

Änderung der Festsetzungen und Planzeichnung

=====

I. Allgemeine Änderungen des Bebauungsplanes "Kapellenfeld III", 1. Bauabschnitt
in Kirchroth

1. Bei Ziffer 11.1.2 der Festsetzungen wird als Dachneigung jeweils 28° - 40° zugelassen.
2. Ziffer 4.2.3 der Festsetzungen "  Nur Doppelhäuser zulässig" wird gestrichen.
3. Ziffer 8.2.4 der Festsetzungen erhält folgende neue Fassung:
"Private Vorgartenflächen, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen.
Diese privaten Vorgartenflächen betragen ab Straßen-/Verkehrsbegrenzungslinie mindestens 0,50 m.
Bei den Parzellen 1, 2, 3, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 19, 23 und 29
ist die Einzäunung in diesem Bereich um mindestens 0,50 m zurückzusetzen".
Die privaten Vorgartenflächen der einzelnen Parzellen sind in nachfolgender
Planzeichnung mit grüner Farbe dargestellt.



4. Bei Ziffer 11.5.1 der Festsetzungen wird die Einfriedungslinie gestrichen.
5. Ziffer 11.3.2 der Festsetzungen erhält folgende neue Fassung:
"Bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie Nebengebäude (außer Garagen) sind
außerhalb der überbaubaren Flächen im rückwärtigen Grundstücksteil zulässig".

6. Der Vermerk auf der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 "Bis Baubeginn des 2. Bauabschnittes ist Parzelle 31 als provisorische Wendeplatte zu nutzen" wird gestrichen.

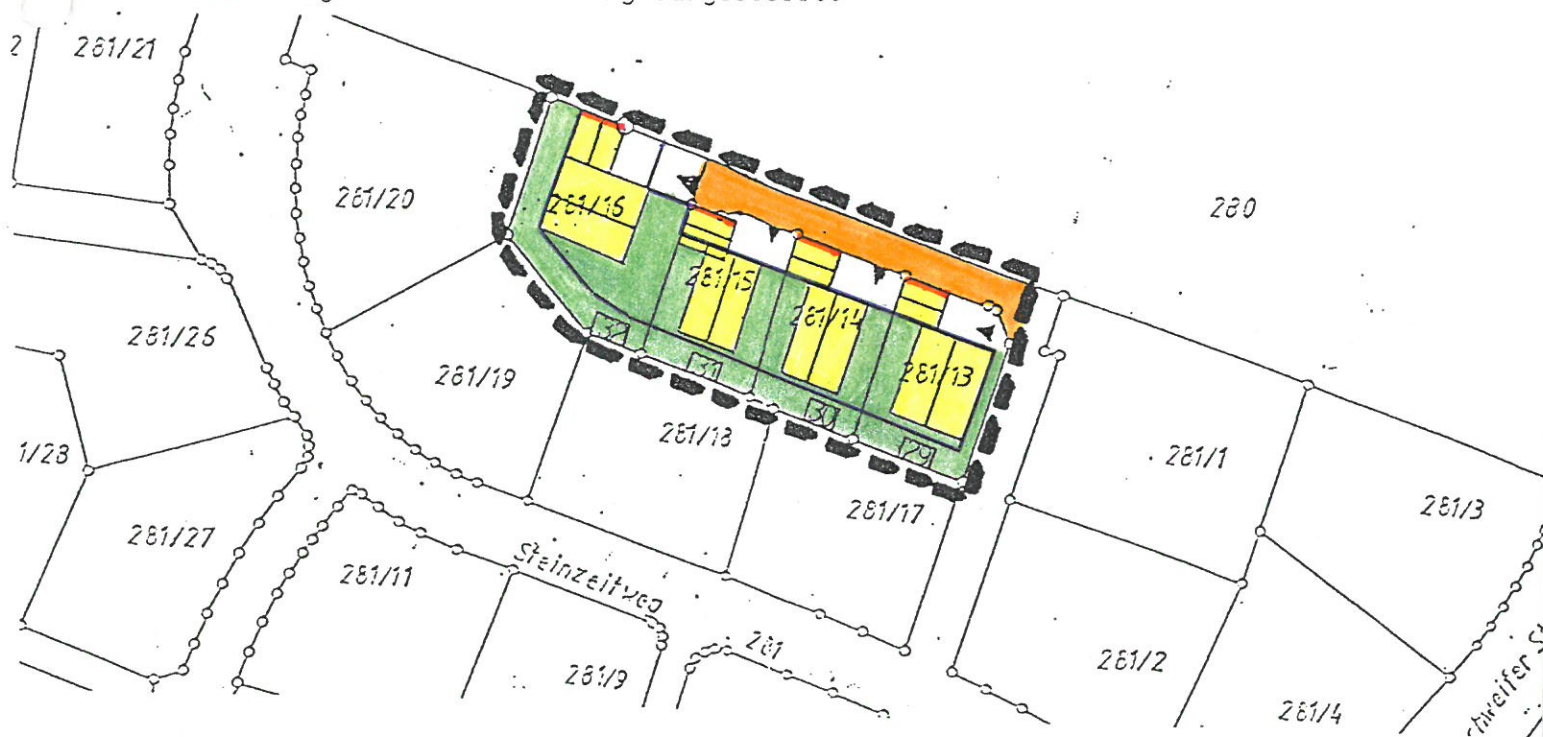
II. Änderung der Festsetzungen und Planzeichnung für die Parzellen 29, 30, 31 und 32 (= Fl.-Nr. 281/13, 281/14, 281/15 und 281/16) im Bauquartier 2

1.     = Geltungsbereich der Änderung
2. Ziffer 3.1.2 der Festsetzungen (Maß der baulichen Nutzung) erhält folgende neue Fassung:
"Bauquartier 2:
II Höchstens ein Erdgeschoß und ein Obergeschoß (E+1) zulässig".
3. Die Nutzungsschablone auf der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 für das Bauquartier 2 enthält folgende neue Eintragungen:

	WA
o	
0,4	
II	E+1
SD	28°-40°

4. Beim Bau von Einzelhäuser im Bauquartier 2 sind die gesetzlichen Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten.
5. Die Garagenstandorte und Grundstückszufahrten werden zwingend festgesetzt. Bei Grenzbebauung von Garagen sind die gesetzlichen Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu beachten.

Die Parzellen 29 bis 32 mit Festlegung der Baugrenzen und Baulinien sind in nachfolgender Planzeichnung dargestellt.



Textliche Hinweise zu den Parzellen 29 bis 32

Bei Bebauung der Parzellen 29 bis 32 sind die bestehenden Anschlüsse für die Ver- und Entsorgungsleitungen (Kanal-Hausanschlüsse für Schmutz- und Regenwasserkanal einschl. 2 Kontrollschächte, Hausanschluß für Wasserversorgung, Anschlüsse für Strom und Telekom) zu beachten.

Die im Deckblatt Nr. 6 festgesetzten Garagenstandorte befinden sich teilweise im Bereich der bestehenden Hausanschlüsse für die Wasserversorgung, Strom und Telekom.

Vor Errichtung der Garagen sind daher auf Kosten der Bauplatzkäufer bzw. Grundstückseigentümer die Versorgungsleitungen im Einvernehmen mit dem jeweiligen Versorgungsträger umzubauen oder in Schutzrohre zu verlegen.

III. Änderung der Baugrenzen und Garagenzufahrt bei Parzelle 17

Bei Parzelle 17 werden die Baugrenzen und die Garagenzufahrt neu festgesetzt. Die Baulinie für die Garage wird aufgehoben (siehe nachfolgende Planzeichnung).



Ausgefertigt:

Kirchroth, 9. Sep. 1998
Gemeinde Kirchroth:



Wanninger
1. Bgm

B e g r ü n d u n g

=====

I. Allgemeine Änderungen des Bebauungsplanes "Kapellenfeld III", 1. Bauabschnitt in Kirchroth

zu Nr. 1

Nachdem bereits mehrfach von Bauwerbern der Wunsch geäußert wurde, die Wohnhäuser mit einer Dachneigung von mehr als 36° zu errichten, wird künftig eine Dachneigung bis 40° zugelassen. Eine Dachneigung von 40° ist aus städtebaulicher Sicht durchaus vertretbar und die Wohnhäuser können im Genehmigungsfreistellungsverfahren errichtet werden.

zu Nr. 2

Durch die Änderung des Bebauungsplanes mit Deckblatt Nr. 6 werden für die Parzellen 29 bis 32 im Bauquartier 2 künftig sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser zugelassen (siehe nachfolgende Begründung unter Nr. II). Die Festsetzung unter Ziffer 4.2.3 "Nur Doppelhäuser zulässig" ist daher aufzuheben.

zu Nr. 3

Im Bebauungsplan "Kapellenfeld III" in der Ausfertigung vom 26.5.1994 sind die privaten Vorgartenflächen, die nicht eingezäunt werden dürfen, ohne Zweifel zu groß bemessen. Teilweise betragen diese Vorgartenflächen sogar 7 m. Diese Festsetzung im Bebauungsplan wurde bereits mehrfach von den Bauplatzkäufern aus verständlichen Gründen bemängelt, weil sie ihre Grundstücke durch die Zurücksetzung der Zäune nicht mehr optimal ausnutzen können. Aus der Sicht der Gemeinde genügt es, wenn die privaten Vorgartenflächen der betreffenden Baugrundstücke nur 0,50 m betragen.

zu Nr. 4

Die Festsetzung der Einfriedungslinie ist überflüssig und wird daher gestrichen.

zu Nr. 5

Da die Beschreibung der nicht genehmigungspflichtigen Nebengebäude (umbauter Raum < 50 m³) durch die Neufassungen der BayBO längst überholt ist, ist es angebracht, die nicht genehmigungspflichtigen Nebengebäude neu zu beschreiben, und zwar als "Bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie Nebengebäude".

zu Nr. 6

Die Parzelle 31 bis Baubeginn des 2. Bauabschnittes als provisorische Wendeplatte auszuweisen, ist überflüssig, da ein Wendebereich für die 4 Bauparzellen nicht unbedingt notwendig ist.

Sofern das Müllfahrzeug nicht in die Stichstraße zu den 4 Parzellen fährt, haben die Grundstückseigentümer ihre Abfallbehältnisse zur Haupt-Erschließungsstraße (Steinzeitweg) zu bringen.

II. Änderung der Festsetzungen und Planzeichnung für die Parzellen 29 bis 32 im Bauquartier 2

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Kapellenfeld III", 1. Bauabschnitt in Kirchroth in der Ausfertigung vom 26.5.1994 sind bei den Parzellen 29 bis 32 im Bauquartier 2 nur Doppelhäuser mit zwingend einem Erdgeschoß und einem Obergeschoß (E+1) zulässig.

Die Gemeinde Kirchroth hat seinerzeit im Bebauungsplan "Kapellenfeld III" die

4 Bauparzellen im Bauquartier 2 als Doppelhaus-Bebauung ausgewiesen, nachdem damals mehrfach Bauplatz-Interessenten nach einem kleinen Baugrundstück für Doppelhaus-Bebauung nachgefragt haben.

Seit Fertigstellung des Baugebiets im Jahre 1995 konnte die Gemeinde bisher keine der 4 Bauparzellen im Bauquartier 2 verkaufen. Es besteht zwar Interesse an kleinen Baugrundstücken; die Bauplatz-Interessenten wollen jedoch nur Einzelhäuser in diesen Baugrundstücken errichten.

Seitens der Bauplatz-Interessenten besteht Kaufbereitschaft für einen Bauplatz unter der Voraussetzung, daß der Bebauungsplan in Bezug auf die 4 Bauparzellen im Bauquartier 2 entsprechend geändert wird.

Die Gemeinde hat sich daher entschlossen, die vorgeschriebene Doppelhaus-Bebauung mit zwingend E+1 aufzuheben und den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, daß bei den Parzellen 29 bis 32 sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser mit E+D oder E+1 errichtet werden können.

Um eine ordnungsgemäße Bebauung und Grundstückszufahrt der ohnehin kleinen Baugrundstücke zu gewährleisten, wurden die Garagenstandorte und Grundstückszufahrten zwingend festgesetzt.

Die Baugrenzen der 4 Parzellen wurden so festgesetzt, daß noch genügend Abstand zu den Nachbargrundstücken verbleibt und eine vernünftige Bebauung mit einem Wohnhaus möglich ist.

Bei der Parzelle 32 befinden sich im nordwestlichen Bereich des Grundstücks (bei der ursprünglich geplanten Zufahrt und Stellplatzfläche) die Hausanschlüsse für die Ver- und Entsorgungsleitungen (Kanal-Hausanschlüsse für den Schmutz- und Regenwasserkanal einschl. 2 Kontrollschächte, Wasseranschluß, Strom und Telekom). Im Deckblatt Nr. 6 zur Änderung des Bebauungsplanes ist vorgesehen, diesen Grundstücksteil der öffentlichen Straßenfläche zuzumessen, damit eine ausreichende Zu- und Abfahrtsmöglichkeit für die Parzelle 31 gegeben ist. Die bestehenden privaten Anschlüsse für die Ver- und Entsorgungsleitungen der Parzelle 32 werden durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch rechtlich abgesichert.

III. Änderung der Baugrenzen und Garagenzufahrt bei Parzelle 17

Es ist zweckmäßig, die Garagenzufahrt mit Stellplatzfläche der Parzelle 17 zu ändern, da es wesentlich einfacher ist, auf der nunmehrigen Grundstückszufahrt vor die Garage zu fahren. Durch die Änderung der Grundstückszufahrt war eine Änderung und Anpassung der Baugrenzen der Parzelle 17 notwendig.

Die Baulinie für die Garage wurde aufgehoben, um dem Bauwerber die Möglichkeit einzuräumen, seine Garage innerhalb der Baugrenzen auch an einer anderen Stelle zu errichten. Dem Bauwerber wird somit mehr Gestaltungsfreiraum gegeben.

Im übrigen gelten die Festsetzungen und Zeichnungen des Bebauungsplanes "Kapellenfeld III", 1. Bauabschnitt in Kirchroth in der Ausfertigung vom 26.5.1994, sowie in der Fassung der Deckblätter Nr. 1 bis 5.

Ausgefertigt:

Kirchroth, 9. Sep. 1998
Gemeinde Kirchroth:



Wanninger
1.Bgm