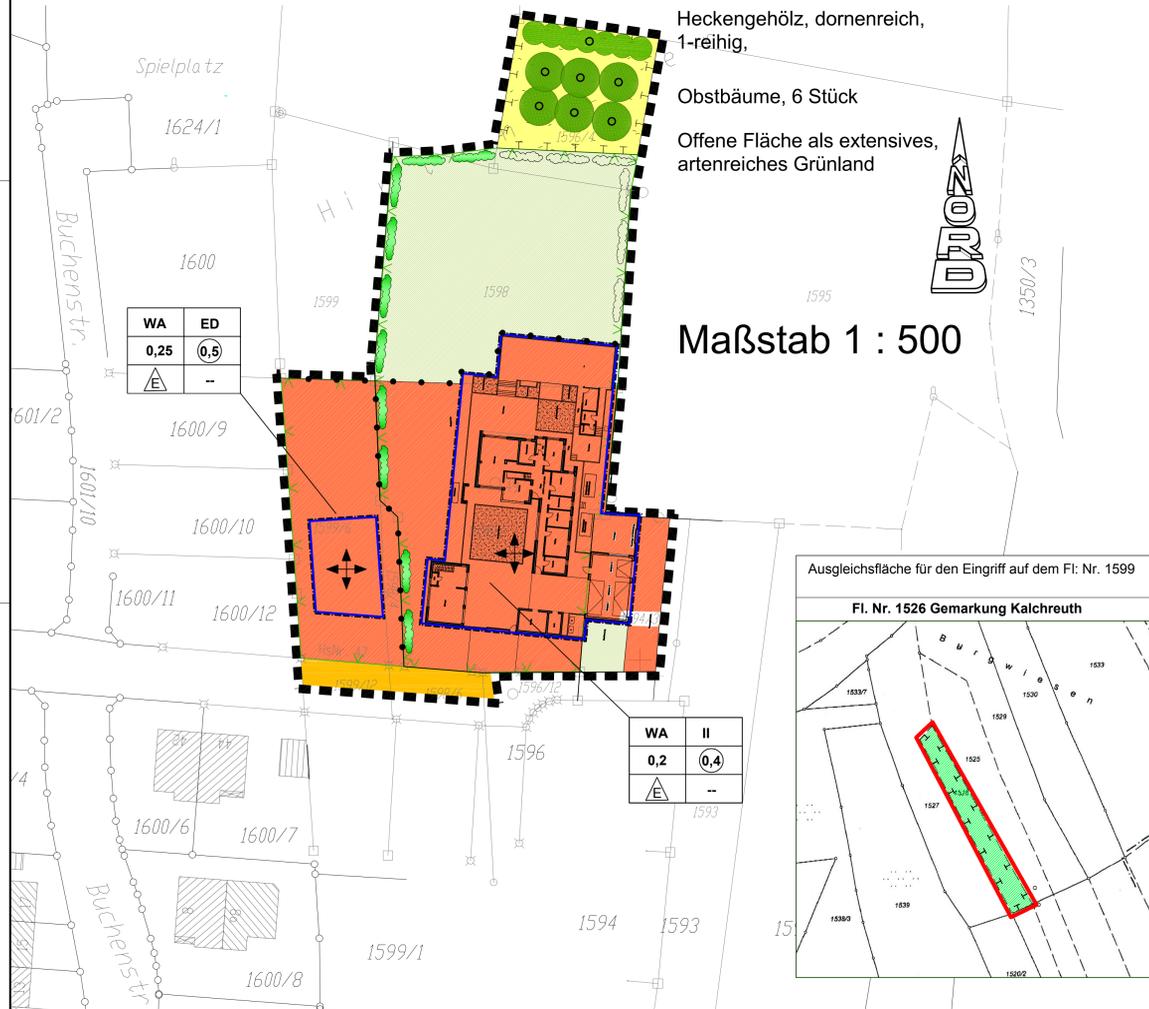


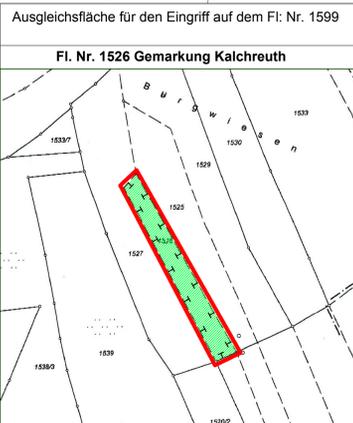
Gemeinde Kalchreuth

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 14/23a "Birkenstraße Nord"



Heckengehölz, dornenreich,
1-reihig,
Obstbäume, 6 Stück
Offene Fläche als extensives,
artenreiches Grünland

Maßstab 1 : 500



- I. PRÄAMBEL**
Die Gemeinde Kalchreuth beschließt die von der Arbeitsgemeinschaft STADT & LAND ausgearbeitete 2. Änd. des B-Plans Nr. 14/23a "Birkenstr. Nord" mit der Begründung in der Fassung vom 00.00.19 als Satzung. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt zuletzt geändert durch Art. 1 G (Umweltw.) vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1546),
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
 - die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6) und
 - die Bayerische Bauordnung 2008 (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-4)

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	--

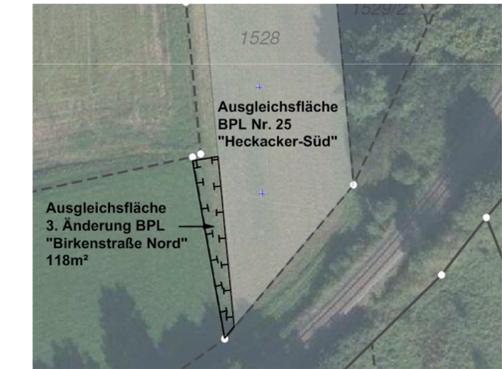
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 0,25 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 0,5 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- Hauptfritrichung
- II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze, zwei Vollgeschosse
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Einräumung private Grundstücksfläche
- private Grünfläche (Freizeitgarten/Obstgarten)
- Fläche mit Bedingungen für Bepflanzungen und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 20 BauGB)
- geplante Laubbäume (Obstbäume)
- bestehende / geplante Hecke
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. PLANUNGSRECHT**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig. Sie sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Die max. zulässigen Grundflächenzahl bzw. Geschossflächenzahlen wurden für das westliche Baugrundstück mit 0,25 und 0,5 und für das östliche Baugrundstück mit 0,2 und 0,4 ausgewiesen.
Die Zahl der Vollgeschosse wurde als Höchstgrenze festgesetzt. Es sind zwei Vollgeschosse zulässig. Bei Satteldächern muss sich das zweite Geschossm Dachgeschoss befinden.
Pro Wohngebäude dürfen max. 2 Wohnungen errichtet werden, da die Verkehrsanlage keine höhere Nutzung zulässt.
- 1.3 Bauweise und Gebäudestellung**
Innerhalb des Geltungsbereichs ist die offene Bauweise für Einzelhäuser festgesetzt. Die Abstandsforderungen der Bayer. Bauordnung sind zu berücksichtigen (Art. 6 BauSO).
- 1.4 Bindungen für Bepflanzungen**
Zur Durchgrünung des Baugebietes wird festgesetzt, dass je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein größerer Laubbäum zu pflanzen ist. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die kenntlich gemachten Gehölze sind zu erhalten.
- 1.5 Grünfläche mit Zweckbestimmung "Freizeitgarten/Obstgarten"**
Die Grünfläche wird dem Hausgarten zugegliedert. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig. Ausgenommen sind bewegliche Sachen für Kinderspiel. Vorhandene Obstbäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgänge sind zu ersetzen.
Hecken sind als einreihige Hecken z.B. Kirschlorbeer zulässig. Diese Hecken werden nicht als ökologischer Ausgleich angesehen.
- 1.6 Ausgleichsfläche (Fl.Nr. 1596/12) innerhalb des Geltungsbereiches für Eingriffe auf Fl.Nr. 1599/2**
- 1.6.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Offene Wiesenfäche
Die nicht mit Bäumen und Sträuchern angepflanzte Fläche wird mit einer standortgerechten Gräser- und Kräutermischung angelegt. Das Saatgut entspricht einem artreichen Extensivgrünland mit hohem Kräuteranteil (Regel-saatgutmischung RSM 6.1 Variante 1). Die Fläche ist zur artreichen Vegetationsfläche zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und von Düngung freizuhalten. Die Fläche ist einmal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Der früheste Mähzeitpunkt ist ab 15. Juli.
- 1.6.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
Eingrünung im Norden der Ausgleichsfläche
Die Anpflanzung von Hecken erfolgt entsprechend des Planeintrages. Die Strauchware besteht aus Heckenbeständen, die an der Obergrenze des Gartengrundstückes Fl.-Nr. 1596/12 einbringen und verpflanzt werden. Die Artenauswahl entspricht heimischen, standortgerechten und dominierten Pflanzenarten. Der Pflanzabstand zum angrenzenden Grundstück beträgt 4,0m (gemessen von der Pflanzmitte). Die Gehölze sind zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
Einzelbäume auf der Ausgleichsfläche
Die Anpflanzung von Einzelbäumen erfolgt entsprechend des Planeintrages. Die Auswahl der Pflanzen besteht aus standortgerechten Obstbäumen in Hochstammqualität. Die Bäume sind zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- 1.7 Ausgleichsfläche (Fl.Nr. 1526) außerhalb des Geltungsbereiches für Eingriffe auf Fl.Nr. 1599/2**
Entwicklungsziel: extensive Wiese mit Heckenriegel und vereinzelt Obstbäumen (siehe auch gesonderter Textteil Begründung)

1.8 Ausgleichsfläche (Fl.Nr. 1528) außerhalb des Geltungsbereiches für Eingriffe auf Fl.Nr. 1594/3
1.8.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Streubstweise auf Ausgleichsfläche
Den zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft wird eine Teilfläche auf der Flurnummer 1528, Gmk. Kalchreuth, in einer Flächengröße von 118,0m² zugeordnet. Das gesamte Flurstück wird zu einer Streubstweise entwickelt. Es werden zehn Obstbäume (Hochstamm) gepflanzt. In den ersten fünf Jahren erfolgt ein jährlicher Erziehungsschnitt, ab dem 6. Jahre ist im 5-Jahres-Turnus ein Pflegeschnitt durchzuführen. Die Fläche unter den Gehölzen wird mittels Ansaat zu einem extensiven Grünland entwickelt. Das Grünland ist einmal jährlich am 15.07. zu mähen. Das Schnittgut ist abzuführen und der Einsatz von Düngemitteln sowie Pflanzenschutzmitteln ist auf der Fläche nicht zulässig.



Vorentwurf Ausgleichsfläche innerhalb Fl.Nr. 1528, nicht maßstäblich, genormt

1.8.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Pflanzung Einzelgehölz
Durch die geplante Maßnahme geht ein Obstbaum auf Fl.Nr. 1598, Gmk. Kalchreuth, verloren. Als Ersatz ist an anderer Stelle auf der Flurnummer 1598, ein Obstbaum zu pflanzen. Es ist ein standortgerechter Obstbaum in Hochstammqualität zu verwenden. Der Baum ist zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Zeitlicher Bezug der Ausgleichsmaßnahmen
Der Gesetzgeber fordert bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen eine zeitnahe bzw. zeitliche Umsetzung gegenüber den zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft.

2. BAUORDNUNGSRECHT (BauGB in Verbindung mit Art. 81 BaySO)

- 2.1 Baugesaltung**
Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit Neigung von 42° +/- 3° oder auch als Flach-, Pult- bzw. Zeltdächer auszuführen. Bei Pultdächern gilt eine Dachneigung von 3° bis 20°. Bei Zeltdächern gilt eine Dachneigung von 18° bis 20°. Zeltdächer sind in Ziegeldachform auszuführen.
Bei Satteldächern mit ausgebauten Dachgauben sind Dachgauben bis zu einer Länge von 3,0 m zulässig. Die Summe der Gaubenhängen darf pro Gebäudeseite 1/2 der Gebäuelänge nicht überschreiten.
Dachanschnitte, sogenannte negative Dachgauben oder offene Dachbalkone sind bei Satteldächern unzulässig.
Dachüberstände an den Ortsgängen sind bis max. 0,3 m zulässig. Dachüberstände an den Traufseiten sind bis 0,75 m zulässig.
Die maximale Höhe der Gebäude (Firsthöhe) darf 8,50 m über dem Niveau der nächstgelegenen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Ein Kniestock ist bis max. 0,5 m Höhe gemessen ab Oberkante Rohfußboden bis Unterkante Fußplatte zulässig. Ein Pultdachhaus ist ohne Kniestock zu errichten. Pultdächer mit einer Neigung von mehr als 10° müssen im Bereich von 1/4 ihrer Länge in einem steileren Winkel als 20° wieder auf die Traufhöhe herabgeführt werden (Skizze siehe Begründung zum BPL).
Als Dacheneckung sind hochglänzende Materialien (z.B. 'edel' erlegener Ziegel) unzulässig. Zulässig sind naturfarbene sowie matt glänzende Materialien in den Farben rot, braun, schwarz, anthrazit und grau.
- 2.2 Einfriedungen**
Die Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze dürfen 1,2 m einschließlich 0,2 m Zaunsockel nicht überschreiten. Sie sind als naturbelassene Holzzaune mit senkrechter Lattung auszuführen. Anstelle dieser Einfriedungen können auch Hecken vorgesehen werden. Einfriedungsbauern sind ebenso unzulässig wie Thujahecken und Korken.
Die Garagenzufahrten dürfen auf einer Tiefe von 5 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, nicht eingezbaut werden (privater Stauraum). Die Zäune an den seitlichen Grundstücksgrenzen können aus Maschendraht oder als Stabmatten bis 1,80 m Höhe hergestellt werden.
- 2.3 Befestigte Flächen**
Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen, sind z.B. die Zufahrten mit hydroaktiven Materialien zu befestigen.
- 2.4 Höhenlage der baulichen Anlage**
Die Erdgeschossfußbodenhöhen werden mit max. 0,5 m über Straßenoberkante festgesetzt. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 zu beachten (Schutz gegen Rückstau).

V. HINWEISE

vorhandene Grundstücksgrenze
geplante Grundstücksgrenze

Die zur Herstellung der Verkehrsräume notwendigen Böschungen und Betonrückenstützen sind im Bebauungsplan nicht gesondert dargestellt. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Eigentümern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Angrenzern ungenommen.

Sollten bei der Bauausführung Bodenkmale zutage treten, ist unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege in Kenntnis zu setzen.

Zur Ableitung der Oberflächenwässer wird den Bauherren empfohlen, die Regenwässer in Zisternen einzuleiten. Regenwasserentzugsanlagen sind der Kreisverweilungsbehörde anzuzeigen.

Bei hohen Grundwasserständen müssen die Keller als wasserichte Wannen gebaut werden.

Für die Anzahl der erforderlichen privaten Stellplätze ist die gemeindliche Stellplatzsatzung maßgebend.

Die ortsbildlichen, ordnungsgemäßen und unvermeidbaren landschaftlichen Gerüche-, Schall- und Staubemissionen sind zu dulden, soweit es sich nicht um für die Gesundheit schädliche Umwelteinwirkungen handelt.
Für Immissionsorte im allgemeinen Wohngebiet (WA) gelten gem. TA Lärm tags 50 dB(A) und nachts 40 dB(A).

Gemeinde Kalchreuth 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 14/23a "Birkenstraße Nord"

Planungsstand Vorentwurf, 25.10.2018

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 25.10.2018 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14/23a "Birkenstraße Nord" beschlossen. Der Beschluss wurde am 00.00.2018 öffentlich bekannt gemacht.

Zur 3. Änderung, Vorentwurf 25.10.18, wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach Bekanntmachung vom 00.11.2018 in der Zeit vom 00.11. bis 00.12.2018 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben Büro STADT & LAND vom 16.11.18 zum Vorentwurf vom 25.10.2018 in der Zeit vom 19.11.2018 bis 21.12.18.

Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 00.01.19 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben Büro STADT & LAND vom 00.01.2019 beteiligt.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 00.00.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.19 bis einschl. 00.00.19 öffentlich ausgestellt. Die Bekanntmachung erfolgte ersichtlich am 00.00.2019.

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 00.00.2019 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14/23a Birkenstraße Nord in der Fassung vom 00.00.2019 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Kalchreuth, den 00.00.2019

Siegel

Saft

1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14/23a "Birkenstraße Nord" wurde am 00.00.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Hebtzst 2 BauGB ersichtlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Kalchreuth, den 00.00.2019

Siegel

Saft

1. Bürgermeister



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