



I. Zeichnerische Festsetzungen

- ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Nutzungsschablone:**
 - Art der baulichen Nutzung
 - Grundflächenzahl (GRZ)
 - Bauweise
 - Dachform und -neigung
- WA Allgemeines Wohngebiet
- II Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze
- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
- 0,8 Geschosflächenzahl als Höchstgrenze
- ED Offene Bauweise: Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- SD 42° - 48° Satteldach: Neigung 42° bis 48°
- PD/ZD 3° - 20° Pultdach/Zelddach: Neigung 3° bis 20°
- Baugrenze
- Geplante Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- Feldweg, öffentlich
- Straßenbegrenzungslinie
- Grünfläche, öffentlich
- geplante Laubbäume

II. Zeichnerische Hinweise

- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 54,7 bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
- Bestehende Bebauung
- Geplante Gebäude
- abgegrenzter Bereich mit passiven Schallschutzmaßnahmen (vgl. Punkt 3, Hinweise)

III. Städtebauliche Festsetzungen:

- Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze.
z.B. Z = II: Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse (z.B. als Satteldachhaus EG als Vollgeschosß und einem als Vollgeschosß anzurechnendem Dachgeschosß. Das Untergeschosß darf dann nicht zum Vollgeschosß werden, oder als Pultdachhaus mit zwei Vollgeschossen, dann kein Dachgeschosß).
Als Definition eines Vollgeschosses gelten die Bestimmungen der BayBO 1998 Art. 2 Abs. 5:
„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.“
- Die maximale Höhe der Gebäude (Firstlinie) darf 8,50 m über dem Niveau der nächstgelegenen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Ein Kniestock ist bis max. 0,5 m Höhe gemessen ab Oberkante Rohfußboden bis Unterkante Fußspitze zulässig. Ein Pultdachhaus ist ohne Kniestock zu errichten.
- Pultdächer mit einer Neigung von mehr als 10° müssen im Bereich von ¼ ihrer Länge in einem steileren Winkel als 20° wieder auf die Trauflinie herabgeführt werden (Skizze siehe Begründung zum BPL).
- Als Dacheindeckung sind hoch-glänzende Materialien (z.B. „edel engobierte“ Ziegel) unzulässig. Zulässig sind naturfarbene sowie matt glänzende Materialien in den Farbtönen rot, braun, schwarz, antrazith und grau.
- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen an Fassaden und auf Dächern sind zulässig.
- Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Flachdächer oder Pultdächer mit der gleichen Dachneigung wie das Hauptgebäude zulässig. Garagen und Carports dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartenhäuser, Geräteschuppen etc.) dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch die Errichtung von Nebenanlagen nicht überschritten werden. Nebenanlagen dürfen an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden.
- Flächen von Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie Stellplätze selbst werden bei der Ermittlung der Grundfläche nicht auf die zulässige Grundflächenzahl angerechnet, wenn deren Abflußbeiwert unter 0,6 liegt (z.B. Rasenpflaster)
- Bei aneinander gebauten Hauptgebäuden sind diese in ihrer Dimension (Geschossigkeit, Höhe, Dachform u.ä.) gleichartig auszuführen. Das zuerst genehmigte Gebäude ist dabei ausschlaggebend.
- Zäune dürfen straßenseitig eine Gesamthöhe von 1,30 m einschließlich Sockel aufweisen. Sockel sind bis max. 0,30 m Höhe zulässig.
- Bei Geothermiebohrungen ist eine maximale Tiefe von 95 m zulässig.

IV. Hinweise:

- Die Bauherren werden auf die Einhaltung der aktuellen Energieeinsparungsverordnung (ENEV) hingewiesen.
- Der Bau von Zisternen ist erwünscht, ebenso die Nutzung des Regenwassers für Toilettenspülung.
- Im abgegrenzten Bereich wird empfohlen, Schlafräume oder andere ruhebedürftige Räume auf Seiten zu legen, die von der benachbarten Gaststätte in Käs-wasser abgewandt sind.
- Es wird empfohlen Keller als wasserdichte Wannen auszubilden.
- Die Immissionen aus dem ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Betrieb auf den umliegenden Feldern und Wiesen sind zu dulden.

V. Grünordnerische Festsetzungen

- Anpflanzen von Bäumen u. sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**
1.1 Einzelbäume im Bereich des Baugebietes
Die Anpflanzung von Einzelbäumen erfolgt entsprechend der Planeintragung. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es sind **schmalkronige Laubbäume** in einer Mindestqualität von 18-20 cm Stammumfang zu verwenden (siehe Pflanzliste 1). Die Bodenfläche ist mit einer standortgerechten Gräser- und Kräutermischung anzusaen. Die Fläche ist zur artenreichen Vegetationsfläche zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und von Düngung freizuhalten. Die Fläche ist zweimal pro Jahr zu mähen.

- Flächen für Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 14) und Flächen für ... Regenrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.**
Die Beläge von untergeordneten privaten und öffentlichen Flächen, wie Zufahrten zu Garagen, Stellflächen unter Carports sind mit versickerungsfähigen Belägen mit einem Abflußbeiwert von max. 0,6 auszuführen.

Abflußbeiwerte für verschiedene Oberflächenbeläge nach Geiger/ Dreiseitl

Oberflächen bzw. Bebauung	Abflußbeiwert
Holzelement, Flachdächer	0,50 bis 0,70
Asphaltstraßen und - fußwege	0,85 bis 0,90
Pflaster	0,75 bis 0,85
Reihenpflaster (Rasenpflaster)	0,25 bis 0,60
Schotterstraßen und Kleinpflaster (offene Fugen)	0,25 bis 0,60
Kieswege	0,15 bis 0,30
Unbefestigte Flächen	0,10 bis 0,20
Park- und Gartenflächen	0,05 bis 0,10

3. Zuordnungsfestsetzung nach §9 Abs. 1a BauGB

Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe mit einem Flächenansatz von 3.391 m² werden über das gemeindeeigene Ökokonto ausgeglichen. Dazu wird dem Eingriff durch den vorliegenden Bebauungsplan eine **erste** Teilfläche in Höhe von 3.410 m² auf dem Grundstück Flur 328, Gemarkung Kalchreuth (Flächengröße gesamt 7.330 m²) zugeordnet. Eine **zweite** Teilfläche in der Größe von 181 m² ist im Norden des Flst-328/2 als extensive Wiesenbrache zu entwickeln.
Die Ausgleichsflächen sind dem Landesamt für Umweltschutz, mit den dafür vorgegebenen Meldebögen, von Seiten der satzunggebenden Gemeinde zu melden. Die benannten Flächen werden derzeit ackerbaulich genutzt und entsprechen nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" der Kategorie I, oberer Wert. Im Norden und Westen grenzen Waldflächen an.
Es ist eine Wildbrache (Kategorie II, unterer Wert) zu entwickeln (Ansaat mit der Saatgutmischung „Lebensraum 1, 10 kg/ha des Projekts Lebensraum Brache). Es ist eine Pflegemahd im Abstand von 2-3 Jahren alternierend jeweils auf der Hälfte der Gesamtfläche durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Düngung und Pestizideinsatz ist zu unterlassen. Nach 5 Jahren hat ein Umbruch mit anschließender Neueinsaat, ebenfalls in Teilabschnitten zu erfolgen. Im Osten ist ein 2 m breiter Sukzessionsstreifen mit dem Entwicklungsziel eines artenreichen Feldrains zu entwickeln. Jährliche Mahd ab dem 1. August.

4. Zeitlicher Bezug der Ausgleichsmaßnahmen

Der Gesetzgeber fordert bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen eine zeitnahe bzw. zeitgleiche Umsetzung gegenüber den zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft.
Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, sind daher ein Jahr nach Baubeginn des Bauvorhabens nachzuweisen.

Pflanzliste 1:

- Bäume für Einzelbaumstandorte (schmalkronige Bäume)**
- Prunus hillieri 'Spire' (Zierkirsche)
 - Sorbus aucuparia 'Fastigiata' (Säulen- Eberesche)
 - Malus 'Van Eseltine' (Zierapfel)
- Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm**

VI. Aufstellungsvermerke

A. Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:
Neustadt/Aisch, den 14.10.2011
ARGE STADT & LAND

B. Verfahren:
1. Der Gemeinderat hat am 28.07.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Birkenstraße" im OT Käswasser beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt am 01.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 03.01.2012 bis 31.01.2012 durchgeführt.
3. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Birkenstraße“, bestehend aus dem Planblatt und je einer Begründung sowie dem Umweltbericht, Stand 16.02.2012 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.03.2012 bis einschließlich 10.04.2012 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde Kalchreuth am 01.03.2012 bekannt gemacht.

4. Zum Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes, Stand 16.02.2012, wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben STADT & LAND vom 08.03.2012 beteiligt.
5. Der Gemeinderat hat am 24.05.2012 den Bebauungsplan „Birkenstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus dem Planblatt, Stand 24.05.2012 und den Begründungen zum Bebauungsplan und zum Grünordnungsplan sowie dem Umweltbericht, Stand 24.05.2012, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Kalchreuth, 25.05.2012
Gemeinde Kalchreuth
Saft Erster Bürgermeister
Siegel
Kalchreuth, 01.06.2012
Gemeinde Kalchreuth
Saft Erster Bürgermeister
Siegel

VII. Präambel:

Die Gemeinde Kalchreuth erläßt aufgrund der §§ 2(1), 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 2141) sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, geändert durch § 4 Abs. 3 des Gesetzes zur Änderung der Bay. Bauordnung und Änderungsgesetz vom 24. Juli 2007 (GVBl. S. 499) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (S. 585) folgenden Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Birkenstraße" im Ortsteil Käswasser in Kalchreuth.

Satzung:

§ 1 Geltungsbereich:
Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke Fl.-Nrn. 1596; 1596/1 und /2; ; 1597; 1598/1 und /3; 1599/1 bis /3; 1599/7 sowie Teilflächen aus der Fl.Nr.1594.
Die Flummern sind auch in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

§ 2 Regelungsinhalt:

Die Festsetzungen ergeben sich aus der Planzeichnung. Die Satzung besteht aus dem Plan- teil, einschließlich zeichnerischer und textlicher Festsetzungen und Verfahrensvermerken. Eine Begründung ist beigefügt. Im Planteil ist der Geltungsbereich zeichnerisch festgesetzt.

Die vom Gemeinderat am 24.05.2012 beschlossene Satzung zum Bebauungsplan "Birken- straße" wird hiermit ausgefertigt.

Kalchreuth, den 25.05.2012

(Saft, 1. Bürgermeister)

Gemeinde Kalchreuth
Landkreis Erlangen - Höchststadt

Ortsteil Käswasser

Bebauungsplan "Birkenstrasse"
mit integriertem Grünordnungsplan

MAßSTAB 1:1000
Fertigung 24.05.2012



Arbeitsgemeinschaft STADT & LAND
Matthias Rühl Dipl.-Ing. (TU) Raumplaner/Stadtplaner (SRL)
Klaus Scheuber, Dipl.-Ing. Freier Landschaftsarchitekt
91413 Neustadt / Aisch, Wilhelmstraße 30
Tel.: 09161/87 45 15, Fax: 09161/87 45 23
matthias.ruehl@t-online.de www.stadtundland.net