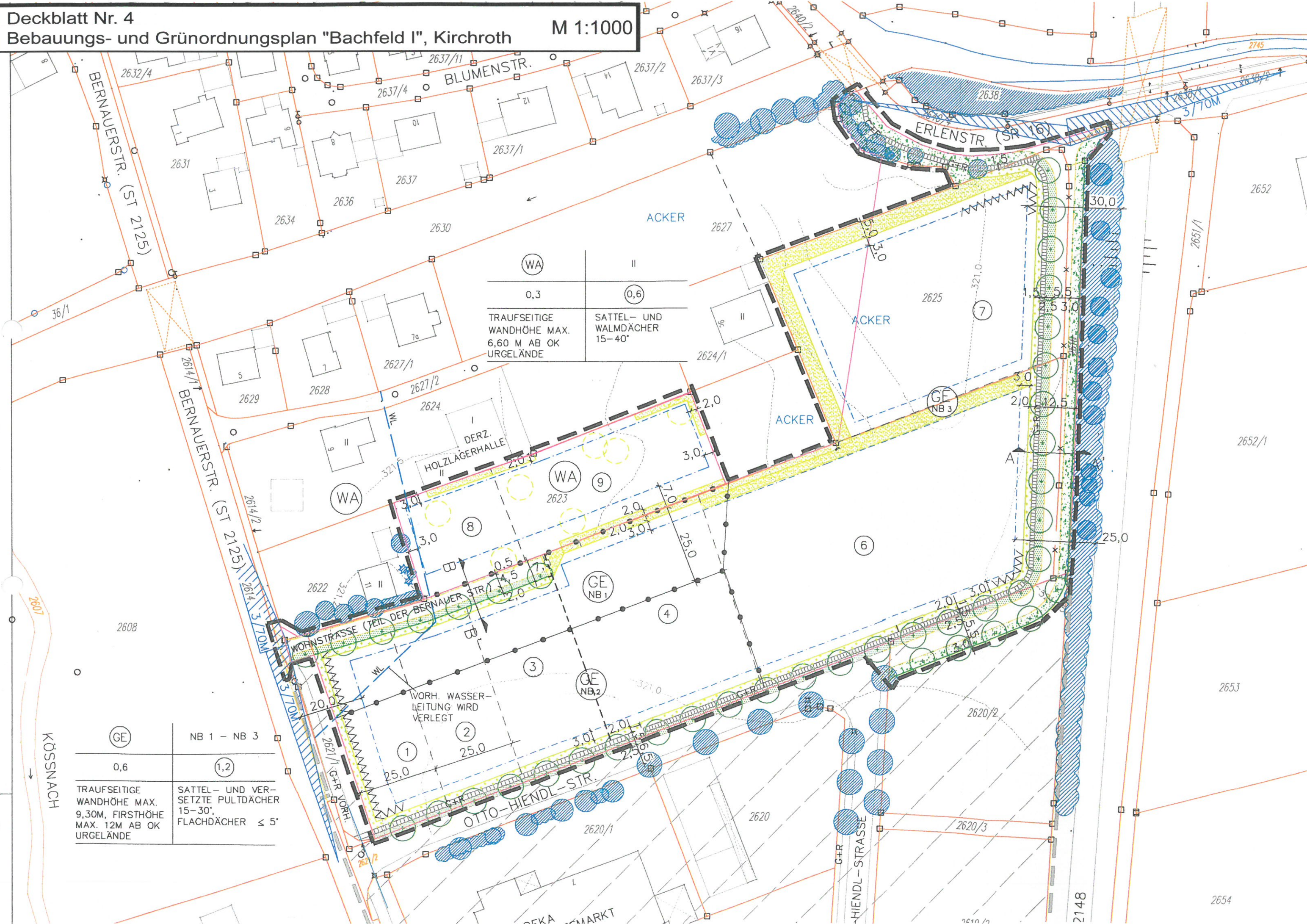






Gemeinde Kirchroth

Regensburger Str. 22, 94356 Kirchroth

Tel.: 0 94 28 / 94 10 0

Fax: 0 94 28 / 94 10 15

email: poststelle@kirchroth.de

DECKBLATT NR. 4

zum

Bebauungs- und Grünordnungsplan
Gewerbegebiet „Bachfeld I“ in Kirchroth

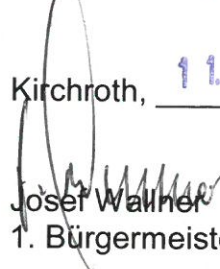
Gemeinde Kirchroth
Landkreis Straubing-Bogen

FESTSETZUNGEN

AUSGEFERTIGT:

Gemeinde Kirchroth
Regensburger Straße 22
94356 Kirchroth

Kirchroth, 11. Feb. 2009


Josef Walther
1. Bürgermeister



AUFGESTELLT:

Gemeinde Kirchroth
Regensburger Straße 22
94356 Kirchroth

Fischer Matthias
Tel. 0 94 28 / 94 10 50
Fax: 0 94 28 / 94 10 15
email: fischer.matthias@kirchroth.de

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1  ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BAUNVO
- 1.2  GEWERBEGEBIET MIT NUTZUNGSBESCHRÄNKUNG GEM. § 8 ,
§ 1 ABS. 5 UND 6 BAUNVO
TAGS: FLÄCHENBEZOGENER SCHALL-LEISTUNGSPEGEL
≤ 55 DB(A)
NACTARBEIT (22.00-6.00 UHR) UNZULÄSSIG

BETRIEBSLEITER-WOHNUNGEN NUR AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG
- 1.3  GEWERBEGEBIET MIT NUTZUNGSBESCHRÄNKUNG GEM. § 8 ,
§ 1 ABS. 5 UND 6 BAUNVO
WIE GE-NB 1, BETRIEBSLEITER-WOHNUNGEN UN-
ZULÄSSIG
- 1.4  GEWERBEGEBIET MIT NUTZUNGSBESCHRÄNKUNG GEM. § 8 ,
§ 1 ABS. 5 UND 6 BAUNVO
NACTARBEIT (22.00-6.00 UHR) UNZULÄSSIG
BETRIEBSLEITER-WOHNUNGEN UNZULÄSSIG

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 NUTZUNGSSCHABLONEN :

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	NUTZUNGS- BESCHRÄNKUNGEN (GE) BZW. ZUL. GESCHOSSE (WA)
GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ	GESCHOSSFLÄCHEN- ZAHL GFZ
GEBÄUDEHÖHEN	DACHGESTALTUNG

2.2 ----- BAUGRENZEN

5. AUSGLEICHSFLÄCHE

DIE IM LAGEPLAN DER ANLAGE DER FESTSETZUNGEN DURCH TEXT ALS GELTUNGSBEREICH GEKENNZEICHNETE TEILFLÄCHE DER ÖKOKONTOFLÄCHE Ö1 DER GEMEINDE KIRCHROTH MIT CA. 5.260 QM WIRD FESTGESETZTER BESTANDTEIL DES VORLIEGENDEN B- U. GOP.

DIE HIERAUF VORGESEHENEN UND HIERMIT FESTGESETZTEN MASSNAHMEN SIND UNTER ZIFFER 4 DER FESTSETZUNGEN DURCH TEXT VOLLSTÄNDIG ENTHALTEN.

6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

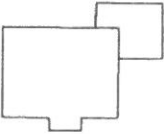
6.1  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

6.2  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

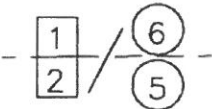
S. EIGENES GEHEFT !

C. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

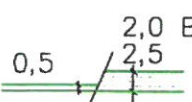
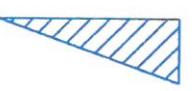
1.  GEBÄUDEBESTAND: WOHN- UND NEBENGEBÄUDE

2.  DERZ. FLURSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEIN UND FLURNUMMERN

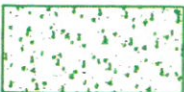
3.  HÖHENLINIEN IN M.Ü.NN

4.  MÖGLICHE GRUNDSTÜCKSTEILUNG MIT PARZELLENUMMER

3. VERKEHRSFLÄCHEN

- 3.1  ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN, BITUMINÖSE BEFESTIGUNG ZULÄSSIG
- 3.2  ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN, PFLASTERBELAG
- 3.3  2,0 BZW. 2,5
ÖFFENTLICHE RAND- UND AUSWEICHSTREIFEN MIT WASSER-DURCHLÄSSIGER BEFESTIGUNG :
WEITFUGIG VERLEGTES, GROSSFORMATIGES PFLASTER MIT RASENFUGEN ODER SCHOTTERRASEN; BAUMSCHEIBEN; WIESENSTREIFEN
0,50 M-STREIFEN : SCHOTTER
- 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
- 3.6  BEREICH, IN DEM GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN UNZULÄSSIG SIND

4. GRÜNFLÄCHEN

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

BEGRÜNDUNG

1. Planungsanlass

Die Gemeinde Kirchroth beabsichtigt, eine weitere Änderung des aktuellen Deckblatts Nr. 3 zum Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet „Bachfeld I“ im Südosten von Kirchroth mit dem vorliegenden Deckblatt Nr. 4.

Anlass ist eine andere Aufteilung der Parzellengrößen, welche sich im Rahmen der einzelnen Grundstücksverkäufe ergeben haben. Um den Wünschen der Käufer gerecht zu werden, sind Änderungen an den Parzellen 3 und 4, sowie den Parzellen 5 und 6 notwendig.

2. Inhalte des Deckblatts Nr. 4

Im Vergleich mit dem bisherigen Deckblatt Nr. 3 ergeben sich folgende Änderungen:

- ➡ Verschiebung der Parzellengrenze zwischen den Parzellen 3 und 4 um ca. 8 m Richtung Westen. Die Parzelle 3 wird somit auf eine neue Größe von 1.535 qm verkleinert, da diese Fläche für den Erwerber ausreichend ist; die Parzelle 4 erfährt eine Vergrößerung auf 2.867 qm.
- ➡ Die bisherigen Parzellen 5 und 6 sollen künftig nur noch eine Parzelle bilden um den Ansprüchen des Erwerbers beider Parzellen gerecht zu werden.
- ➡ Der Grünstreifen zwischen den jetzigen Parzellen 5 und 6 soll aufgrund der Zusammenlegung an den künftigen Nordrand der neu entstehenden Parzelle 5 verlegt werden.
- ➡ Die Baugrenzen zwischen den jetzigen Parzellen 5 und 6 sind durch die Zusammenlegung nicht mehr notwendig und sollen entfernt werden.
- ➡ Der Bereich „Betriebsleiterwohnung“ im Norden der jetzigen Parzelle 5 ist für den künftigen Erwerber nicht von Belange und soll entfernt werden.

3. Planungsrechtliche Vorgaben

Die vorgesehenen Änderungen entsprechen weiterhin den Darstellungen des rechtskräftigen Deckblatts Nr. 31 zum Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 30.3.2004.

Die Änderungen können im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da durch diese die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

4. Auswirkungen auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

4.1 Allgemeines Wohngebiet

-keinerlei Änderungen durch das vorliegende Deckblatt-

4.2 Gewerbegebiet

Verlegung des Grünstreifens zwischen den Parzellen 5 und 6 an die nördliche Grundstücksgrenze. Eine Verkleinerung der Grünfläche wurde jedoch nicht vorgenommen. Von einer neuerlichen Berechnung der Kompensationsfläche wird abgesehen.

5. Hinweis

Alle anderen Abschnitte der bisherigen Begründung, sowie der textlichen Festsetzungen der Deckblätter Nr. 2 und 3 zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Bachfeld I“ in Kirchroth behalten weiterhin Gültigkeit.

AUSGEFERTIGT:

Gemeinde Kirchroth
Regensburger Straße 22
94356 Kirchroth



Kirchroth, 11. Feb. 2009


Josef Wallner
1. Bürgermeister

Aufstellungsverfahren

- a) Aufstellungsbeschluss des Deckblatts Nr. 4 zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes für das GE „Bachfeld I“ in Kirchroth:
28.10.2008
- b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB:
28.10.2008
- c) Öffentliche Auslegung der Entwurfsfassung vom 3.6.2008 mit Bürger- und Fachstellenbeteiligung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
vom 14.11.2008 bis 15.12.2008
- d) Satzungsbeschluss:
Der Gemeinderat Kirchroth hat mit Beschluss vom 27.1.2009 das Deckblatt Nr. 4 zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes für das GE „Bachfeld I“ in Kirchroth in geänderter Fassung als Satzung beschlossen.
- e) Ausfertigung:
Das Deckblatt Nr. 4 zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes für das GE „Bachfeld I“ in Kirchroth wird hiermit ausgefertigt:



Kirchroth, 11. Feb. 2009
Gemeinde Kirchroth:

Josef Walner
Josef Walner, 1. Bgm

- f) Inkrafttreten
Die Gemeinde Kirchroth hat das Deckblatt Nr. 4 zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes für das GE „Bachfeld I“ in Kirchroth ortsüblich bekannt gemacht. Damit tritt das Deckblatt Nr. 4 in Kraft.



Kirchroth, 12. Feb. 2009
Gemeinde Kirchroth:

Josef Walner
Josef Walner, 1. Bgm