

BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN "DALLACKENRIED OST"

MARKT KALLMÜNZ



BEGRÜNDUNG

Nach § 9 Abs. 8 BauGB siehe Anlage

ZEICHENERKLÄRUNG

Für die planlichen Festsetzungen

Allgemeines Wohngebiet



Dorfgebiete



Bautyp Nr.: 1



Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

Maximale Zahl der Wohneinheiten pro Parzelle: 2

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: II

Zulässige Hausform: Einzelhäuser



- Grenze des räumlichen Geltungsbereich
- - - - - Baugrenze
- == Fußweg/Mehrzweckstreifen
- GA Flächen für Garagen und Carports, Zufahrt in Pfeilrichtung
- GA Garagen
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudeseite
- Bestehende Wasserleitung
- Überflurhydrant

- öffentliche Grünfläche
- Kinderspielplatz 920 m²
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Entwicklung magerer Altgrasbestand (Oberbodenabtrag mit anschl. natürlicher Sukzession)
- Anlage Lesesteinriegel
- Anpflanzung von Bäumen
 - Acer campestre 'Elsrijk' - Feld-Ahorn (Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20cm)
 - Acer platanoides - Spitz-Ahorn (Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20cm)
 - Obstbaum (Hochstamm, robuste, regionale Sorte oder Wildobstsorte, 3xv, Stammumfang 14-16cm)
- Baum, zu erhalten
- Baum, der gerodet werden kann
- Anpflanzung von Gehölzen (Strauchgehölze aus Liste im Anhang Begründung Bebauungsplan)
- Gehölzbestand zu erhalten
- Stillgewässer (best. Teich)

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Textliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Massgebend für die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist die Darstellung im Plan.

2. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 – 15 Bau NVO)

Nach § 4 Abs. 1 – 3 Bau NVO wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 17, 19, 20 Bau NVO Art. 2 Abs. 4 BayBO)

Die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl sind in den Nutzungsschablonen festgelegt.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Nach § 22 Bau NVO wird für alle Gebäude offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

5. Anzahl der Stellplätze und Garagen

5.1. Bei allen Parzellen sind je Wohneinheit 2 Garagen oder Stellplätze in der hierfür festgesetzten Fläche auf dem Baugrundstück zu erstellen (Art. 55 Abs. 6 BayBO).

5.2. Kellergaragen sind nicht zulässig.

5.3. Garagenzufahrten

Die Garagenzufahrten sind im Bebauungsplan mit Pfeilen gekennzeichnet

Sämtliche Stellplätze und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

6. Hauptgebäude

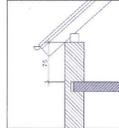
6.1 Dachform
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nur das Satteldach (siehe Regelbeispiele) mit einer Dachneigung von 38° - 45° zulässig.

6.2 Dachdeckung
Die Dachdeckung muss aus kleinteiligen, naturrotten (ziegelroten) Dachelementen (Pflannen, Biberschwanz, etc.) aus Ziegel oder Beton bestehen.

6.3. Dachgauben, Zwerchgiebel
Die Errichtung eines Zwerchgiebels mit einer Frontbreite von max. 1/3 der Traufhöhe des Hauptdaches ist zulässig. Dachgauben sind im mittleren Drittel der der Traufseite zulässig. Die Gaubenansichtsfläche darf 1,5 m² nicht überschreiten, der Abstand der Gauben untereinander muss mindestens 1,0 m betragen.

6.4 Wandhöhen
Die Wandhöhen sind in Regelbeispielen festgelegt und werden vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut gemessen.

6.5 Kniestock
Die Kniestockhöhe wird an der Aussenseite der Aussenseite der Oberkante der Rohdecke bis Unterkante der Dachsparren gemessen.



6.6 Fertige Fußbodenoberkante im Erdgeschoß (FFOK)
Die FFOK darf max. 0,30 m betragen (2 Vorlegestufen), bezogen auf die fertige Ausbauhöhe der Straße.

6.7 Baukörperform
Das Mindestseitenverhältnis der Schmal- (Giebelseite) zur Längsseite (Traufseite) beträgt 3 zu 4.

7. Nebengebäude

7.1 Die Dachform und Dachneigung von Nebengebäuden ist wie beim Hauptgebäude auszuführen.

7.2 Garagen und Nebengebäude sind bei gegenseitigem Grenzbauprofil gleich auszuführen.

8. Stützmauer

Aus topographischen Gründen notwendige Stützmauern sind als Natursteinmauern, Trockenmauern o.ä. bis zu einer max. Höhe von 0,50 m zugelassen.

9. Einfriedung

Einfriedungen sind nicht vorgeschrieben. Bei Errichtung von Einfriedungen wird die Ausführung an der Straßenseite in Holz (Holzlatten- oder Hanielzelzaun) empfohlen. Die Zaunhöhe darf über der Straßens- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,20 m betragen. Als Sockel sind die vorhandenen Bordsteine der Gehweg- oder Straßeneinfassung zu verwenden. In allen anderen Fällen darf die Sockelhöhe 5cm nicht überschreiten. (Durchlässigkeit für Kleintiere).

10. Grünordnung

10.1 Öffentliche Grünflächen

Die Bäume und die Gehölzpflanzungen sind zum frühestmöglichen Zeitpunkt zu erstellen.

Die Flächen des Kinderspielplatzes und die Ausgleichs- und Ersatzflächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Beim Kinderspielplatz sind nur ungiftige Pflanzen zu verwenden.

10.2 Anpflanzungen in privaten Grünflächen

Je 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum als Hochstamm, z. B. Obstbaumhochstamm zu pflanzen.

10.3 Festsetzungen von Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf den für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen (Ausgleichsflächen A1, A2 und A3) sind Ortsrandstrukturen aufzubauen. Es sind die dargestellten Obstbaumhochstämme (robuste, regionale Sorten), Einzelbäume und Heckenabschnitte (aus standortgerechten heimischen Gehölzen, siehe Liste im Anhang Begründung) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Flächen sind entsprechend der Darstellung als extensiv genutztes Grünland oder als magerer Altgrasbestand zu entwickeln. Im Bereich des mageren Altgrasbestandes erfolgt ein Oberbodenabtrag (ca. 25cm) mit anschließender natürlicher Sukzession (ggf. Pflege zur Sicherung des Entwicklungszieles).

Zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ist eine Fachbauleitung hinzu zu ziehen, welche die Ausgestaltung (Detailplanung) mit der Unteren Naturschutzbehörde abstimmt. Ausgleichsflächen dürfen nicht überfüllt, eingezäunt oder sonst negativ beeinträchtigt werden. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind zeitgleich mit dem Baufortschritt auszuführen und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

11. Grundstücksentwässerung

Die Grundstücksentwässerung sollte durch geeignete Massnahmen (Rigole oder Sickerschacht) auf dem Grundstück durchgeführt werden.

12. Abstandsflächen

Bezüglich der Abstandsflächenregelung gilt Art. 6 der Bayerischen Bauordnung.

13. Maximale Zahl der Wohneinheiten

Für Einzelhäuser wird die maximale zulässige Zahl der Wohneinheiten auf 2 pro Haus festgesetzt.

14. Lärmschutz

14.1 An den Baukörpern der geplanten Parzellen Nr. 4, 5, 17 und 18 werden die städtebaulichen Orientierungswerte tags und nachts der 18005 Teil 1, Beiblatt 1, überschrieben. Hier sind die Wohn- und Aufenthaltsräume nach denjenigen Fassadenseiten zu orientieren, an welchen keine Überschreitung der Orientierungswerte vorliegt. Als Schlafräume gelten auch Kinderzimmer.

14.2 Wo eine Orientierung nach Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht in jedem Fall realisierbar ist, sind geeignete Schallschutzmaßnahmen (vorzugsweise Schallschutzvorbauten, Schallschutzfenster) vorzunehmen. Fenster zu Tagesaufenthaltsräumen und Schlafzimmern müssen mindestens der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) entsprechen (Schalldämmmaß 35 – 39 dBA). Die Einhaltung dieser Forderung ist dem Landratsamt durch eine Bestätigung des Fensterherstellers bzw. -lieferanten nachzuweisen.

14.3 Um beim Einbau von Schallschutzfenstern eine Belüftbarkeit der Räume zu gewährleisten, können offene Fenster an Fassadenseiten ohne Überschreitung der Orientierungswerte vorgesehen werden, ist das nicht möglich so sind Belüftungseinrichtungen (z. B. Kontrollierte Wohnraumbelüftung) vorzusehen.

14.4 Werden Schallschutzvorbauten (Wintergärten, verglaste Balkone) vorgesehen, so ist sicherzustellen, dass diese nicht als Aufenthalts- bzw. Schlafräume genutzt werden können.

14.5 Die Dachhaut ist so zu dämmen, dass ein bewertetes Schalldämmmass RW von mindestens 40 dB erreicht wird. Die Einhaltung dieser Forderung des Planers ist nachzuweisen. Hinweis: Ausführungsbeispiele sh. DIN 4109 (Schalltechnik im Hochbau).

Textliche Hinweise

1. Elektrische Anschlüsse

Die elektrischen Anschlüsse erfolgen mit Erdkabel. Bei Erdarbeiten ist deshalb die EON Bayern (Parsberg) zu verständigen, um die Lage der Kabeltrassen genau zu bestimmen und die Sicherheitsvorkehrungen festzulegen.

2. Regenwasser

Das Regenwasser soll in Zisternen auf dem Grundstück gesammelt werden.

3. Bodenkunde

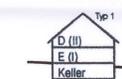
Archäologische Befunde sind gemäß Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz) unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, mitzuteilen.

4. Landwirtschaft

Der Landwirtschaft wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsbliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden Einschränkungen rechnen:

- a) Geruchsmission beim Ausbringen von Stallmist, Jauche und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- b) Staubmissionen beim Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung während trockener Witterung
- c) Lärmmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr
- d) Weidehaltung landwirtschaftlicher Nutztiere ist auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu dulden
- e) Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

Regelquerschnitt M = 1 : 500



Die in den Regelquerschnitt genannten Maße und gestalterische Aussagen sind Bestandteile der Festsetzungen

Gebaude typ 1) Max. zulässig 2 Vollgeschosse in der Form von Erd- und Dachgeschöß

Kniestock: max. 0,75 m

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 38° bis 45°

Geschosshöhe: 2,90m

Wandhöhe Nebengebäude: nach Art. 7 (4) BayBO

ZEICHENERKLÄRUNG

für die planlichen Hinweise



Bestehende Gebäude



Vorgeschlagene Baukörper



Parzellenummer



Höhenlinien



Flurnummer



Vorhandene Grundstücksgrenze



Vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Parzellen I, II, III, IV
bereits durch eine gültige
Ortsbauordnungsatzung
genehmigt.

Bebauungs-/Grünordnungsplan Maßstab M 1: 1000	Erstellt	22.07.07	Umfassung	WS Plänen
	Geändert	15.11.07	Fachstellen- Beteiligung	WS Plänen
	Geändert	24.02.09	Verfahrens- vermerke	WS Plänen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Marktrat Kallmünz hat in der Sitzung am 23.11.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Dallackennried - Ost“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Kallmünz, den 10.01.2006

[Signature]
Bauer, I. Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. 22.05.2007 hat in der Zeit bis 31.07.2007 stattgefunden.

Kallmünz, den 31.07.2007

[Signature]
Bauer, I. Bürgermeister

3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan mit Umweltbericht i.d.F.v. 22.05.2007, geändert am 15.11.2007 wurde gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.02.2008 bis 25.03.2008 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 14.02.2008 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde gem. § 4a Abs. 2 BauGB die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Kallmünz, den 25.03.2008

[Signature]
Bauer, I. Bürgermeister

4. Satzung

Der Markt Kallmünz hat mit Beschluss vom 23.07.2008 den Bebauungsplan „Dallackennried - Ost“ i.d.F.v. 22.05.2007, zuletzt geändert am 15.11.2007 gem. § 10 Abs. 2 BauGB in der als Satzung beschlossen, nebst Begründung und Umweltbericht i.d.F.v. 15.11.2007

Kallmünz, den 23.07.2008

[Signature]
Bauer, I. Bürgermeister

5. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am 12.02.2009 öffentlich bekannt gemacht und tritt damit nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis über die Möglichkeit der Einsichtnahme und auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 1 BauGB.

Kallmünz, den 12.02.2009

[Signature]
Bauer, I. Bürgermeister

rechtsverbindlicher Arbeitsplan
(Änderungen vorbehalten) 16/15

AUSFERTIGUNG BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN „DALLACKENRIED OST“

MARKT KALLMÜNZ
LANDKREIS REGENSBURG
REG.-BEZ. OBERPALZ



Architekturbüro WS-Plänen
Niederhof 5
93183 Kallmünz
Telefon: 09473/8303

Kallmünz, den 12.02.2009

[Signature]
WS-Plänen

[Signature]
Bauer, I. Bürgermeister