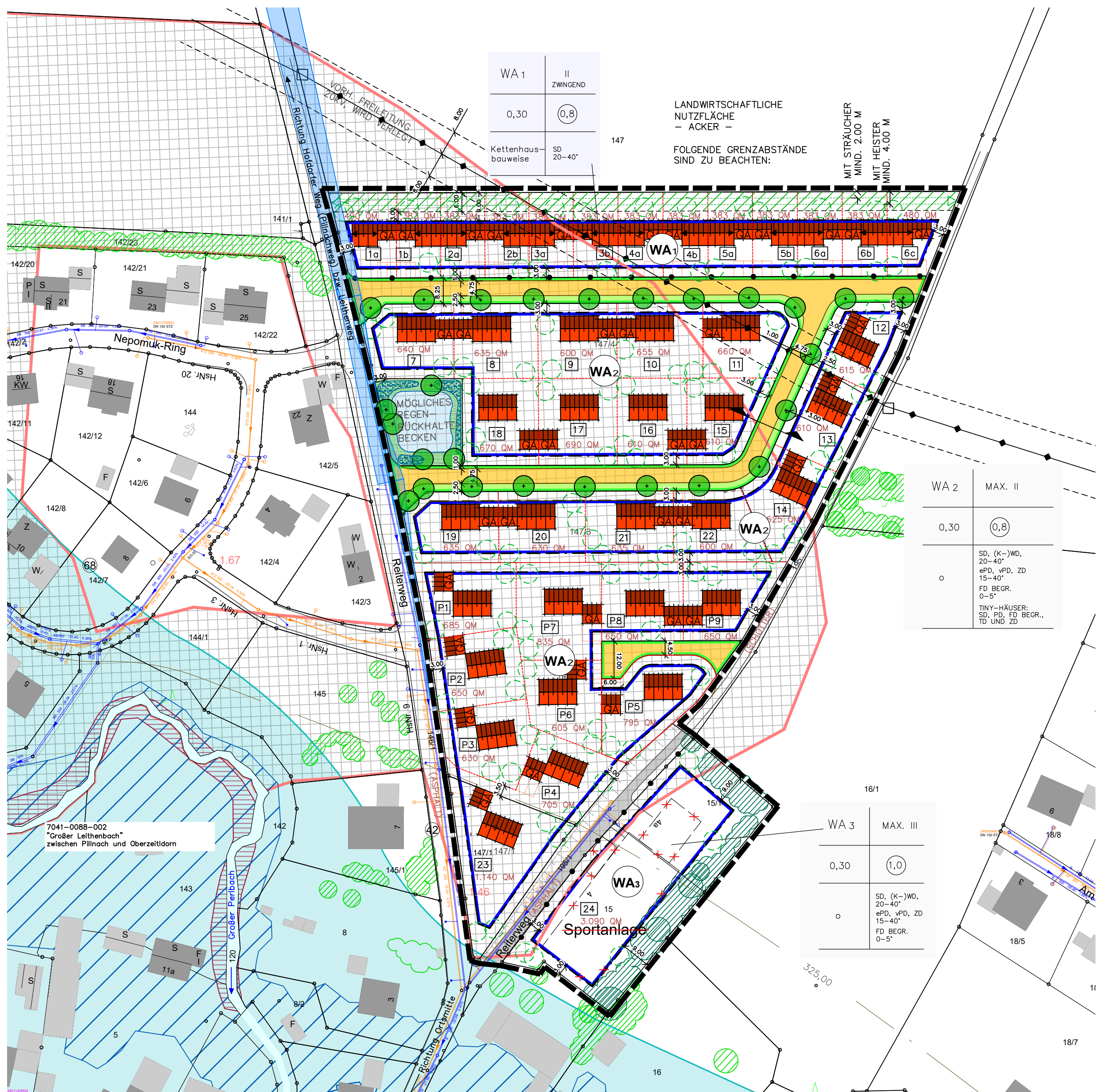
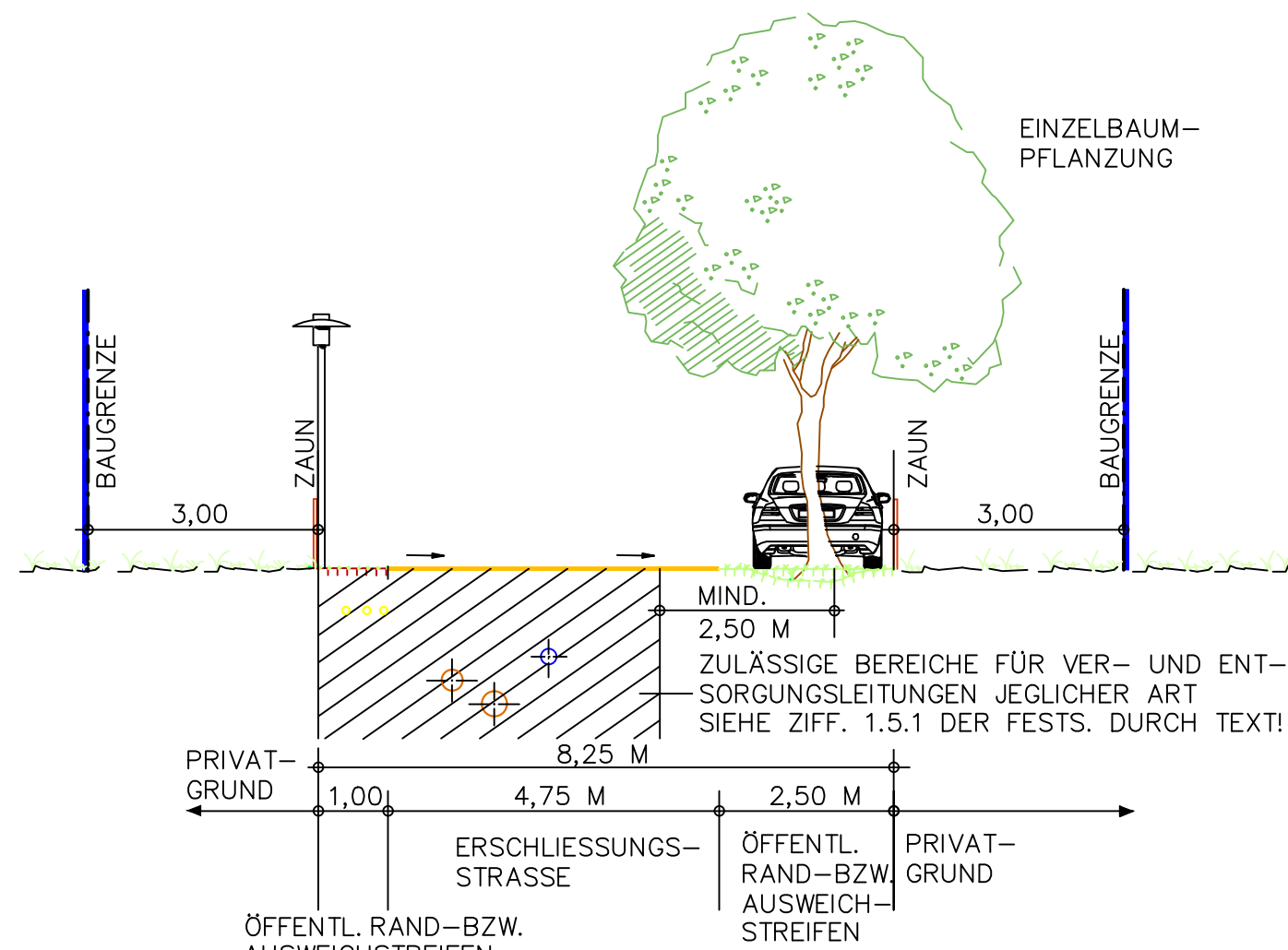


BEBAUUNGS- u. GRÜNORDNUNGSPLAN  
ALLGEMEINES WOHNGEBIET "LAURENTIUS" - OBERZEITLDORN



REGELQUERSCHNITT, M = 1 : 100



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**WA** ALLGEMEINES WOHNGEbiet GEM. § 4 BAUNVO DIE AUSNAHMEN GEMÄSS § 4 ABS. 3 BAUNVO (BETRIEBE DES BEHERBERGUNGSGEWERBES, SONSTIGE STÖRENDE GEWERBEBETRIEBE, ANLAGEN FÜR VERWALTUNGEN, GARTENBAUBETRIEBE UND TANKSTELLEN) SIND NICHT ZULÄSSIG. FÜR DIE PARZELLEN 19-22 SIND WAHLWEISE AUCH "TINY HOUSES" ZULÄSSIG

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 MÖGLICHE BAUKÖRPER: **WA1** ZWINGEND ZWEI VOLLGESCHOSSE (II)  
**WA2** MAX. ZWEI VOLLGESCHOSSE (II) FÜR DIE PARZELLEN 19-22 SIND AUCH KLEINHÄUSER, SOG. "TINY HOUSES" ZULÄSSIG  
FÜR **WA1-2** GILT:  
- TRAUFSÄITIGE WANDHÖHEN MAX. 6,50 M  
- BEI FLACHDÄCHERN: MAX. 7,00 M  
- MAX. FIRSHÖHEN: 9,00 M  
- MAX. FIRSHÖHEN BEI EINFACHEN UND VERSETZTEN PULTDÄCHERN: 7,50 M  
FÜR DIE "TINY HOUSES" GILT:  
- TRAUFSÄITIGE WANDHÖHEN MAX. 4,50 M  
- BRUTTOGRUNDFLÄCHE MAX. 55 QM  
**WA3** MAX. DREI VOLLGESCHOSSE (III)  
- TRAUFSÄITIGE WANDHÖHEN MAX. 9,50 M  
- BEI FLACHDÄCHERN: MAX. 10,00 M  
- MAX. FIRSHÖHEN: 12,00 M  
- MAX. FIRSHÖHEN BEI EINFACHEN UND VERSETZTEN PULTDÄCHERN: 10,50 M

ALS WANDHÖHE GILT DAS MASS VON DER GEGENÜBERLIEGENDE OBERKANTE DER ANGRENZENDEN ERSCHLIESSUNGSSTRASSE BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER AUSSENWAND MIT DER DACHHAUT BZW. BIS ZUM OBEREN ABSCHLUSS DER WAND (ATTIKA).  
MESSPUNKT IST DIE MITTE DER STRASSENZUGEWANDTEN GEBÄUDESEITE.

2.2

NUTZUNGSSCHABLONE	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ANZAHL DER GESCHOSSE (II BZW. III)
GRUNDFLÄCHENZAHl GRZ (0,3)	GESCHOSSFLÄCHENZAHl GFZ ( 0,8 BZW. 1,0 )	
BAUWEISE PARZ. 1a-6c (WA1); Kettenhausbauweise	DACHFORM UND DACHNEIGUNG SD = SATTELDACH 20-40° SYMMETRISCH GENÜGIG (K-)WO = (KRÜPPEL-)WALMDACH 20-40° (P-)WO = EINFACHES PULTDACH 15-40° VPD = VERSETZTES PULTDACH 15-40° ZD = ZELTDACH 15-40° FD BEGR. = FLACHDACH NUR MIT DAUERHAFTER DACHBEGRÜNUNG 0-5°	
PARZELLEN 7-24 und P1-P9 (WA2 u. 3);	ZULÄSSIGE DACHFORMEN FÜR "TINY HOUSES": SD (SATTELDACH SYMMETRISCH GENÜGIG), PD (PULTDACH), FD BEGR. (FLACHDACH BEGRÜNT), TD (TONNENDACH) UND ZD (ZELTDACH)	
	o = OFFEN	

2.3

FESTGESETZTE FIRSTRICHTUNG AUF DEN PARZELLEN 1a MIT 6c

2.4

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

3.1 BAUGRENZE ZUR ZULÄSSIGEN LAGE VON VERFAHRENSFREIEN BAUVORHABEN NACH ART. 57 BAYBO SOWIE VON NEBENANLAGEN GEMÄSS § 14 BAUNVO SIEHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT!

3.2 Kettenhausbauweise PARZELLEN 1a-6c: GESCHLOSSENE BAUWEISE (KETTENHÄUSER); ZULÄSSIG SIND EINZEL- UND DOPPELHÄUSER

3.3 PARZELLEN 7-23 und P1-P9: OFFENE BAUWEISE; ZULÄSSIG SIND EINZEL- UND DOPPELHÄUSER

3.4 PARZELLE 24: OFFENE BAUWEISE; ZULÄSSIG SIND MEHRFAMILIENHÄUSER

4. VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN

4.1 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

4.2 STRASSENABGRENZUNGSLINIE

4.3 ÖFFENTLICHE RAND- / AUSWEICH- UND PARKSTREIFEN MIT WASSERDURCHLÄSSIGER BEFESTIGUNG (WEITFUGIG VERLEGTES, GROSSFORMATIGES PFLASTER MIT RASENFUGEN ODER SCHOTTER- TERRASEN; BAUMSCHEIBEN, WIESENSTREIFEN)

4.4 PRIVATE STELLPLÄTZE (STAUAREAUM) UND GARAGENZUFÄHRTEN MIT WASSERDURCHLÄSSIGER OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG; EINZÄUNUNG ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM NICHT ZULÄSSIG; ZIFF. 2.2. DER FESTS. D. TEXT BEACHTEN! PRIVATE GARAGEN

4.5 VORH. STRASSE/WEG (REITERWEG)

4.6 SICHTDREIECKE 70/3 M (INNERORTS) BZW. 200/3 M (AUSSERORTS) SICHTBEHINDERUNGEN ÜBER 0,80 M AB OK FAHRBAHN SIND MIT AUSNAHME VON EINZELSTEHENDEN HOCHSTÄMMIGEN BÄUMEN MIT EINEM ASTANSATZ ÜBER 2,50 M HÖHE UNZULÄSSIG.

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR- UND LANDSCHAFT

5.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN  
REGENRÜCKHALTEBECKEN

5.2 ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME MIT FESTLEGUNG DES STANDORTES (ÖFFENTLICH)

5.3 GEPL. GEHÖLZPFLANZUNGEN (ÖFFENTLICH)

5.4 PRIVATER GRÜNSTREIFEN (ZWECKBESTIMMUNG ORTSRANDEINGRÜNUNG)  
- PFLANZUNG EINER MIND. 2-REIHIGEN HECKE AUS STRÄUCHERN UND HEISTERN AUF MIND. 80 % DER NÖRDLICHEN GRUNDSTÜCKSLÄNGEN ENTLG. DER GELTUNGSBEREICHSGRENZE, MINDESTBREITE 6,00 M, BAUMANTEIL MIND. 5 %; HIER SIND KEINE ANLAGEN - AUCH KEINE BAURECHTLICH GENEHMIGUNGSFREIEN ANLAGEN LT. BAY. BAUORDNUNG - ZULÄSSIG

5.5 ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME OHNE STANDORTFESTLEGUNG (PRIVAT)

5.6 ZU ZIFF. 5.2 MIT 5.5: ARTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN ETC. SIEHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT.  
VORH. GEHÖLZE INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES ZU ERHALTEN  
GESCHÜTZT NACH ART. 16 ABS. 1 SATZ 1 NR. 1 BAYNATSCHG

6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

6.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (CA. 30.510 QM)

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

S. EIGENES GEHEFT !

C. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. GEBÄUDEBESTAND: WOHN- UND NEBENGEBÄUDE

2. DERZ. FLURSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEIN UND FLURNUMMERN

3. MÖGLICHE BAUKÖRPER MIT VORGESCHLAGENER FIRSTRICHTUNG

4. VORGESCHLAGENE STANDORTE FÜR PRIVATE GARAGEN

5. PRIVATE STELLPLÄTZE (STAUAREAUM) UND GARACENZUFÄHRTEN MIT WASSERDURCHLÄSSIGER OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG

6. VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSPARZELLIERUNG

7. LAGE DES REGELQUERSCHNITTES

8. MASSZAHLEN IN METERN

9. HÖHENLINIEN (M. Ü. NHN)

10. VORH. GEHÖLZE AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

11. ZUR BESEITIGUNG VORGESEHENE GEBÄUDE (REITHALLE MIT WOHN- UND NEBENGEBÄUDEN)

12. VORH. BÖSCHUNG

13. BODENDENKMAL D-2-7041-0001  
SIEDLUNG VORGESCHICHTLICHER ZEITSTELLUNG, U.A. DES MITTELNEOLITHIKUMS (STICHBANDKERAMIK), DER JÜNGEREN BRONZE- UND ÄLTEREN URNENFELDERZEIT, DER URNENFELDER- ODER HALLSTÄTTZEIT UND DER FRÜHEN LATENEZEIT. GRÄBER DER MITTLEREN BRONZEZEIT UND DER URNENFELDERZEIT. NACHRICHTLICH VOM BAYER. DENKMAL-ATLAS ÜBERNOMMEN  
EVTL. BEI ERDARBEITEN ZU TAGE TRETENDE BODENDENKMÄLER UNTERLIEGEN GEM. ART. 8 DStGH DER MITTELUNGSPFLICHT AN DAS BAYERISCHE LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE ODER AN DIE ZUSTÄNDIGE KREISARCHÄOLOGIE  
EINE FRÜHZEITIGE EINSCHALTUNG DES KREISARCHÄOLOGEN IST ERFORDERLICH

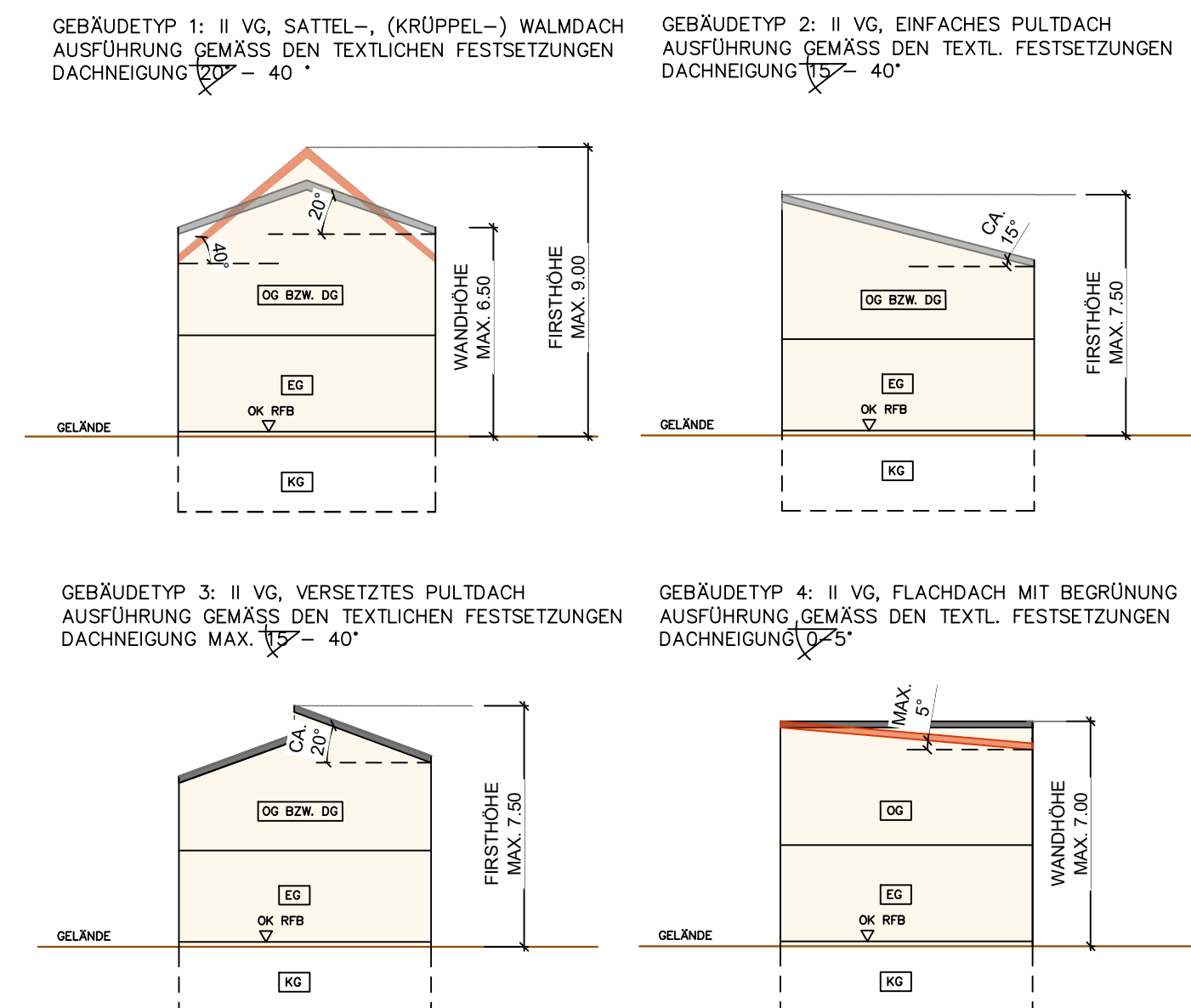
14. WASSERSENSIBLER BEREICH  
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VOM IÜG BAYERN

15. HOCHWASSERGEFAHRENFLÄCHE "HQ 100"  
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VOM IÜG BAYERN

16. BIOTOP NR. 7041-0088-002

DAS PLANGEBIET BEFINDET SICH VOLLSTÄNDIG IM NATURPARK "BAYERISCHER WALD" NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME AUS DEM BAYERN ATLAS

SCHEMASCHNITTE - GEBÄUDE Typen M=1:200 (II VOLLGESCHOSSE)



BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
WA "LAURENTIUS"

- AUFSTELLUNG GEM. § 13 b BAUGB (BESCHLEUNIGTES VERFAHREN)-  
GEMEINDE: KIRCHROTH  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN  
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

1. AUFSTELLUNGS- BESCHLUSS Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.11.2021 die Aufstellung des Bebauungs- u. Grünordnungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungs- u. Grünordnungsplanes in der Fassung vom 30.11.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 22.03.2023 bis 24.04.2023. Die beiden Verfahrensschritte erfolgten dabei gem. § 4a Abs. 2 BauGB jeweils gleichzeitig.

2. BETEILIGUNG Die Gemeinde Kirchroth hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.04.2023 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO in der Fassung vom 25.04.2023 als Satzung beschlossen.  
Kirchroth, den Matthias Fischer (1. Bürgermeister)

4. AUSFERTIGUNG Der Bebauungs- u. Grünordnungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
Kirchroth, den Matthias Fischer (1. Bürgermeister)

5. INKRAFTTRETEN Die Gemeinde Kirchroth hat gem. § 10 Abs. 3 BauGB den Bebauungs- mit Grünordnungsplan ortsüblich bekannt gemacht. Damit tritt der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in Kraft.  
Kirchroth, den Matthias Fischer (1. Bürgermeister)