

DECKBLATT NR. 3
B - U. GOP GE "BACHFELD I"



A-A' - HAUPTERSCHLISSUNGSSTRASSE M = 1:100



2,0 M	1,5 M	2,5 M	5,5 M	3,0 M
PRIVATE GRÜNFL. OHNE EINZÄUNUNG	ÖFFENTL. RAND- BZW. AUSWEICHSTREIFEN		ÖFFENTL. GRÜNFL. MIT MULDE	PRIVATE GRÜNFL. ST 2148

B-B' - ERSCHLISSUNGSSTRASSE M = 1:100



0,5	4,5 M	2,0 M	2,0 M
ÖFFENTL. RAND- BZW. AUSWEICHSTREIFEN	ÖFFENTL. RAND- BZW. GRÜNFL. OHNE EINZÄUNUNG	PRIVATE GRÜNFL. OHNE EINZÄUNUNG	

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 (WA) ALLGEMEINES WOHNGEbiet GEM. § 4 BAUNVO
- 1.2 (GE NB 1) GEWERBEgebiet MIT NUTZUNGSBESCHRÄNKUNG GEM. § 8, § 1 ABS. 5 UND 6 BAUNVO
TAGS: FLÄCHENBEZOGENER SCHALL-LEISTUNGSPEGEL < 55 DB(A)
NACHTARBEIT (22.00-6.00 UHR) UNZULÄSSIG
- 1.3 (GE NB 2) BETRIEBSLEITER-WOHNUNGEN NUR AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG
GEWERBEgebiet MIT NUTZUNGSBESCHRÄNKUNG GEM. § 8, § 1 ABS. 5 UND 6 BAUNVO
WIE GE-NB 1, BETRIEBSLEITER-WOHNUNGEN UNZULÄSSIG
- 1.4 (GE NB 3) GEWERBEgebiet MIT NUTZUNGSBESCHRÄNKUNG GEM. § 8, § 1 ABS. 5 UND 6 BAUNVO
NACHTARBEIT (22.00-6.00 UHR) UNZULÄSSIG
BETRIEBSLEITER-WOHNUNGEN UNZULÄSSIG

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1	NUTZUNGSSCHABLONEN:
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN (GE) BZW. ZUL. GESCHOSSE (WA)
GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ
GEBÄUDEHÖHEN	DACHGESTALTUNG

2.2 BAUGRENZEN

3. VERKEHRSFLÄCHEN

- 3.1 6,5 / 4,5 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN, BITUMINÖSE BEFESTIGUNG ZULÄSSIG
- 3.2 BEREICH, IN DEM GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN UNZULÄSSIG SIND
- 3.3 0,5 2,0 BZW. 2,5 ÖFFENTLICHE RAND- UND AUSWEICHSTREIFEN MIT WASSERDURCHLÄSSIGER BEFESTIGUNG: WEITFUGIG VERLEGTES, GROSSFORMATIGES PFLASTER MIT RASENFUGEN ODER SCHOTTERRASEN; BAUMSCHIEBEN; WIESENSTREIFEN
0,50 M-STREIFEN: SCHOTTER
- 3.4 ÖFFENTLICHER GEH- UND RADWEG, PFLASTERBELAG
- 3.5 SICHTFENSTER GEMÄSS EAE 85/95 ZIFF. 5.2.2.5 ANFAHRsICHT 3 M / 70 M
SICHTBEHINDERUNGEN ÜBER 0,80 M AB OK FAHRBAHN SIND MIT AUSNAHME VON EINZELSTEHENDEN, HOCHSTÄMMIGEN BÄUMEN MIT EINEM ASTANSATZ ÜBER 2,50 M HÖHE UNZULÄSSIG

4. GRÜNFLÄCHEN

- 4.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- 4.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
- 4.3 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN, DIE NICHT EINZÄUNT WERDEN DÜRFEN
- 4.4 ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME OHNE STANDORTFESTLEGUNG: ARTEN GEM. AUSWAHLISTE DER FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (PRIVAT)
- 4.5 ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME MIT FESTLEGUNG DES STANDORTES, ARTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN ETC. S. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (ÖFFENTLICH)

5. AUSGLEICHsFLÄCHE

DIE ZUSÄTZLICHE ERFORDERLICHE AUSGLEICHsFLÄCHE VON 224 QM (276 QM 1/2 1,23 ANERKENNUNGSFAKTOR) WIRD VOM ÖKOKONTO 01 AUF DEN GRUNDSTÜCKEN FL-NR. 24 UND 24/2 DER GEMARKUNG OBERMIETHNACH ABGEBUCHT. DER BEILIEGENDE LAGEPLAN MIT DER EINZEICHNETEN FLÄCHE IST BESTANDTEIL DES DECKBLATTS NR. 3. ZU DEN HIERZU ERFORDERLICHEN MASSNAHMEN WIRD AUF DIE ANLAGE ZU ZIFFER 4 DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES DECKBLATTS NR. 2 VERWIESEN, DIE UNEINGESCHRÄNKT AUCH FÜR DAS DECKBLATT NR. 3 GELTEN. ZUSAMMEN MIT DEM AUSGLEICHSERFORDERNIS AUS DEM DECKBLATT NR. 2 MIT 6.472 QM ERGIBT SICH EINE NEUE KOMPENSATIONSFLÄCHE VON 6.748 QM, UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DES ANERKENNUNGSFAKTORS VON 1,23 EINE ABZUBUCHENDE FLÄCHE VON 5.486 QM.

6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 6.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- 6.2 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ZUFAHRTSREGELUNG:
DIE ZUFAHRT FÜR DEN GEWERBLICH GENUTZTEN TEIL DER PARZELLEN 1, 2 UND 3 DES GE NB2 HAT AUSSCHLIESSLICH ÜBER DIE "OTTO-HIENDL-STRASSE" (= 12,50 M BREITE HAUPT-ERSCHLIESSUNGSSTRASSE SÜDLICH DIESER DREI PARZELLEN) ZU ERFOLGEN.
LEDIGLICH FÜR EINE WOHNBEBAUUNG JEWELs IM NORDEN DER PARZELLEN 1,2 UND 3 IM GE NB1 IST EINE ZUFAHRT ÜBER DIE NÖRDLICH ANGRENZENDE 7 M BREITE WOHNSTRASSE (TEIL DER BERNAUER STRASSE) ZUGELASSEN.
2. DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES DECKBLATTS NR. 2 ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- UND GRÜNDUNGSPLANES "BACHFELD I" IN KIRCHROTH BEHALTEN WEITERHIN GÜLTIGKEIT.

C. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. GEBÄUDEBESTAND: WOHN- UND NEBENGEBÄUDE
2. DERZ. FLURSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEIN UND FLURNUMMERN
3. HÖHENLINIEN IN MÜNN
4. MÖGLICHE GRUNDSTÜCKSTEILUNG MIT PARZELLENUMMER
5. LAGE DER REGELQUERSCHNITTE
6. MASSZAHLEN
7. GEHÖLZBESTAND

DECKBLATT NR. 3 ZUM
BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNDUNGSPLAN
GE "BACHFELD I"

GEMEINDE: KIRCHROTH
REG.-BEZIRK: STRAUBING-BOGEN
NIEDERBAYERN

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.12.2004 die Aufstellung des Bebauungs- u. Grünordnungsplanes beschlossen.

2. BETEILIGUNG Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB war am 11.01.05; die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 22.12.2004 bis 24.01.2005. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 01.02.2005 gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 10.03.2005 bis 11.04.2005. Die beiden Verfahrensschritte erfolgten dabei gem. § 4a Abs. 2 BauGB jeweils gleichzeitig. 24. Mai 2005 Karl Wonniger (1. Bürgermeister)

3. SATZUNG Die Gemeinde Kirchroth hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 19.04.2005 den Bebauungs- u. Grünordnungsplan gem. § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO in der Fassung vom 19.04.2005 als Satzung beschlossen. 24. Mai 2005 Karl Wonniger (1. Bürgermeister)

4. AUSFERTIGUNG Der Bebauungs- u. Grünordnungsplan wird hiermit ausfertigt. KIRCHROTH den 24. Mai 2005 Karl Wonniger (1. Bürgermeister)

5. KRAFTTRETEN 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 25. Mai 2005 Karl Wonniger (1. Bürgermeister)

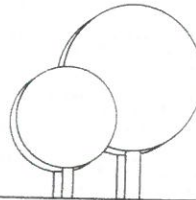
ERGÄNZUNGEN: Ergänzungen des Baubestandes, der topographischen Gegebenheiten sowie der ver- und entso-gungstechnischen Einrichtungen erfolgte am (keine amtliche Vermessungsgenauigkeit).

UNTERGRUND: Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN: Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

URHEBERRECHT: Für die Planung behalten wir uns die Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

AUFGESETZT: 04-68
Landratsamt Straubing-Bogen
19.04.05 Satzungsbeschluss ES/gk
01.02.05 Billigungsbeschluss ES/gk
Gez. Anlaß von
Gepr. 21.12.04 ES
Beo. DEZ. 04 ES/HG



dipl.-ing. gerald eska
landschaftsarchitekt

ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, 94327 BOGEN
FON 09422 / 805450, FAX 805451
E-MAIL: info@eska-bogen.de
HOMEPAGE: www.eska-bogen.de

DECKBLATT NR. 3
ZUM
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET „BACHFELD I“

Gemeinde Kirchroth
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG

1. Fassung gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 21.12.2004
Fassung des Billigungsbeschlusses vom 01.02.2005
Fassung des Satzungsbeschlusses vom 19.04.2005

Aufgestellt:

Büro Dipl.-Ing. Gerald Eska
Landschaftsarchitekt
Elsa-Brändström-Str. 3

94327 Bogen

Fon 09422/8054-50
Fax 09422/8054-51

Gerald Eska
Landschaftsarchitekt



Vorhabensträger:

Gemeinde Kirchroth
vertreten durch Herrn
1. Bürgermeister Wanninger
Regensburger Straße 22
94356 Kirchroth

Fon 09428/9410-0
Fax 09428/9410-15

Karl Wanninger
1. Bürgermeister

Gemeinde Kirchroth
Regensburger Straße 22 24. Mai 2005
94356 Kirchroth

Wanninger
1. Bürgermeister





A BEGRÜNDUNG

1. Planungsanlass

Die Gemeinde Kirchroth beabsichtigt eine erneute Änderung des aktuellen Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungs- mit Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet Bachfeld I“ im Südosten des Hauptortes mit dem vorliegenden Deckblatt Nr. 3.

Anlass ist der gescheiterte Grunderwerb einer kleinen Teilfläche im Norden des Geltungsbereiches, wodurch die Erschließungsstraße nicht auf der vorgesehenen Trasse errichtet werden konnte.

Gleichzeitig werden für zwei Bauinteressenten geringfügige Veränderungen der bisherigen Parzellengrenzen 1 mit 4 in 1 mit 5 vorgenommen.

2. Inhalte des Deckblattes Nr. 3

Im Vergleich mit dem bisherigen Deckblatt Nr. 2 ergeben sich folgende Veränderungen:

1. Verlagerung der bisherigen Erschließungsstraße an den Ostrand des Geltungsbereiches (s.a. Schnitt A-A im Plan). Die neue Lage der Straße wurde nach Angabe der Gemeinde mit dem Straßenbauamt Deggendorf sowie der Kreisstraßenbauverwaltung bereits abgestimmt.
2. Damit verbunden ist eine gerade Verlängerung der von West nach Ost verlaufenden Otto-Hiendl-Straße bis an den Böschungsfuß der Staatsstraße 2148 (Überlagerung mit B-Plan vom 21.10.1997, Bauabschnitt I).
3. Einbeziehung des bislang außerhalb des Geltungsbereichs liegenden dreieckigen Restgrundstücks der Fl.Nr. 2625 in das Gewerbegebiet (aktuelle Nutzung: Ackerfläche).
4. Ausgrenzung des nicht erwerbbaaren Grundstückteils der Fl.Nr. 2627.
5. Änderung der vorgeschlagenen Parzellengrenzen (nunmehr 1 bis 9).

3. Planungsrechtliche Vorgaben

Die vorgesehenen Änderungen entsprechen weiterhin den Darstellungen des rechtskräftigen Deckblattes Nr. 31 zum Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan i.d.F. vom 30.03.2004.



4. Auswirkungen auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

4.1 Allgemeines Wohngebiet

- keinerlei Änderungen durch das vorliegende Deckblatt -

4.2 Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen

Die bisherige Anwendung des sog. „Regelverfahrens“ beim Deckblatt Nr. 2 ergab folgendes Ergebnis:

Bestandstyp	Bemessungsfläche	Faktor	erforderliche Kom- pensationsfläche
AI	21.575 m ² (Gesamtfläche Geltungsbe- reich Gewerbegebiet)	0,3	6.472,5 m ²

Mit vorliegendem Deckblatt Nr. 3 sind folgende Flächenveränderungen im Bereich des Gewerbegebietes verbunden (ca.-Angaben, Flächen aus CAD-Zeichnung ermittelt):

Fl.Nr.	Flächenmehrung (+) Flächenminderung (-)	Anmerkung
2627	-270 m ²	nicht erwerbbarer Anteil im Osten
2625	+ 1.190 m ²	dreieckiges Restgrundstück im Westen
2620/2	(+ 650 m ²)	Benötigter Straßengrund im B-Plan BA I; nicht bilanziert, da bereits bisher im BA I als GE ausgewiesen
Summe	+ 920 m²	



Damit ergibt sich folgender zusätzlicher Ausgleichsbedarf:

Bestandstyp	Bemessungsfläche	Faktor	erforderliche zusätzl. Kompensationsfläche
AI	920 m ²	0,3	276 m ²

Die zusätzliche erforderliche Ausgleichsfläche von 224 m² (276 m² : 1,23 Anerkennungsfaktor) wird vom Ökokonto Ö1 auf den Grundstücken Fl.Nr. 24 und 24/2 der Gemarkung Obermiethnach abgebucht. Der beiliegende Lageplan mit der eingezeichneten Fläche ist Bestandteil des Deckblattes Nr. 3. Zu den hierzu erforderlichen Maßnahmen wird auf die Anlage zu Ziff. 4 der textlichen Festsetzungen des Deckblattes Nr. 2 verwiesen, die uneingeschränkt auch für das Deckblatt Nr. 3 gelten.

Zusammen mit dem Ausgleichserfordernis aus dem Deckblatt Nr. 2 mit 6.472 m² ergibt sich eine neue Kompensationsfläche von 6.748 m², unter Berücksichtigung des Anerkennungsfaktors von 1,23 eine abzubuchende Fläche von 5.486 m².

5. Hinweis

Alle anderen Abschnitte der bisherigen Begründung sowie der textlichen Festsetzungen des Deckblattes Nr. 2 zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Bachfeld I“ in Kirchroth behalten weiterhin Gültigkeit.



ausgefertigt:
Gemeinde Kirchroth
Regensburger Straße 22 24. Mai 2005
94356 Kirchroth

Wanninger
Wanninger
1. Bürgermeister



6. Anlage zu Ziff. 4 der Begründung bzw. Ziff. 5 der Festsetzungen durch Planzeichen

Lageplan der Ökokontofläche Ö1, Fl.Nr. 24 und 24/2 Gmkg. Obermiethnach,
M ca. 1:1.000

