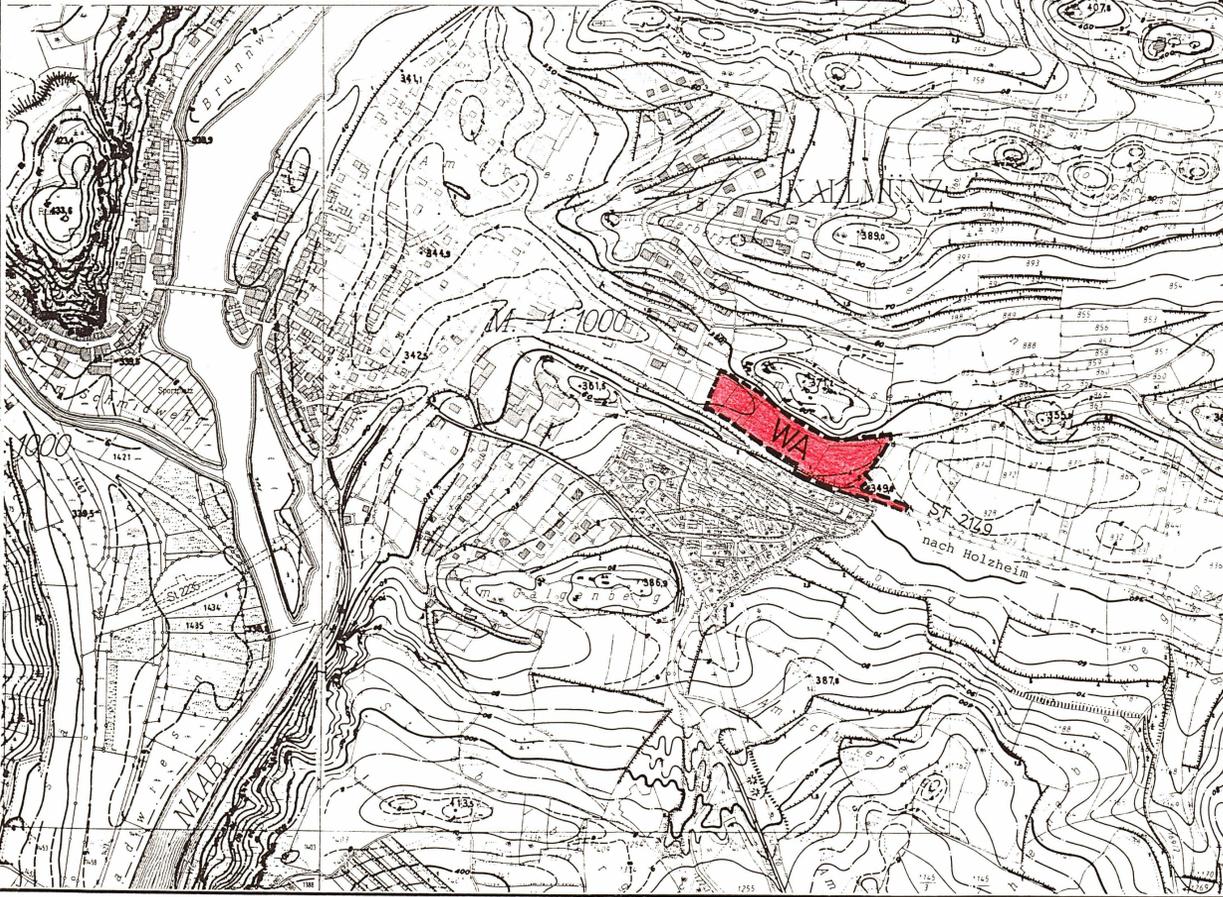


MARKTGEMEINDE KALLMÜNZ, - BEBAUUNGSPLAN "AM FUCHSENBÜGL"
 ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA LAGEPLAN M = 1:1000



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1:5000



Marktgemeinde Kallmünz, Landkreis Regensburg
 Verbindlicher Bauleitplan - Bebauungsplan -

Baugebiet "Am Fuchsenbügel"

Textliche Festsetzungen

1. Nutzungsart

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) im Sinne der Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, geändert durch Evertr. vom 31.08.1990, BGBl. II S. 889, 1122) in offener Bauweise vorgesehen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen in Verbindung mit der zulässigen Geschosshöhe bestimmt. Vollgeschosse: II; Grundflächenzahl GRZ 0,40
 Geschosflächenzahl GFZ 0,60

2. Hauptgebäude

Die im Bebauungsplan festgelegte Bauform E+D und die Firstrichtungen sind zwingend, das Seitenverhältnis Länge zu Breite der Gesamtbaukörper (Doppelhaus) soll ca. 5 : 4 betragen. An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchstens 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Es sind Satteldächer mit überwiegend ebener Dachfläche zu errichten. Stehende Gauben mit einer Rohbaufensteröffnung von 1,30 m und einem Abstand vom Ortgang von min. 2,00 m sind zulässig. Dachüberstände an den Traufen sind bis max. 50 cm, am Ortgang bis max. 25 cm, zulässig. Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 30 cm über der OK des Bürgersteiges liegen. Kniestock ist bis max. 75 cm zugelassen. Dachneigungen in allen Parzellen 41 bis 45 Grad, Deckung aus kleinteiligen ziegelfarbenen Dachelementen. Mittlere Traufhöhe max. 4,00 m über der OK des Bürgersteiges. Die Landschaft störende Farbanstriche an den Gebäuden sind unzulässig.

3. Nebengebäude (Garagen)

Zulässig sind Nebengebäude an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putz, Art und Farbe wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung wie Hauptgebäude. Wo Nebengebäude als Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, sind sie auch an der Grundstücksgrenze zu errichten. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäude (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an der Grenze bestehenden Gebäude anzugleichen.

4. Außenwerbung

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig, an Gebäuden mit Geschäften oder an Orten der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gbäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,0 m² zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,3 m² und eine Ausladung von 0,6 m nicht überschreiten.

5. Einfriedungen

Zulässig sind an der Straßenseite Einfriedungen aus Holz, höchstens 1,2 m hoch einschließlich Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 1/3 der Gesamthöhe der Einfriedung betragen darf. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht werden. Anstriche, die den Naturfarben des Zaunmaterials nicht entsprechen, sind unzulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist außerdem eine Einfriedung aus Maschendraht in grauer oder grüner Farbe statthaft. Stauraum: Vor Garageneinfahrten ist ein nichteingezäunter Stauraum von 5,00 m vorzusehen.

6. Terrassen

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis zu einer Höhe von 60 cm mit Bepflanzung. Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

7. Bepflanzung

Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen. Im übrigen sind in öffentlichen Flächen Bäume und Sträucher zwingend zur Pflanzung vorgesehen und zwar nach Maßgabe des Fachrates des Landratsamtes. Auswahlliste einheimischer Bäume und Sträucher:
 Acer campestre Feldahorn
 Carpinus betulus Hainbuche
 Corylus avellana Haselnuß
 Cornus sanguinea Hartriegel
 Quercus ilex Wollig Schneeball
 Symphoricarpos chenaultii Schneebeere
 Crataegus-Arten Weißdorn-Arten
 Salix-Straucharten Weiden-Arten
 Sorbus aucuparia Vogelbeere
 Quercus robur Eiche
 Acer platanoides Spitzahorn
 Tilia cordata Winterlinde

Entlang der St 2149 ist die Bepflanzung 2-reihig vorzunehmen

8. Freileitungen

Freileitungen sind nicht zugelassen. Satellitenantennen dürfen keine Reklame tragen und sind in der farblichen Gestaltung ihrer Umgebung bzw. dem Hintergrund anzupassen, um diese möglichst unauffällig unterzubringen.

9. Schutz gegen Überflutung

Parallel zur Erschließungsstraße verläuft der Holzheimer Graben. Dieser kann bei extremen Niederschlagsverhältnissen auflauern. Die Grundstückseigentümer müssen eigenverantwortlich Vorsorge treffen, daß keine Schäden durch oberflächlich eindringendes Wasser entstehen.

10. Sonstiges

Die Stichstraße zur Parzelle Nr.16 ist mit Großpflaster und Rasenfuge zu befestigen. Der Fußweg zwischen Parz.15 und 16 erhält eine wassergebundene Decke.

Zeichnerische Festsetzungen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 2. Baugrenze
 3. Baulinie
 4. Verkehrsfläche mit Angabe der Breite
 5. Art der baulichen Nutzung
 6. Höchstzahl der Vollgeschosse
 7. Überbaubare Flächen für Garagen
 8. Garagenzufahrt min.5 m nicht eingezäunt
 9. Firstrichtung
 10. Bäume bzw. Sträucher zu pflanzen
 11. Bäume bzw. Sträucher zu erhalten
 12. Anbauzone 20 m breit mit Bepflanzung
 - 12a. Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und des Holzheimer Grabens
 13. Annäherungssichtweite L = 70 m
 14. Haltesichtweite S_h = 40 m
- Nachfolgendes gilt für alle Parzellen:
15. Bauform Erdgeschoß + Dachgeschoß
 16. max. Grundflächenzahl (GRZ)
 17. max. Geschosflächenzahl (GFZ)

Zeichnerische Hinweise

1. Grundstücksgrenze mit Grenzstein
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
3. Parzellennummer
4. Flurstücknummer
5. Bestehendes Wohngebäude mit Firstrichtung

Textliche Hinweise

1. Wasserversorgung
 Die Wasserversorgung des Baugebietes wird durch die Gemeinde-eigene Wasserversorgungsanlage sichergestellt.

2. Abwasserbeseitigung
 Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem und wird an die bestehende Rohrleitung in der Straße angeschlossen. Diese führt über ein Regenrückhaltebecken und ein Pumpwerk in die zentrale Kläranlage.

2.1 Niederschlagswasser
 Niederschlagswasser von Dächern oder Zufahrten soll nach Möglichkeit über Zisternen oder Sickeranlagen auf dem Grundstück beseitigt bzw. verwendet werden.

3. Grundwasser, Hochwasser
 Es wird empfohlen, beim Bau von Kellern, gegen Wassereinträge bzw. Vernässung des Mauerwerks durch Grundwasser oder Sickerwasser, bautechnisch Vorkehrungen zu treffen.

4. Sockel der Einfriedungen

Es wird angeregt, auf Zaunsockel zu verzichten, sofern keine Notwendigkeit zur Errichtung solcher Sockel besteht.

5. Schutz gegen Straßenlärm

An der St 2149 ist mit Lärmbelastung zu rechnen. Beurteilungspegel Tag 55,5 dB(A) (Orientierungswert 55 dB(A))
 Nacht 46,8 dB(A) (Orientierungswert 45 dB(A))
 Es wird empfohlen, entlang der Staatsstraße entweder eine Mauer oder einen Wall mit einer Höhe von ca. 1,0 m über Fahr-bahnrand anzulegen. Schlafräume und Kinderzimmer sollten nach Möglichkeit nicht an der Seite der St 2149 liegen und mit Fenstern der Schallschutzklasse 3 (35 dB) ausgestattet werden.

6. Erschließung

Zur Erschließung des Baugebietes ist die Herstellung folgender Anlagen notwendig.

Straße	280 lfm
Wasserleitung	320 lfm
Kanal	240 lfm
Straßenbeleuchtung	10 Stck.

7. Stand des amtlichen Kartenmaterials : April 1994

Begründung

Die Marktgemeinde Kallmünz verfügt über keine freien Bau-plätze, auch sind die wenigen vorhandenen Baulücken im alten Ortsbereich wegen der bestehenden Besitzverhältnisse kurzfrist-ig nicht verfügbar. Die rege Nachfrage, welche durch eine Bewerberliste von rund 10 Interessenten vorwiegend aus der Verwaltungsgemeinschaft Kallmünz nachgewiesen ist, kann nur durch Ausweisung eines neuen Baugebietes befriedigt werden. Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Marktgemeinde das Ziel, den Bedarf an Baugrundstücken zu decken und die notwen-digen Bauflächen so zu gestalten, daß eine städtebauliche Ord-

nung sichergestellt wird. Gleichzeitig wurde der Holzheimer Graben mit seinem vielfältigen Bewuchs an Bäumen und Sträu-chern zur Erhaltung in den Geltungsbereich mit einbezogen. Weiterhin wird zwingend festgesetzt, den neu entstehenden Ortsrand mit einheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Aus-wahlliste der schriftlichen Festsetzungen einzugrünen. Das Baugebiet wurde weitgehend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, aus diesem ist ersichtlich, daß zum vorliegenden Bebauungsplan keine Alternativen möglich sind. Die Anbindung an die St 2149 erfolgt in Abstimmung mit dem be-reits genehmigten Anschluß des Baugebietes "Spittlberg Ost". Die Verlegung des Ortsschildes und der Ortsdurchfahrt auf Höhe der Knauer Kapelle reduziert die Lärmbelastung für beide Bau-gebiete erheblich. Weiterhin entsteht ein dann endgültiger eindeutig definierter Ortsrand, dies auch in Verbindung mit dem Baugebiet "Spittlberg Ost". Eine Anbindung für den Fußgängerverkehr wird im Zuge der ge-meinsamen Knotenpunktgestaltung vorgenommen. Das Baugebiet soll durch die Bayerische Landessiedlung GmbH erschlossen werden.

Satzung

Die Marktgemeinde Kallmünz, Landkreis Regensburg, erläßt auf-grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Verfahrensvermerke

V.1. Die Marktgemeinde Kallmünz hat den Beschluß des Gemein-de-rates vom 28.06.1994... zur Aufstellung des Bebauungs-pla-nes am .08.07.1994 ortsüblich bekannt gemacht.

Kallmünz, den 10.08.1994
 1. Bürgermeister *Mötz* (Bauer)

V.2. Die Darlegung und Anhörung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.08.1994 in der Zeit vom 08.07.1994 bis 10.08.1994 statt.

Kallmünz, den 10.08.1994
 1. Bürgermeister *Mötz* (Bauer)

V.3. Anhörung gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.06.1994 in der Zeit vom 08.07.1994 bis 10.08.1994 statt.

Kallmünz, den 10.08.1994
 1. Bürgermeister *Mötz* (Bauer)

V.4. Billigungs- und Auslegungsbeschluß des Gemeinderates am 18.10.1994

Kallmünz, den 24.10.1994
 1. Bürgermeister *Mötz* (Bauer)

V.5. Bekanntgabe der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 28.10.1994; öffentliche Auslegung vom 07.11.1994 bis 12.12.1994 Erneute öffentl. Auslegung

Kallmünz, den 12.12.1994 vom bis
 1. Bürgermeister *Mötz* (Bauer) 1. Bürgermeister

V.6. Der Gemeinderat von Kallmünz hat mit Beschluß vom 14.02.1995 den Bebauungsplan in der Fassung vom 03.01.1995 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Kallmünz, den 20.02.1995
 1. Bürgermeister *Mötz* (Bauer)

V.7. Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Regensburg mit Schreiben vom 03.03.1995 angezeigt.

Kallmünz, den 03.03.1995
 1. Bürgermeister *Mötz* (Bauer)

V.8. Das Landratsamt Regensburg hat den Bebauungsplan mit Be-scheid vom 10.04.1995 AZ V/1-610-20/95 nicht beanstandet.

Kallmünz, den 29.06.1995
 1. Bürgermeister *Mötz* (Bauer)

Gefertigt am: 24.06.1994 *Mötz*

Geändert am: 18.10.1994 *Mötz*

03.01.1995 *Mötz*

26.06.1995 *Mötz*