



**I. Zeichnerische Festsetzungen**

- ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- ▬ Nutzungsachslabone:
- ▬ Art der baulichen Nutzung
- ▬ Grundflächenzahl (GRZ) Anzahl der Vollgeschosse (min./max.)
- ▬ Geschosflächenzahl (GFZ) Geschosflächenzahl (GFZ)
- ▬ Bauweise maximal zulässige Firsthöhe (ü.NN)
- ▬ Dachform und -neigung

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- z.B. I+D** Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze
- II - II+D** Anzahl der Geschosse als Mindest- und als Höchstgrenze
- z.B. 0,4** Grundflächenzahl als Höchstgrenze
- z.B. 1,0** Geschosflächenzahl als Höchstgrenze
- z.B. FH 427m** maximal zulässige Firsthöhe in m ü.NN
- E** offene Bauweise: nur Einzelhaus zulässig
- SD** Satteldach
- 42° - 48°** Dachneigung
- Baugrenze
- Baulinie
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- F** Private Fahrlfläche
- F** Öffentlicher Gehweg
- Ga** Fläche für Garagen
- St** Fläche für Stellplätze
- Grünzone privat ( Hausgärten)
- geplante Laubbäume ( Arten gem. Pflanzliste)
- bestehende Laubbäume
- Wasserlauf

**II. Zeichnerische Hinweise**

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
- Bestehende Bebauung
- Geplante Gebäude
- D** Denkmalschutz
- Terrasse
- ☂** Bewirtung im Freien
- ▼** Zufahrten zu Garagen

**III. Städtebauliche Festsetzungen:**

1. Vorhandene landwirtschaftliche Betriebe im MI oder WA: Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO gilt, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der Betriebsanlagen zulässig sind, wenn nicht andere Bestimmungen, z.B. Immissionschutzbelange, dagegen stehen.
2. Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO sind unzulässig und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig. Tankstellen sind im WA und MI grundsätzlich ausgeschlossen.
3. Es dürfen nur Gebäude der Gebäudeklasse 1 und 2 errichtet werden. Zusätzlich zu den Bestimmungen des Art. 2 Abs. 3 BayBO i.d.F. vom 14.08.2007 gelten Vollgeschosse. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Mindest und als Höchstgrenze.  
 $Z = II - II + D$ : Mindestens zwei Vollgeschosse (Der Dachraum darf nicht zum Vollgeschoss werden) bis maximal zwei Vollgeschosse zusätzlich ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss. Ein Untergeschoss (z.B. Kellerraum) darf nicht zum Vollgeschoss werden.  
Als Definition eines Vollgeschosses gelten die Bestimmungen der BayBO 1999 Art. 2 Abs. 5: „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mind. 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

4. Die fertige Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf im Mittel maximal 0,30 m über dem Niveau der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße bzw. über dem Niveau des an das geplante Gebäude angrenzenden Hofraumes liegen. Bezugspunkt ist das derzeit bestehende Gelände. Gemessen wird in der Mitte der straßenseitigen bzw. hofzugewandten Fassade. Dem Bauantrag sind ein auf NN bezogener Höhenplan und ein erläuternder Schnitt beizufügen, aus dem sich die Höhenverhältnisse zweifelsfrei ergeben.
5. Ein Kniestock ist bis 0,5 m gemessen ab Oberkante Rohfußboden bis Unterkante Fußplatte zulässig.
6. Die Dacheindeckung hat in rotem Dachstein oder Ziegel zu erfolgen. Glänzende Materialien sind unzulässig. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen an Fassaden und auf Dächern sind nur in den Dachfarben bzw. Fassadenfarben zulässig.
7. Die Dachräume dürfen über Ständigegel, Gauben und Erker belichtet werden. Ständigegel sind zur freien Landschaft hin nicht zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben und des Ständigegels darf maximal 40% der Trauflänge betragen. Der Abstand des Oberkante von Gaube und Ständigegel zur Firstoberkante (senkrecht gemessen) muss mindestens 1,5 m betragen. Dachflächenfenster sind nur für untergeordnete Räume (Treppenhäuser, WC, Abstellräume) bis zu einer Größe von 60 x 80 cm lichte Weite zulässig.
8. Fenster und Türen an Gebäuden sind grundsätzlich hochformatig auszuführen (Breite max. 80% der Höhe. Tore an Gebäuden sollen hochformatig ausgeführt werden. Sie dürfen maximal quadratisch sein.
9. Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Dächer mit einer Neigung wie das Hauptgebäude sowie Flachdächer oder Pultdächer bis maximal 15° zulässig.
10. Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Kalchreuth. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der dafür vorgesehenen festgesetzten Flächen oder innerhalb der Baugrenzen und direkt an das Hauptgebäude angebaut errichtet werden.
11. Nebenanlagen dürfen als einzelstehende, eingeschossige Bauten mit Pultdach ausnahmsweise auch in den separat festgesetzten geschützten Grünlandgebieten errichtet werden, wenn ihre Nutzung mit der naturgemäßen Bewirtschaftung des Geländes unmittelbar zusammenhängt (z.B. Unterstand für Pferde, Bienehaus) und die überbaute Grundfläche maximal 80 m² beträgt. Pro Grundstück ist maximal 1 Nebenanlage zulässig.
12. Die Abstandflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten, wo nicht Baulinien eine andere Bebauung erzwingen.
13. Zäune dürfen straßenseitig eine Gesamthöhe von 1,30 m einschließlich Sockel aufweisen. Sockel sind bis max. 0,30 m Höhe zulässig. Frei stehende Mauern als Einfriedungen sind nur im Mischgebiet zulässig.
14. Mauern oder Stützmauern zu öffentlichen Flächen sind unzulässig. Mauern an der seitlichen Grundstücksgrenze sind als Stützmauern zulässig. Die maximale Ansichtshöhe darf 0,5 m über dem natürlich anstehenden Gelände nicht überschreiten.

**IV. Hinweise:**

1. Gemeinsame Zufahrten benachbarter Hofgrundstücke sind anzustreben.
2. Die Anlage von Regenwasserzisternen wird empfohlen.

**V. Grünordnerische Festsetzungen**

1. Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB Gemäß Planeintrag sind standortgerechte Laubbäume (Qualität: Hochstamm mit STU 16-18cm) zu pflanzen. Die Bodenfläche ist dauerhaft zu bepflanzen. Die Art der Bepflanzung der Bodenfläche obliegt dem Eigentümer. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten.
2. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB Die gemäß Planeintrag gekennzeichneten Gehölze sind in ihrem Bestand zu erhalten, zu pflegen und bei Bedarf zu ersetzen. Die Vorgaben der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind einzuhalten.
3. Die Befläche von untergeordneten Nebenflächen, wie Zufahrten zu Garagen, Stellflächen etc. sind mit versickerungsfähigen Belägen mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 auszuführen.

**Abflussbeiwerte für verschiedene Oberflächenbeläge nach Geiger/ Dreiseltl**

Oberflächen bzw. Bebauung	Abflussbeiwert
Holzement, Flachdächer	0,50 bis 0,70
Asphaltstraßen und - fußwege	0,85 bis 0,90
Pflaster	0,75 bis 0,85
Reihenpflaster ( Rasenpflaster)	0,25 bis 0,60
Schotterstraßen und Kleinpflaster (offene Fugen)	0,25 bis 0,60
Kieswege	0,15 bis 0,30
Unbefestigte Flächen	0,10 bis 0,20
Park- und Gartenflächen	0,05 bis 0,10

**VI. Grünordnerische Hinweise**

1. Hinweise zum zeitlichen Bezug Die Baufeldräumung sowie die Rodung von Gehölzen haben außerhalb der Vogel-schutzzeit (d.h. zwischen Oktober und Februar) stattzufinden.
2. Hinweise zum Bodenschutz und unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen Der Mutterboden ist in besonderem Maße zu schützen. Der Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Die geplanten Bauarbeiten sind bodenschonend entsprechend der DIN 19731 sowie § 12 BBodSchV auszuführen. Eventuell vorhandene Entwässerungsanlagen (z.B. Drainagesammler) aus angrenzenden Flächen sind so umzubauen, dass sie in ihrer Funktion erhalten bleiben und das anfallende Oberflächen- bzw. Grundwasser schadlos weiterleiten. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 DschG an das Landesamt für Denkmalfpflege zu melden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 02/2013 zu beachten.

**VII. Pflanzliste**

Die Pflanzenarten gelten als Vorschläge für die grünordnerischen Maßnahmen.

Pflanzliste : Laubbäume	Feld-Ahorn
Acer campestre 'Elsrijk'	Echter Rotdorn
Crataegus laevigata 'Paul Scarlet'	Baumhasel
Corylus colurna	Zierapfel
Malus 'Van Eseltine'	Zierkirsche
Prunus hillebrii 'Spire'	Eberesche
Sorbus aucuparia	Echte Mehlbeere
Sorbus aria	Winter-Linde
Tilia cordata 'Erecta'	

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm

**VIII. Aufstellungsvermerke**

**A. Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:**

Neustadt/Aisch, den 17.03.2018  
ARGE STADT & LAND

**B. Verfahren:**

1. Der Gemeinderat hat am 00.00.000 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Südlicher Ortsrand" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde an den Amtstafeln am 00.00.00000 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Auf einen Umweltbericht wird verzichtet.
2. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.
3. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Südlicher Ortsrand", bestehend aus dem Planblatt und je einer Begründung, Stand 12.04.2018 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.06.2018 bis einschließlich 12.07.2018 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich an den Amtstafeln der Gemeinde Kalchreuth am 01.06.2018 bekannt gemacht.
4. Zum Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes, Stand 12.04.2018, wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Gemeinde Kalchreuth vom 09.06.2018 beteiligt.
5. Der Gemeinderat hat am 00.00.2018 den Bebauungsplan "Südlicher Ortsrand" mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus dem Planblatt, Stand 00.00.2018 und den Begründungen zum Bebauungsplan und zum Grünordnungsplan, Stand 00.00.2018, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
Kalchreuth, 00.00.2018

Gemeinde Kalchreuth  
Saft Erster Bürgermeister  
Siegel

Kalchreuth, 00.00.2018  
Gemeinde Kalchreuth  
Saft Erster Bürgermeister  
Siegel

**IX. Präambel:**

Die Gemeinde Kalchreuth erläßt aufgrund der §§ 2(1), 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 2141) sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, geändert durch § 4 Abs. 3 des Gesetzes zur Änderung der Bay. Bauordnung und Änderungsgesetz vom 24. Juli 2007 (GVBl. S. 499) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (S. 585) folgenden Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Südlicher Ortsrand" in Kalchreuth.

**Satzung:**

§ 1 Geltungsbereich:  
Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.-Nm. 9; 11; 12/3; 12/4; 12/6; 15; 18; 19/4; 20; 21/1; 24; 25; 28; 39; 39; 1265; sowie Teilflächen aus den Fl.Nm. 6; 7; 8; 14; 16; 21; 23; 27/2 (Weg); 27; 31; 34; 35; 37; 40; 42; 43; 45.  
Die Flurnummern sind auch in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

§ 2 Regelungsinhalt:  
Die Festsetzungen ergeben sich aus der Planzeichnung. Die Satzung besteht aus dem Plan- teil, einschließlich zeichnerischer und textlicher Festsetzungen und Verfahrensvermerken. Eine Begründung ist beigefügt. Im Planteil ist der Geltungsbereich zeichnerisch festgesetzt.

Die vom Gemeinderat am 00.00.2018 beschlossene Satzung zum Bebauungsplan "Südlicher Ortsrand" wird hiermit ausgeteilt.

Kalchreuth, den 00.00.2018

(Saft, 1. Bürgermeister)

Gemeinde Kalchreuth  
Landkreis Erlangen - Höchststadt

Bebauungsplan "Südlicher Ortsrand"  
mit integriertem Grünordnungsplan

MAßSTAB 1:1000  
Entwurf 12.04.2018

Arbeitsgemeinschaft STADT & LAND  
Matthias Rühl Dipl.-Ing. ( TU ) Raumplaner/Stadtplaner ( SRL )  
Klaus Scheuber, Dipl.-Ing. Freier Landschaftsarchitekt  
91413 Neustadt / Aisch, Wilhelmstraße 30  
Tel.: 09161/87 45 15, Fax: 09161/87 45 23  
matthias.ruehl@t-online.de www.stadtundland.net  
Der Plan ist nach § 2 Abs.1 Nr. 7 UrhG geschützt