

A4122

Pfeffersgarten Tal 1

Kalchreuth

1. PLANENTWURF M 1:1000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
- 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen als Mischgebiet (§6 BauNVO) festgesetzt. Nebenanlagen i. S. d. §14 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücke zulässig.
- 1.2 Gemäß §16 BauNVO wird die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl zu Grunde gelegt.
Als Höchstmaß der Geschossflächenzahl wird 1,2 festgesetzt.
Als Höchstmaß der Grundflächenzahl wird 0,6 festgesetzt.
- Die Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse höchstens drei (III)
Das Höchstmaß an Wohnheiten werden 6 festgelegt.

2. Bauweise
- Es wird die offene Bauweise im Sinne des §22 BauNVO festgesetzt.
3. Überbaubare Grundstücksflächen
- Die Bebauung ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen i. S. des §14 BauNVO und Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

4. Bauliche Gestaltung
- 4.1 Die Gebäude sind mit Satteldach zu überdachen.
- 4.2 Dachendeckung hat in naturroten Dachziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen.
- 4.3 Es ist ein Knistock zwischen 38 bis max. 50 cm erlaubt.
- 4.4 Es ist eine Dachneigung von 42 bis 52 Grad zulässig.
- 4.5 Für die Abstandsflächen gilt die Bayerische Bauordnung (BayBO).
- 4.6 Fassadenmaterialien und Fassadenanstriche in greller oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.
- 4.7 Als Einfriedung entlang der Straße sind nur Holzläune mit senkrechter Lattung und einer Gesamthöhe von 1,20 m von OK Gehsteig zulässig, zwischen privaten Grundstücken sind auch Maschendrahtläune bis 1,80 m von OK bestehendes Gelände zulässig. Höhe der Einfriedung im Bereich von Sichtdreiecken max. 1,00m zulässig. Die Höhenlage des Gebäudes wird auf max. 50cm über OK Straße und Erdgeschoss OKFFB festgesetzt.
- 4.8

5. Zufahrt, Garagen, Stellplätze
- Für die Grundstücke ist nur die Erschließung von der Hallerstrasse zulässig. Die Stellplätze sind wasserdurchlässig (Pflaster- oder Rasenstein, Mineralbeton o.ä.) auszuführen. Die Errichtung von Stellplätzen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder den dafür vorgesehenen und bezeichneten Flächen zulässig. Garagen sind mit einem davor liegenden Stauraum von mind. 5,00m zu errichten.
6. Grünordnung, Eingriffsregelung
- Ein gesonderter Grünordnungsplan, einschließlich Eingriff- und Ausgleichsfinanzierung gemäß Vorgabe des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Grünordnungsplan mit Ausgleichsfläche Pl. Nr. 01a vom 25.03.2002 wurde erstellt durch Dipl.-Ing. Johannes Henschel, Landschafts-Architekt BDLA.

Zeichenerklärungen nach Festsetzungen

- Mi Mischgebiet nach §6 BauNVO
- 1,2 GFZ Geschossflächenzahl
- 0,6 GRZ Grundflächenzahl
- E+D Zahl der Geschosse
- E+I+D Zahl der Vollgeschosse
- III offene Bauweise
- O nur Einzelhäuser zulässig
- E nur Doppelhäuser zulässig
- D Baugrenze
- Hauptfirsrichtung
- Erschließungsstrasse
- S Stellplätze
- GA Garagen
- Bäume vorgeschlagene Bepflanzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans

Zeichen für Hinweise

- Bestehendes Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Fl. Nr. des Grundstückes
- Vorgesehene Bebauung, Entwurfsvorschlag

Rechtsgrundlage

Die Gemeinde Kalchreuth erlässt gem. § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1987 (BGBl. I S. 2141), ber. 1998, S. 137), geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (BGBl. S. 2902) vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch den Eignungsvertrag vom 31. August 1990 i. V. mit dem Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1124) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 486), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270) geändert durch Gesetz vom 10. Juli 1998 (GVBl. S. 389), vom 24. Juli 1998 (GVBl. S. 439) diesen Bebauungsplan als Satzung.

- Planbezeichnung: Bebauungsplan Nr. 14 / 22
Gemeinde Kalchreuth
Landkreis Erlangen - Höchststadt
- Entwurfsverfasser: Baugebiet „Pfeffersgarten“, Grundstück Flur-Nr.: 60
Gemarkung Kalchreuth
Architekturbüro Roland Kessel
Heroldsberger Straße 23
90 562 Kalchreuth
- Ausgefertigt am: 19. Juni 2001
geändert am 06. September 2001
geändert am 15. November 2001
geändert am 05. Dezember 2001
geändert am 16. April 2002
geändert am 03. Juli 2002

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

- a) Auf Grund der Grundstücksgröße wird ein Bebauungsplan erstellt um eine geordnete Bebauung zu gewährleisten. Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnraum.
- b) Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Dorfgebiet ausgewiesen, in dem umgebenden Bereich ist jedoch keine Landwirtschaft mit Tierhaltung mehr vorhanden, daher Ausweisung als Mischgebiet.
- c) Die Erschließung des Baugebietes erfolgt mit einer Stichstraße mit Wendehammer von der Hallerstrasse. Es ist nicht mit einem stärkerem Verkehrsaufkommen zu rechnen, d.h. es tritt keine gravierende Änderung auf.
- d) Umweltverträglichkeitsprüfung: Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) muss für diesen Bebauungsplan keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden, da die vorgegebenen Schwellenwerte (Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.7 der Anlage 1: min. 20.000 m² zulässige Grundfläche) nicht erreicht werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 28.06.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.: 14 / 22, Baugebiet „Pfeffersgarten“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.07.2001 ortsüblich bekannt gemacht.
Kalchreuth, den 17.07.02
Gemeinde Kalchreuth, Nützel 1 Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 19.06.2001 wurde vom Gemeinderat am 28.06.01 gebilligt. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.04.02 wurde vom Gemeinderat am 18.04.02 gebilligt.
Kalchreuth, den 17.07.02
Gemeinde Kalchreuth, Nützel 1 Bürgermeister

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 10.07.2001 bis 13.08.2001 sowie am 09.10.2001 bis 23.10.2001 durchgeführt. Am 01.07.2001 und 1.10.01 ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 10.07.2001 von der öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Kalchreuth, den 17.07.02
Gemeinde Kalchreuth, Nützel 1 Bürgermeister

Die öffentliche Auslegung, des geänderten Bebauungsplanes, gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 08.05.2002 bis 10.06.2002 durchgeführt und am 01.05.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 24.04.04 von der öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Kalchreuth, den 17.07.02
Gemeinde Kalchreuth, Nützel 1 Bürgermeister

Die eingegangenen Anregungen der Bürger und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat am 20.09.2001, 13.12.01 und 11.07.02 beauftragt, der Bebauungsplan wurde am 11.07.02, vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.
Kalchreuth, den 17.07.02
Gemeinde Kalchreuth, Nützel 1 Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB vom Landratsamt Erlangen - Höchststadt mit Schreiben vom 02.07.02, genehmigt.
Kalchreuth, den 09.09.02
Gemeinde Kalchreuth, Nützel 1 Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 01.10.02, gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Kalchreuth, den 01.10.02
Gemeinde Kalchreuth, Nützel 1 Bürgermeister

GEMEINDE KALCHREUTH

Landkreis Erlangen - Höchststadt

BEBAUUNGSPLAN NR.: 14/22

BAUGEBIET „PFEFFLERSGARTEN“
MASSSTAB 1:1000
GEMARKUNG KALCHREUTH
GRUNDSTÜCK FLUR-NR.: 60

ENTWURFSVERFASSER

ARCHITEKTURBÜRO
Roland Kessel
Architekt BDB
Heroldsberger Straße 23
90 562 Kalchreuth

Kalchreuth, den 19.06.2001
geändert am 06.09.2001
geändert am 15.11.2001
geändert am 05.12.2001
geändert am 16. April 2002
geändert am 03. Juli 2002