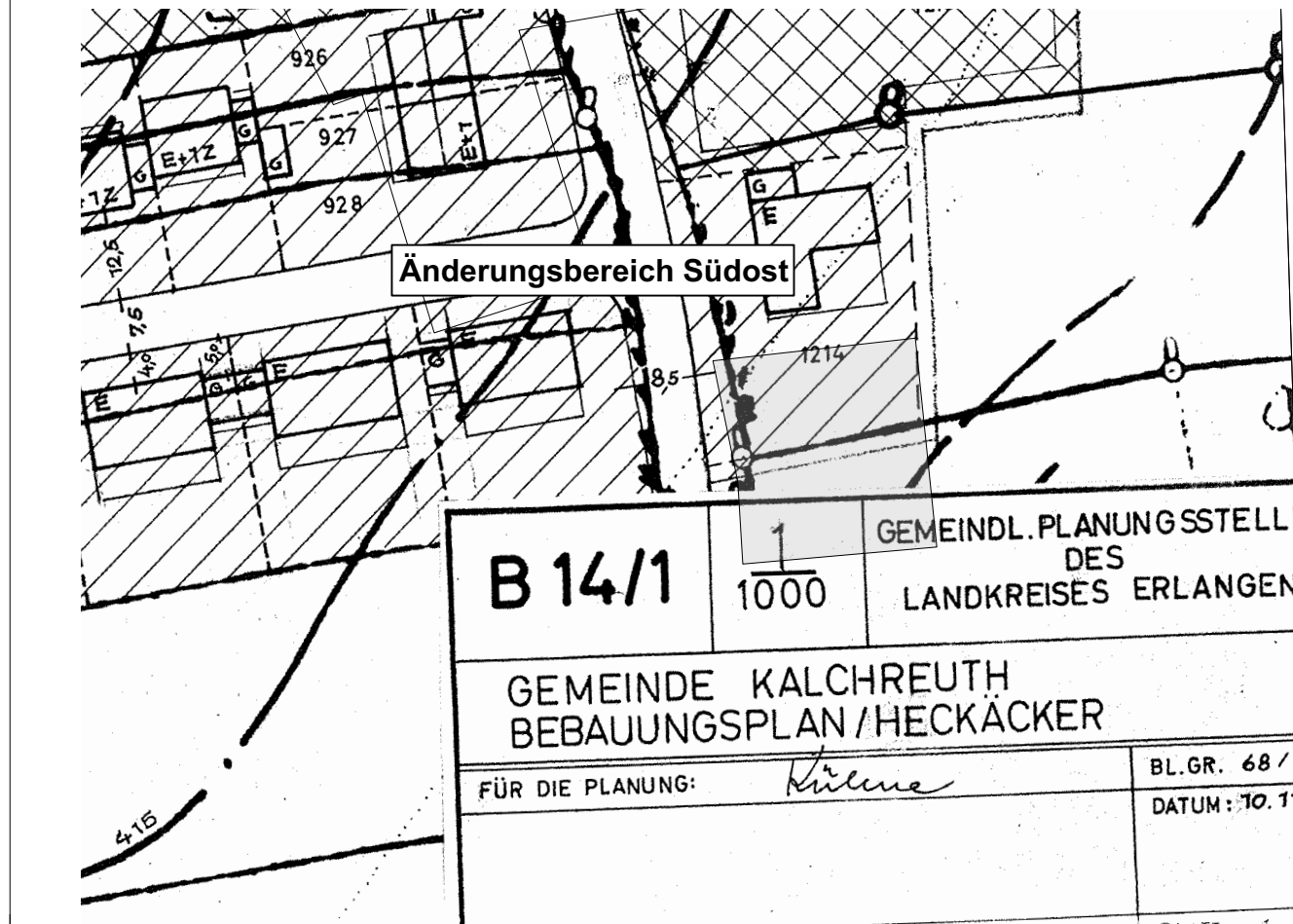
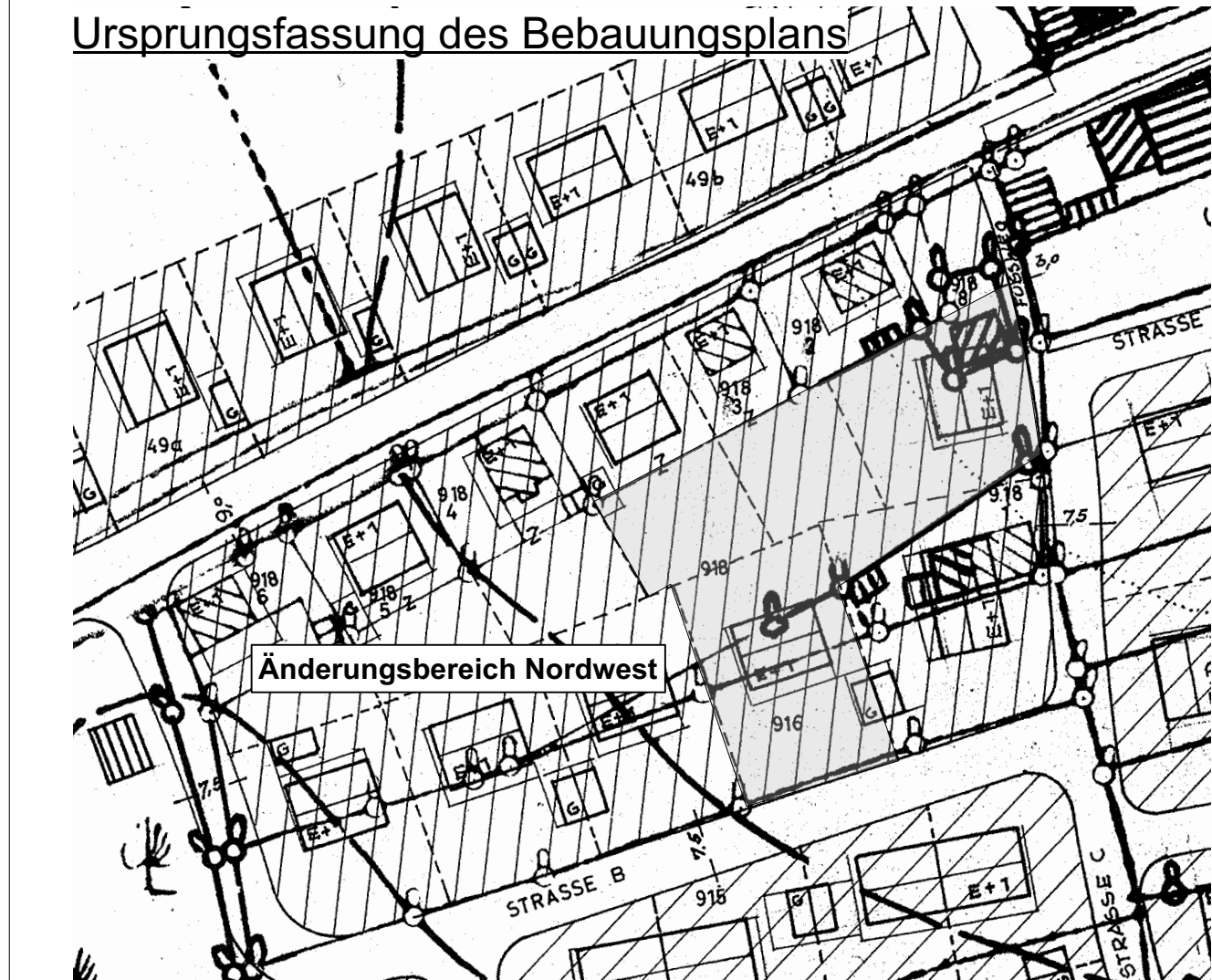




A.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



projekt Stadt - Raumplanung desamberg str.155 1/a 90461 Nürnberg info@projekt-stad

PRÄAMBEL

>> Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) erlässt die Gemeinde Kalchreuth, gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 21.07.2022 den Bebauungsplan Nr. "Heckäcker" - 1. Änderung in der Fassung vom 21.07.2022 als Satzung.

KALCHREUTH, DEN _____

(SIEGEL)

HERBERT SAFT
ERSTER BÜRGERMEISTER

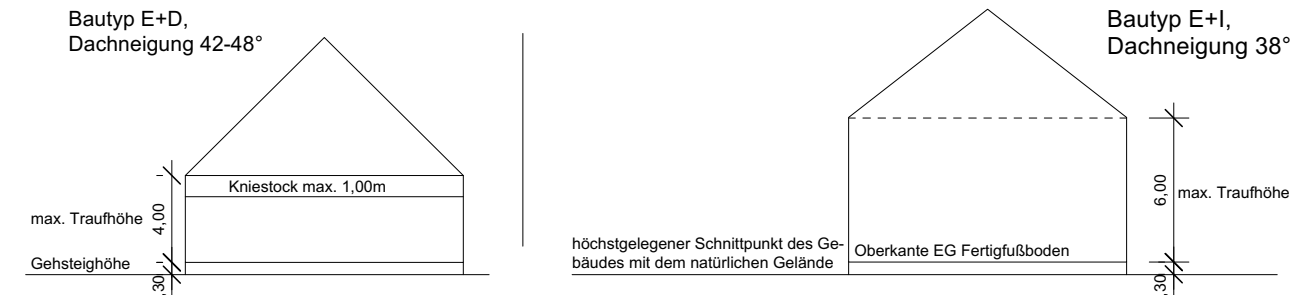
Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes und seiner Festsetzungen sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)

B.) WEITERE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Die Änderungsbereiche des Bebauungsplanes werden entsprechend den räumlichen Abgrenzungen als allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) festgesetzt.
Im Änderungsbereich Südost sind die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 Gemäß § 16 BauNVO wird das maximale Maß baulicher Nutzung durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie die Festlegung von maximal 2 Vollgeschossen als Höchstgrenze bestimmt. Bei Bautyp E+D muss zum Erreichen des Höchstmaßes von zwei Vollgeschossen das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein.
Im Änderungsbereich Nordwest darf die zulässige Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4, Nrn. 1 bis 3 BauNVO bis zur einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.
- 1.3 Es werden folgende maximal zulässige Traufhöhen über Fertigoberkante des Erdgeschossfußbodens festgesetzt:
Bei Bautyp E+D max. 4,00m - die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens darf, gemessen in Gebäudemitte, max. 0,30m über dem Niveau des angrenzenden Gehwegs betragen.
Bei Bautyp E+H max. 6,00m - die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens darf max.0,30m über dem höchstgelegenen Schnittpunkt des Gebäudes mit dem natürlichen Gelände betragen.



2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

- 2.1 Es wird die offene Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO festgesetzt.
Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO.
- 2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.
3. **Dachaufbauten, Dachüberstand, Dacheindeckung, Kniestock**
 - 3.1 Dachaufbauten sind in Form von Gauben zulässig. Die addierte Gesamtbreite der Gauben darf maximal zwei Drittel der Traufhöhe einer Dachseite aufweisen. Der Abstand vom First bzw. Ortsgang sowie untereinander muss mind. 1,00m betragen.
 - 3.2 Dacheinschnitte (Negativgauben) sind generell unzulässig.
 - 3.3 Dachüberstände sind bis am Ortsgang bis 30cm, an der Traufe bis 50cm zulässig.
 - 3.4 Die Dacheindeckung der Hauptgebäude darf nur mit Ziegeln oder Dachsteinen in rotem bis rotbraunen Farbton erfolgen. Glasierte (engobierte) Dachziegel sind unzulässig.
 - 3.5 Kniestockausbildungen bis 1,00m sind ausschließlich beim Bautyp E+D zulässig. Der Kniestock wird gemessen ab Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses mit dem Schnittpunkt der aufsteigenden Außenwand mit der Unterseite der Dachtaut.
4. **Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen**
 - 4.1 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sind in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Außerhalb der festgesetzten Flächen sind je Baugrundstück Nebenanlagen (z.B. Kellersatzräume, Standorte zur Müllabholung oder Geräteschuppen) nur bis zu einer zusammengerechneten Grundfläche von 12qm zulässig.
 - 4.2 Für Garagen und Carports werden Flachdächer festgesetzt. Diese sind mindestens extensiv mit selbsthaltender, trockenheitsverträglicher Vegetation zu begrünen.
 - 4.3 Die Oberflächen der Stellplätze und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Pflaster mit breiter Flurfuge) zu gestalten.

5. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Für im Änderungsbereich Südost liegende Wohngebäude sind Fenster von Wohnräumen zur Buchenbühlstraße hin als Schallschutzfenster (Klasse 2 oder höher) auszuführen. Soweit Schlafräume betroffen sind und diese nicht von der schallabgewandten Seite her belüftet werden können, sind geeignete Schalldämmlüfter einzubauen."

6. Erneuerbare Energien

Bei der Errichtung von Gebäuden wird gem. § 9, Abs. 1, Nr. 23 b BauGB festgesetzt, dass bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen.

7. Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei der Pflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50m zu, am Tage des Inkrafttretens des Bebauungsplanes zu schützenden Leitungen zu beachten. Bei Unterschreitungen sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Die Neuverlegung von Versorgungsleitungen ist auf die im öffentlichen Straßenraum vorhandenen und geplanten Bäume abzustimmen. Es ist auf einen Sicherheitsabstand von mindestens 2,50m zu achten. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger vorzusehen.

8. Grünordnerische Festsetzungen

- 8.1 Pro Baugrundstück ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Hierfür kann auch ein Obstbaum in Form eines Hochstamms, Halbstammes oder Buschbaumes gewählt werden.
Die Ausführung der Pflanzung hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude, zu erfolgen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.
- 8.2 Unbebaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Die Verwendung von anorganischen Materialien z.B. Marmor Kies, Granitplitz, gebrochenes Glas etc. zur Flächengestaltung ist mit Ausnahme als Deckschicht für Wege und für Traufstreifen unzulässig.

9. Artenschutz

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für vorhandene oder potentiell zu erwartenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie ist jedoch die Umsetzung folgender Maßnahmen erforderlich:

Vermeidungsmaßnahmen:
Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- M01: Die Rodung von Gehölzen sind außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum ab 1. Oktober bis 28./29. Februar, durchzuführen.
- M02: Der Garten ist weiterhin möglichst naturnah zu gestalten. Von Mährobotern sowie dem Einsatz von Pestiziden ist dringend abzuraten. Bei Gehölzpflanzungen sind heimische fruchttragende Arten zu bevorzugen.
- M03: Bei der Planung ist ein Augenmerk auf die Fallenwirkung für Kleintiere wie Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc. zu richten. Strukturen wie Lichtschächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fallrohre und Ähnliches müssen für Kleintiere abgedichtet/ verschlossen werden. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden.

CEF-Maßnahmen:

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. §44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG) sind durchzuführen.

- CEF01: Als Ersatz für die verloren gegangene potentielle Bruthöhle müssen insgesamt fünf Vogelnistkästen (dreimal Einflugslochgröße 28mm, zweimal 32mm) an geeigneter Stelle in der Nähe des Bauvorhabens angebracht werden.

C.) HINWEISE

Bodendenkmalpflege:

Soweit bei Arbeiten frühgeschichtliche oder mittelalterliche Funde oder Bodenverfärbungen auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Funde, die im Zuge von Erd- oder Bauarbeiten gemacht werden, sind gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) anzuzeigen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Änderungsbereiches Südost (Bereich Flur. Nrn. 1213 und 1214) ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Hinweise zur Wasserwirtschaft und zum Wasserrecht:

Es wird darauf hingewiesen, dass vor Baubeginn durch geeignete Untersuchungen abgeklärt werden sollte, wie hoch das Grundwasser ansteht. Permanente Grundwasserabsenkungen können nicht befohvort werden. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden.
Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungsatbestand nach § 3 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17 a BayVwG.
Es wird empfohlen vor allem im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge, Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingangstüren, Tiefgarageneinfahrten, u. dgl.) immer etwas erhöht über dem Gelände- und Straßenniveau vorzusehen und Keller als dichte Wannen auszubilden.

Hinweis zur Versickerung von Oberflächenwasser:

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers muss grundsätzlich sichergestellt werden, dass der Untergrund versickerungsfähig ist und der Abstand zum mittleren Grundwasserstand (ab UK Versickerungs-anlage) mindestens einen Meter beträgt. Es dürfen keine Verunreinigungen im Boden vorhanden sein. Daneben muss auch die Behaltungsbedürftigkeit des Regenwassers geprüft und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart beachtet werden.

Hinweise zum Bodenschutz:

Zum Schutz des Oberbodens ist nach der VOB, DIN 18300 Punkt 3.4 **Oberbodenarbeiten** zu verfahren. Besonders zu beachten ist der Punkt 3.4.4.3:
Wird Oberboden nicht sofort weiterverwendet, ist er getrennt von anderen Bodenarten und abseits und möglichst zusammenhängend zu lagern. Dabei darf er nicht durch Befahren oder auf andere Weise verdichtet werden.
Es wird auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter zu Hilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN 19371.

Sollte im Rahmen anstehender Arbeiten unerwarteter Weise belasteter Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, sind die Erdarbeiten sofort einzustellen. Die zuständigen Stellen am Landratsamt Erlangen - Hochstadt sind umgehend zu verständigen. Das Einschalten eines privaten Sachverständigen gemäß § 18 BBodSchG ist angezeigt.

Hinweise zum erforderlichen Umgang mit Bodenmaterial

Bei den bislang, anhand der in situ-Beprobung durchgeführten Analysen (vgl. Bericht B2021005007, BV An Heckacker, Kalchreuth, 30.04.2021) lässt sich lassen sich erhöhte geogene Gehalte bei verschiedenen Schwer- und Halbmatalen sowohl in den den Verwitterungsschichten als auch in den Tonsteinen erkennen. Die Konzentrationen, vor allem für das Schwermetall Thallium überschreiten dabei den Z1.2-Grenzwert nach LAGA bzw. nach dem Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brichen sowie Tagebauen.
In o.a. Bericht findet sich hierzu eine detaillierte Aufstellung der bislang untersuchten Proben mit dei zugehörigen Laborbefunden.
Nach der Richtlinie zur Beprobung von Boden und Bauschutt des Bayerischen Landesamtes für Umwelt LfL kann bei einer Überschreitung der Z1.2-Zuordnungswerte der LAGA Boden 1997 Bodenaushub nicht direk aus der Baugrube verladen und entsorgt werden, sondern muss als Haufwerk zwischengelagert und nochmal nach LAGA PN98 beprot und untersucht werden.
Es ist davon auszugehen, dass die festgestellten Halb- und Schwermetallgehalte geogenen Ursprungs sin und sich über das gesamte Baufeld verteilen und schichtbezogen konzentriert vorliegen.
Bodenaushub muss vor Ort auf Haufwerk zwischengelagert und erneut abfallrechtlich deklariert werden. Die zwischengelagerten Aushubmaterialien sind für eine abfall- bzw. entsorgungsrechtliche Deklaration entsprechenden den einschlägigen Regelwerken zu beproben und in Abhängigkeit der Anforderungen de avisierten Entsorgungstellen labortechnisch zu untersuchen.
Die vorliegenden tonigen Böden und Gesteine eignen sich nicht oder nur sehr bedingt zu Bauwerksunterfüllung und sind durch geeignetes, nicht bindiges bzw. schwach bindiges, verdichtbare Fremdmaterial zu ersetzen.

Für weitergehende Informationen wird auf die in der Anlage zum Bebauungsplan befindlichen Untersuchung der Fa. heka-technik GmbH, Pegnitz, Geotechnischer Bericht Nr. 022106022 vom 22.06.2021 mit li Situ-Beprobung vom 30.04.2021 Nr. B2021005007 BV An Heckacker- Bericht vom 07.05.2021 verwiesen.

Hinweise zu Pflanzung im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei der Pflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50m zu, am Tage des Inkrafttretens des Bebauungsplanes zu schützenden Leitungen zu beachten. Bei Unterschreitungen sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Die Neuverlegung von Versorgungsleitungen ist auf die im öffentlichen Straßenraum vorhandenen und geplanten Bäume abzustimmen. Es ist auf einen Sicherheitsabstand von mindestens 2,50m zu achten. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger vorzusehen.

Hinweise zum Immissionsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen, Mini-BHKW) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen gelten:
- 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.

Um die Einhaltung der oben angeführten Immissionsrichtwerte zu erleichtern, können folgende ergänzende Hinweise zur baulichen Gestaltung von haustechnischen Anlagen gegeben werden:

- Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Abgasschalldämpfer, Wärmepumpen-Splilgeräte, Aggregate mit Vollpackung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Störumgebungsschwingigkeiten).
- Die Aufstellung von Klimageräten, Kühlaggeraten oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von umliegenden Fenstern zu geräuschsensiblen Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.
- Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden kann bei ungünstiger Ausrichtung eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion bewirken und sollte daher ebenfalls vermieden werden.
- Grundsätzlich soll bei der Errichtung haustechnischer Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte 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 Leit-faden „Tieffrequente 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, Luftkanalumlenkungen, geeignete Gerüstwahl).

Hinweise zur Landwirtschaft:

Auf die von den landwirtschaftlichen Hofstellen und landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), ausgelöst durch betriebssübliche landwirtschaftliche Nutzungen (zu allen Tages - und Nachtzeiten) wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegten Maß hinausgehen.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. DER GEMEINDERAT HAT IN DER SITZUNG VOM 30.01.2020 (FÜR DEN ÄNDERUNGSBEREICH SÜDOST) SOWIE AM 20.05.2021 (FÜR DEN ÄNDERUNGSBEREICH NORDWEST) DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN.
2. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM 28.04.2022 WURDE IN DER SITZUNG DES GEMEINDERATES VOM 28.04.2022 GEBILLIGT UND MIT BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM 30.05.2022 BIS 01.07.2022 OFFENTLICH AUSGELEGT.
3. ZU DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM 28.04.2022 WURDEN DIE BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE MIT SCHREIBEN VOM 23.05.2022 GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB MIT BITTE UM STELLUNGNAHME BIS 01.07.2022 BETEILIGT.
4. DIE GEMEINDE KALCHREUTH HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 21.07.2022 DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 BAUGB IN DER FASSUNG VOM 21.07.2022 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

KALCHREUTH, DEN _____

(SIEGEL)

HERBERT SAFT
ERSTER BÜRGERMEISTER

5. AUSGEFERTIGT

KALCHREUTH, DEN _____

(SIEGEL)

HERBERT SAFT
ERSTER BÜRGERMEISTER

6. DER SATZUNGSBESCHLUSS ZU DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AM _____ GEMÄSS § 10 ABS. 3 HALBSATZ 2 BAUGB ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT IN KRAFT GETRETEN.

KALCHREUTH, DEN _____

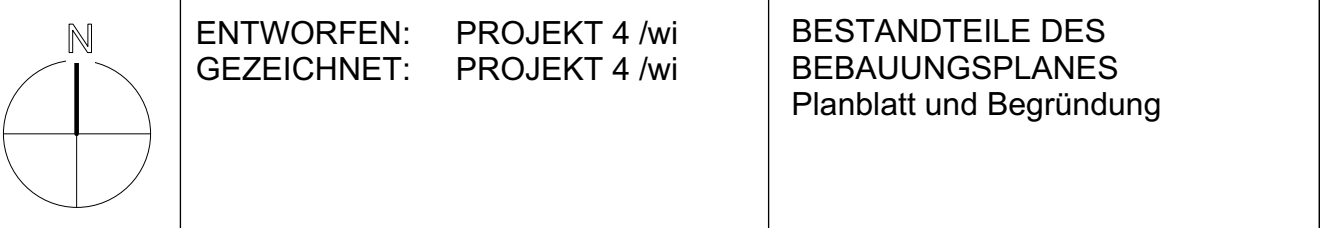
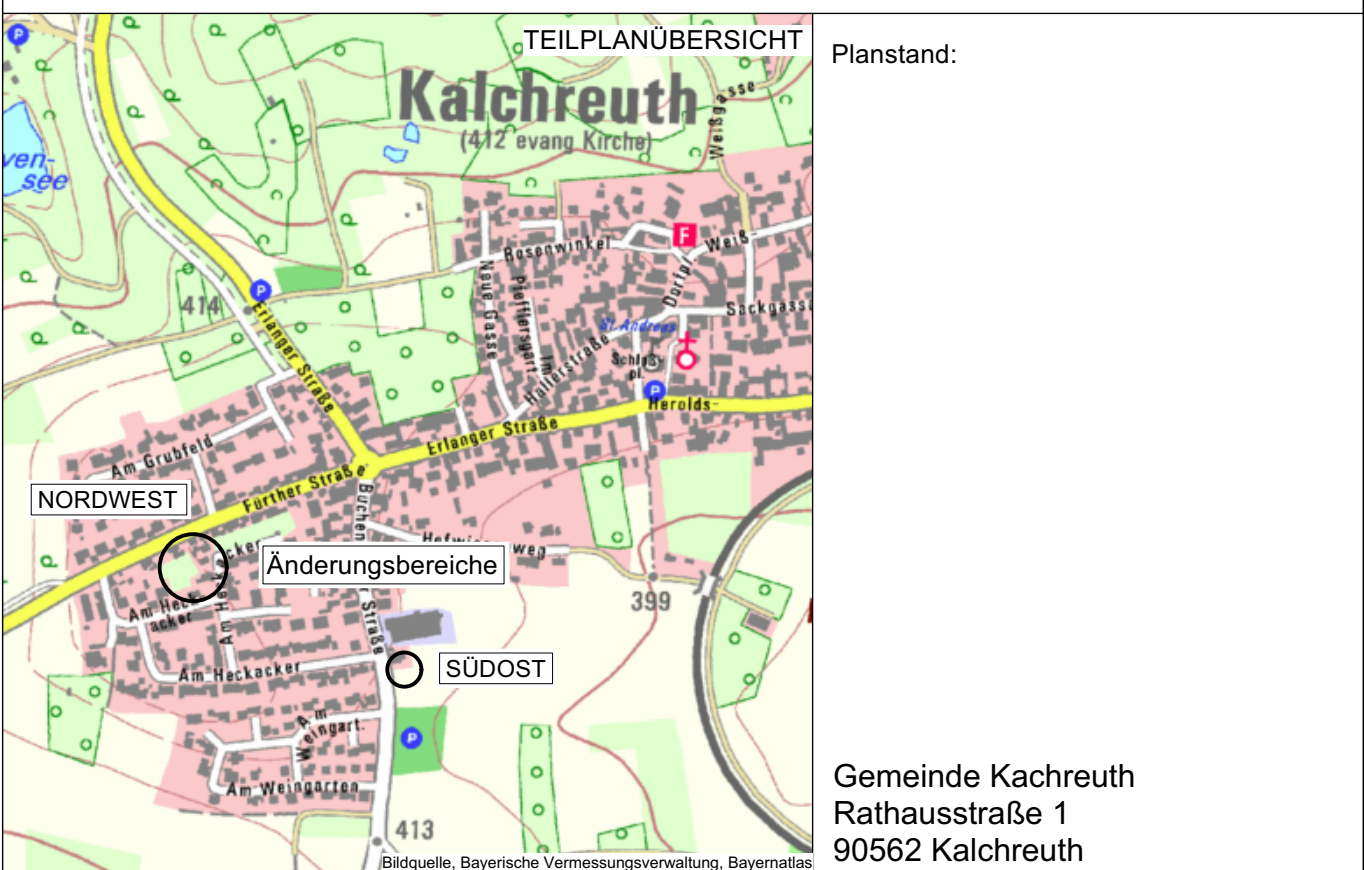
(SIEGEL)

HERBERT SAFT
ERSTER BÜRGERMEISTER

Gemeinde Kalchreuth

Bebauungsplan Nr. 1 "Heckäcker" - 1. Änderung
als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13 a BauGB
im beschleunigten Verfahren (ohne Umweltprüfung)

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurnummern 918/11 sowie Teilflächen der Flurnummern 918, 918/8, 1213 und 1214 Gemarkung Kalchreuth



Änderungsvermerke:
Ausfertigung:

■ MASSSTAB	1 : 1.000
■ FASSUNG	21.07.2022
■ BEARBEITER	wi
■ PROJEKT-Nr.	21755

P4
projekt
Stadtplanung &
Freiraumplanung