



I. Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Nutzungsschablone:
 - Anzahl der Vollgeschosse
 - Grundflächenzahl (GRZ)
 - Geschossflächenzahl (GFZ)
 - Bauweise
 - Dachform und -neigung
- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- III Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze
- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
- 1,0 Geschossflächenzahl als Höchstgrenze
- △ Offene Bauweise
- FD bis 3° Dachneigung
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- Private Erschließungsfläche, Fahrweg, Fußweg
- Baugrenze für Tiefgarage
- S3 Fläche für Stellplätze
- M Müllsammel-/abholstelle

II. Zeichnerische Hinweise

- Grünfläche, öffentlich
- Grünfläche, privat
- Spielplatz privat
- Pflanzgebot mittelkronige Laubbäume
- Pflanzgebot niedrige Hecke
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
- Bestehende Bebauung

III. Städtebauliche Festsetzungen:

- Zusätzlich zu den Bestimmungen des Art. 2 Abs. 3 BayBO i.d.F. vom 14.08.2007 gelten Vollgeschosse. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze.
Z = III: Drei Vollgeschosse.
Als Definition eines Vollgeschosses gelten die Bestimmungen der BayBO 1998 Art. 2 Abs. 5:
„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mind. 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“
- Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl wird abweichend von § 19 Abs. 4 festgesetzt, dass die Grundflächen von Abs. 4 Punkte 1 bis 3 (Garagen, Stellplätze einschl. Zufahrten, Nebenanlagen und baul. Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) nicht auf die Grundfläche und nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet werden. Bei Ermittlung der Grundflächenzahl darf die zulässige Grundfläche unter Einbeziehung der Grundflächen gem. §19 (4) Satz 1-3 bis zu einer Grundflächenzahl = 0,8 überschritten werden. Weitere Überschreitungen im geringfügigen Ausmaß sind zulässig
- Die Dächer sind extensiv zu begrünen. Zusätzlich sind auf den Dächern Anlagen zur thermischen Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern zulässig. Die Anlagen dürfen bis zu einer Höhe von 1,60 m aufgeständert bis zu einem Winkel von 45° errichtet werden.
- Die Gebäude sind können farblich abgestuft auszuführen werden. Reintöne (RAL) Farben sind unzulässig.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Carports sind unzulässig. Entlang der Friedhofsmauer sind nur Stellplätze zulässig. Oberirdische Garagen sind nicht zulässig.
- Mülltonnensammelstellplätze dürfen auch ausserhalb der Baugrenzen errichtet und baulich eingehaust und überdacht werden.
- Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Kalchreuth ist zu beachten.
- Zäune dürfen straßenseitig eine Gesamthöhe von 1,20 m mit Sockel aufweisen. Sockel sind bis 0,20 m sichtbare Höhe zulässig.
- Für das 2. OG des Hauses Nr. A in Bauabschnitt 1 (Bezeichnung der Gebäude siehe Planteil) wird der Einbau von Schalldämmlüftern festgesetzt, sofern dort ruhebedürftige Räume (Schlafräume, Kinderzimmer) vorgesehen sind.
- Abweichend von Art.6 (9) Satz 1 BayBO kann die zulässige Wandlänge von 9m entlang der überdachten Tiefgaragenzufahrt überschritten werden, wenn ab 9m Wandlänge die Höhe der Überdeckung niedriger als 2m ist.

IV. Hinweise:

- Es wird empfohlen Keller als wasserdichte Wannen auszubilden.
- Es gelten gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) bei einem Betrieb von, haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Ablüfführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:
Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet: tags (06.00-22.00): 55 dB(A),
nachts (22.00-06.00): 40 dB(A)
Im Falle eines Nachweises über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte gelten die Regelungen der TA Lärm.
- Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).
Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräte, Kühlaggregate oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.
Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion und sollte daher ebenfalls vermieden werden.
Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallsolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.
Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).
Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden „Tiefrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen — Ein Leitfaden (Auszug Teil III)“ Bayerisches Landesamt für Umwelt).
Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalummantelungen, geeignete Gerätewahl).

4. Nutzung der oberflächennahen Geothermie ist möglich. Die max. zulässige Bohrtiefe liegt bei rd. 90 m je Sonde. Der Feuerletten darf nicht vollständig durchbohrt werden.

5. Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräte, Kühlaggregate oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.

Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion und sollte daher ebenfalls vermieden werden.
Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallsolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.
Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).

Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden „Tiefrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen — Ein Leitfaden (Auszug Teil III)“ Bayerisches Landesamt für Umwelt).

Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalummantelungen, geeignete Gerätewahl).

4. Nutzung der oberflächennahen Geothermie ist möglich. Die max. zulässige Bohrtiefe liegt bei rd. 90 m je Sonde. Der Feuerletten darf nicht vollständig durchbohrt werden.

V. Aufstellungsvermerke

A. Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:
Neustadt/Aisch, den 05.05.2015

Matthias Rühl
ARGE STADT & LAND

B. Verfahren:

- Der Gemeinderat hat am 07.05.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Rathausstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde an den Amtstafeln am 01.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a aufgestellt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 „Rathausstraße“, bestehend aus dem Planblatt und einer Begründung, Stand 07.05.2015 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.06.2015 bis einschließlich 10.07.2015 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde Kalchreuth am 01.06.2015 bekannt gemacht.

- Zum Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes, Stand 07.05.2015, wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben des Büros STADT & LAND vom 29.05.2015 beteiligt.
- Eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde nach Bekanntmachung vom 01.09.2015 in der Zeit vom 09.09.2015 bis einschließlich 24.09.2015 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben des Büros STADT & LAND vom 07.09.2015 beteiligt.
- Eine nochmalige erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde nach Bekanntmachung vom 01.11.2015 in der Zeit vom 12.11.2015 bis einschließlich 14.12.2015 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben des Büros STADT & LAND vom 11.11.2015 beteiligt
- Der Gemeinderat hat am 17.12.2015 den Bebauungsplan Nr. 26 „Rathausstraße“, bestehend aus dem Planblatt, Stand 17.12.2015 und der Begründung zum Bebauungsplan, Stand 17.12.2015, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Kalchreuth, 31.12.2015
Gemeinde Kalchreuth
Saft
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Kalchreuth vom 31.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 26 „Rathausstraße“ ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Er liegt zusammen mit der Begründung ab dem 31.12.2015 öffentlich aus und kann während der Dienststunden im Bauamt eingesehen werden.

Kalchreuth, 31.12.2015
Gemeinde Kalchreuth
Saft
Erster Bürgermeister

VI. Präambel:

Die Gemeinde Kalchreuth erläßt aufgrund der §§ 2(1), 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 2141) sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, geändert durch § 4 Abs. 3 des Gesetzes zur Änderung der Bay. Bauordnung und Änderungsgesetz vom 24. Juli 2007 (GVBl. S. 499) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (S. 585) folgenden Bebauungsplan Nr. 26 mit der Bezeichnung „Rathausstraße“ in Kalchreuth.

Satzung:

§ 1 Geltungsbereich:
Der Geltungsbereich umfaßt das Grundstück Fl.-Nr. 163 sowie Teilflächen aus den Fl.Nrn. 163/1 (Rathausstraße, früher Schulstraße) 161/1 und 161.
Die Flurnummern sind auch in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

§ 2 Regelungsinhalt:
Die Festsetzungen ergeben sich aus der Planzeichnung. Die Satzung besteht aus dem Planteil, einschließlich zeichnerischer und textlicher Festsetzungen und Verfahrensregelungen. Eine Begründung ist beigefügt. Im Planteil ist der Geltungsbereich zeichnerisch festgesetzt.

Die vom Gemeinderat am 17.12.2015 beschlossene Satzung zum Bebauungsplan Nr. 26 „Rathausstraße“ wird hiermit ausgefertigt.

Kalchreuth, den 31.12.2015

(Saft, 1. Bürgermeister)

Gemeinde Kalchreuth
Landkreis Erlangen - Hochstadt

Bebauungsplan Nr. 26
"Rathausstraße"

MAßSTAB 1:500
Fertigung 17.12.2015

Arbeitsgemeinschaft STADT & LAND
Matthias Rühl Dipl.-Ing. (TU) Stadtplaner ByAK(SRL)
91413 Neustadt / Aisch, Wilhelmstraße 30
Tel.: 09161/87 45 15, Fax: 09161/87 45 23
matthias.ruehl@t-online.de www.stadtundland.net



Merkmal = 1 : 500