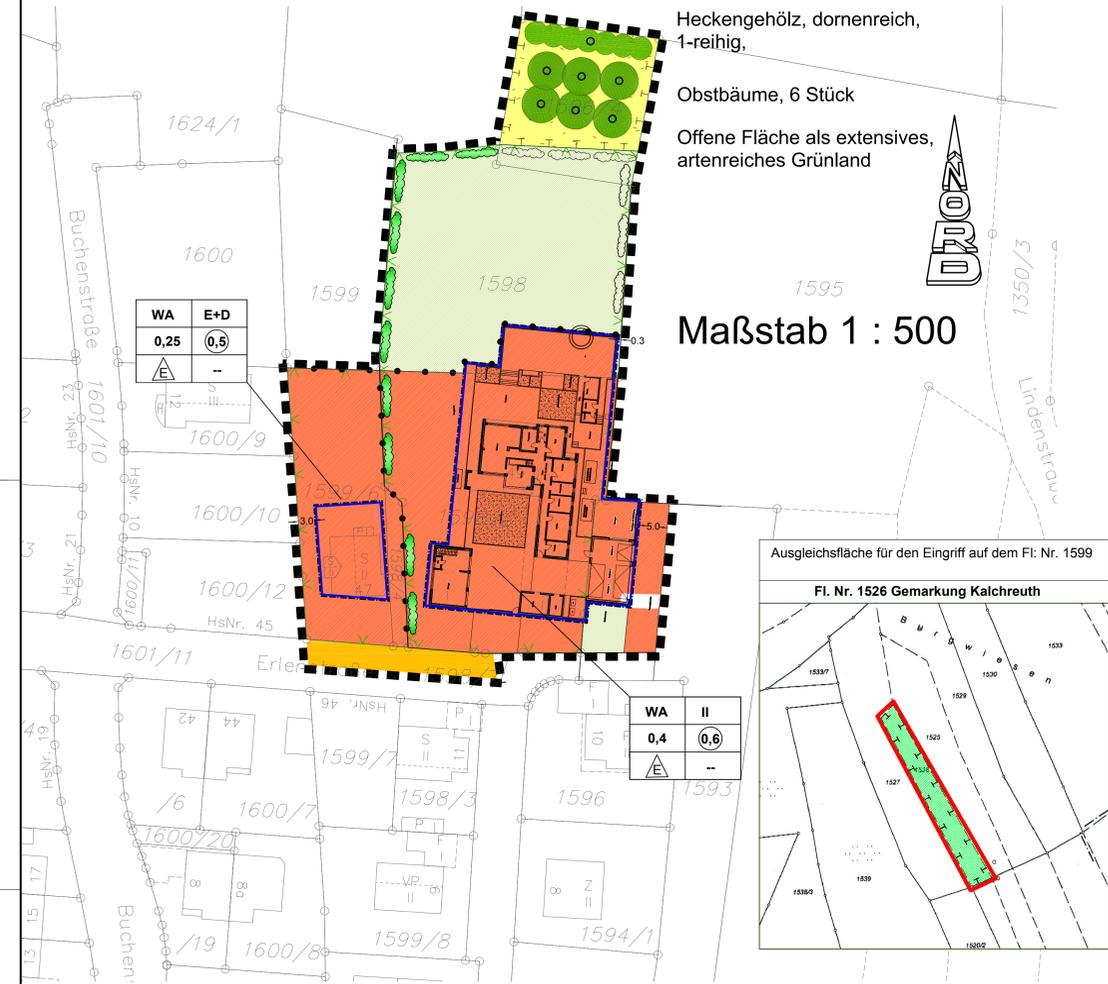


Gemeinde Kalchreuth

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



Maßstab 1 : 500

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	—

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- z.B. 0,25 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- z.B. 0,5 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- Hauptstrichleitung
- IE+D** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze, hier zwei Vollgeschosse/Erdgeschoss + Dachgeschoss, siehe 1.2
- △ offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Einzäumung private Grundstücksfläche
- private Grünfläche (Freizeitanlagen/Obstgärten)
- Fläche mit Bedingungen für Bepflanzungen und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 20 BauGB)
- geplante Laubbäume (Obstbäume)
- bestehende / geplante Hecke
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II.A ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Geplante Grundstücksgrenzen

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 Grundflächenzahlen bzw. Geschossflächenzahlen wurden für das westliche Baugrundstück mit 0,25 und 0,5 und für das östliche Baugrundstück mit 0,4 und 0,5 ausgewiesen.
Die Zahl der Vollgeschosse wurde als Höchstgrenze festgesetzt. Es sind zwei Vollgeschosse zulässig. Bei Satteldächern muss sich das zweite Geschos im Dachgeschoss befinden. Pro Wohngebäude dürfen max. 2 Wohnungen errichtet werden.

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 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbau zu pflanzen ist. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

1.5 Grünfläche mit Zweckbestimmung "Freizeitanlagen/Obstgärten"
Die Grünfläche wird dem Hausgarten zugewidmet. 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 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 angesät. Das Saatgut entspricht einem artenreichen Extensivgrünland mit hohem Kräuteranteil (Regelsaatgutmischung RSM 8.1 Variante 1). Die Fläche ist zur artenreichen Vegetationsfläche zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und mit Düngung freizuhalten. Die Fläche ist einmal pro Jahr zu mähen. Das Mähegut ist von der Fläche zu entfernen. Der früheste Mähezeitpunkt 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 Ostgrenze des Gartengrundstückes Fl.-Nr. 1598/0 entnommen und verpflanzt werden. Die Artenauswahl entspricht heimischen, standortgerechten und dornenreichen 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.

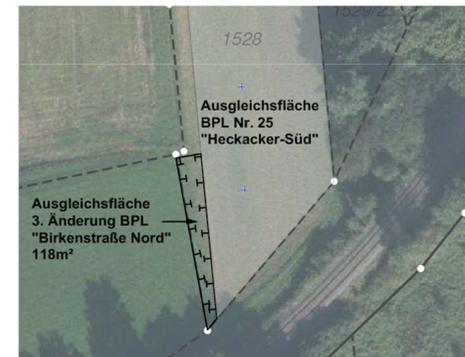
1.7 Ausgleichsfläche (Fl.nr. 1526) außerhalb des Geltungsbereichs für Eingriffe auf Fl.nr. 1599/6

Entwicklungsziel: extensive Wiese mit Heckenriegel und vereinzelt Obstbäumen (siehe auch gesonderter Textteil Begründung)

1.8 Ausgleichsfläche (Fl.nr. 1528) außerhalb des Geltungsbereichs 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 abzufahren und der Einsatz von Düngemitteln sowie Pflanzenschutzmitteln ist auf der Fläche nicht zulässig.



Verortung Ausgleichsfläche innerhalb Fl.nr. 1528, nicht maßstäblich, genordet
Begründung Ausgleichsmaßnahmen

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 BayBO)

2.1 Bestimmung
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 Ziegeldachdeckung auszuführen.

Bei Satteldächern mit ausgebautem Dachgeschoss sind Dachgauben bis zu einer Länge von 3,0 m zulässig. Die Summe der Gaubenlängen darf pro Gebäudesite 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte, 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 (Firstlinie) 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 Trauflinie herabgeführt werden (Skizze siehe Begründung zum BPL).

Als Dacheindeckung sind hochglänzende Materialien (z.B. „edel eingebortete“ Ziegel) unzulässig. Zulässig sind naturfarbene sowie matt glänzende Materialien in den Farbtönen rot, braun, schwarz, anthrazit und grau.

2.2 Einfriedigungen
Die Einfriedigungen 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 Einfriedigungen können auch Hecken vorgesehen werden. Einfriedigungsmauern 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. TEXTLICHE HINWEISE

- 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 unbenommen.
- 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. Regenwassernutzungsanlagen 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 Staubbmissionen 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 55 dB(A) und nachts 40 dB(A).
- Das Planungsgebiet liegt im Einwirkungsbereich des Flughafens Nürnberg. Mit Beeinträchtigungen aus dem Flugbetrieb ist zu rechnen. Rechtsansprüche gegen den Betreiber bestehen nicht.
- Durch die neuen Baugrundstücke können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen. Sie müssen in ihrer Funktion erhalten bleiben, damit anfallendes Oberflächen- und Grundwasser weiterhin schadlos abfließen kann. Ggf. sind die Entwässerungsanlagen entsprechend umzubauen.

VI. AUFSTELLUNGSVERMERKE

A. Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:

Neustadt/Aisch, den 04.10.2018

ARGE STADT & LAND

B. Verfahren:

- Der Gemeinderat hat am 25.10.2018 die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Nr. 14/23a „Birkenstraße Nord“" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 00.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung der gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf vom 25.10.2018, bestehend aus dem Planblatt und einer Ergänzung der Begründung zum Bebauungs-/Grünordnungsplan mit Umweltbericht fand in der Zeit vom 19.11.2018 bis 21.12.2018 statt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte zum Planstand vom 25.10.2018 mit Schreiben STADT & LAND vom 16.11.2018.
- Zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 14/23a „Birkenstraße Nord“, Stand 24.01.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.02.2019 bis einschließlich 15.02.2019 mit Schreiben STADT & LAND vom 13.02.2019 beteiligt.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 14/23a „Birkenstraße Nord“, in der Fassung vom 00.00.2019, bestehend aus dem Planblatt, einer Ergänzung der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Umweltbericht wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.02.2019 bis einschließlich 15.03.2019 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich am 01.02.2019.

Der Gemeinderat hat am 00.00.2019 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14/23a „Birkenstraße Nord“ mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus dem Planblatt, Stand 00.00.2019 und der Ergänzung der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Umweltbericht, Stand 00.00.2019, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzungsbeschluss.

Gemeinde Kalchreuth
Herbert Saft
Erster Bürgermeister

Siegel

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB an den Amtsausschuss der Gemeinde Kalchreuth vom 00.00.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14/23a „Birkenstraße Nord“ mit integriertem Grünordnungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Der Plan liegt zusammen mit der Ergänzung der Begründung und dem Umweltbericht ab dem 00.00.2019 öffentlich aus und kann während der Dienststunden im Bauamt eingesehen werden.

Gemeinde Kalchreuth
Herbert Saft
Erster Bürgermeister

Siegel

VII. PRÄAMBEL:

Die Gemeinde Kalchreuth erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) folgende 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14/23a „Birkenstraße Nord“ im Ortsteil Kaswasser der Gemeinde Kalchreuth.

Weitere Rechtsgrundlagen sind die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523).

Satzung:

§ 1 Geltungsbereich:
Im Geltungsbereich befinden sich folgende Flurnummern: 1596/4; 1598; 1598/2; 1598/4 und 1599/6, sowie Teilflächen der Flurnummern 1593 und 1601/11 (Teilfläche Straße), alle Gemarkung Kalchreuth.
Die Flurnummern sind auch in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

§ 2 Regelungsinhalt:
Die Festsetzungen ergeben sich aus der Planzeichnung. Die Satzung besteht aus dem Planblatt, einschließlich zeichnerischer und textlicher Festsetzungen sowie Verfahrensmerkmalen. Eine ergänzende Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan ist beigefügt. Der Begründung zum Bebauungsplan ist ein Umweltbericht beigefügt. Im Planblatt ist der Geltungsbereich zeichnerisch festgesetzt.

Die vom Gemeinderat am 00.00.2019 beschlossene Satzung zur 3. Änderung des Bebauungsplans 14/23a „Birkenstraße Nord“ wird hiermit ausgefertigt.

Kalchreuth, den 00.00.2019

(Herbert Saft, Erster Bürgermeister)

Gemeinde Kalchreuth

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

Planungsstand Entwurf, 17.01.2019



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