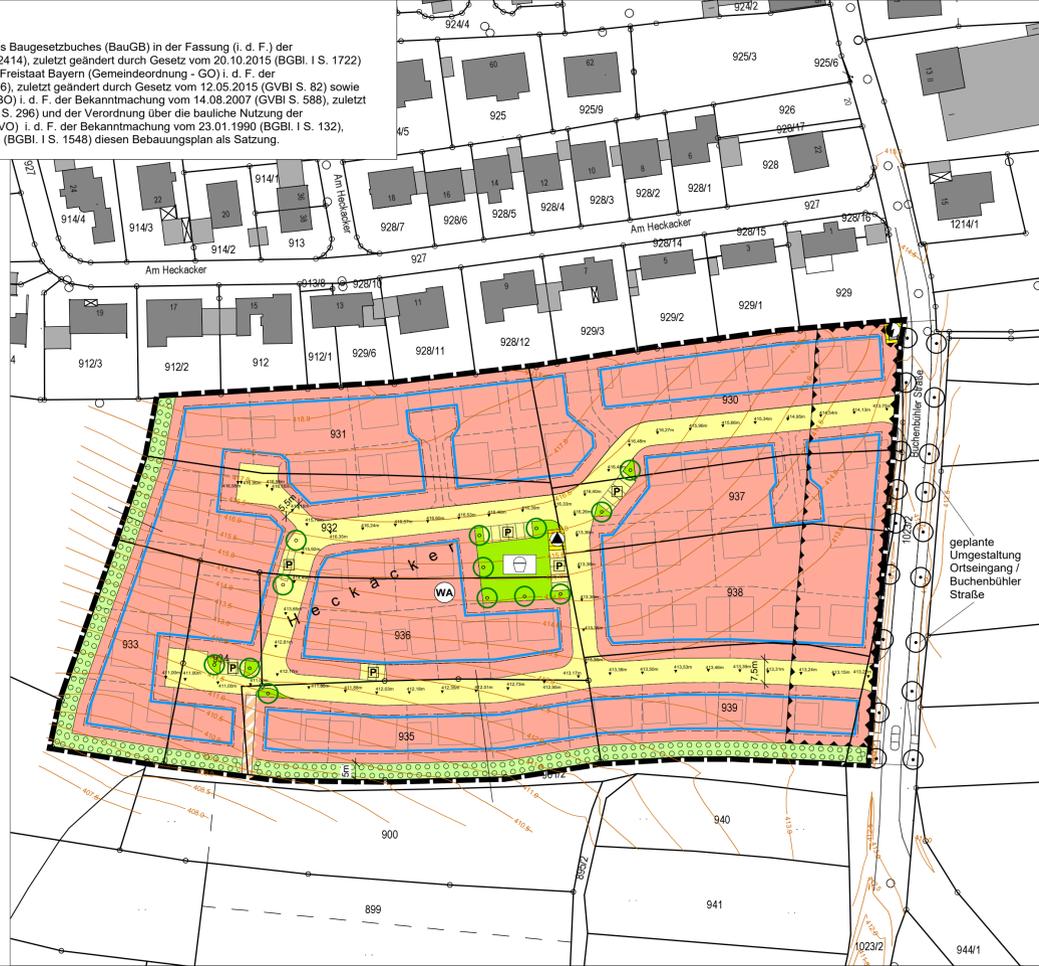
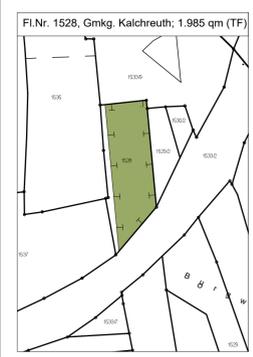
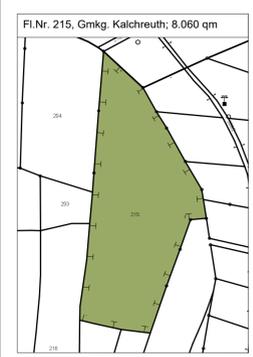


**PRÄAMBEL**  
 Die Gemeinde Kalchreuth erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.05.2015 (GVBl. S. 82) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) diesen Bebauungsplan als Satzung.

**Externe Ausgleichsflächen**  
 M 1 : 2.000



**A. Festsetzungen durch Planzeichen**

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)**
  - WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)**
  - 0,35 Grundflächenzahl (GRZ)
  - 0,7 Geschossflächenzahl (GFZ)
  - II Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)**
  - Baugrenze
  - o offene Bauweise
- Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)**
  - Öffentliche Verkehrsflächen
  - Öffentliche Parkfläche
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)**
  - Versorgungsanlagen
  - Elektrizität
  - Abfall
- Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)**
  - öffentliche Grünfläche
  - Zweckbestimmung:
    - Spielplatz

**7. Flächen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 25 und Abs.6 BauGB)**

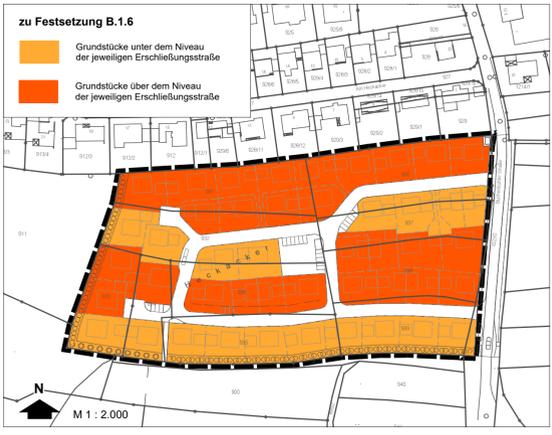
- Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche
- Pflanzgebot Laubbaum

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

**Hinweise**

- 57 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- vorhandene Haupt-/ Nebengebäude
- Höhen über NN
- geplante Höhe der Erschließungsstraße über NN
- mögliche Parzellierung
- mögliche Gebäudestellung
- mögliche Parkplatzanordnung



**B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO**

- 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.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
  - 2.1 Zahl der Vollgeschosse  
 Maximal II Vollgeschosse zulässig. Das zweite Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.
  - 2.2 Grundflächenzahl GRZ: 0,35 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
  - 2.3 Geschosflächenzahl GFZ: 0,7 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
  - 2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
 Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 4,00 m. Die Firsthöhe beträgt 9,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut. Zur Höhenlage der Gebäude siehe C.1.6.
  - 2.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)  
 Im gesamten Plangebiet sind pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
  - 3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
    - 3.1.1 Nur Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen (max. Dreispänner) zulässig.
  - 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
 Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.
  - 3.3 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 20 m<sup>2</sup> zulässig, nicht jedoch in den Flächen mit Begrünungsbindung.

**4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

- Zuordnung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB  
 Dem Eingriff durch die Bau- und Verkehrsflächen werden die Fl.Nr. 215 Gmkg. Kalchreuth sowie 1.985 qm der Fl.Nr. 1528 als externe Ausgleichsflächen zugeordnet. Als Entwicklungsziel wird festgesetzt:  
 Fl.Nr. 215: Extensiv genutztes Grünland mit Hecken und Obstbaum-Hochstämmen  
 Fl.Nr. 1528: Extensiv genutztes Grünland mit Obstbaum-Hochstämmen  
 Details siehe Begründung.
- Flächen mit Begrünungsbindung  
 Die Flächen mit Begrünungsbindungen sind naturnah zu gestalten und mit freiwachsenden Hecken oder mit Obstbäumen (Halb- oder Hochstamm, Pflanzabstand max. 10 m) zu bepflanzen. Nebengebäude oder versiegelte Flächen sind hier nicht zulässig.
- Pflanzgebot innerhalb der Bauflächen  
 Pro Baugrundstück ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm oder Halbstamm zu pflanzen.
- Pflanzgebot für Bäume  
 Im Bereich der Pflanzgebote sind hochstämmige heimische Laubbäume gem. Liste in der Begründung zu pflanzen. Die Baumscheibe muss mind. 8 qm umfassen. Qualität StU mind. 14/16. Standortverschiebungen sind möglich.
- Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig.
- Die Baufeldberäumung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit oder direkt nach der Ernte der Feldfrüchte bzw. Mahd des Grünlands zulässig.

**5. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Für die innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen liegenden Wohngebäude sind Fenster von Wohnräumen zur Buchenbühler Straße hin als Schallschutzfenster der Klasse 3 oder höher auszuführen. Soweit Schlafräume betroffen sind und diese nicht von der schallabgewandten Seite her belüftet werden können, sind geeignete Schalldämmlüfter einzubauen.

**C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen**

- Wohngebäude
  - Gebäudeform  
 An- und Vorbauten sind zulässig, müssen sich aber dem Hauptbaukörper unterordnen.
  - Dachform  
 Zulässig: symmetrisches Satteldach. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 50 cm und am Ortgang max. 30 cm betragen.
  - Dachneigung  
 Die Neigung muss zwischen und 42° und 48°liegen.
  - Dacheindeckung und Dachaufbauten  
 Die Dacheindeckung hat in rot bis rotbraun zu erfolgen. Die maximale Gaubenbreite beträgt 2,50 m. Die Gesamtlänge darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,5, zum First 1,0m.

- Fassadengestaltung  
 Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie grelle Farben oder zueinander disharmonische Farbkontraste sind nicht gestattet (siehe Hinweis D.8). An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Holzhäuser sind mit senkrechter Schalung zulässig. Blockhäuser sind nicht zulässig.

- Höhenlage der Gebäude  
 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bei Gebäuden unterhalb der Erschließungsstrasse darf maximal 0,30 m über dem zukünftigen Niveau der Fahrbahnhmitte der Erschließungsstrasse liegen. Bezugspunkt ist der an das Straßenniveau angrenzende Mittelpunkt der Grundstückseite. Bei Gebäuden oberhalb der Erschließungsstrasse darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bergseitig maximal mit dem vorhandenen Gelände identisch sein oder max. 0,30 m über dem zukünftigen Niveau der Erschließungsstrasse liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der Gebäudekante bergseitig. Die jeweilige Zuordnung - "unter bzw. über Straßenniveau" - ist in dem Planschnitt festgelegt.

- Garagen und Carports
  - Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen größtmäßig nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum beträgt bei Garagen und Carports mindestens 5 m.
  - Bei Garagen mit Satteldach ist die Dachneigung aneinander gebauter Grenzgaragen aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Maßgeblich ist die zuerst genehmigte Garage. Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig. Die maximale Länge der Grenzgaragen beträgt 9,0 m.
- Für jede Wohneinheit sind zwingend 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen.
- Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Flächen sowie zur freien Landschaft hin im Bereich der Flächen mit Begrünungsbindung sind nur in transparenter Ausführung bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig, ansonsten sind Einfriedungen bis 1,80 m zulässig. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.

**D. Hinweise**

- Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Für die anfallende Dachentwässerung sollen auf den Grundstücken Möglichkeiten zur Versickerung oder zum Rückhalt geschaffen werden.
- Auf möglichen Hangwasserzufluss wird hingewiesen.
- 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
- 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.
- Auf Immissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung sowie durch Verkehr wird hingewiesen.  
 Das Baugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Verkehrsflughafens Nürnberg. Das Baugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Verkehrsflughafens Nürnberg.
- Bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) gelten in der Summe folg. Immissionsrichtwerte für Lärm an fremden Wohnräumen im allgemeinen Wohngebiet: tags (06.00-22.00): 55 dB(A), nachts (22.00-06.00): 40 dB(A).
- Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen.
- Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere bei Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.

**VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 07.04.2015 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf die Umweltpflicht aufgefordert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan hat vom 20.04. bis 20.05.2015 stattgefunden.

Zum Entwurf des Bebauungsplan mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 02.07.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08. bis 11.09.2015 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 02.07.2015 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08. bis 11.09.2015 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.11.2015 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.11.2015 als Satzung beschlossen.

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

Herbert Saft  
 Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

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

Herbert Saft  
 Erster Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... das ergänzende Verfahren zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan beschlossen und den ergänzten Entwurf gebilligt. Der Ergänzungs- und Auslegungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

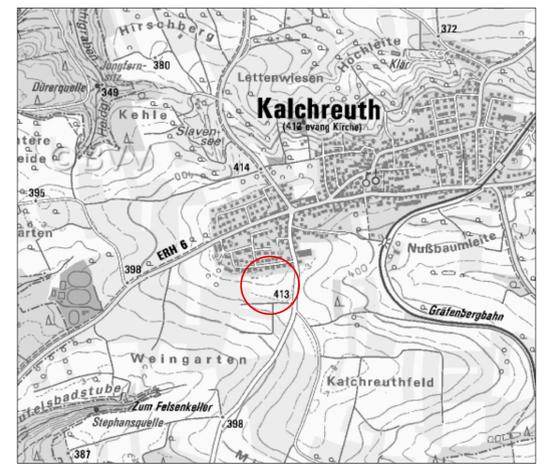
Zum ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Der ergänzte Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

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 .....

Herbert Saft  
 Erster Bürgermeister



**Ergänzendes Verfahren gemäß § 214 (4) BauGB zum Bebauungsplan i.d.F. vom 26.11.2015**

**Gemeinde Kalchreuth**

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Kalchreuth Nr. 25 - „Heckacker-Süd“**

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb/jw  
 datum: 26.11.2015 ergänzt:

**TEAM 4 landschafts + ortspannung**  
 guido bauernschmitt • robert enders  
 90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99  
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de