

KALCHREUTH

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 31.05.1978 (GVBl. S. 353)
2. §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986
3. Art. 91 Abs. 1 und 4 der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 01.08.1962 (GVBl. S. 179, ber. S. 150)
in den derzeit gültigen Fassungen folgenden Bebauungsplan

SATZUNG

§ 1 Für das Gebiet "Röckenhof Süd II" Nr. 21/5 E gilt der von der Gemeindlichen Planungsstelle des Landkreises Erlangen-Hochstadt vom 10.03.1987 ausgearbeitete und am 10.03.1988 geänderte Plan, der zusammen mit den auf dem Plan verzeichneten "Weiteren Festsetzungen" den Bebauungsplan bildet.
* 10.10.1989

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

Kalchreuth, am 01.09.94



1. Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

A) HINWEISE

93 Flurstücksnummer

bestehende Flurstücksgrenzen

geplante Flurstücksgrenzen

Höhenlinien

bestehende Wohngebäude

bestehende Nebengebäude

Schutzzone Freileitung, unterhalb der Schutzzone sind Hochbauten aller Art nicht zulässig.

Trafo

B) FESTSETZUNGEN

Grenze des Geltungsbereiches

Straßenbegrenzungslinie

Baugrenze

öffentliche Verkehrsfläche

Fußweg

Mittellinie - zwingende Firstrichtung

1 Vollgeschöß (Erdgeschöß) zwingend

2 Vollgeschöße (Erdgeschöß + Untergeschöß) als Höchstgrenze

Fläche für erdgeschößige Garagen "und deren Zufahrten" und damit gemäß Nr. 6 der "Weiteren Festsetzungen" verbundene Nebengebäude

Nicht einzufriedende Garageneinfahrten

Schutzzone Freileitung, unterhalb der Schutzzone sind Hochbauten aller Art nicht zulässig.

Innerhalb des Sichtdreieckes dürfen auf den Baurundstücken keinerlei Hochbauten errichtet und Anpflanzungen aller Art sowie Zäune, Stapel, Haufen und sonstige begehende angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 1,00 m über der Fahrbahn erreichen.

Begrenzung der Schallschutz-Zone (§ 13 der "Weiteren Festsetzungen")

Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BBAuG)

Grünflächen

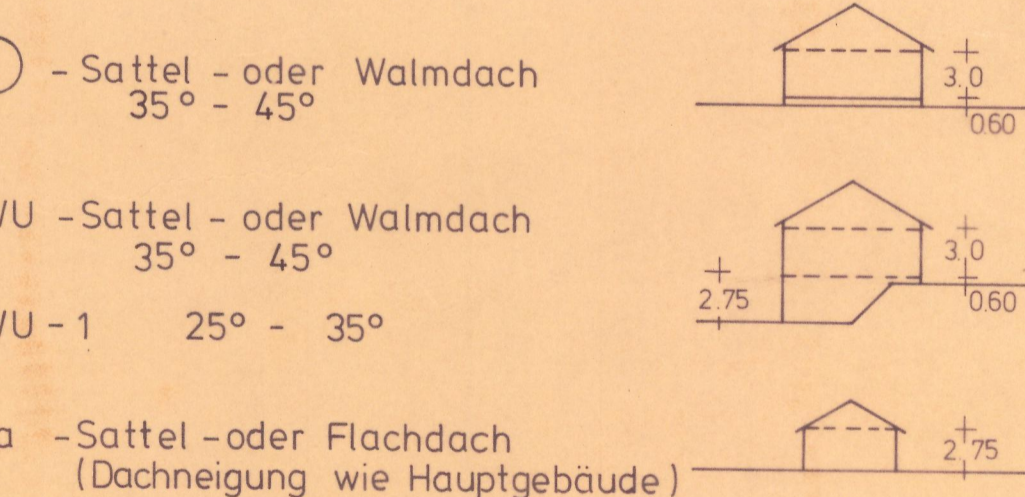
Private Stellplätze

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Je Haus oder Doppelhaushälfte sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (Einliegerwohnung gilt als 1 Wohnung)

Weitere Festsetzungen

- Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNutzVO, soweit sich nicht aufgrund der Festsetzungen über die Geschößzahl und die überbaubare Fläche sowie der Größe der Grundstücke im Einzelfall ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.
- Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschößfußboden) darf nicht höher als 0,60 m über dem anstößenden natürlichen Terrain liegen.
- Max. Kniestockhöhe: cm = Gradzahl der Dachneigung (z.B. 25° Dachneigung max. 25 cm Kniestock).
- Dachaufbauten sind bei Dachneigung zwischen 30° und 40° nur zulässig, wenn
 - die gleiche Dachform und Dachdeckung wie beim Hauptdach verwendet wird,
 - die Gesamtlänge der Dachaufbauten 1/2 der Dachlänge nicht überschreitet,
 - der Einzeldachaufbau nicht länger als 3 m ist und
 - die Traufhöhe über den Dachanschnitt 1,20 m nicht überschreitet.
- Sichtbare Pfetten am Ortsgang (Giebel) sind unzulässig. Ortsgangüberstand max. 20 cm.
- Auf den im Plan festgesetzten Flächen für Garagen können, soweit die dafür angewiesenen Flächen ausreichen, in Verbindung mit den Garagen auch Nebengebäude errichtet werden, wenn dadurch jeweils einheitliche Baukörper entstehen.
- Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise ist untersagt.
- Bei Garagen mit geneigten Dächern und bei Einbeziehung der Garage in die Dachgestaltung des Hauptgebäudes können Grenzgaragen eine größere Firsthöhe als 2,75 m aufweisen. Traufhöhe max. 2,75 m, Garagenlänge dabei max. 22 Art. 4 BauNutzVO, maximale Gesamtnutzfläche gem. Art. 4 Abs. 6 BayBO.
- Zusammengebaute Grenzgaragen müssen im Einvernehmen so gestaltet werden, daß einheitliche Baukörper entstehen (einheitliche Torhöhe, Traufhöhe und Satteldacheindeckung).
- Untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNutzVO und Garagen außerhalb der festgesetzten Fläche sind nicht zulässig.
- Als Einfriedungen entlang der Straße sind nur Zäune mit einer Gesamthöhe von max. 1,00 m über Geländeoberkante gestattet.
- An den geschößlosen Seiten der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungsstore und Türen nur zulässig, wenn sie zu den nicht einzufriedenden Garageneinfahrten hin angebracht werden.
- Für die Wohngebäude innerhalb der im Plan gekennzeichneten Schallschutzzone sind zur Abwehr erhöhter, von der Kreisstraße ERH 6 ausgehender Verkehrsmittel (Lärm, Vibrationen) für den Schallschutz zu treffen (z.B. Anordnung der räumbedürftigen Räume an der schallabgewandten Gebäudeseite, Einbau von Fenstern, Türen mit erhöhter Luftschalldämmung), die gewährleisten, daß innerhalb der Wohngebäude die Innengeräuspegel gem. Tafel 5 der VO-Regelung 1/79 vom Oktober 1979 durch von außen eindringenden Schall nicht überschritten werden. Der prüfbar Nachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.
- Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung treten alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen und Ortsvorschriften sowie die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Röckenhof Süd II Nr. 21/5 vom 31.07.1981 im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung Röckenhof Süd II Nr. 21/5 E außer Kraft.
- Aufschüttungen der Grundstücke sowie die Errichtung von Stütz- und Einfriedungswänden zu den Nachbargrundstücken, insbesondere an den Seiten zur freien Landschaft (Ortsrand) sind unzulässig. Diese Einfriedung hat mit nicht grellfarbenen Maschenrandzäun ohne Sockel zu erfolgen. (Ortsrand-Anpflanzungen siehe Ziff. 3 der "Weiteren Festsetzungen zur Grünordnung").
- Es sind folgende Dachformen bei den angegebenen Bauweise:
 - Sattel- oder Walmdach 35° - 45°
 - E/U - Sattel- oder Walmdach 35° - 45°
 - E/U-1 25° - 35°
 - Ga - Sattel- oder Flachdach (Dachneigung wie Hauptgebäude)



C) Festsetzungen zur Grünordnung

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Weitere Festsetzungen zur Grünordnung

- Die auf öffentlichem Grund, verkehrsberuhigte Zone und Parkbuchten eingetragene "Anpflanzung von Bäumen" sind als einheimische Hochstämme zu pflanzen (Ahorn, Kastanie, Eiche und Linde).
- Auf privatem Grund sollen standortgerechte einheimische Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Bäume: Obstbäume, Eiche, Kastanie, Linde und Weib. Sträucher: Hainbuche, Pfaffenhütchen, Schneeball, Felsenbirne, Hartweige, Haselnuß, Weißdorn, Salweide, Schwarzer Holunder, Hundstee, Schneebere. Das Anpflanzen von einheimischen Immergrünen Bäumen und Sträuchern muß auf einen Anteil von 10 % beschränkt werden.
- Die Ausbildung der Anpflanzung an den Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft (Ortsrand) hat als lockere Folge von einheimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen. Geschnittene Hecken sind nicht zulässig. (Ortsrand-Einfriedung siehe Ziff. 16 der "Weiteren Festsetzungen").

A) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.04.83 bis 13.04.83 im Rathaus öffentlich ausgestellt.
Kalchreuth, den 24.12.83
- Siegel -
1. Bürgermeister

B) Die Gemeinde Kalchreuth hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 13.12.83 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Kalchreuth, den 24.12.83
- Siegel -
1. Bürgermeister

C) Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 Abs. 3 BauGB dem Landratsamt Erlangen-Hochstadt mit Schreiben vom 24.12.83 angezeigt. Das Landratsamt Erlangen-Hochstadt hat innerhalb von 3 Monaten nach Eingang des Anzeigens keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht. Mit Schreiben vom 28.12.83 erklärt, daß es keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.
Kalchreuth, den 30.12.90
- Siegel -
2. Bürgermeister

D) Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde am 01.09.94 ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan nach § 12 Satz 4 BauGB in Kraft.
Kalchreuth, den 01.09.94
- Siegel -
1. Bürgermeister

GEMEINDE KALCHREUTH
ORTSTEIL RÖCKENHOF

BEBAUUNGSPLAN/RÖCKENHOF - SÜD II
NR. 21/5 E M=1:1000

AUFGESTELLT AM 10.03.1987
GEANDERT AM 10.03.1988 / 19.12.1988 / 10.10.1989

GEMEINDLICHE PLANUNGSSTELLE DES
LANDKREISES ERLANGEN-HOCHSTADT

FÜR DIE PLANUNG: OLFP ERLANGEN, DEN 10.03.1987

