

Gemeinde Kalchreuth

Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlicher Ortsrand“ mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung zum Bebauungsplan

Stand Entwurf 12.04.2018

1. Planungsanlass, Planungsziele:

Die Gemeinde Kalchreuth hat im Zuge der Ortskernsanierung festgestellt, dass zunehmendes Interesse besteht alte Hofstellen umzustrukturieren und mit neuen Nutzungen zu versehen. Dabei kann es sein, dass beispielsweise ehemalige Scheunen oder andere ehemals landwirtschaftliche Nebengebäude zu Wohnhäusern umgebaut oder für eine neue Nutzung abgebrochen werden.

Diese Form der Innenentwicklung ist nach den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans erwünscht. Bauen im Bestand ist jedoch immer mit Schwierigkeiten verbunden, so dass die Gemeinde Kalchreuth beschlossen hat die bauliche Entwicklung am südlichen Ortsrand über diesen Bebauungsplan verbindlich zu regeln.

Allgemeine Ziele der Planung:

1. Aufgrund der Lage von Kalchreuth auf einen Höhenrücken hat die südliche Ortsansicht mit Kirschgärten im Vordergrund und markanten Scheunendächern schon immer eine große Bedeutung gehabt. Dieser Eindruck soll – wenn auch mit anderen Nutzungen – im Prinzip erhalten und nicht durch Einfamilienhäuser unterbrochen werden.
2. Die großen Kirschgärten sind als prägendes Element zu erhalten. Eine Bebauung dieser Bereiche soll vermieden werden.
3. Der Strukturwandel in der Landwirtschaft ist im Ortskern von Kalchreuth vollzogen. Für die Kirschgärten braucht man keine Ställe oder großen Scheunen mehr. Die früher landwirtschaftlich genutzten Gebäude werden zwar derzeit noch erhalten, aber nicht mehr intensiv genutzt. In der Folge würden sie verfallen (was bereits an einigen Punkten bemerkbar ist) und mit der Zeit abgebrochen. Der Bebauungsplan soll verträgliche Nachnutzungen und Neustrukturierungen ermöglichen.
4. Als vorrangiges Ziel soll eine Verdichtung der Wohnnutzung angestrebt werden (Innenentwicklung).
5. Bestehende Betriebe und Läden sollen erhalten werden. Die stark befahrene Erlanger und Heroldsberger Straße ist zwar für Wohnnutzung eher nachteilig, kann aber für gewerbliche Nutzung eine gute Kundenfrequenz bringen.

Neben der üblichen Nachfrage nach Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser ist eine zunehmende Nachfrage nach Wohnungen festzustellen. Dies deckt sich mit dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen im Rahmen der Stadtsanierung. Vor allem barrierefreie Wohnungen und Häuser sind im Gemeindegebiet kaum vorhanden. Die Anforderungen an eine alternde Bevölkerung (demografischer Wandel)

sehen jedoch auch in den Randgebieten um Nürnberg und Erlangen herum eine steigende Nachfrage nach diesen barrierefreien Wohnmöglichkeiten.

Diese Wohnungen können im Planungsbereich sehr zentral entstehen. Sie liegen auch weitgehend in der Nähe eines leistungsfähigen öffentlichen Verkehrsmittels, am Bahnhof Kalchreuth (Gräfenbergbahn).

Mit der Schaffung von verdichteten, bevorzugt barrierefreien Wohnungen und dem Erhalt von verträglichem Kleingewerbe wird den Zielen der städtebaulichen Sanierung, des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans in hervorragender Weise entsprochen. Der Ortskern wird belebt, die innerörtlichen Funktionen werden gestärkt.

2. Darstellung im Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LP), planungsrechtliche Voraussetzungen, Geltungsbereich:

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Kalchreuth ist seit dem 16.02.2006 wirksam.

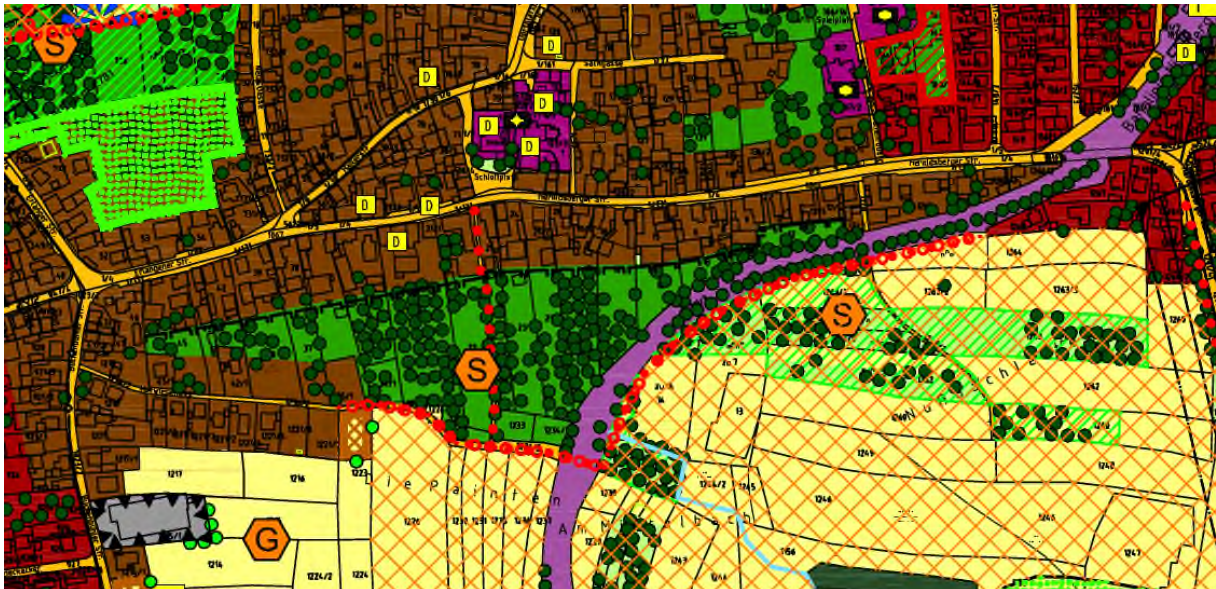


Abb 1: Auszug aus dem wirksamen FNP/LP, ohne Maßstab, Planungsgebiet rot mit Strichen umrandet, unten Legende des FNP/LP

Zeichenerklärung

vorhanden	geplant	1. Bebauung
		Allgemeine Wohnbaufläche
		Gemischte Baufläche
		Gewerbliche Baufläche
		Sonderbaufläche (mit Zweckbestimmung, z.B. Campingplatz)
		Sicherung und Pflege von Streuobstanlagen und deren Umfeld
		Grenze der baulichen Entwicklung

Das überplante Gebiet ist ausschließlich als „Gemischte Baufläche“ (M) im Sinne des § 1 Abs. 1 Punkt 2 BauNVO im Plan dargestellt. Westlich und nördlich grenzt ebenfalls „Gemischte Baufläche“ (M) an. Nur in einem kleinen Teil im Nordosten ist nördlich der Heroldsberger Straße und östlich der Wallenrodstraße „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt. Südlich der Heroldsberger Straße grenzt im Osten die Bahnlinie Nürnberg – Gräfenberg an.

Südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich die bereits erwähnten Kirschgärten. Sie sind mit dem Symbol „S“ in einem Sechseck dargestellt. In sie soll der Bebauungsplan nicht eingreifen.

Etwa mittig verläuft in Nord – Südrichtung eine Fußwegeverbindung, mit roten Punkten als Bestand gekennzeichnet.

Aus den umliegenden bestehenden Nutzungen sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Die meist in einem gewissen Abstand verlaufende Bahnlinie Nürnberg – Gräfenberg, im östlichen Bereich jedoch direkt angrenzend, ist in einem so geringen Umfang befahren, dass keine unzumutbaren Schallimmissionen erwartet werden. Aus benachbarten Planungen (Bebauungsplan Nr. 26) ist bekannt, dass voraussichtlich nur bei Fassadenteilen Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden können, wenn - der Bahn zugewandt - ein ruhebedürftiger Raum angeordnet wird. Ob ein Schallgutachten erforderlich ist, soll im Verfahren geklärt werden.

Weitaus lärmintensiver wird die Staatsstraße 2243 eingeschätzt, die am Nordrand das Planungsgebiet begrenzt.

Die Planung wird in Kenntnis des Einwirkungsbereichs des Nürnberger Flughafens erstellt. Rechtsansprüche gegen den Betreiber werden nicht entstehen.

Planungsverfahren:

Der Bebauungsplan soll als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Der Flächennutzungsplan wird später im Wege der Berichtigung angepasst (vgl. § 13a Abs. 2 Punkt 2 BauGB).

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 9; 11; 12; 12/3; 12/4; 12/6; 15; 18; 19/4; 20; 21/1; 24; 25; 28; 38; 39; 1265;

sowie Teilflächen aus den Fl.Nrn. 6; 7; 8; 14; 16; 21; 23; 27/2 (Weg); 27; 31; 34; 35; 37; 40; 42; 43; 45.

Alle Grundstücke befinden sich in der Gemarkung Kalchreuth.

3. Planung:

3.1. Allgemeine Ziele der Planung, Art der baulichen Nutzung

Die allgemeinen Ziele sind bereits unter Punkt 1 aufgelistet. Gemeinde Kalchreuth möchte vorrangig Flächen für Wohnbebauung zur Verfügung stellen, daher soll ein Teil der bisher als „Gemischte Baufläche“ (M) dargestellten Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Dies betrifft die den möglichen Immissionen aus Straße und Schiene eher abgewandten Flächen.

Die anderen Flächen zur Erlanger und Heroldsberger Straße hin werden als „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Eine Festsetzung als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO wurde erwogen, aber wieder verworfen, da die landwirtschaftlichen Restbetriebe im Auslaufen sind. Ihr Erhalt kann über die textliche Festsetzung Nr. 1 der Städtebaulichen Festsetzungen garantiert werden. Es ist unwahrscheinlich und planerisch auch nicht gewollt, dass neue landwirtschaftliche Betriebe in einem eventuell festsetzbaren „Dorfgebiet“ entstünden. Die Gemeinde gibt der Weiterentwicklung der Wohnnutzung den Vorrang vor anderen Nutzungen.

Zum Schutz der bereits vorhandenen und geplanten Wohnnutzung sind auch Vergnügungsstätten jeglicher Art ausgeschlossen / vgl. Festsetzung Nr. 2).

3.2. Maß der baulichen Nutzung

3.2.1. Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Mischgebiet grundsätzlich mit dem Höchstwert 0,6 festgesetzt. Es soll eine möglichst gute Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche erreicht werden.

Im allgemeinen Wohngebiet wird die GRZ mit 0,4 festgesetzt. Dies entspricht ebenfalls dem höchstzulässigen Wert.

Es wurde überlegt Garagengeschosse bei der Ermittlung der Grundflächenzahl unberücksichtigt zu lassen. Meist sind die Grundstücke jedoch zu klein, um rentable Tiefgaragen errichten zu können. Noch dazu ist die Topografie eher ungünstig (Gelände fällt von der Erschließungsstraße weg). Kostengünstige Tiefgaragen wären dann errichtbar, wenn sich zumindest 2 Nachbarn zusammenschließen würden und eine gemeinsame Zufahrt errichten. Dies hat sich in den Vorgesprächen mit Anliegern nicht abgezeichnet.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist im Mischgebiet auf 1,5, im allgemeinen Wohngebiet auf 1,0 festgesetzt. Diese Werte berücksichtigen die unterschiedlichen Dichtewerte der GRZ und die unterschiedlichen Anforderungen an MI und WA.

3.2.2. Geschossigkeit

Die charakteristische Bebauung in diesem Teil des Ortskerns von Kalchreuth weist zwei volle Geschosse plus ein steiles Satteldach auf. Der Dachraum kann je nach Breite des Gebäudes und je nach Dachneigung ein Vollgeschoss werden. Diese maximale Anzahl der Vollgeschosse (drei Vollgeschosse) soll als oberste Grenze gelten. Es wird aber auch eine Untergrenze festgesetzt. Sie beträgt 2 Vollgeschosse. Das oberste Geschöß darf dabei nicht im Dachraum sein. Es ist daher nicht möglich im Planungsbereich ein übliches Einfamilienhaus mit Erdgeschoß und Satteldach zu errichten.

Damit soll die eingangs erwähnte charakteristische Bebauung des südlichen Ortsrandes erreicht werden.

In Ermangelung einer Regelung für Geschosse in der aktuellen BayBO wurde auf die Definition in der BayBO 1998 zurückgegriffen. Die Abstandsflächen der Bay. Bauordnung sind auch beim obersten Geschöß einzuhalten.

3.2.3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien:

Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise, die Grenzabstände der BayBO sind einzuhalten. Allerdings ist entlang der Erlanger und der Heroldsberger Straße eine einseitige Grenzbebauung anzutreffen, die es in vielen fränkischen Ortskernen gibt. Sie ermöglicht auch bei schmalen Grundstücken eine hervorragende Grundstücksausnutzung. Diese ortstypische Art der Bebauung soll beibehalten werden. Daher wurden teils auch Baulinien festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet gilt hingegen die übliche offene Bauweise mit Grenzabstand. Sie garantiert eine gute Belichtung und Belüftung künftiger Wohngebäude.

Während die Baugrenzen die bestehenden und geplanten Gebäude im Mischgebiet mit einem eher engen Umgriff umschließen, sind die Baugrenzen im WA zu Bändern zusammengefasst, um ausreichend Planungsfreiheit für die Situierung neuer Gebäude zu belassen.

3.2.4. Dachneigung, Dachform:

Die Dachform ist als Satteldach mit hoher Neigung (42° - 48°) festgesetzt worden, um die charakteristische Dachneigung aufzugreifen und um die Fernwirksamkeit der Gebäude auf der Südseite des Ortes zu vereinheitlichen.

Es sollen große, charakteristisch gegliederte Dachflächen entstehen, daher sind auch zur Landschaft hin keine Standgiebel zulässig (vgl. Festsetzung Nr. 7). Die Belichtung der Dachräume soll vorrangig über Gauben und Erker erfolgen, womit ein weiteres charakteristisches Gestaltungsmerkmal des Ortskerns von Kalchreuth aufgenommen wird.

3.3. Weitere städtebauliche Festsetzungen:

Aufgrund der exponierten Lage wurden einige gestalterische Festsetzungen getroffen, die dem Schutz des Ortsbildes dienen (Nrn. 6, 7 und 8). Geregelt wurden auch Sockel und Zäune (Festsetzungen Nrn. 13 und 14).

Die Nutzung regenerativer Energien ist ausdrücklich erwünscht, allerdings sind Sonnenkollektoren (Warmwasserbereitung) und Photovoltaikanlagen auf Dächern und an Fassaden nur dann zulässig, wenn sie sich farblich anpassen (Fernwirkung).

3.4. Höhenfestsetzungen

Die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet sollen sich dem Verlauf des Höhenrückens in ihrer Höhenentwicklung anpassen. Die Nutzungsschablone enthält daher im Bereich des WA und eines MI-Grundstücks am Fußweg Festsetzungen über die maximale Firsthöhe. Bei entsprechender Ausnutzung der baulichen Möglichkeiten wird eine homogene südliche Ortsansicht entstehen.

4. Erschließung, Versorgung:

Straßenerschließung:

Das Planungsgebiet wird ausschließlich über die vorhandene Staatsstraße (Heroldsberger und Erlanger Straße) erreicht. Zufahrten über die Kirschgärten sind nicht zulässig. Weiter öffentliche Gemeindestraßen sind nicht vorhanden und nicht geplant.

Rückwärtige Grundstücksteile, z.B. die Bereiche des WA sind über Fahrtrechte oder entsprechende Grundstücksteilungen zu sichern. Dies ist abhängig von der jeweiligen Bebauung. Planerisch sind für nahezu jedes Grundstück Hofräume vorgesehen, über die die Erschließung rückwärtiger Teile erfolgen kann. Durch die einzuhaltenden Abstandsflächen im WA sind an den seitlichen Grundstücksgrenzen auch ausreichend breite Zufahrten zu den Kirchgärten möglich.

Die erforderlichen Garagen und Stellplätze (Beachtung der gemeindlichen Stellplatzsatzung) sind in der vorliegenden Planung entsprechend festgesetzt. Die Intensität der baulichen Nutzung wird wesentlich vom zur Verfügung stehenden Stellplatzangebot abhängen.

Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung:

Eine Versorgung mit Trinkwasser wie auch der Anschluss ans Kanalnetz (für Schmutzwasser) erfolgt an vorhandene kommunale Leitungen. Die Kapazitäten werden im Lauf des Verfahrens von Fachplanern (Büro Müller) geprüft.

Hinweis: Das mit der Stadt Nürnberg vertraglich vereinbarte Abwasservolumen beträgt derzeit 40 l/s.

Das Büro Müller hat folgende Empfehlungen für die Entwässerung mitgeteilt:

„Für die Entwässerung steht grundsätzlich ein öffentlicher Mischwasserkanal in der Erlanger- und Heroldberger Straße zur Verfügung.

Die Grundstücksentwässerung sowie der Anschluss ist gemäß DIN EN 12056 bzw. DIN 1986-100 zu planen und herzustellen. Der ordnungsgemäße Anschluss und die Dichtheit des Kanals sind durch eine Fachfirma zu dokumentieren.

Um eine Belastung des öffentlichen Kanals mit Regenwasser zu vermeiden, ist hinsichtlich der Niederschlagswasserentwässerung folgende Vorgehensweise zu berücksichtigen:

Grundsätzlich ist anzustreben, Niederschlagswasser am Grundstück zu versickern. Ist eine Versickerung am Standort nicht möglich (Nachweis erforderlich), sind folgende Anschlussmöglichkeiten gegeben:

- Regenwasserkanal DN 400 „Sussners Gässchen“ (Fl.27/2)

- Regenwasserkanal DN 500 (vom Hofwiesenweg zur DB-Strecke)
- Unmittelbarer Anschluss an den Mittelbach.

Für einen Anschluss an den Mittelbach sind die „Technischen Regeln für das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer“ (TREN OG) zu beachten, sollte dem nicht entsprochen werden, ist eine beschränkte Erlaubnis nach Art. 15 BayWG zu beantragen.

Die Anordnung von Regenwasserzisternen wird grundsätzlich empfohlen.

Ist eine Niederschlagsentwässerung gemäß vorstehender Alternativen technisch nicht möglich bzw. mit einem unververtretbaren Aufwand verbunden, kann die Entwässerung am öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden.“

Der Anschluss an das Netz der Main-Donau Gesellschaft (früher N – ergie, örtlicher Energieversorger) erfolgt über das vorhandene Netz. Die Kapazitäten werden geprüft.

Telekommunikationsleitungen sind im Bereich des Mischgebietes bereits vorhanden. Die Netzerweiterungen dürften ohne große Probleme möglich sein.

Ob eine Versorgung mit Gas möglich ist soll im Lauf des Verfahrens ebenfalls geprüft werden.

Müllentsorgung:

Wie bisher auch sind die Tonnen am Tag der Abholung an die Erlanger Straße bzw. an die Heroldsberger Straße zu bringen. Dies gilt auch für das geplante WA. Die Entfernungen sind unerheblich.

Ein großer Wendehammer für jedes Grundstück und/oder Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge werden damit vermieden.

5. Altlasten, Denkmalschutz, Sonstiges:

Auf den Grundstücken im Geltungsbereich können sich Altlasten befinden. Der Gemeinde liegen derzeit allerdings keine Erkenntnisse über eventuelle Altlasten vor.

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Etwas weiter nördlich im Bereich der Kirche und des Schlosses sind Bodendenkmäler eingetragen.

Das Landesamt für Denkmalpflege bittet grundsätzlich alle am Bau Beteiligten darauf hinzuweisen, dass zu Tage tretende Bodendenkmäler zu melden sind (Meldepflicht nach Art 8 BayDSchG).

Baudenkmäler:

Die Inschrifttafel beim Anwesen Erlanger Straße 3 wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Abb. 2 rechts: Auszug aus der amtlichen Denkmalliste, Quelle Bayernatlas 2016

Baudenkmal	
Nummer	810717
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.
Traditionelle Objektbezeichnung	
Funktion	
Adresse	Erlanger Straße 3
Beschreibung	Inschrifttafel, Sandstein, bez. 1849.
Aktennummer	D-5-72-137-5

6. Immissionsschutz:

6.1. Landwirtschaftliche Immissionen:

Aus der ordnungsgemäßen Landwirtschaft sind keine störenden Immissionen zu erwarten. Die direkt angrenzenden Grundstücke sind landwirtschaftlich extensiv genutzt (Kirschgärten).

6.2. Lärmimmissionen aus dem Betrieb der Bahnlinie Nürnberg – Gräfenberg

Die Gemeinde erwartet keine schädlichen Immissionen aus dem Bahnbetrieb. Gegebenenfalls wird ein Schallgutachten beauftragt.

6.3. Gewerbelärmimmissionen

Es befinden sich keine Gewerbebetriebe mit relevanten Emissionen in der Nachbarschaft des Plangebietes.

6.4. Verkehrslärmimmissionen aus dem Straßenverkehr:

Durch die engen baulichen Verhältnisse im Bereich der Heroldsberger Straße, in Teilen auch der Erlanger Straße kommt es zu Schallreflexionen von Hauswand zu Hauswand. Ein Gutachten über die an den Hausfassaden ankommenden Schallpegel liegt nicht vor. Den Anliegern wird jedoch der Einbau von Schallschutzfenstern an den straßenseitigen Fassaden empfohlen.

6.5. Schalltechnische Hinweise:

Die Immissionsschutzbehörde am Landratsamt gibt allgemein Hinweise zur Beachtung der Immissionswerte, speziell bei der Anschaffung haustechnischer Anlagen. Diese können bei Bedarf als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen werden.

6.6. Hinweise auf mögliche Erschütterungen aus dem Bahnbetrieb:

Seitens der Immissionsschutzbehörde erfolgte im Rahmen eines anderen Bebauungsplanverfahrens ein Hinweis auf mögliche Erschütterungen durch die Gräfenbergbahn: „Es sei zwar aufgrund der Entfernung zum Gleiskörper von mehr als 25m nicht davon auszugehen, dass die Anhaltswerte für Erschütterungsimmissionen gemäß DIN 4150 überschritten werden, bei der bautechnischen Planung sollten gegebenenfalls einwirkende Erschütterungen beachtet werden.“ Lediglich das bestehende Gebäude Erlanger Straße 32 und das unmittelbar daran anschließende geplante Gebäude befinden sich etwa 25m von der Gleismitte entfernt.

7. Grünordnung

Auf die privaten Grünflächen nimmt das grünordnerische Konzept insofern Einfluss, dass für die Baugrundstücke ein Pflanzgebot sowie die Verwendung von sickerfähigen Belägen auf untergeordneten Flächen festgesetzt werden.

Grünordnerische Festsetzungen

1. Flächen für Anpflanzen 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.

3. Die Beläge 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/ Dreiseitl.

Oberflächen bzw. Bebauung	Abflussbeiwert
Holzelement, 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

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 sachge-recht zwischenzulagern und wiedereinzubauen. Die geplanten Bauarbeiten sind bo-denschonend entsprechend der DIN 19731 sowie §12 BBodSchV auszuführen. Eventuell vorhandene Entwässerungsanlagen (z.B. Drainagesammler) aus angren-zenden 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 BayDschG an das Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, un-terirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 02/2013 zu beachten.

Pflanzliste

Die Pflanzenarten gelten als Vorschläge für die grünordnerischen Maßnahmen.

Pflanzenliste: Laubbäume

- Acer campestre 'Elsrijk' Feld-Ahorn
 - Crataegus laevigata 'Paul Scarlet' Echter Rotdorn
 - Corylus colurna Baumhasel
 - Malus 'Van Eseltine' Zierapfel
 - Prunus hillieri 'Spire' Zierkirsche
 - Sorbus aucuparia Eberesche
 - Sorbus aria Echte Mehlbeere
 - Tilia cordata 'Erecta' Winter-Linde
- Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 18-20cm

8. Städtebauliche Daten:

Flächenbilanz (ca. Angaben)

• Mischgebiet (MI)	18.200 m ²	59,2%
• Wohngebiet (WA)	11.770 m ²	38,3%
• Öffentliche Wege	<u>750 m²</u>	<u>2,5%</u>
Summe überplante Fläche:	30.720 m ²	100,0%

Wohneinheiten:

Im WA können etwa 80 Wohneinheiten entstehen. Es sind dort ca. 216 Einwohner (bei 2,7 E/WE) zu erwarten. Im MI kann die Zahl nur schwer geschätzt werden.



.....
Gemeinde Kalchreuth,
Saft, 1. Bürgermeister

.....
ARGE STADT & LAND, Rühl