PRÄAMBEL

Die Gemeinde Kalchreuth erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98), sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

WA 1 0,8/ **WA 2** 1,2 — Geschoßflächenzahl (GFZ)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

Zufahrt

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche

6. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

zu erhaltender Baum

Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Hinweise

105 — vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

410,8 — Höhen in m ü NHN aus Geländevermessung

vorhandene Gebäude

mögliche Gebäudestellung

Externe Ausgleichsfläche aus dem Ökokonto der Gemeinde Kalchreuth

Fl.Nr. 618, Gemeinde Kalchreuth, Gmkg. Kalchreuth; 615 qm (Teilfläche)

© Bayerische Vermessungsverwaltung

Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Externe Ausgleichsfläche)

Durchgeführte und laufende Aufwertungsmaßnahmen:

- Pflanzung Hochstamm-Obstbäume, ab Herbst 2019 bis 2023
- Ansaat Wiese mit gebietsheimischem, artenreichem Saatgut, Frühling 2021
- Entwicklung einer extensiv genutzten, artenreichen Wiese: Mahd ab 15.6. mit Mähgutabfuhr, zunächst evtl. zur Ausmagerung zweimal dann einmal pro Jahr, oder extensive Beweidung, keine Düngung, kein Pestizideinsatz, Düngung der Obstbäume zulässig

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat durch Veröffentlichung im Internet und Auslage in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht. Zusätzlich lagen die Unterlagen im selben Zeitraum öffentlich aus. Die Veröffentlichung im Internet und Auslegung wurden bekannt gemacht.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

(Siegel) Gemeinde Kalchreuth, den .....

.....
Otto Klaußner
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

(Siegel) Gemeinde Kalchreuth, den .....

.....
Otto Klaußner
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

(Siegel) Gemeinde Kalchreuth,, den .....

.....
Otto Klaußner
Erster Bürgermeister

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse

Im **WA 1**: Maximal II Vollgeschosse zulässig.
Das zweite Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.

Im **WA 2**: Maximal III Vollgeschosse zulässig.
Das dritte Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ, §§ 16, 17 und 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl beträgt 0,40.
Die zulässige Grundflächenzahl darf mit Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 bis zu einer GRZ von maximal 0,65 überschritten werden.

2.3 Geschoßflächenzahl **WA 1** GFZ: 0,8 / **WA 2**: GFZ: 1,2 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Im **WA 1** liegt die maximale traufseitige Wandhöhe 413,5 m ü NHN.
Die maximale Firsthöhe im **WA 1** liegt bei 420,5 m ü NHN.

Im **WA 2** liegt die maximale traufseitige Wandhöhe 417,5 m (ü NHN.
Die maximale Firsthöhe im **WA 2** liegt bei 424,5 m ü NHN.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 2 und 4 BauNVO).
Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser, Häusergruppen und Kettenhäuser zulässig.

3.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO) Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gem. den Vorschriften der BayBO zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen bis insgesamt 120 m² zulässig.

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 14, 20, 25 und Abs. 1a BauGB)

4.1 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)
Den im Rahmen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft wird die folgende externe Ausgleichsfläche aus dem Ökokonto der Gemeinde Kalchreuth zugeordnet:

Fl.Nr. 618 (TF), Gemarkung Kalchreuth: 615 qm)

Durchgeführte und laufende Aufwertungsmaßnahmen:

- Pflanzung Hochstamm-Obstbäume, ab Herbst 2019 bis 2023
- Ansaat Wiese mit gebietsheimischem, artenreichem Saatgut, Frühling 2021
- Entwicklung einer extensiv genutzten, artenreichen Wiese: Mahd ab 15.6. mit Mähgutabfuhr, zunächst evtl. zur Ausmagerung zweimal dann einmal pro Jahr, oder extensive Beweidung, keine Düngung, kein Pestizideinsatz, Düngung der Obstbäume zulässig

4.2 Baumerhalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die planzeichnerisch festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Für abgängige Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

4.3 Pflanzgebot für Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Pro 600 m² (angefangene) Baugrundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, gebietsheimischer Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm) mit Stammumfang mind. 12/14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.4 Gestaltung der Freiflächen/Gärten innerhalb des Baugebietes (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Freiflächen/Gärten) sind vollständig mit Rasen- und/oder Staudenflächen sowie Bäumen und Sträuchern zu begrünen.
Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sog. Schottergärten), sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

4.5 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z.B. Fußwege, PKW-Stellplätze, Terrassen und Hofflächen).

4.6 Behandlung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 und 20 BauGB)
Für unverschmutztes Oberflächenwasser sind auf den Grundstücken Möglichkeiten zur Versickerung oder zum Rückhalt zu schaffen. Der Drosselabfluss darf pro XX qm Dachfläche/befestigte Fläche bei max. XX l/s liegen. Dazu müssen Regenrückhaltebehälter mit gedrosseltem Abfluss installiert werden. (wird ergänzt)

4.7 Nadelgehölz- und Kirschlorbeerhecken sind nicht zulässig.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Wohngebäude

1.1 Gebäudeform
An- und Vorbauten sind zulässig, müssen sich aber dem Hauptbaukörper unterordnen.

1.2 Dachform
Zulässig: Satteldach (Hauptgebäude und Nebenanlagen). Dachvorsprung an der Traufe max. 0,50 m und am Ortgang max. 0,30 m.

1.3 Dachneigung: Die Neigung muss zwischen und 42° und 48° liegen.

1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat in rot bis rotbraun zu erfolgen. Die maximale Gaubenbreite beträgt 7,50 m.

1.5 Fassadengestaltung
Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie zueinander disharmonische Farbkontraste sind nicht gestattet. Ebenso sind Holzverkleidungen in natürlicher Farbgebung oder mit ruhig wirkendem Anstrich zulässig.
An- und Vorbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Holzhäuser sind mit senkrechter Schalung zulässig, Blockhäuser sind nicht zulässig.

1.6 Höhenlage der Gebäude
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,3 m über dem zukünftigen Niveau der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße (Weißgasse) liegen.

2. Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Flächen sowie zur freien Landschaft hin sind als Holzlattenzaun oder in transparenter Ausführung bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, ansonsten sind Einfriedungen bis 1,80 m zulässig. Maschendrahtzäune sind zur öffentlichen Fläche hin unzulässig. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. An nicht an den öffentlichen Raum angrenzenden Grundstücksgrenzen sind ergänzend und bei Häusergruppen/Doppelhäusern auch blickdichte Terrassentrennwände bis 4 m Länge und 2 m Höhe zulässig.
Hinweis: Die Gemeinde bevorzugt zur öffentlichen Fläche einen Holzlattenzaun

3. Betonstützmauern sind bis max. 1,0 m zulässig. Größere Geländeunterschiede sind nur als Erdböschung oder mit Natursteinen zu überwinden.
Ausnahmen sind nur im Bereich um die Garagen zulässig, sofern dies aufgrund des Geländes erforderlich ist.

4. Innerhalb des **WA 2** ist ein privater Spielplatz mit geeigneten Spielgeräten in einer Mindestgröße von min. 80 m² anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

D. Hinweise

1. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächig auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden.

2. Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:
Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze

3. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

4. Die von den landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen und Emissionen insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind zu dulden, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, insbesondere auch dann, wenn Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden. Die Bauwerber haben dies hinzunehmen.

5. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und §§ 6-8 BBodSchV wird hingewiesen.

6. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Kalchreuth in der gültigen Fassung muss eingehalten werden.

7. Die hydraulische Dimensionierung der Regenwasserrückhaltung sowie der dazugehörigen Regenwasserkanalisation muss von jedem Privateigentümer selbst durchgeführt werden und ist verpflichtend als Teil des Bauantrags bzw. auch im Freistellungsverfahren einzureichen.

8. Die zu erhaltend festgesetzten Bäume sind während der Baumaßnahmen durch geeignete Baumschutzmaßnahmen zu schützen (vgl. DIN 18920) und im Hinblick auf die Freiflächengestaltung durch ausreichend bemessene offene Baumscheiben und Wurzelraum planerisch zu berücksichtigen.

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

N

Vorentwurf

Gemeinde Kalchreuth

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. Nr. 35 "Weißgasse"

maßstab: 1 : 1.000 — bearbeitet: gb / cz / le

datum: 05.06.2025 — ergänzt:

TEAM 4
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65
telefon 0911/39357-0
www.team4-planung.de
info@team4-planung.de