



A.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

DIE NACHSTEHENDEN FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN GELTEN AUSSCHLIESSLICH FÜR DEN ÄNDERUNGSBEREICH SÜDLICH DER HERRGARTENSTRASSE DIE BESTEHENDEN FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NÖRDLICH DER HERRGARTENSTRASSE BLEIBEN VOLLUMFÄNGLICH ERHALTEN.

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
- 1.1 eingeschränktes Gewerbegebiet - Teilfläche Betriebsinhaberwohnung (gem. § 8 BauNVO)
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 2.1 **II** Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse hier: 2 Vollgeschosse
Vollgeschossdefinition (gem. Art. 83 Abs. 7 BayBO i.V.m. Art. 2 Abs. 5 (der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung):
Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30m haben.
Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.
- 2.2 **GRZ 0,5** Grundflächenzahl (gem. § 16 BauNVO) - hier: 0,5
- 3. BAUWEISE**
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 3.1 offene Bauweise
- 3.2 Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)
- 4.1 Straßenverkehrsfläche
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN**
(§ 9 Abs.1 Nr. 18 BauGB)
- 5.1 Fläche für die Regenrückhaltung/ Regenrückhaltebecken
- 6. SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB)
- 6.1 Umgrünzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
- 6.2 Erhaltung von Bäumen
- Ansaat einer Landschaftsrasenmischung gemäß Regel -Saatgut- Mischung 7.2.2 (RSM 1998)
- 7. SONSTIGE PLANZEICHEN**
- 7.1 Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 8. PLANZEICHEN FÜR BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
(§ 9 Abs. 4 BauGB; Art. 81 BayBO)
- 8.1 **ZD/ WD, 15-25°** Nur Zelt- oder Walmdächer zulässig, Dachneigung 15-25°
- 9. HINWEISE**
- 9.1 Gebäudebestand
- 9.2 beabsichtigte Grundstückszufahrt
- 9.3 Bemaßung, hier z.B. 5,00 m

B.) WEITERE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

DIE NACHSTEHENDEN TEXTFESTSETZUNGEN GELTEN AUSSCHLIESSLICH FÜR DEN ÄNDERUNGSBEREICH SÜDLICH DER HERRGARTENSTRASSE DIE BESTEHENDEN FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NÖRDLICH DER HERRGARTENSTRASSE BLEIBEN VOLLUMFÄNGLICH ERHALTEN.

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
- 1.1 Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen als eingeschränktes Gewerbegebiet - Teilfläche Betriebsinhaberwohnung (§ 8 BauNVO) sowie als Fläche für die Regenrückhaltung festgesetzt.
- 1.2 Gemäß § 16 BauNVO wird das maximale Maß baulicher Nutzung durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 sowie die Festlegung von maximal 2 Vollgeschossen bestimmt.
- 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen**
- 2.1 Es wird die offene Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind bis zu einer zusammengerechneten Grundfläche von maximal zwanzig Quadratmetern auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3. Gestaltung der Aussenanlagen

- 3.1 Als Einfriedungen sind Holz- oder Metallzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m über Gehsteigoberkante zulässig.
- 3.2 An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Metallzäune ohne Zaunsockel bis zu einer Höhe von 2,00 m über OK bestehendes Gelände zulässig.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen

- 4.1 Im Änderungsbereich südlich der Herrgartenstraße sind als Dachformen nur Zelt- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 15-25 Grad sowie roter Ziegeldeckung zulässig.
- 4.2 Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10,0m, sie wird bestimmt durch den senkrecht gemessenen Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens und der Oberkante des Firstes.
- 4.3 Für die Abstandsflächen gelten die Regelungen gem. Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

5. Garagen, Stellplätze und Zufahrten

- 5.1 Alle nach der Stellplatzverordnung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
- 5.2 Garagen, Tiefgaragen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 5.3 Nicht versiegelte Stellplätze und Zufahrten (z.B. bei Befestigung mit Rasengrußpflaster) bleiben bei der Ermittlung der Grundflächenzahl unberücksichtigt.

6. grünordnerische Festsetzungen

- 6.1 Die Versiegelung ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.
- 6.2 Die Flächen von Stellplätzen und der Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Pflaster mit breiter Rasenfuge) zu gestalten.
- 6.3 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dienen der Randengrünung des Baugebietes und sind mit einer mindestens einreihigen, dichten Pflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen auszuführen. Die Eingrünung ist dauerhaft zu unterhalten.
- 6.4 Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

C.) HINWEISE

Bodendenkmalpflegerische Hinweise:
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten bereitet die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

Wasserrwirtschaftliche Hinweise:
Allgemein:
Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergründerkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht. Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden. Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserentwurf) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungszustand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG.

Nutzung der oberflächennahen Geothermie:
Erdwärmesonden sind auf dem Grundstück grundsätzlich möglich; die maximal zulässige Bohrtiefe liegt jedoch nur bei rund 70 Meter je Sonde. Der Bohrsatzpunkt liegt im sogenannten Amaltheonten; die Bohrungen enden im Feuerletten, der durch die Sondenbohrungen nicht vollständig durchteuft werden darf, da er die schützende Deckschicht für das darunter folgende Tiefengrundwasser im Burgsandstein bildet, das in der gesamten Umgebung zur Trinkwasserversorgung erschlossen wird.

Gewässer
Durch die neuen Baugebiete können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen. Ggfs. sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter bzw. abgeleitet werden kann um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Stauansätze in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden.

Bodenschutz:
Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV ist hinzuweisen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllung vermieden werden. Es soll auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter zu Hilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN 19371, hingewiesen werden.

Hinweise zum Luftverkehr:
Das vorgesehene Baugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Verkehrsflughafens Nürnberg. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Flugemissionen zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt und der Begründung.

PRÄAMBEL

>> Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) erlässt die Gemeinde Kalchreuth gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 28.09.2017 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14/21 in der Fassung vom 28.09.2017 als Satzung.

KALCHREUTH, DEN 29.09.2017

(SIEGEL)

HERBERT SAFT
ERSTER BÜRGERMEISTER

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes und seiner Festsetzungen sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. d. Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist,
- die Bauuntersverordnung (BauUNVO) i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 IS. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S.588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017; (GVBl. S.375). <<

VERFAHRENSVERMERKE
(beschleunigtes Verfahren)

- 1. DER GEMEINDERAT HAT IN DER SITZUNG VOM 20.07.2017 DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 14/21 "BIRKGARTENSTRASSE" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.
- 2. DER ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM 20.07.2017 WURDE IN DER SITZUNG DES GEMEINDERATES VOM 20.07.2017 GEBILLIGT UND MIT BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM 10.08.2017 BIS 15.09.2017 ÖFFENTLICH AUSGELEGT.
- 3. ZU DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM 20.07.2017 WURDEN DIE BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE MIT SCHREIBEN VOM 25.07.2017 GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB MIT BITTE UM STELLUNGNAHME BIS 15.09.2017 BETEILIGT.
- 4. DIE GEMEINDE KALCHREUTH HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 28.09.2017 DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 14/21 "BIRKGARTENSTRASSE" GEMÄSS § 10 BAUGB IN DER FASSUNG VOM 28.09.2017 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

KALCHREUTH, DEN 29.09.2017

(SIEGEL)

HERBERT SAFT
ERSTER BÜRGERMEISTER

5. AUSGEFERTIGT

KALCHREUTH, DEN 29.09.2017

(SIEGEL)

HERBERT SAFT
ERSTER BÜRGERMEISTER

6. DER SATZUNGSBESCHLUSS WURDE AM 01.10.2017 GEMÄSS § 10 ABS. 3 HALBSATZ 2 BAUGB ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT IN KRAFT GETRETEN.

KALCHREUTH, DEN 02.10.2017

(SIEGEL)

HERBERT SAFT
ERSTER BÜRGERMEISTER

GEMEINDE Kalchreuth (Ortsteil Röckenhof)

Deckblatt
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14-21 "Birkgartenstraße"

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst Teilflächen des Grundstücks Flur-Nr. 68, 69, 70, 79/4 und 83, Gemarkung Röckenhof

	ENTWORFEN:	PROJEKT 4 wI
	GEZEICHNET:	PROJEKT 4 wI

Änderungsvermerke: Ausfertigung:		MASSSTAB	1 : 1.000
		FASSUNG	28.09.2017
		BEARBEITER	wI
		PROJEKT-Nr.	17674

