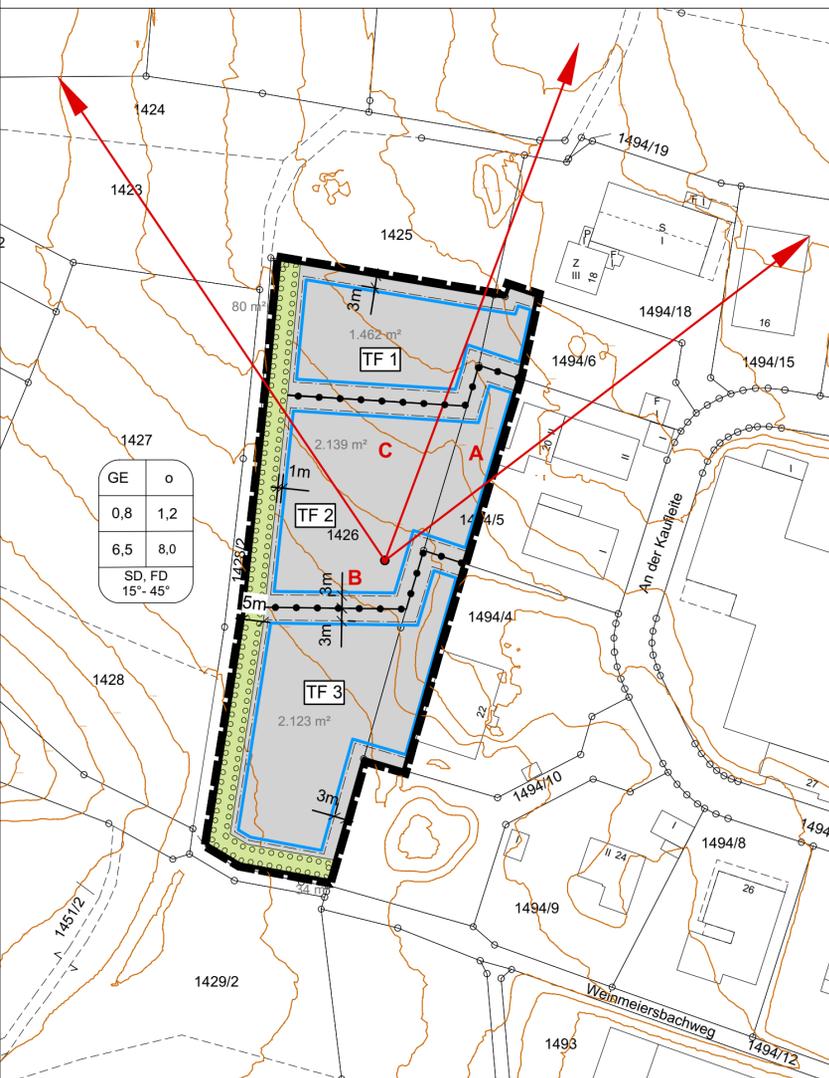


**PRÄAMBEL**  
 Die Gemeinde Kalchreuth erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Bebauungsplan als Satzung.



**A. Festsetzungen durch Planzeichen**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)**

Gewerbegebiet mit Einschränkungen

**2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

Baugrenze  
 offene Bauweise

**3. 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

**Sonstige Planzeichen**

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Wandhöhe	Firsthöhe
Dachform/ Dachneigung	

Nutzungsfestsetzungen (SD = Satteldach, FD = Flachdach, o = offene Bauweise)

Richtungssektoren gem. Festsetzung B.3

**Hinweise**

vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

mögliche Parzellierung (mit Parzellengröße ca. m²)

Höhen in m ü. NN

**B. Textliche Festsetzungen**

Für den Geltungsbereich gelten die textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungs- und Grünordnungsplans "An der Kaufleite" weiterhin mit folgenden Ergänzungen:

- Die max. zulässige Wandhöhe beträgt 6,5 m, die max. Firsthöhe beim Satteldach 8,0 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut.
- Dachform: Flachdach oder Satteldach mit Neigung 15-45 Grad.
- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK,lik}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingent $L_{EK,lik}$ in dB	
	tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)
TF 1	64	49
TF 2 und 3	62	47

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente  $L_{EK,zus}$ :

Richtungssektor	Sektorengrenzen in $^{\circ}$		Zusatzkontingent gemäß DIN 45691, Anhang A.2 $L_{EK,zus}$ in dB	
	Anfang	Ende	tags 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr	nachts 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr
A	21	53	0	0
B	53	326	4	4
C	326	21	2	2

Die Winkelangaben in der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem:  $x = 4438850$  (Rechtswert) /  $y = 5491289$  (Hochwert)

Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert:  
 Norden  $0^{\circ}$  / Osten  $90^{\circ}$  / Süden  $180^{\circ}$  / Westen  $270^{\circ}$

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Maßgebliche Bezugsfläche für die Umrechnung der betrieblichen Schalleistungspegel sind die im Plan gekennzeichneten Flächen der

- Teilfläche 1 (TF1) mit  $A = 1.462 \text{ m}^2$
- Teilfläche 2 (TF2) mit  $A = 2.139 \text{ m}^2$
- Teilfläche 3 (TF3) mit  $A = 2.123 \text{ m}^2$

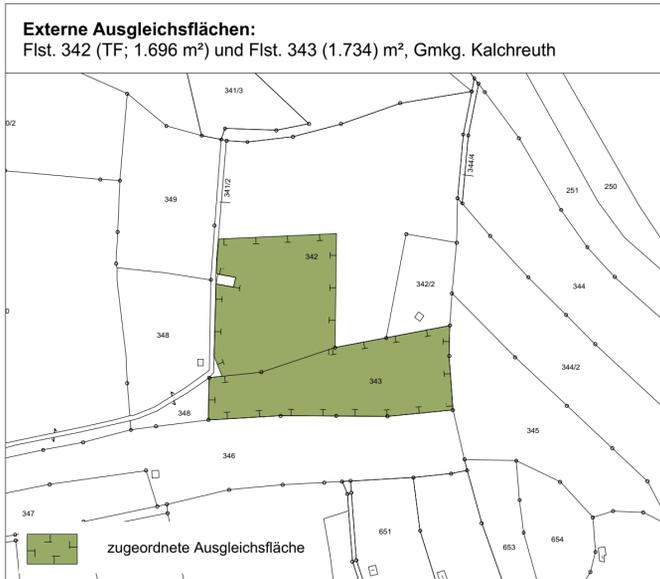
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

- Zuordnung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB  
 Dem Eingriff durch die Bauflächen auf Fl.Nr. 1426 werden Teilflächen der Fl.Nr. 342 (1.696 qm) und 343 (1.734 qm) Gmkg. Kalchreuth als externe Ausgleichsflächen zugeordnet. Als Entwicklungsziel wird festgesetzt:  
 Fl.Nr. 342: Extensiv genutztes Grünland mit Hecken und Obstbaum-Hochstämmen  
 Fl.Nr. 343: Extensiv genutztes Grünland mit Obstbaum-Hochstämmen  
 Details siehe Begründung.

- Innerhalb der Flächen mit Begrünungsbindung sind 2-reihige freiwachsende Hecken ausschließlich mit standortheimischen Gehölzen gem. Artenliste in der Begründung zu pflanzen

**Hinweise:**

- Zäune zu landwirtschaftlichen Erschließungswegen sind an der West- und Südgrenze des Geltungsbereiches von der Grundstücksgrenze um 0,5 m nach innen einzurücken.
- Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen. Mit dem Bauantrag ist der gutachtliche Nachweis zu erbringen, dass die zulässigen Emissionskontingente gem. Festsetzung B.3 eingehalten werden. Der Nachweis ist von einer anerkannten Fachstelle gem. § 29 b BImSchG zu erstellen.
- Lärmerzeugende Nachtarbeiten sind nur sehr eingeschränkt möglich.
- Auf Immissionen aus der Landwirtschaft wird hingewiesen.



**VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- 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 15.11.2018 hat in der Zeit vom 04.02.2019 bis 08.03.2019 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 15.11.2018 hat durch Auslage in der Zeit vom 04.02.2019 bis 08.03.2019 stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 30.01.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.02.2020 bis 17.03.2020 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 30.01.2020 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.02.2020 bis 17.03.2020 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.04.2020 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.04.2020 als Satzung beschlossen.

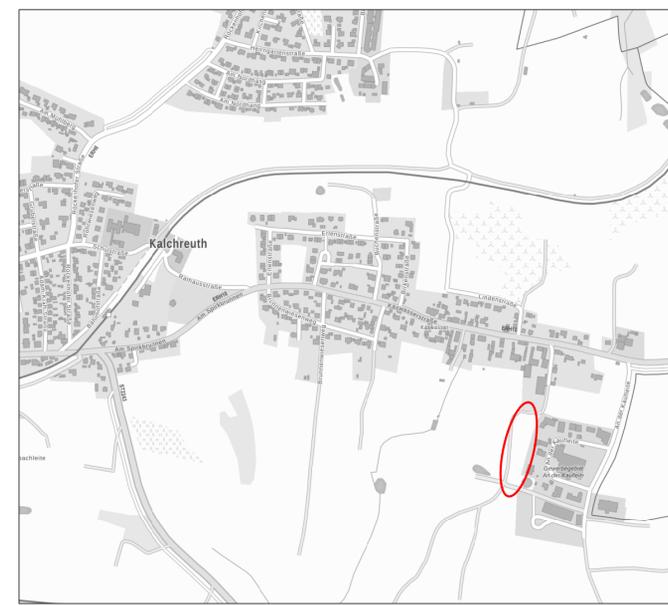
(Siegel) Gemeinde Kalchreuth, den .....

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



© Bayerische Vermessungsverwaltung



**Gemeinde Kalchreuth**  
**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan**  
**Kalchreuth Nr. 17a**  
**"An der Kaufleite - 4. Änderung / Erweiterung"**

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb/ ao  
 datum: 23.04.2020 ergänzt:

**TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner**  
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
 90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99  
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de

