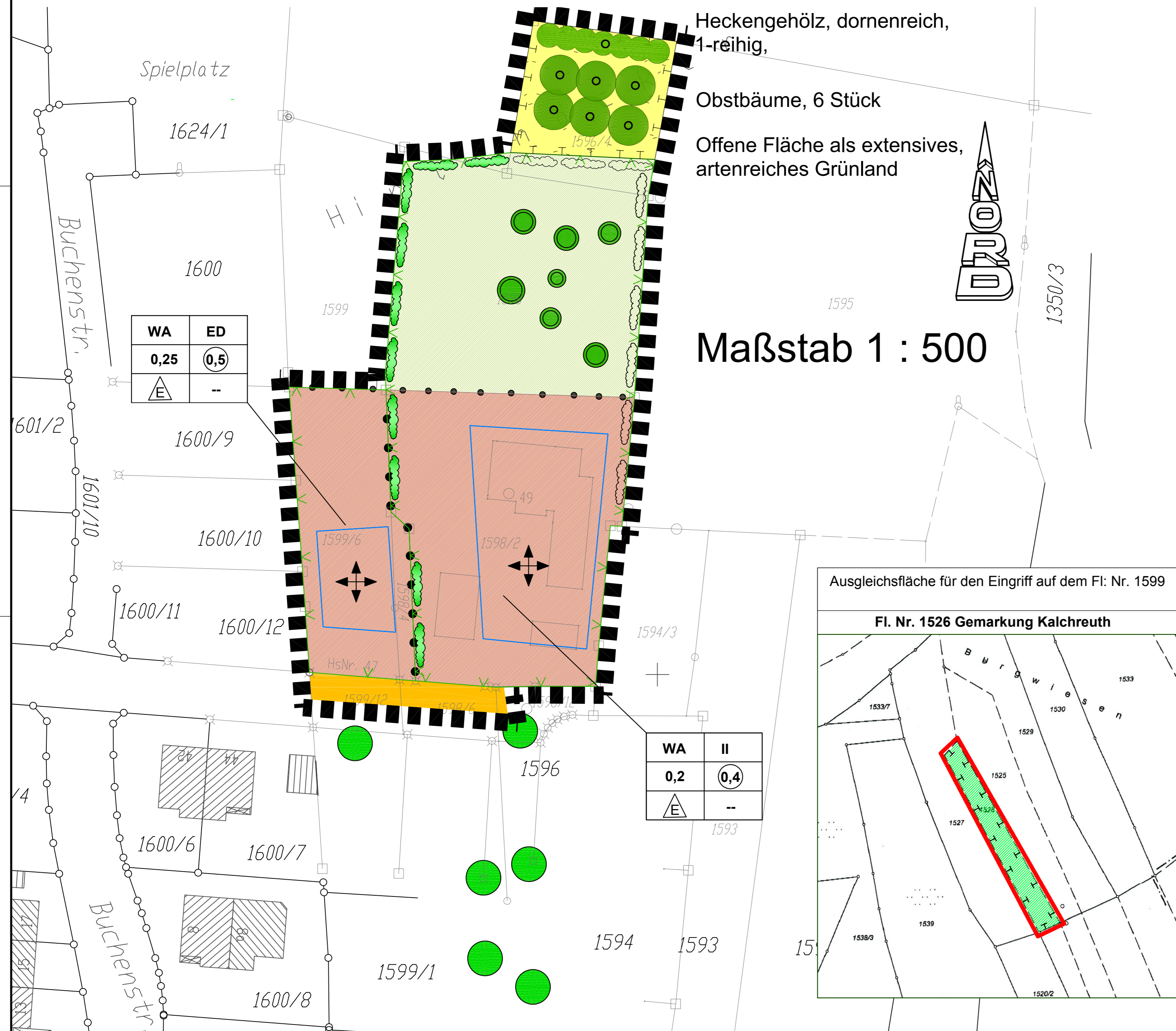


# Gemeinde Kalchreuth

## 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 14/23a "Birkenstraße Nord"



- 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 09.09.15 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 (Innenentw.) vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
  - die 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 Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 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 2132-1-1)

**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)
- Hauptfrichtung
- 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
- Einzelzonen 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) zu erhaltende Gehölze
- geplante Laubbäume (Obstbäume)
- bestehende / geplante Hecke
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs 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 Bebauungsplanes.
- 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 Geschosslim 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 Abstandsflächen der Bayer. Bauordnung sind zu berücksichtigen (Art. 6 BayBO).
- 1.4 Bindungen für Bepflanzungen**  
Zur Durchgrünung des Baugebietes wird festgesetzt, dass je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die kenntlich gemachten Gehölze sind zu erhalten.
- 1.5 Grünfläche mit Zweckbestimmung "Freizeitgarten/Obstgarten"**  
Die Grünfläche wird dem Hausgarten zugewidmet. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig. Ausgenommen sind bewegliche Sachen für Kinderspiele. 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 angerechnet.
- 1.6 Ausgleichsfläche (Fl.Nr. 1596/4) innerhalb des Geltungsbereichs für Eingriffe auf Fl.Nr. 1598/2**
- 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 Wiesenfläche  
Die nicht mit Bäumen und Sträuchern angepflanzte Fläche wird mit einer standortgerechten Gräser- und Kräutermischung angelegt. Das Saatgut entspricht einem artenreichen Einreihersaatgut mit hohem Kräuteranteil (Früher Saatkörnung RSM 8.1 Variante 1). Die Fläche ist zur artenreichen Vegetationsfläche zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und von Düngung freizuhalten. Die Fläche ist einmal pro Jahr zu mahlen. Das Mahlgut ist von der Fläche zu entfernen. Der früheste Mahlzzeitpunkt ist ab 15. Juli.
- 1.6.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB  
Einreihung im Norden der Ausgleichsfläche  
Die Anpflanzung von Hecken erfolgt entsprechend des Planeintrages. Die Strauchwand besteht aus Heckenbeständen, die an der Ostgrenze des Gartengrundstückes Fl.Nr. 1598/0 entnommen und verpflanzt werden. Die Artenauswahl entspricht heimischen, standortgerechten und dornenreichen Pflanzensorten. 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 Geltungsbereichs für Eingriffe auf Fl.Nr. 1599/6**  
Entwicklungsziel: extensive Wiese mit Heckenriegel und vereinzelt Obstbäumen (siehe auch gesonderter Textteil Begründung)

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

- 2. BAUORDNUNGSRECHT (BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO)**
- 2.1 Baugestaltung**  
Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit Neigung von 42°/43° oder auch als Flach-, Pult- bzw. Zeltächer auszuführen. Bei Pultdächern gilt eine Dachneigung von 3° bis 20°. Bei Zeltächern gilt eine Dachneigung von 18° bis 20°. Zeltächer sind in Ziegeldeckung auszuführen. Bei Satteldächern mit ausgebautem Dachgeschoss sind Dachgauben bis zu einer Länge von 3,0 m zulässig. Die Summe der Gaubenlängen darf pro Gebäudeseite 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Dachschritte, 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 Kniestock 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 Dachdeckung sind hochglänzende Materialien (z.B. „edel engobierte“ Ziegel) unzulässig. Zulässig sind naturfarbene sowie matt glänzende Materialien in den Farbtönen 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 Holzläufe mit senkrechter Latung auszuführen. Anstelle dieser Einfriedungen können auch Hecken vorgesehen werden. Einfriedungsmauern sind ebenso unzulässig wie Thujahecken und Koniferen. Die Garagenzufahrten dürfen auf einer Tiefe von 5 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, nicht eingezäunt 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 Verkehrsflächen 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 Bodendenkmale 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. Regenwasserumleitungsanlagen sind der Kreisverwaltungsbehörde anzuzeigen.
- Bei hohen Grundwasserständen müssen die Keller als wasserdichte Wannen gebaut werden.
- Für die Anzahl der erforderlichen privaten Stellplätze ist die gemeindliche Stellplatzsatzung maßgebend.
- Die ortsüblichen, ordnungsgemäßen und unvermeidbaren landwirtschaftlichen Geruchs-, 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 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 14/23a "Birkenstraße Nord"

Planungsstand Fertigung, 26.11.2015

### Verfahrensvermerk

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 18.06.2015 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14/23a "Birkenstraße Nord" beschlossen. Der Beschluss wurde am 01.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Zur 2. Änderung, Vorentwurf 18.06.15, wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach Bekanntmachung vom 01.07.2015 in der Zeit vom 06.07. bis 07.08.2015 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben Büro STADT & LAND vom 03.07.15 zum Vorentwurf 18.06.2015 in der Zeit vom 04.07.2015 bis 07.08.15.

Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.09.15 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben Büro STADT & LAND vom 09.10.2015 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.09.2015 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.10.15 bis einschl. 13.11.15 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich am 01.10.2015.

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 26.11.2015 die 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.11.2015 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Kalchreuth, den 01.12.2015

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 01.12.2015 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Kalchreuth, den 01.12.2015

Siegel Saft, 1. Bürgermeister

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