














































A.) FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)
  - 1.1  Im gesamten Geltungsbereich wird ein "Allgemeines Wohngebiet" (§ 4 BauNVO), festgelegt, in dem Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs.3 Nr.4 und 5 BauNVO), auch nicht ausnahmsweise zulässig sind
  - 1.2  Beschränkung der Wohnungen auf höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 2.1 GFZ 0,8  Geschosflächenzahl als Höchstmaß, soweit sich nicht aus den Baugrenzen geringere Werte ergeben
  - 2.2 GRZ 0,4  Grundflächenzahl als Höchstmaß, soweit sich nicht aus den Baugrenzen geringere Werte ergeben
  - 2.3 I+D  Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß (UG kein Vollgeschoß, DG-Ausbau als Vollgeschoß zulässig)
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - 3.1  offene Bauweise
  - 3.2  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - 3.3  Baugrenze
4. VERKEHRSPFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
  - 4.1  Straßenverkehrsflächen
  - 4.2  Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - 4.3  Öffentliche Parkfläche
  - 4.4  Fußweg - öffentlich
  - 4.5  Ein- bzw. Ausfahrten (§ 9 Abs.1 Nr.4, 11 und Abs.6 BauGB)
5. GRÜNFLÄCHEN (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
  - 5.1  Öffentliche Grünflächen, Straßenbegleitgrün
  - 5.2  Fläche für öffentlichen Kinderspielplatz
6. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20,25 und Abs.6 BauGB)
  - 6.1  Grünstreifen -privat- Umgrenzung von nicht überbaubaren Flächen zum Anpflanzen von einheimischen niedrigen Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25 a und Abs.6 BauGB)
  - 6.2  öffentlicher Grüngürtel - Fläche mit Bindung zum Anpflanzen von einheimischen Bäumen und Sträuchern
  - 6.3  zu pflanzende Bäume
  - 6.4  zu pflanzende Sträucher
7. SONSTIGE PLANZEICHEN
  - 7.1  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit deren Zufahrten
  - 7.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)




B.) HINWEISE FÜR PLANUNTERLAGEN

-  bestehende Flurstücksgrenzen
-  Flurstücksnummern
-  Vorschläge für Grundstücksteilung
-  vorhandene Hauptgebäude
-  vorhandene Nebengebäude

C.) WEITERE FESTSETZUNGEN

1. I+D  Dachneigung 35°-38°, Satteldach, Kniestock in [cm] = Gradzahl der Dachneigung (z.B. 35° = 35 cm) (Dachgeschoß - Ausbau darf zum Vollgeschoß werden)
2.  Die Mindestgröße der Grundstücke wird im Einzelnen festgesetzt :  
mind. 350 qm Grund/je Haus bei Doppelhäusern  
mind. 400 qm Grund bei Einfamilienhäusern
3.  Die Sockelkante (OK Erdgeschoßfußboden) darf maximal 0.60 m über dem anstoßenden natürlichen Gelände liegen
4.  Firstrichtung - zwingend
5.  Dachaufbauten sind zulässig, wenn :
  - 5.1 die gleiche Dachdeckung wie beim Hauptdach verwendet wird
  - 5.2 die Gesamtlänge der Dachaufbauten 1/2 der Dachlänge nicht überschreitet
  - 5.3 der Einzeldachaufbau nicht länger als 3m ist
6.  Sichtbare Pfetten am Ortsgang sind nicht zulässig. Ortsgangüberstand max. 20 cm
7. Ga  Auf den im Plan festgesetzten Flächen für Garagen können, soweit die dafür ausgewiesenen Flächen ausreichen, in Verbindung mit den Garagen auch Nebengebäude errichtet werden, wenn einheitliche Baukörper entstehen.
  - 7.1  Satteldächer der Garagen analog den Wohngebäuden
  - 7.2  Garagen, die in die Gestaltung des Hauptgebäudes mit einbezogen werden, können eine Firshöhe von 2.75 m überschreiten, Traufhöhe max. 2.75 m, Garagenlänge max 8.00 m.
  - 7.3  Festsetzungen als Grenzbebauung gem. § 22 Art.4 BauNVO, maximale Gesamtnutzfläche gem. Art.7 Abs.6 Bay BO
8.  Zusammengebaute Grenzgaragen müssen im Einzelnen so gestaltet werden, daß ein einheitlicher Baukörper entsteht (einheitliche Torhöhe, Traufhöhe, Dacheindeckung usw.)
9.  Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder in ähnlicher leichter Bauweise ist untersagt.
10.  Für jede Wohnung ist mindestens eine Garage zu errichten.  
Empfehlenswert ist die Errichtung von Doppelgaragen bzw. eine Garage und ein Stellplatz oder Carport auf dem Grundstück.
11.  Für Besucher sind an der Erschließungsstraße öffentliche Parkplätze zu errichten.
12.  Zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und Garage ist ein mind. 5 m tiefer Stauraum einfriedungslos erforderlich
13.  An den gehsteiglosen Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungstore oder Türen nicht zulässig, nur zu den nicht einzufriedenden Garageneinfahrten hin.
14.  Als Einfriedung entlang der Straße sind nur Zäune mit einer Gesamthöhe von max. 1.00 m über Gehsteigoberkante zulässig. (nur Holz- zäune mit senkrechter Lattung oder Hecken)
15.  Innerhalb des Sichtdreiecks dürfen keine Bauten errichtet, keine Anpflanzungen, keine Zäune, Stapel oder sonstige Gegenstände angebracht werden, die in der Höhe 1.00 m über die Fahrbahn ragen.
16.  Die Errichtung von Stütz- und Einfriedungsmauern zu den Nachbargrundstücken, insbesondere zur freien Landschaft hin - am östlichen Ortsrand - sind unzulässig. Einfriedungen, auch Hecken sind in diesem Bereich genehmigungspflichtig (siehe auch Ziff. 3 der Festsetzungen zur Grünordnung "Ortsrand - Anpflanzungen")

D.) FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.  Die auf öffentlichen Grünflächen entlang der Straßen und Parkbuchten zu pflanzenden Bäume sind als einheimische Hochstämme zu wählen : Ahorn, Kastanie, Eiche, Linde
2.  Auf privatem Grund sollen standortgerechte einheimische Bäume (Obstbäume, Kastanie, Linde, Walnuß) und Sträucher (Hainbuche, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Schneeball, Weißdorn, Salweide, Felsenbirne, Haselnuß, Schwarzer Holunder, Hundrose, Schneebeere) angepflanzt werden. Der Grünstreifen am östlichen Ortsrand darf nur mit niedrigen einheimischen Sträuchern bepflanzt werden. Das Anpflanzen von einheimischen immergrünen Bäumen und Sträuchern soll auf einen Anteil von 10 % beschränkt werden.
3.  Die Anpflanzung am südlichen Ortsrand als "öffentlicher Grüngürtel" zur freien Landschaft hat als lockere Folge von einheimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen. Geschnittene Hecken sind nicht zulässig.

K A L C H R E U T H  
ORTSTEIL RÖCKENHOF

Die Gemeinde Kalchreuth erläßt als Satzung aufgrund folgender Vorschriften und Gesetze :  
1. Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F.d.Bek. vom .....  
2. §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (Bau GB) vom 8.12.1986 , zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl.II,S.889, 1122)  
3. Art. 91 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (Bay BO) i.d.F.der Bek. vom 23.09.1990 (BGBl. II,S. 889, 1124)

SATZUNG

§1 Für das Gebiet "Röckenhof-Ost-An der Oberschöllerbacher Straße " Nr. 21/6 gilt der vom Büro Robert Wölfel in Kalchreuth am 06.03.1992 ausgearbeitete und am 28.10.92 geänderte Plan, der zusammen mit den darauf verzeichneten Festsetzungen und Hinweisen den Bebauungsplan bildet.

§2 Der Bebauungsplan tritt gem. §12 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Kalchreuth, am 01.06.93.



-Siegel-

*Wölfel*  
1. Bürgermeister

A. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB vom 09.06.92 bis 08.07.92 im Rathaus öffentlich ausgelegt.  
Kalchreuth, den 10.07.92.  
- Siegel - *Wölfel* 1. Bürgermeister

B. Die Gemeinde Kalchreuth hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 29.10.92 den Bebauungsplan gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen.  
Kalchreuth, den 30.10.92.  
- Siegel - *Wölfel* 1. Bürgermeister

C. Der Bebauungsplan wurde gem. §11 Abs.3 BauGB dem Landratsamt Erlangen-Höchstädt mit Schreiben vom 09.11.92 angezeigt. Das Landratsamt Erlangen-Höchstädt hat innerhalb von 3 Monaten nach Eingang der Anzeige keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht/ hat mit Schreiben vom 27.04.93 erklärt, daß es keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.  
Kalchreuth, den 28.04.93.  
- Siegel - *Wölfel* 1. Bürgermeister

D. Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde am 01.06.93 ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan nach §12 Satz 4 BauGB in Kraft.  
Kalchreuth, den 07.06.93.  
- Siegel - *Wölfel* 1. Bürgermeister

GEMEINDE	KALCHREUTH
ORTSTEIL	RÖCKENHOF
BEBAUUNGSPLAN	RÖCKENHOF - OST AN DER OBERSCHÖLLENBACHER STRASSE
NR. 21/6	M 1 : 1 0 0 0
AUFGESTELLT AM :	06. 03. 1 9 9 2
GRÄNDERT AM :	28. 10. 1992
BÜRO ROSENWINKEL 15	ROBERT WÖLFEL 8501 KALCHREUTH
PLANFERTIGER : TR. KLEID	KALCHREUTH, DEN 06.03.1992