

Bebauungsplan (BBP) Nr. 14/24 "Kaufleite Süd" mit integriertem Grünordnungsplan (GOP), und 1. Änderung Bauungsplan "An der Kaufleite", Gemeinde Kalchreuth, Landkreis Erlangen-Höchstadt, M 1:1000



PRÄAMBEL
Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Kalchreuth folgende Satzung zum Bebauungsplan Nr. 14/24 "Kaufleite Süd":

Für den Bebauungsplan gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 22.07.2010, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
GE_e eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
0,8 Grundflächenzahl § 19 BauNVO
1,0 Geschossflächenzahl § 20 BauNVO

BAUWEISE
o offene Bauweise § 22 BauNVO
SD/FD Satteldach/Flachdach
Baugrenze § 23 BauNVO

VERKEHRSLÄCHEN
Straßenverkehrsfläche
Geh- und Wirtschaftsweg
Verkehrsgrünfläche
Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
Trafostation

GRÜNFLÄCHEN
private Grünfläche
öffentliche Grünfläche

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
Regenrückhaltebecken

PLANUNG, NUTZUNGSREGELUNG, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
neu zu pflanzende Gehölze
Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Biotop der Bayer. Biotopkartierung mit Nummer

SONSTIGE PLANZEICHEN
Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Gemeinde
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

ZEICHNERISCHE HINWEISE
vorgeschlagene Grundstücksgrenze
Sichtdreieck

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform	Bauweise

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig.

Immissionsschutz
Das Gewerbegebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO dahingehend eingeschränkt, dass nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren gesamte Schallemissionen den immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) von 60 dB(A) im Tagzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) und von 50 dB(A) im Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) je Quadratmeter des Baugrundstücks i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO nicht überschreiten.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO) bzw. die Geschossflächenzahl (GFZ, § 20 BauNVO) sind mit 0,8 bzw. 1,2 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist mit maximal 11 festgesetzt.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Bebauungsplangebiet werden Einzelhäuser in offener Bauweise festgesetzt.

4. Pflanz- und Erhaltungsgebote

Am Nordrand des Baugebietes wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, an der West- und Südseite des Baugebietes werden Pflanzgebote auf Privatgrund im Sinne einer Randeingrünung festgesetzt. Die Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern standortgerechter heimischer Gehölze in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation des Eichen-Hainbuchenwaldes in Mindestqualitäten (siehe nachfolgende Liste) zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Bei der als Ausgleichsfläche festgesetzten Randeingrünung am West- bzw. Südrand ist eine naturnahe, geschlossene, 3-reihige Hecke aus standortheimischen Gehölzen zu entwickeln. Ein Formschnitt ist nicht zulässig.

- Pflanzliste**
Für die Pflanzungen sind Arten der nachfolgenden Tabelle vorzusehen. Die standortgerechten heimischen Arten sind - soweit verfügbar unter Verwendung autochthonen Pflanzenmaterials - für die Nichteingriffsbereiche zu verwenden. Der Pflanzabstand darf maximal 1,5 m x 1,0 m betragen. Die Pflanzungen sind mindestens in den angegebenen Pflanzenqualitäten (=größen) auszuführen. Als Mindestpflanzqualitäten gelten:
- Hochstamm, H, 3xv, mB., StU 18 - 20 cm
 - Heister, Hei, 2xv., 125 - 150 cm
 - Sträucher, vStr, 3 - 4 Tr., 60 - 100 cm

- Bäume I.Ordnung**
Quercus robur
Tilia cordata
Stieleiche
Winterlinde
- Bäume II.Ordnung**
Acer campestre
Sorbus aucuparia
Sorbus torminalis
Prunus avium
Carpinus betulus
Feldahorn
Eberesche
Elsbeere
Vogelkirsche
Hainbuche

- Sträucher**
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus frangula
Viburnum lantana
Roter Hartriegel
Hasel
Weißdorn
Heckenkirsche
Schlehe
Faulbaum (Pulverholz)
Wolliger Schneeball

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 - zu beachten. Der Ausfall einer festgesetzten Bepflanzung nach der Bauausführung ist mit gleichartigen Gehölzen in den vorgeschriebenen Pflanzgrößen zu ersetzen.

Bei Pflanzungen großkroniger Bäume ist zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Mindestabstand von 4 m einzuhalten. Die Baumpflanzungen entlang dem Wirtschaftsweg 1493/2 sind zum Gewerbegebiet Kaufleite Süd zu orientieren, um ein ausreichendes Lichttraumprofil zu gewährleisten.

5. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Neben den festgesetzten Pflanzgeboten als Minimierungsmaßnahmen wird auch eine externe Ausgleichsfläche in einer Größe von 0,570 ha erforderlich. Der Ausgleich wird auf folgenden externen Flächen geleistet (Details siehe Begründung):

Flur-Nr. 213, Gemarkung Röckenhof
Entwicklungsziel ist ein artenreicher Streuobstbestand mit Wildbrache und Heckenzügen.

Flur-Nr. 762, Gemarkung Kalchreuth
Entwicklungsziel ist ein artenreicher Streuobstbestand mit Wildbrache und Heckenzügen.

Flur-Nr.	Gesamtfläche	Fläche zur Abbuchung
213 (Gmkg. Röckenhof)	3.473 m ²	1.930 m ²
762 (Gmkg. Kalchreuth)	5.460 m ²	3.770 m ²
Ausgleichsfläche		5.700 m² (0,570 ha)

B Örtliche Bauvorschriften

1. Fassadengestaltung

Wandflächen sind mit gedeckten Materialien und Farben auszuführen.

2. Dachgestaltung

Als Dachkonstruktion sind flachgeneigte Dächer und Satteldächer mit einer Neigung zwischen 15° und 45° zulässig. Dachbegrünung ist zulässig.

3. Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Die Zäune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen. Ausnahmen können nur im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden. Zaunsockel sind unzulässig. Die Ausgleichsflächen dürfen zur freien Landschaft hin nicht eingefriedet werden.

4. Stellplätze

Parkplätze ohne häufigen Stellplatzwechsel sowie Flächen, die nicht als Verkehrsflächen auf dem privaten Grundstück dienen, sind durchlässig zu gestalten. Zulässig sind z. B. Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterterrassen, Rasengittersteine.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihren Dimensionen zurückhaltend auszuführen, dürfen nur zur Sichtstraße hin orientiert sein und keine Fernwirkung entfalten.

HINWEISE

1. Bodendenkmale

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Oberflächenwasserableitung

Für die Versickerung bzw. Einleitung von Oberflächenwasser ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Der Nachweis ist gemäß Merkblatt ATV-DVWK-M 153 („Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“) durchzuführen. Das Merkblatt ATV-DVWK-A 117 ist zu beachten.

3. Regenwassernutzung

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwässern wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen. Der Bau von Zisternen ist möglich. Pro 100 m² Dachfläche wird ein Fassungsvermögen von mindestens 3 m³ empfohlen.

4. Grundwasser

Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunderkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht. Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden. Die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 15 i. V. m. Art. 70 BayWG.

5. Ver- und Entsorgung

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist sicherzustellen.

6. Oberboden

Anfallender Oberboden im Bereich von Baumaßnahmen ist vor Baubeginn abzutragen und in Mieten zu lagern. Er soll bevorzugt im Bereich von Gehölzpflanzflächen wieder eingebracht werden oder ist in Abstimmung mit der Kommune extern als Oberboden wiederzuverwenden.

7. Immissionsschutz

Die schalltechnische Berechnung erfolgte nach dem Vereinfachten Verfahren der TA-Lärm, nach DIN ISO 9613 bei freier Schallausbreitung (also ohne Bodenabsorption, abschirmende Gebäude etc.) mit einer Emissionshöhe von 3,0 m über Gelände. Es wird darauf hingewiesen, dass ein schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 2 BauVorV verlangt werden kann.

8. Trafostation

Die Station darf kein Satteldach erhalten.

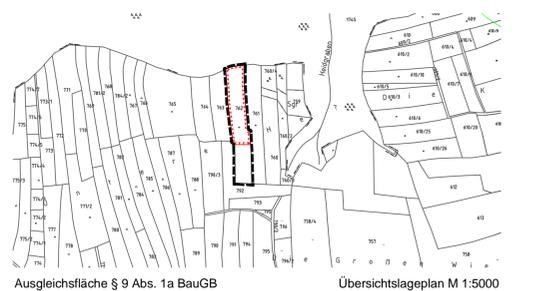
9. Pflanzabstände

Die Regelung der Abstände zur angrenzenden Feldflur erfolgt gemäß dem AG BGB (Ausnahme s. A 4).



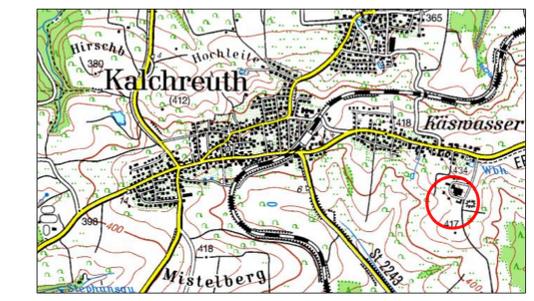
Ausgleichsfläche § 9 Abs. 1a BauGB Übersichtslageplan M 1:5000

Auf der Flur-Nr. 213, Gemeinde Kalchreuth, Gemarkung Röckenhof, wird eine Teilfläche von 1.930 m² als Fläche nach § 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB zum Ausgleich im Sinne § 1a Abs. 3 BauGB für den Eingriff für den Bebauungsplan zugeordnet. Hier sind Ausgleichsmaßnahmen gemäß A 5 der Textlichen Festsetzungen festgesetzt.



Ausgleichsfläche § 9 Abs. 1a BauGB Übersichtslageplan M 1:5000

Auf der Flur-Nr. 762, Gemeinde Kalchreuth, Gemarkung Kalchreuth, wird eine Teilfläche von 3.770 m² als Fläche nach § 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB zum Ausgleich im Sinne § 1a Abs. 3 BauGB für den Eingriff für den Bebauungsplan zugeordnet. Hier sind Ausgleichsmaßnahmen gemäß A 5 der Textlichen Festsetzungen festgesetzt.



Übersichtskarte

PLANUNGSGRUPPE STRUNZ INGENIEURGESELLSCHAFT mbH BAMBERG		08.020.7	Datum	gez.	gepr.
Vorentwurf		13.11.2008	Ba	St	
Entwurf		23.04.2009	Ba	Ku	
Änderung		15.04.2010	Ba	Ku	
Satzung		22.07.2010	Ba	Ku	

BBP mit GOP Nr. 14/24 "Kaufleite Süd", Gde. Kalchreuth

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 18.09.2008 beschlossen, für das Gebiet "Kaufleite Süd" einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.01.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Siegel Datum Bürgermeister
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 12.01.2009 mit 12.02.2009 statt.

Siegel Datum Bürgermeister
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 12.01.2009 mit 12.02.2009 statt.

Siegel Datum Bürgermeister
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 23.04.2009 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 23.04.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.06.2009 mit 10.07.2009 öffentlich ausgelegt, parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Nach Planänderung am 15.04.2010 erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 11.05.2010 mit 11.06.2010.

Siegel Datum Bürgermeister
Die Gemeinde Kalchreuth hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.07.2010 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.07.2010 als Satzung beschlossen.

Siegel Datum Bürgermeister
Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Siegel Datum Bürgermeister