

B e g r ü n d u n g

zum Deckblatt Nr. 1 über die Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Ammerbreite" in Pondorf

Im rechtswirksamen Bebauungsplan für das Baugebiet "Ammerbreite" in Pondorf in der Ausfertigung vom 17.1.1992 war ursprünglich vorgesehen, die Erschließungsstraße zum Baugebiet im Süden des Baugebiets über die "Ringstraße" (Verlängerung der bestehenden Erschließungsstraße Fl.-Nr. 86/5 der Gemarkung Pondorf) zu erstellen.

Um die Bewohner der Wohngebäude entlang der Ringstraße (insbesondere die Eigentümer der Grundstücke Fl.-Nr. 86/4 und 86/6 der Gemarkung Pondorf) von dem Anliegerverkehr des Baugebiets zu entlasten, wurde den Einwendungen und Anträgen der Anlieger entsprochen und die Haupt-Erschließungsstraße zum Baugebiet aus Richtung Osten (von der "Raiffeisenstraße") gebaut.

Die ursprünglich geplante Erschließungsstraße im Süden des Baugebiets wurde im Rahmen der Erschließungsarbeiten als 2 m breiter Fußweg mit beidseitig je 2 m öffentliche Grünfläche ausgebildet. Außerdem wurde im Westen des Baugebiets zusätzlich ein 2 m breiter Fußweg zur Anbindung an den öffentlichen Feld- und Waldweg Fl.-Nr. 86/11 der Gemarkung Pondorf angelegt.

Die Änderung des Bebauungsplanes und Anpassung an die gegebenen Verhältnisse ist deshalb notwendig.

Nachdem die Zufahrt zum Baugebiet ausschließlich über die Haupt-Erschließungsstraße aus Richtung Osten (von der "Raiffeisenstraße") erfolgt, ist es erforderlich, auch die Grundstückszufahrt und den Garagenstandort auf der Parzelle Nr. 7 zu ändern.

Der Bauwerber der Parzelle Nr. 7 beantragte weiterhin, das Wohngebäude mit Garage möglichst nahe an die nördliche Grundstücksgrenze seines Baugrundstücks zu bauen, damit der südliche Grundstücksteil besser als Gartenfläche genutzt werden kann. Außerdem beabsichtigt der Bauwerber der Parzelle Nr. 7 im südlichen Teil seines Baugrundstücks ein Nebengebäude (Garten- und Gerätehaus) zu errichten.

Um den Wünschen des Bauwerbers der Parzelle Nr. 7 entsprechen zu können, insbesondere um dem Bauwerber das Bauen im Rahmen des Genehmigungsverfahren nach Art. 70 BayBO zu ermöglichen, ist es erforderlich, die Baugrenzen entsprechend abzuändern und zu erweitern und das beabsichtigte Nebengebäude (Garten- und Gerätehaus) im Süden der Parzelle Nr. 7 darzustellen.



Ausgefertigt am 1. März 1995
Gemeinde Kirchroth:

J. Aminger
Wanninger
1. Bgm

Verfahrensvermerke:

1. Änderungsbeschuß:

Der Gemeinderat Kirchroth hat in seiner Sitzung am **23. Nov. 1994** gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan für das Baugebiet "Ammerbreite" in Pondorf mit Deckblatt Nr. 1 zu ändern.

Kirchroth, **16. Feb. 1995**

Gemeinde Kirchroth:



Wanninger
Wanninger
1. Bgm

2. Bürgerbeteiligung:

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am **15. Dez. 1994** durchgeführt.

Kirchroth, **16. Feb. 1995**

Gemeinde Kirchroth:



Wanninger
Wanninger
1. Bgm

3. Auslegung:

Der Entwurf des Deckblatts Nr. 1 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **27. Dez. 1994** bis **31. Jan. 1995** im Rathaus in Kirchroth, Regensburger Straße 22 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am **6. Dez. 1994** ortsüblich durch Anschlag an allen Gemeindetafeln bekanntgemacht.

Kirchroth, **16. Feb. 1995**

Gemeinde Kirchroth:



Wanninger
Wanninger
1. Bgm

4. Satzung:

Die Gemeinde Kirchroth hat mit Beschluß des Gemeinderats vom **14. Feb. 1995** das Deckblatt Nr. 1 gemäß § 10 BauGB und Art. 98 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Kirchroth, **16. Feb. 1995**

Gemeinde Kirchroth:



Wanninger
Wanninger
1. Bgm

B e g r ü n d u n g

zum Deckblatt Nr. 2 über die Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet
"Ammerbreite" in Pondorf

Im rechtswirksamen Bebauungsplan für das Baugebiet "Ammerbreite" in Pondorf in der Ausfertigung vom 17.1.1992, sowie in der Fassung des Deckblatts Nr. 1 in der Ausfertigung vom 1.3.1995 ist im Süden des Baugebiets ein 2,0 m breiter öffentlicher Fußweg mit beidseitig je 2,0 m Grünfläche ausgewiesen.

Bei der Parzelle Nr. 7 (= Fl.-Nr. 86/17) wurde auf Wunsch des damaligen Grundstückseigentümers die Baugrenze und der Standort der Garage so festgesetzt, daß eine Grenzbebauung mit der Garage zum westlich gelegenen Fußweg Fl.-Nr. 86 möglich war. Der damalige Grundstückseigentümer hat mit seinem Bauvorhaben begonnen (Keller für Wohnhaus erstellt) und den Standort des Wohngebäudes so vorgesehen, daß noch eine Grenzbebauung mit einer Einfachgarage zum Fußweg Fl.-Nr. 86 möglich war.

Zwischenzeitlich wurde das Grundstück Fl.-Nr. 86/17 verkauft. Die neuen Grundstückseigentümer haben das Bauvorhaben ihres Rechtsvorgängers fortgeführt. Es ist jedoch beabsichtigt, anstelle der ursprünglich vorgesehenen Einfachgarage an diesem Standort nun eine Doppelgarage mit größeren Ausmaßen zu bauen. Nachdem die Bauplatzfläche für die Errichtung dieser Garage nicht ausreicht, haben die Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 86/17 bei der Gemeinde Kirchroth beantragt, aus dem östlichen Grünstreifen des Fußweges Fl.-Nr. 86 einen Streifen von etwa 31,0 m Länge und 1,20 m Breite zu erwerben, der dann mit dem Baugrundstück Fl.-Nr. 86/17 verschmolzen und als Zufahrts- und Garagenfläche genutzt werden soll. Mit Beschluß vom 11.11.1996 hat der Gemeinderat Kirchroth dem Verkauf dieses Grundstückstreifens von Fl.-Nr. 86 an die Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 86/17 zugestimmt.

Damit die geplante Garage dem Bebauungsplan "Ammerbreite" entspricht und im Genehmigungsverfahren nach Art. 70 BayBO errichtet werden kann, ist es erforderlich, den Bebauungsplan "Ammerbreite" mit Deckblatt Nr. 2 zu ändern. Hierbei wird der östliche Grünstreifen des Fußweges Fl.-Nr. 86 in einer Länge von etwa 31,0 m und einer Breite von etwa 1,20 m reduziert, sodaß für den dortigen Bereich noch ein Grünstreifen von mindestens 0,80 m Breite verbleibt. Die Baugrenze für die Garage wird entsprechend in Richtung Westen erweitert.

In der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes "Ammerbreite" war der Bereich zwischen den Parzellen 7 und 8 (Fl.-Nr. 86/17 und 86/20) als Straßenfläche ohne öffentliche Grünfläche vorgesehen. Erst nach dem es möglich war, das damalige Grundstück Fl.-Nr. 87 (nun Fl.-Nr. 87, 87/1 und Teil von Fl.-Nr. 86) zu erwerben, wurde die Erschließungsstraße zur Raiffeisenstraße Fl.-Nr. 88 gebaut. Diese Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Deckblatt Nr. 1 in der Ausfertigung vom 1.3.1995 vorgenommen. Die verbliebene ursprüngliche Straße zwischen den Grundstücken Fl.-Nr. 86/17 und 86/20 wurde als Fußweg mit beidseitigen Grünstreifen gestaltet. Wenn nun der 1,20 m breite Streifen dem Grundstück Fl.-Nr. 86/17 zugeschlagen wird, erfolgt keine Reduzierung der öffentlichen Grünflächen in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes; diese sind in Form der Umgrünung des Baugebiets (Teil von Fl.-Nr. 86/11) weiterhin in vollem Umfang vorhanden.

Im übrigen gelten die Festsetzungen und Zeichnungen des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Ammerbreite" in Pondorf in der Ausfertigung vom 17.1.1992, sowie in der Fassung des Deckblatts Nr. 1 in der Ausfertigung vom 1.3.1995.



Ausfertigung:
Kirchroth, 22.1.1997
Gemeinde Kirchroth:

Wanninger
Wanninger
1. Bgm

Verfahrensvermerke:

Die Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Ammerbreite" in Pondorf mit Deckblatt Nr. 2 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

1. Änderungsbeschuß:

Der Gemeinderat Kirchroth hat mit Beschluß vom **1 1. Nov. 1996** die Änderung des Bebauungsplanes "Ammerbreite" in Pondorf mit Deckblatt Nr. 2 beschlossen.



Kirchroth, **2 2. Jan. 1997**
Gemeinde Kirchroth:

Wanninger
Wanninger
1. Bgm

2. Billigungsbeschuß:

Der Gemeinderat Kirchroth hat mit Beschluß vom **1 1. Nov. 1996** das Deckblatt Nr. 2 zur Änderung des Bebauungsplanes "Ammerbreite" in Pondorf gebilligt.



Kirchroth, **2 2. Jan. 1997**
Gemeinde Kirchroth:

Wanninger
Wanninger
1. Bgm

3. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Deckblatts Nr. 2 vom 11.11.1996 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **2 1. Nov. 1996** bis **2 3. Dez. 1996** im Rathaus der Gemeinde Kirchroth während der allgemeinen Dienstzeit öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde ortsüblich durch Anschlag an allen Gemeindefeln bekanntgemacht.



Kirchroth, **2 2. Jan. 1997**
Gemeinde Kirchroth:

Wanninger
Wanninger
1. Bgm

4. Satzungsbeschuß:

Der Gemeinderat Kirchroth hat mit Beschluß vom **2 1. Jan. 1997** die Änderung des Bebauungsplanes "Ammerbreite" in Pondorf mit Deckblatt Nr. 2 gemäß § 10 BauGB i.V.m. Art. 98 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.



Kirchroth **2 2. Jan. 1997**
Gemeinde Kirchroth:

Wanninger
Wanninger
1. Bgm

5. Ausfertigung:

Das Deckblatt Nr. 2 zur Änderung des Bebauungsplanes "Ammerbreite" in Pondorf wird hiermit ausgefertigt.



Kirchroth, **2 2. Jan. 1997**
Gemeinde Kirchroth:

Wanninger
Wanninger
1. Bgm