



**A.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

DIE NACHSTEHENDEN FESTSETZUNGEN DURCH PLANEICHEN GELTEN AUSSCHLIESSLICH FÜR DEN ÄNDERUNGSBEREICH SÜDLICH DER HERRNGARTENSTRASSE DIE BESTEHENDEN FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NÖRDLICH DER HERRNGARTENSTRASSE BLEIBEN VOLLUMFÄNGLICH ERHALTEN.

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

1.1 eingeschränktes Gewerbegebiet - Teilfläche Betriebsinhaberwohnung (gem. § 8 BauNVO)

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 II Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse hier: 2 Vollgeschosse  
Vollgeschossdefinition (gem. Art. 83 Abs. 7 BayBO i.V.m. Art. 2 Abs. 5 (der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung):  
Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

2.2 **GRZ**  
**0,5** Grundflächenzahl (gem. § 16 BauNVO) - hier: 0,5

**3. BAUWEISE**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 offene Bauweise  
3.2 Baugrenze

**4. Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsfläche  
4.2 Straßenbegrenzungslinie

**5. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

5.1 Fläche für die Regenrückhaltung/ Regenrückhaltebecken

**6. SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

6.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.  
6.2 Erhaltung von Bäumen  
 Ansatz einer Landschaftsrassenmischung gemäß Regel -Saatgut- Mischung 7.2.2 (RSM 1998)

**7. SONSTIGE PLANZEICHEN**

7.1 Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**8. PLANZEICHEN FÜR BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB; Art. 81 BayBO)

8.1 ZD/ WD, 15-25° Nur Zell- oder Walmdächer zulässig, Dachneigung 15-25°

**9. HINWEISE**

8.1 Gebäudebestand  
8.2 beabsichtigte Grundstückszufahrt  
8.3 Bemaßung, hier z.B. 5,00 m

**B.) WEITERE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

DIE NACHSTEHENDEN TEXTFESTSETZUNGEN GELTEN AUSSCHLIESSLICH FÜR DEN ÄNDERUNGSBEREICH SÜDLICH DER HERRNGARTENSTRASSE DIE BESTEHENDEN FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NÖRDLICH DER HERRNGARTENSTRASSE BLEIBEN VOLLUMFÄNGLICH ERHALTEN.

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

1.1 Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen als eingeschränktes Gewerbegebiet - Teilfläche Betriebsinhaberwohnung (§ 8 BauNVO) sowie als Fläche für die Regenrückhaltung festgesetzt.  
1.2 Gemäß § 16 BauNVO wird das maximale Maß baulicher Nutzung durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 sowie die Festlegung von maximal 2 Vollgeschossen bestimmt.

**2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen**

2.1 Es wird die offene Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO festgesetzt.  
2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind bis zu einer zusammengerechneten Grundfläche von maximal zwanzig Quadratmetern auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**3. Gestaltung der Aussenanlagen**

3.1 Als Einfriedungen sind Holz- oder Metallzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m über Gehsteigoberkante zulässig.  
3.2 An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Metallzäune ohne Zaunsockel bis zu einer Höhe von 2,00 m über OK bestehendes Gelände zulässig.

**4. Gestaltung der baulichen Anlagen**

4.1 Im Änderungsbereich südlich der Herrngartenstraße sind als Dachformen nur Zell- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 15-25 Grad sowie roter Ziegeldeckung zulässig.

4.2 Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10,0m, sie wird bestimmt durch den senkrecht gemessenen Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens und der Oberkante des Firstes.

4.3 Für die Abstandsflächen gelten die Regelungen gem. Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

**5. Garagen, Stellplätze und Zufahrten**

5.1 Alle nach der Stellplatzverordnung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.  
5.2 Garagen, Tiefgaragen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.  
5.3 Nicht versiegelte Stellplätze und Zufahrten (z.B. bei Befestigung mit Rasenfugenpflaster) bleiben bei der Ermittlung der Grundflächenzahl unberücksichtigt.

**6. grünordnerische Festsetzungen**

6.1 Die Versiegelung ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.  
6.2 Die Flächen von Stellplätzen und der Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Pflaster mit breiter Rasenfuge) zu gestalten.  
6.3 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dienen der Randeingrünung des Baugebietes und sind mit einer mindestens einreihigen, dichten Pflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen auszuführen. Die Eingrünung ist dauerhaft zu unterhalten.  
6.4 Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

**PRÄAMBEL**

>> Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) erlässt die Gemeinde Kalchreuth gemäß Beschluss des Gemeinderates vom (Datum) die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14/21 in der Fassung vom (Datum) als Satzung.

KALCHREUTH, DEN \_\_\_\_\_  
(SIEGEL)  
HERBERT SAFT  
ERSTER BÜRGERMEISTER

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes und seiner Festsetzungen sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. d. Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 IS. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl S.588), zuletzt geändert durch §3 des Gesetzes vom 24.07.2015; (GVBl S.296). <<

**VERFAHRENSVERMERKE**  
(beschleunigtes Verfahren)

- DER GEMEINDERAT HAT IN DER SITZUNG VOM 20.07.2017 DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 14/21 "BIRKGARTENSTRASSE" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.
- DER ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM 20.07.2017 WURDE IN DER SITZUNG DES GEMEINDERATES VOM 20.07.2017 GEBILLIGT UND MIT BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_ ÖFFENTLICH AUSGELEGT.
- ZU DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM \_\_\_\_\_ 2017 WURDEN DIE BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB IM ZEITRAUM VOM VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_ BETEILIGT.
- DIE GEMEINDE KALCHREUTH HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM \_\_\_\_\_ DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 14/21 "BIRKGARTENSTRASSE" GEMÄSS § 10 BAUGB IN DER FASSUNG VOM \_\_\_\_\_ 2017 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

KALCHREUTH, DEN \_\_\_\_\_  
(SIEGEL)  
HERBERT SAFT  
ERSTER BÜRGERMEISTER

5. AUSGEFERTIGT  
KALCHREUTH, DEN \_\_\_\_\_  
(SIEGEL)  
HERBERT SAFT  
ERSTER BÜRGERMEISTER

6. DER SATZUNGSBESCHLUSS WURDE AM \_\_\_\_\_ GEMÄSS § 10 ABS. 3 HALBSATZ 2 BAUGB ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT IN KRAFT GETRETEN.  
KALCHREUTH, DEN \_\_\_\_\_  
(SIEGEL)  
HERBERT SAFT  
ERSTER BÜRGERMEISTER

**GEMEINDE Kalchreuth (Ortsteil Röckenhof)**

Deckblatt  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14-21 "Birkgartenstraße"

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst Teilflächen des Grundstücks Flur-Nr. 68, 69, 70, 79/4 und 83, Gemarkung Röckenhof

	ENTWORFEN: PROJEKT 4 wi	Verfahrensstand: ENTWURF
	GEZEICHNET: PROJEKT 4 wi	

Änderungsvermerke:  
Ausfertigung:

■ MASSSTAB	1 : 1.000
■ FASSUNG	20.07.2017
■ BEARBEITER	wi
■ PROJEKT-Nr.	17674

