



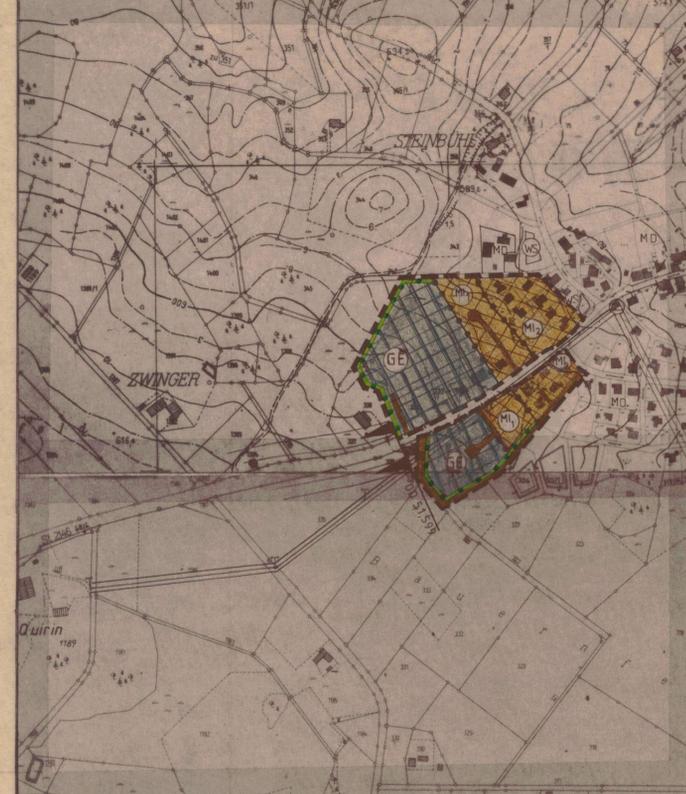
**WIRKSAMER
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
GEMEINDE MICHELNEUKIRCHEN**

M 1:5000



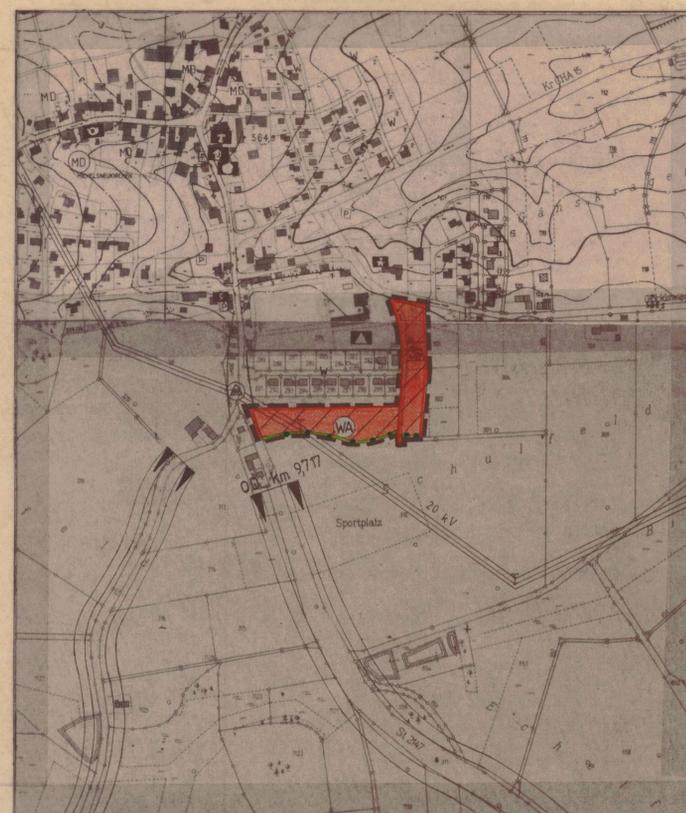
**WIRKSAMER
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
GEMEINDE MICHELNEUKIRCHEN**

M 1:5000



**2. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
GEMEINDE MICHELNEUKIRCHEN**

M 1:5000



**2. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
GEMEINDE MICHELNEUKIRCHEN**

M 1:5000

ZEICHENERKLÄRUNG

- PLANISCHE FESTSETZUNGEN**
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET
 - MISCHGEBIET (NICHTSTÖRENDE GEBWERBETRIEBE)
 - MISCHGEBIET (AUSSCHLIESSLICH WOHNBEBAUUNG)
 - GEBWERBEGEBIET
 - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
 - STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
 - BAUMEU-STRÄUCHER ORTSRANDEINGRÜNUNG

HINWEISE:

- GEBWERBEGEBIET (GEPLANT)
- OFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
- ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSSTRASSEN (GEPLANT)
- STARKSTROMLEITUNGEN MIT SCHUTZSTREIFEN (BESTAND)
- DORFGEBIET
- ORTSDURCHFAHRTSGRENZEN

Planerfertiger:
Ing.-Büro Johann Posel
Untere Regensstraße 24
8490 Cham, den 28.11.1989

Posel, Dipl. Ing. (FH)

Geändert:
Cham den 29.08.1990

Posel, Dipl. Ing. (FH)



ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. GEBWERBE UND MISCHEGEBIET (GE + MI)
Die vorgesehenen Änderungsräume im Westen von Michelsneukirchen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan größtenteils als Flächen für die Landwirtschaft gekennzeichnet, wobei ein Teil auch als Gewerbegebiet und ein Teil als Dorfgebiet ausgewiesen sind.
Wegen der großen Nachfrage von gewerbetreibenden Betrieben und bestehender Abgabebereitschaft hat der Gemeinderat beschlossen, an der Nordseite und an der Südseite der Staatsstraße St 214,6 im Anschluß an die Wohnbebauung jeweils ein Mischgebiet (Mi) mit ausschließlich Wohnbebauung, anschließend ein Mischgebiet (Mi) mit nichtstörenden Gewerbebetrieben und westlich davon Gewerbegebietsflächen auszuweisen.

Für diese Grundstücke liegen bereits Bauanfragen von einer Schreinerei und von einer Speditionsfirma vor, die aus dem beengten Bereich im alten Ortskern aussiedeln wollen und bereit sind, durch Betriebsvergrößerung neue Arbeitsplätze zu schaffen. Um eine Abwanderung der Betriebe zu verhindern möchte die Gemeinde die Änderung des Flächennutzungsplanes verwirklichen. Die freien Ortsränder im Süden, Westen und Norden der Gewerbeflächen werden als Pflanzstreifen für die Eingrünung festgesetzt.

2. ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
Im Süden von Michelsneukirchen sind die vorgesehenen Änderungsräume auf Fl. Nr. 301, 302, 303, 310, und 303/1 im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft gekennzeichnet, wobei ein Teil von Fl. Nr. 310 auch als geplantes Wohngebiet ausgewiesen ist.

Nachdem die bestehenden Baugebiete in Michelsneukirchen größtenteils bebaut sind, herrscht in der Gemeinde weiterhin eine rege Baulandnachfrage. Um die Baulandnachfrage zu beruhigen, hat sich die Gemeinde Michelsneukirchen entschlossen für das Baugebiet Mitterfeld einen Bebauungsplan aufzustellen und eine Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich durchzuführen.

Das vorgesehene Allgemeine Wohngebiet rundet die vorhandene Bebauung im Bereich des Schilfviertels sinnvoll ab und ist gut erschließbar. Außerdem besteht sofortige Abgabebereitschaft, damit die Gemeinde zukünftige Bauwiltige sofort befriedigen kann.

Die Beeinträchtigungen des neuen Baugebietes aus dem südlich gelegenen Sportplatz dürften ohne große Bedeutung sein, da der Abstand der geplanten Wohngebäude zum Sportplatzrand ca. 80 m beträgt. Außerdem handelt es sich nur um einen Trainingsplatz, der in absehbarer Zeit aufgelassen werden soll. Der freie Ortsrand im Süden des geplanten Wohngebietes wird als Pflanzstreifen für die Eingrünung festgesetzt.

3. ALLE ÄNDERUNGSFLÄCHEN
In den neuen Erschließungsstraßen werden geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorgesehen. Es wird zugesichert, die neuen Planungsgebiete an die zentralen Ver- und Entsorgungsanlagen anzuschließen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.11.1989 die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschuß wurde am 24.11.1989 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 11.12.1989 bis 22.12.1989 stattgefunden.



Michelsneukirchen, den 28.12.1989
Gemeinde Michelsneukirchen
Kersch
Kersch 1. Bürgermeister

In der Sitzung vom 13.02.1990 hat der Gemeinderat eine weitere Änderung beschlossen. Dieser Änderungsbeschuß wurde am 16.02.1990 ortsüblich bekanntgemacht.



Michelsneukirchen, den 16.02.1990
Gemeinde Michelsneukirchen
Kersch
Kersch 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Änderungsplanes in der Fassung vom 28.11.1989 wurde mit Gemeinderatsbeschuß vom 13.02.1990 gebilligt und mit der Erläuterung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.03.1990 öffentlich ausgelegt.



Michelsneukirchen, den 17.04.1990
Gemeinde Michelsneukirchen
Kersch
Kersch 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.08.1990 eine Erweiterung des Gewerbegebietes beschlossen. Dieser Änderungsbeschuß wurde am 05.09.1990 ortsüblich bekanntgemacht.



Michelsneukirchen, den 05.09.1990
Gemeinde Michelsneukirchen
Kersch
Kersch 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Änderungsplanes i.d.F. v. 29.08.1990 wurde mit Gle.-Beschuß vom 11.09.1990 gebilligt und mit Erläuterung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.09.1990 bis 24.10.1990 öffentlich ausgelegt.



Michelsneukirchen, den 26.10.1990
Gemeinde Michelsneukirchen
Kersch
Kersch 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Michelsneukirchen hat mit Beschuß des Gemeinderates vom 23.01.1991 den Änderungsplan in der Fassung vom 29.08.1990 festgestellt.



Michelsneukirchen, den 30.01.1991
Gemeinde Michelsneukirchen
Kersch
Kersch 1. Bürgermeister

Die Regierung hat den Änderungsplan mit Bescheid vom 13.05.1991 Nr. 420-4621 CHA 15-1 gemäß § 6 BauGB unter einer Maßgabe genehmigt.



Michelsneukirchen, den 13.08.1991
Gemeinde Michelsneukirchen
Kersch
Kersch 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.05.1991 die Genehmigungsmaßgabe gebilligt. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Erläuterungsbericht i.d.F. vom 29.08.1990 wurde erneut gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.06.1991 bis 03.07.1991 öffentlich ausgelegt. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.08.1991 den Änderungsplan in der Fassung vom 29.08.1990 festgestellt.



Die Genehmigung wurde am 18.10.1991 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Änderungsplan mit dem Erläuterungsbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Michelsneukirchen und in der Geschäftsstelle der VG Falkenstein zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Änderungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.



Michelsneukirchen, den 18.10.1991
Gemeinde Michelsneukirchen
Kersch
Kersch 1. Bürgermeister

F.Nr. 15,2
rechtskräftig seit 18.10.91

Vorhaben
2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Landkreis: Cham Gemeinde: Michelsneukirchen

Maßstab:
1:5000

Plan Nr.:
3697/1

ING. BÜRO JOHANN POSEL DIPL. ING. (FH)
BERATENDER ING. FÜR BAUWESEN · BDA · ATV
8490 CHAM · UNTERE REGENSTR. 24 · FERNSPRECHER (09971) 6036



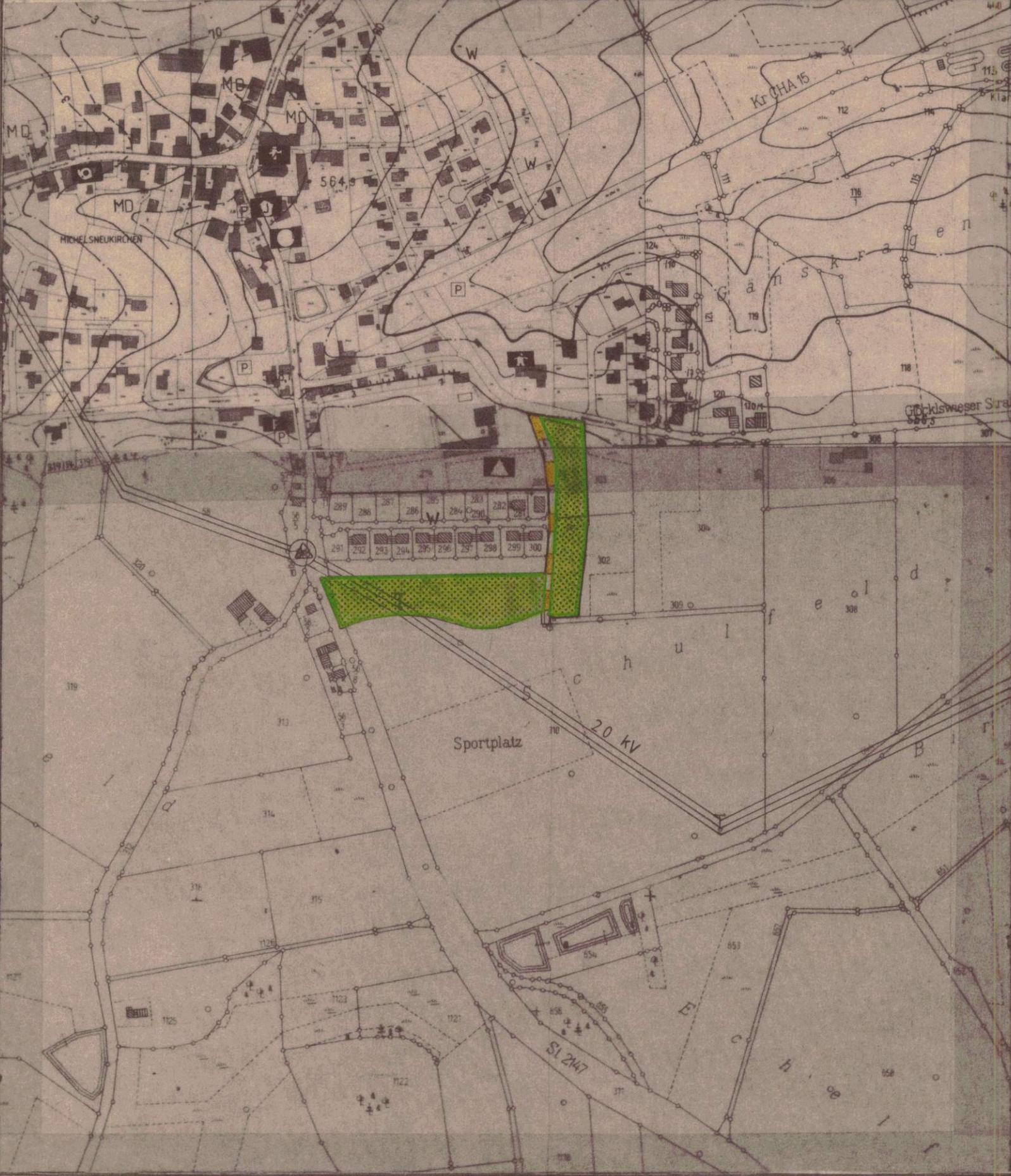
WIRKSAMER

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

GEMEINDE MICHELNEUKIRCHEN

M 1:5000





WIRKSAMER

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

GEMEINDE MICHELNEUKIRCHEN

M 1:5000

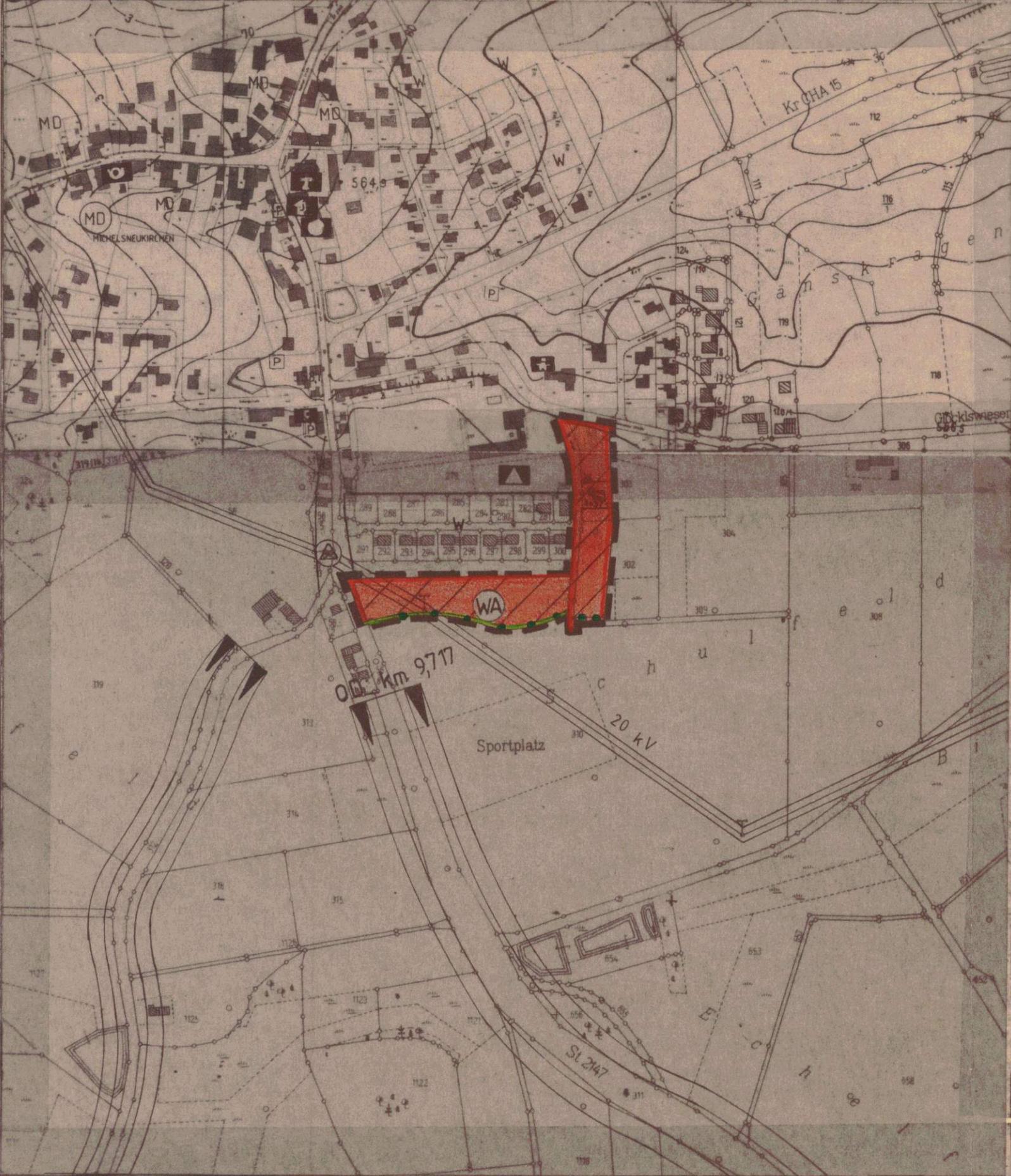




**2. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
GEMEINDE MICHELSNEUKIRCHEN**

M 1:5000





2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES GEMEINDE MICHELSNEUKIRCHEN

M 1:5000



PLANLICHE FESTSETZUNGEN



ALLGEMEINES WOHNGEBIET



MISCHGEBIET (NICHTSTÖRENDE GEWERBEBETRIEBE)



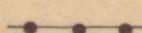
MISCHGEBIET (AUSSCHLIESSLICH WOHNBEBAUUNG)



GEWERBEGEBIET



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

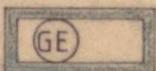


STRASSENVERKEHRSFLÄCHE



BÄUME U. STRÄUCHER ORTSRANDEINGRÜNUNG

HINWEISE:



GEWERBEGEBIET (GEPLANT)



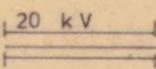
ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE



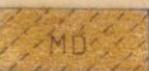
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT



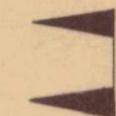
ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSSTRASSEN
(GEPLANT)



STARKSTROMLEITUNGEN MIT
SCHUTZSTREIFEN (BESTAND)



DORFGEBIET



ORTSDURCHFARTSGRENZEN

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. GEWERBE UND MISCHGEBIET (GE + MI)

Die vorgesehenen Änderungsflächen im Westen von Michelsneukirchen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan größtenteils als Flächen für die Landwirtschaft gekennzeichnet, wobei ein Teil auch als Gewerbegebiet und ein Teil als Dorfgebiet ausgewiesen sind.

Wegen der großen Nachfrage von gewerbetreibenden Betrieben und bestehender Abgabebereitschaft hat der Gemeinderat beschlossen, an der Nordseite und an der Südseite der Staatsstraße St 2146 im Anschluß an die Wohnbebauung jeweils ein Mischgebiet (MI₂) mit ausschließlich Wohnbebauung, anschließend ein Mischgebiet (MI₁) mit nichtstörenden Gewerbebetrieben und westlich davon Gewerbegebietsflächen auszuweisen.

Für diese Grundstücke liegen bereits Bauanfragen von einer Schreinerei und von einer Speditionsfirma vor, die aus dem beengten Bereich im alten Ortskern aussiedeln wollen und bereit sind, durch Betriebserweiterung neue Arbeitsplätze zu schaffen. Um eine Abwanderung der Betriebe zu verhindern möchte die Gemeinde die Änderung des Flächennutzungsplanes verwirklichen. Die freien Ortsränder im Süden, Westen und Norden der Gewerbeflächen werden als Pflanzstreifen für die Eingrünung festgesetzt.

2. ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

Im Süden von Michelsneukirchen sind die vorgesehenen Änderungsflächen auf Fl. Nr.: 301, 302, 303, 310, und 303/1 im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft gekennzeichnet, wobei ein Teil von Fl. Nr.: 310 auch als geplantes Wohngebiet ausgewiesen ist.

Nachdem die bestehenden Baugebiete in Michelsneukirchen größtenteils bebaut sind, herrscht in der Gemeinde weiterhin eine rege Baulandnachfrage. Um die Baulandnachfrage zu beruhigen, hat sich die Gemeinde Michelsneukirchen entschlossen für das Baugebiet Mitterfeld einen Bebauungsplan aufzustellen und eine Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich durchzuführen.

Das vorgesehene Allgemeine Wohngebiet rundet die vorhandene Bebauung im Bereich des Schulviertels sinnvoll ab und ist gut erschließbar. Außerdem besteht sofortige Abgabebereitschaft, damit die Gemeinde zukünftige Bauwillige sofort befriedigen kann.

Die Beeinträchtigungen des neuen Baugebietes aus dem südlich gelegenen Sportplatz dürften ohne große Bedeutung sein, da der Abstand der geplanten Wohngebäude zum Sportplatzrand ca. 80 m beträgt. Außerdem handelt es sich nur um einen Trainingsplatz, der in absehbarer Zeit aufgelassen werden soll.

Der freie Ortsrand im Süden des geplanten Wohngebietes wird als Pflanzstreifen für die Eingrünung festgesetzt.

3. ALLE ÄNDERUNGSFLÄCHEN

In den neuen Erschließungsstraßen werden geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorgesehen. Es wird zugesichert, die neuen Planungsgebiete an die zentralen Ver- und Entsorgungsanlagen anzuschließen.

Die Genehmigung wurde am 18.10.1991 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Änderungsplan mit dem Erläuterungsbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Michelsneukirchen und in der Geschäftsstelle der VG Falkenstein zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Änderungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen des §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.



Michelsneukirchen, den 18.10.1991
Gemeinde Michelsneukirchen

Kerscher
Kerscher, 1. Bürgermeister

F.Nr. 15,2

rechtskräftig seit 18.10.91

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.11.1989 die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschuß wurde am 24.11.1989 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 11.12.1989 bis 22.12.1989 stattgefunden.



Michelsneukirchen, den 28.12.1989
Gemeinde Michelsneukirchen

Kerscher
.....
Kerscher 1. Bürgermeister

In der Sitzung vom 13.02.1990 hat der Gemeinderat eine weitere Änderung beschlossen. Dieser Änderungsbeschuß wurde am 16.02.1990 ortsüblich bekanntgemacht.



Michelsneukirchen, den 16.02.1990
Gemeinde Michelsneukirchen

Kerscher
.....
Kerscher 1. Bürgermeister

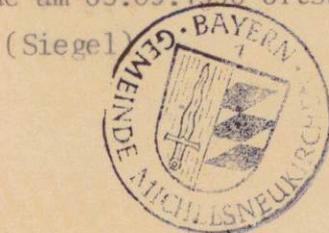
Der Entwurf des Änderungsplanes in der Fassung vom 28.11.1989 wurde mit Gemeinderatsbeschuß vom 13.02.1990 gebilligt und mit der Erläuterung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.03.1990 bis 12.04.1990 öffentlich ausgelegt.



Michelsneukirchen, den 17.04.1990
Gemeinde Michelsneukirchen

Kerscher
.....
Kerscher 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.08.1990 eine Erweiterung des Gewerbegebietes beschlossen. Dieser Änderungsbeschuß wurde am 05.09.1990 ortsüblich bekanntgemacht.



Michelsneukirchen, den 05.09.1990
Gemeinde Michelsneukirchen

Kerscher
.....
Kerscher 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Änderungsplanes i.d.F. v. 29.08.1990 wurde mit Gde.-Beschluß vom 11.09.1990 gebilligt und mit Erläuterung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.09.1990 bis 24.10.1990 öffentlich ausgelegt.

(Siegel)



Michelsneukirchen, den 26.10.1990
Gemeinde Michelsneukirchen

Kerscher
.....
Kerscher 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Michelsneukirchen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 23.01.1991 den Änderungsplan in der Fassung vom 29.08.1990 festgestellt.

(Siegel)



Michelsneukirchen, den 30.01.1991
Gemeinde Michelsneukirchen

Kerscher
.....
Kerscher 1. Bürgermeister

Die Regierung hat den Änderungsplan mit Bescheid vom 13.05.1991 Nr. 420-4621 CHA 15-1 gemäß § 6 BauGB unter einer Maßgabe genehmigt.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.05.1991 die Genehmigungsmaßgabe gebilligt. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Erläuterungsbericht i.d.F. vom 29.08.1990 wurde erneut gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.06.1991 bis 03.07.1991 öffentlich ausgelegt. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.08.1991 den Änderungsplan in der Fassung vom 29.08.1990 festgestellt.

(Siegel)



Michelsneukirchen, den 13.08.1991
Gemeinde Michelsneukirchen

Kerscher
.....
Kerscher 1. Bürgermeister