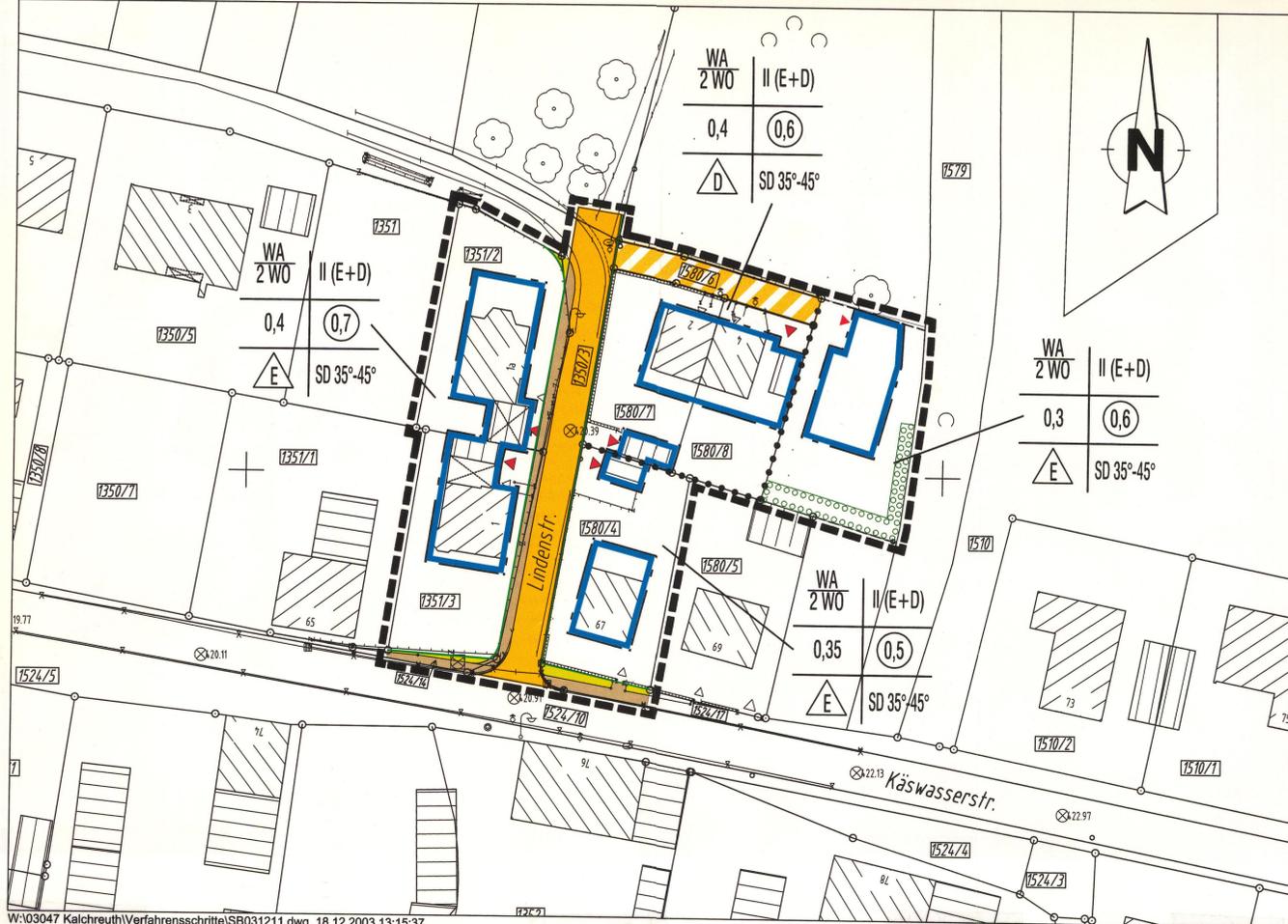


## Bebauungsplan "Lindenstraße Süd" mit 1. Bebauungsplan-Änderung "Käswasser - Bei den Hirtenäckern", OT Käswasser, Gde. Kalchreuth, Lkr. Erlangen-Höchstädt, M 1:500



W:\03047 Kalchreuth\Verfahrensschritte\SB031211.dwg, 18.12.2003 13:15:37

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG

Ergänzend zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### A Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 BauGB

##### 1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 4 Abs. 3 Punkt 1 - 5 ausnahmsweise zugelassenen Einrichtungen im allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen. Alle aufgeführten Ausnahmen sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht.

Die Zahl der Wohneinheiten wird gemäß den Planeintragen als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse (II = EG + DG) wird gemäß den Planeintragen als Höchstgrenze festgesetzt, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss zu errichten ist.

##### 3. Bauweise

Im gesamten Gebiet ist die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO vorgeschrieben, wobei Einzelhäuser und Doppelhäuser errichtet werden dürfen.

##### 4. Flächen für Nebenanlagen

Garagen und Carports sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

##### 5. Führung von Versorgungsanlagen

Es wird für alle Versorgungsleitungen innerhalb des Gebietes eine unterirdische Verlegeweise festgesetzt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB, siehe auch Begründungstext).

### B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, § 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit Art. 91 BayBO

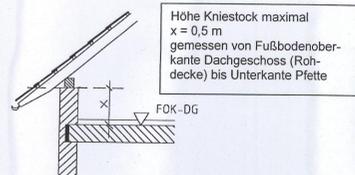
#### 1. Höhenlage der baulichen Anlage

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird mit 0,3 bis 0,5 m über der Straßenoberkante für in Bezug auf die Straße talseitig liegende Häuser und mit 0,6 m über natürlichem Gelände für in Bezug auf die Straße bergseitig liegende Häuser festgesetzt. Die Ermittlung der Höhe erfolgt in der Mitte des Hauses. Die Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage der Erschließungsanlagen. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Bl. 1 Ziff. 14 - Schutz gegen Rückstau - zu beachten.

#### 2. Bauliche Gestaltung

Im gesamten Gebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° zulässig.

Skizze Kniestock



Die Dächer der Garagen sind als Satteldächer oder flach geneigte Dächer auszuführen. Dachneigung und Dachdeckung sind an die Hauptgebäude anzupassen. Zusammengebaute Garagen sind aufeinander abzustimmen.

#### 3. Einfriedungen

Als Einfriedung entlang der Straße sind nur Holzlatenzäune mit einer Gesamthöhe von 0,8 m über der Verkehrsfläche zulässig. Zaunöffnungen (Tür, Tor) zu landwirtschaftlichen Grundstücken sind nicht zulässig.

Die Garagenvorfälle müssen bis zu einer Tiefe von 5,00 m außerhalb der Einfriedung liegen. Türen und Tore dürfen diesen Stauraum nicht beeinträchtigen und nicht zur Straße hin aufliegen.

#### 4. Pflanzgebote

Im Bereich des Pflanzgebotes sind standortgerechte heimische Gehölze flächenhaft zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Sie dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Lindenstraße-Süd“ mit Bebauungsplan-Änderung „Käswasser - Bei den Hirtenäckern“, Gemeinde Kalchreuth, Seite 3

### I. PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Kalchreuth folgende Satzung zum Bebauungsplan "Lindenstraße Süd" sowie zur 1. Bebauungsplan-Änderung "Käswasser - Bei den Hirtenäckern":

Für den Bebauungsplan gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 11.12.2003, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Innerhalb des Geltungsbereichs werden damit die Festsetzungen des Bebauungsplans "Käswasser - Bei den Hirtenäckern" vom 15.07.1971 in Teilen aufgehoben.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

### II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

#### ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WA 2WO allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO mit max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude

II max. Zahl der Vollgeschosse

z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO

z.B. (0,6) Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO

#### BAUWEISE, BAUGRENZEN

E offene Bauweise; nur Einzelhausbebauung möglich

D offene Bauweise; nur Doppelhausbebauung möglich

SD 35°-45° Satteldach mit einer Neigung von 35° - 45°

Baugrenze nach § 23 BauNVO

### 5. Oberflächengestaltung

Garagenzufahrt und Stellplätze des nordöstlichen Baugrundstücks sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterrassen, Rasengittersteine).

#### Hinweise

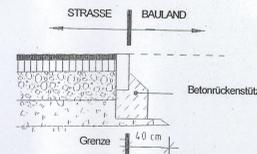
##### 1. Verkehrsflächen

Die Aufteilung der durch die Straßenbegrenzungslinie definierten Verkehrsflächen bleibt den Fachplanungen vorbehalten.

Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen.

Bei der Herstellung der Straßen müssen die Eigentümer damit rechnen, dass Böschungen auf den Baugrundstücken zu liegen kommen. Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leistensteines am Rand der Verkehrsfläche. Diese werden wie in der Skizze dargestellt ausgeführt. Dabei ist zu beachten, dass die notwendige Schotterdecke auch weiter in das Grundstück hineinragt. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind Schotter und Rückenstütze nicht mehr sichtbar.

Skizze Rückenstütze:



##### 2. Regenwassernutzung

Der Bau von Zisternen ist zulässig. Bei geeigneten Bodenverhältnissen wird empfohlen, den Überlauf auf dem Grundstück zu versickern. Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - zu beachten.

##### 3. Grundwasser

Es wird empfohlen, vor Baubeginn durch geeignete Untergrunderkundungen abzuklären, wie hoch das Grundwasser ansteht. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden. Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG.

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Lindenstraße-Süd“ mit Bebauungsplan-Änderung „Käswasser - Bei den Hirtenäckern“, Gemeinde Kalchreuth, Seite 4

### VERKEHRSFLÄCHEN

- Verkehrsfläche
- Private Verkehrsfläche
- Gehweg
- Verkehrsgrün
- Straßenbegrenzungslinie
- vorhandene und geplante Garagenzufahrt

### PLANUNG, NUTZUNGSREGELUNG, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzung auf Privatgrund gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

### SONSTIGE PLANZEICHEN

- Geltungsbereich
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### III. ZEICHNERISCHE HINWEISE

- bestehende Gehölze

### FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

| Art der baul. Nutzung, Zahl der Wohneinheiten | Zahl der Vollgeschosse  |
|---|-------------------------|
| Grundflächenzahl GRZ                          | Geschossflächenzahl GFZ |
| Bauweise                                      | Dachform, Dachneigung   |

### 3. Bodendenkmale

Treten im Zuge der Bauarbeiten Bodenfunde auf, so sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde zu melden und die Funde sowie der Fundort gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG unverändert zu belassen.

Aufgestellt: Bamberg, den 28.08.2003  
Ergänzt am 16.10.2003 und am 11.12.2003  
Ku/Rz-03.047.7

Planungsgruppe Strunz  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Ottostraße 11, 96047 Bamberg

Reize  
Reize