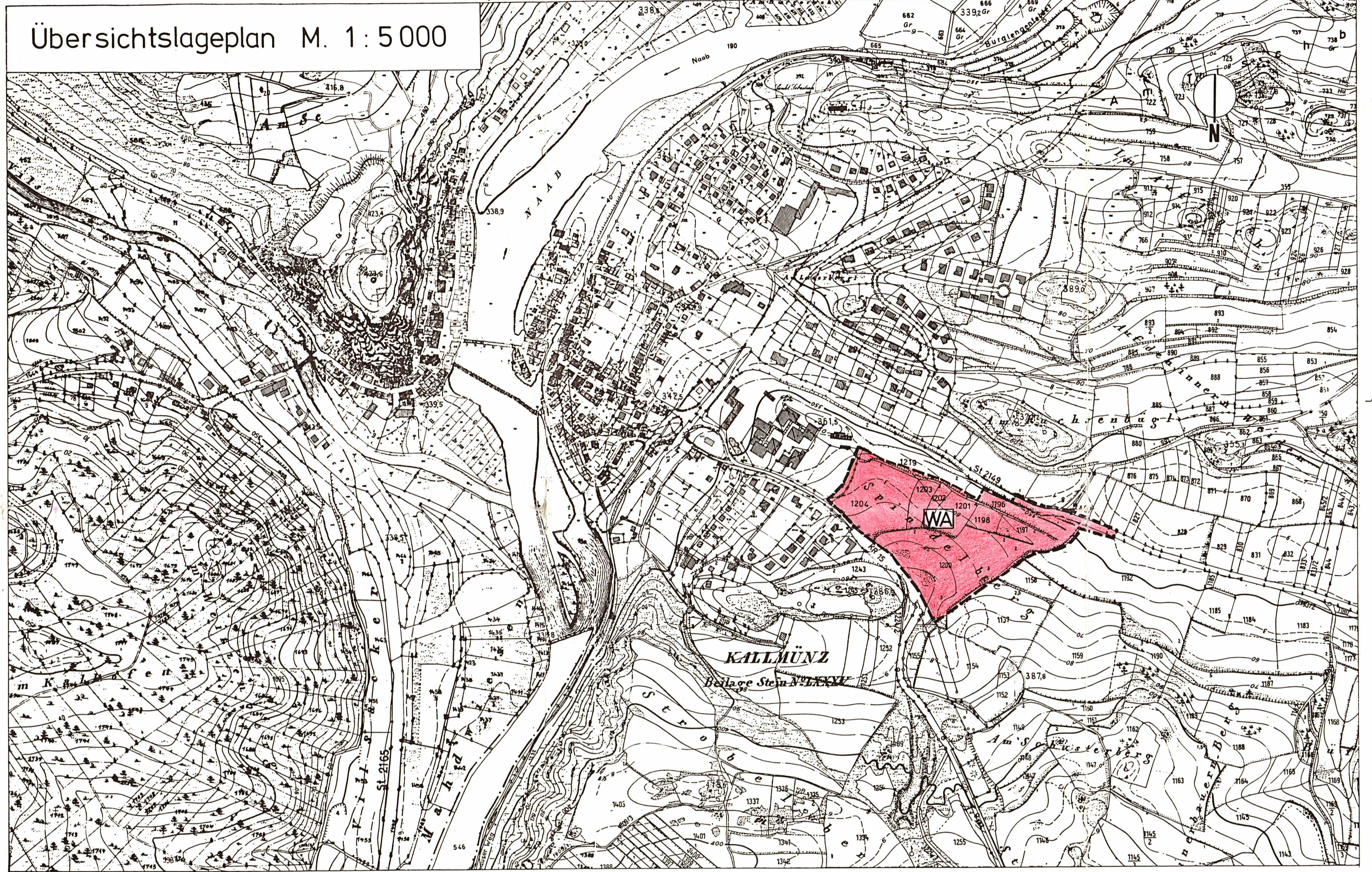


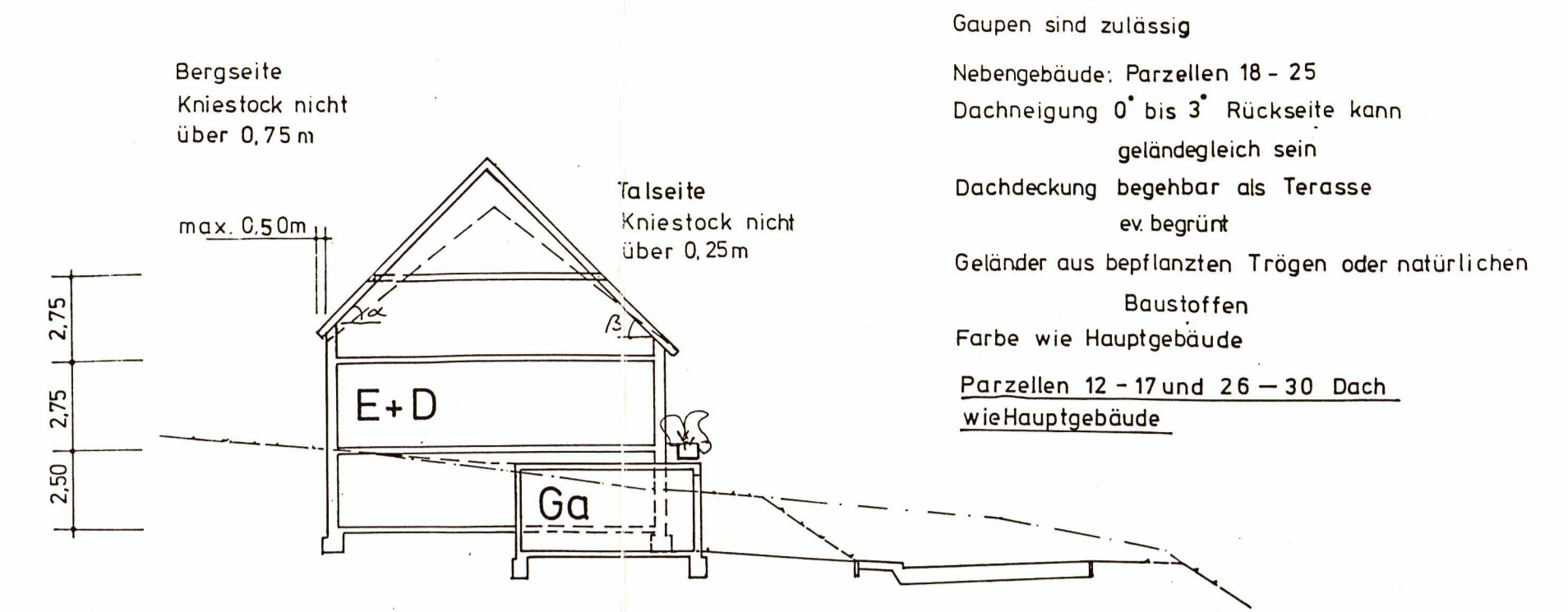
MARKTGEMEINDE KALLMÜNZ LKR. REGENSBURG

VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN)

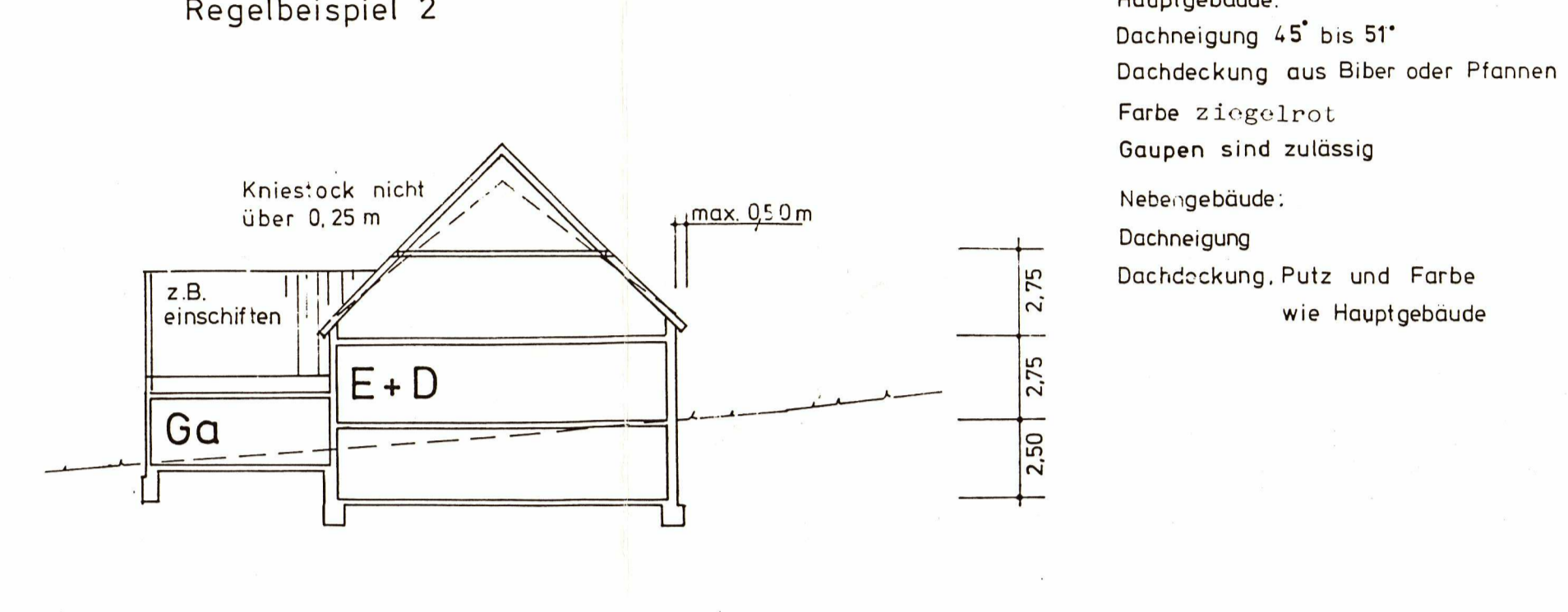
BAUGEBIET "SPITTLBERG OST" 2.ÄNDERUNG



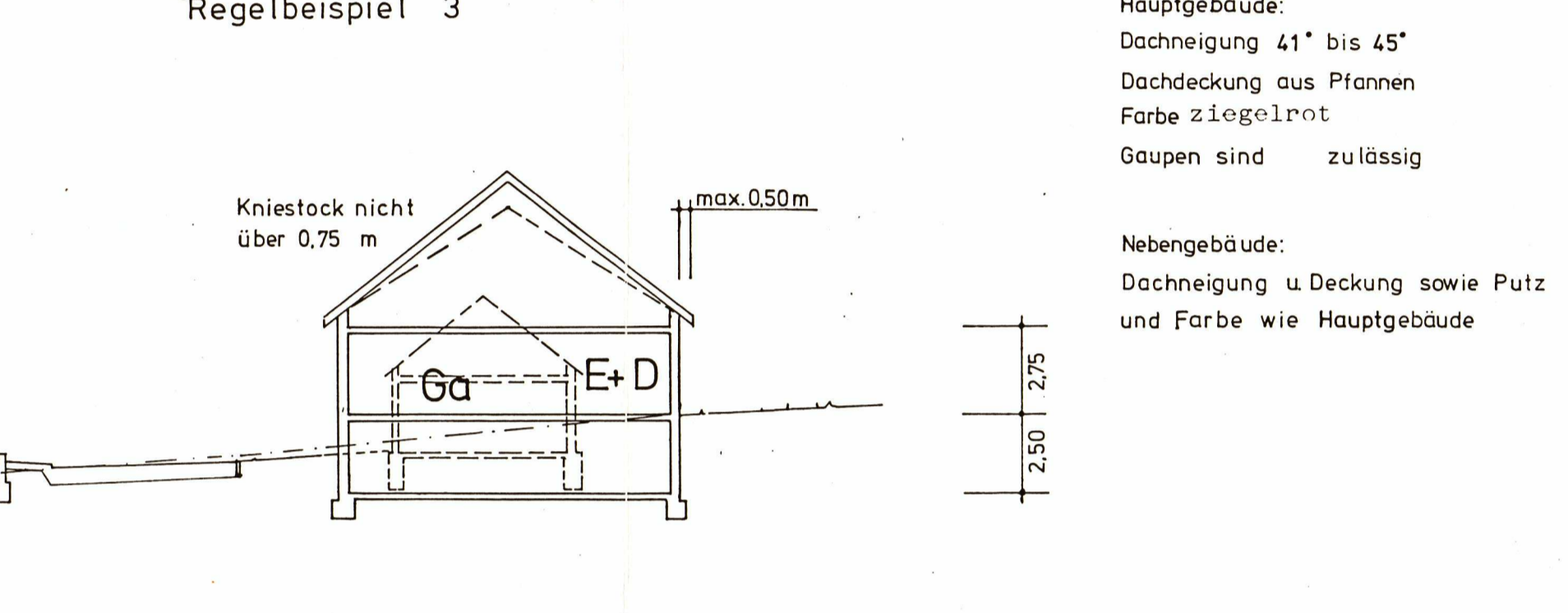
Regelbeispiel 1
Die in den Regelbeispielen genannten Maße und gestrichelten Ausmaßen sind Bestandteil der schriftlichen Festsetzungen.



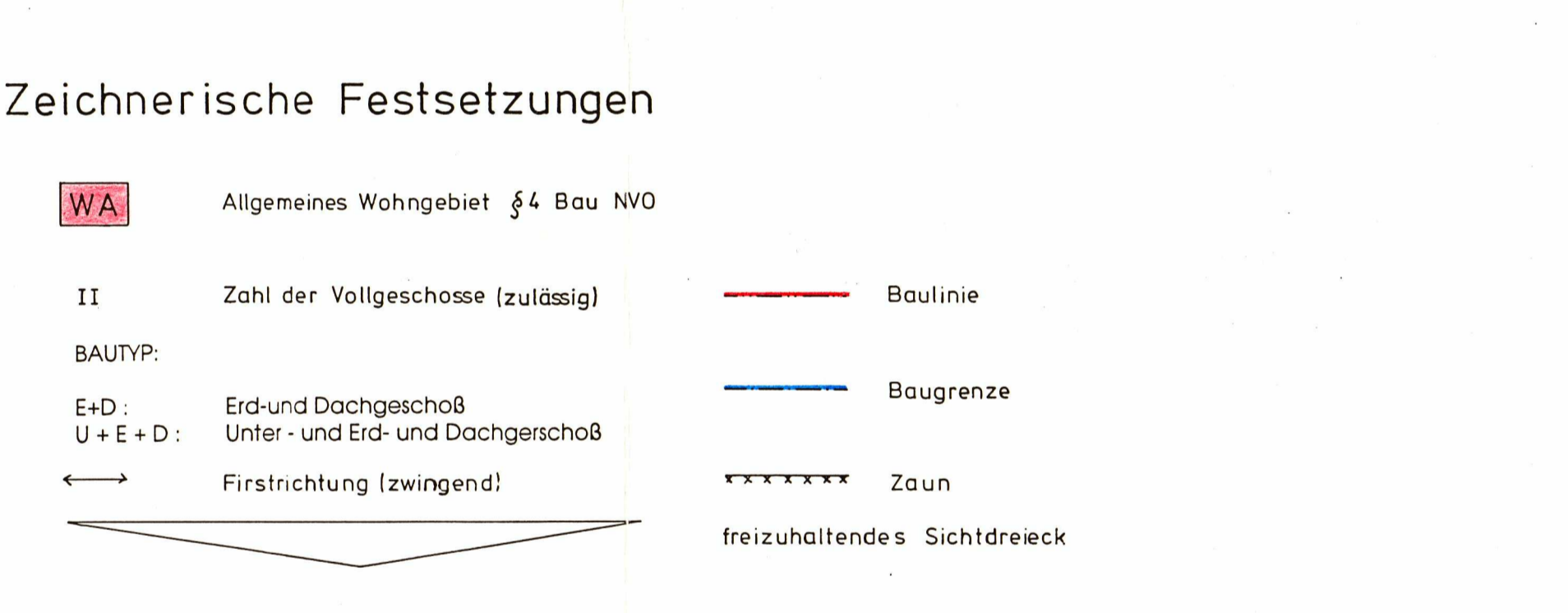
Regelbeispiel 2
Hauptgebäude: Dachneigung 45° bis 51°
Dachdeckung aus Biber oder Pfannen
Farbe ziegelrot
Gauben sind zulässig
Nebengebäude: Dachneigung u. Deckung, Putz und Farbe wie Hauptgebäude



Regelbeispiel 3
Hauptgebäude: Dachneigung 41° bis 45°
Dachdeckung aus Pfannen
Farbe ziegelrot
Gauben sind zulässig
Nebengebäude: Dachneigung u. Deckung sowie Putz und Farbe wie Hauptgebäude



Regelbeispiel 4
Hauptgebäude: Parzellen 27 bis 30
Dachneigung 41° bis 45°, alpha = beta
Dachdeckung aus Pfannen oder Biber
Farbe ziegelrot
Gauben sind zulässig
Nebengebäude: Dachneigung, -deckung, Putz und Farbe wie Hauptgebäude



Schriftliche Festsetzungen

1. Nutzungsart:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 des Baugesetzbuches vom 1. Nov. 1977 (BauNVO) festgesetzt. Die Bauweise ist in der Nutzungsart festgelegt. Soweit sich aus den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht andere Werte ergeben gilt folgende Flächenzahl (0,5).

2. Hauptgebäude:
Die im Bebauungsplan festgelegten Firststrichungen sind zu beibehalten. Die Seitenverhältnisse Länge zu Breite soll mind. 5:4 betragen. An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamthöhe des Hauptgebäudes entsprechen sind. (Nebengebäude sind im Bebauungsplan festgelegt). Die Dachneigung ist zu beibehalten. Die Dachneigung ist zu beibehalten. Die Dachneigung ist zu beibehalten. Die Dachneigung ist zu beibehalten.

3. Nebengebäude (Garagen):
Nebengebäude an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putz; Art und Farbe wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung sind den Hauptgebäuden anzupassen.

4. Außenwerbung:
Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig, an Gebäuden mit Geschäften oder an der der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von max. 1 qm zu beschränken. Bei Leuchtschildern sind grelle Farben, Farblichungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Namenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

5. Einfriedungen:
Zulässig sind an der Straßenseite Einfriedungen aus Holz, max. 1,00 m hoch einschl. Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 10 cm betragen darf. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. Anstriche, die den Naturfarben des Baumaterials nicht entsprechen, sind unzulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist außerdem eine Einfriedung aus Maschendrahtzaun in grüner Farbe statthaft. Die Parzellen 18 bis einschl. 25 und die Parzelle 35 enthalten Straßeneinfriedungen. Hier kann auf die straßenseitliche Einfriedung verzichtet werden. In jedem Falle aber sind die Büschungen mit einheimischen Niedergewächsen geschlossen zu bepflanzen und zu unterhalten.

6. Terrassen:
Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

7. Bepflanzung:
a) Anpflanzungen innerhalb privater Grundstücksflächen. Die privaten Vorgärten sowie sonstige private Grünflächen sind unter Verwendung bodenständiger Bäume und Sträucher grünlich anzulegen. Als ständertaugliche Fierzgebisse und Hecken gelten Hartriegel, Liguster, Fingerstrauch, Blütenkirsche, Heckenrose, Weigeln usw. Für die Bepflanzung sind die Abstände nach dem AG zum BGB zu beachten.
b) Anpflanzungen und Schutzpflanzungen in öffentlichen Flächen. Der bereits vorhandene Bewuchs der Parkanlage, Höhlewege und sonstiger Flächen ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen im Lageplan zu erhalten und während der Bauarbeiten zu schützen. Neuanpflanzungen oder Bepflanzungen sind mit bodenständigen Sträuchern, wie sie an den Feldrainen bereits vorhanden sind, anzulegen. Der Gehweg entlang der südöstlichen Baugrenze ist, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen und wird in seinem ursprünglichen Zustand belassen.

8. Freileitungen:
Freileitungen sind mit Ausnahme von Hochspannungsleitungen unzulässig. Die Versorgung der Wohnhäuser mit Strom hat über Erdkabel zu erfolgen. Dachlender, Dachantennen und Antennenmasten sind unzulässig. Die geplante Trafostation ist in konventioneller Bauweise mit Satteldach, Dachneigung 35° bis 38°, Ziegleindeckung naturrot, Spritzputz und gedeckter Farbgebung zu erstellen. Eine Trafostation aus Betonfertigteilen ist unzulässig.

9. Abstandsflächen:
Bei den Abstandsflächen, soweit sie nicht im Bebauungsplan durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt wurden, ist nach Art. 6 und 7 BayBO zu verfahren.

10. Lärmschutz (Parzellen 5-einschl. 9, 26-einschl. 30, 41-einschl. 46):
a) Das bewertete Schalldämmmaß der Außenwände muß mindestens R_w 40 dB sein. Beim Ausbau des Dachgeschosses ist die Dachhaut so zu dämmen, daß ein bewertetes Schalldämmmaß R_w von mind. 34 dB erzielt wird.
b) Die Grundgestaltung sollte so erfolgen, daß Fenster- und Kinderzimmer keine direkte Sichtverbindung zur Straßenseite haben. Lärm durch nicht reflektieren, so müssen Fenster und Vorhänge in den Zimmerräumen zu diesen Räumen entsprechend der VDI 2719 ein Schalldämmmaß von mind. 30 dB aufweisen (Schalldämmzahl D₂₁). Es wird jedoch der Einbau von Fenstern mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mind. 35 dB (Schalldämmzahl D₂₁) mit einer Zwangsentlüftung (R_w nicht kleiner als 35 dB) empfohlen.

Hinweise:
1. Im Baugelbe "Spittlberg Ost" ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Beim Auftreten von Bodenfunden ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, zu verständigen.
2. Wegen der starken Hanglage des Baugelbes kann bei Starkregen oder Schneeschmelze verlastet Sicker- bzw. Grundwasser auftreten. Es wird empfohlen, dies beim Bau von Kellern oder Untergeschossen zu berücksichtigen.

Errechnung der Erschließungsleistungen:
Wasserversorgung rd. 1000 m
Kanalisation rd. 1025 m
Strasse rd. 975 m
Stromanschlüsse rd. 50 Stück
Straßenbeleuchtung rd. 20 Stück

Begründung:
Die Marktgemeinde Kallmünz verfügt über keine freien Bauplätze, auch sind die wenigen vorhandenen Baulücken im alten Ortsbereich wegen der bestehenden Besitzverhältnisse kurzfristig nicht verfügbar. Die rege Nachfrage, welche durch eine Bevölkerungszunahme von rd. 40 Interessenten vorwiegend aus der Verwaltungsgemeinschaft Kallmünz nachgewiesen ist, kann nur durch Ausweisung eines neuen Baugelbes befriedigt werden. Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Marktgemeinde das Ziel, den Bedarf an Baugrundstücken zu decken und die notwendigen Baulücken so zu gestalten, daß eine städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Gleichzeitig wurden vorhandene Probleme mit vielfältigen Bewuchs in den Geltungsbereich mit einbezogen und als Abgrenzung zur Landschaft als zu schützende Grünflächen festgesetzt.

Das Baugelbe wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, aus diesem ist ersichtlich, daß zum vorliegenden Bebauungsplan keine Alternativen möglich sind. Das Baugelbe ist noch nicht erschlossen.

Die Wasserversorgung ist bis zu einer Höhe von 970 m ü. M. durch die gemeinde-eigene Anlage sichergestellt. Die Parzellen 41, 42, 43, 44, 45 und 46 können erst nach dem vorgesehenen Hochbehälter mit Wasser versorgt werden. Der Markt hat alle Voraussetzungen geschaffen, um die Wasserversorgung zu stellen. Die Pläne liegen dem Wasserwirtschaftsamt zur Genehmigung vor. Die Ausweisung der Parzellen hat Überwältskosten von rd. 1.000,- € pro Parzelle. Die Abwasserbeseitigung steht kurz vor dem Planungsabschluss und soll bei Mittelbereitstellung umgehend ausgebaut werden. Die Gewährung von Zuschüssen zum Bau der Abwasseranlage ist dem Markt Kallmünz für 1985 in Aussicht gestellt.

Nachdem die Verrieselung des in 3-Kammer-Ausfallgraben gereinigten Abwassers als Übergangslösung schon wegen der Geländeverhältnisse nicht möglich ist, wurde vom Abwasserplaner eine Übergangslösung zur Ableitung des Gesamtabflusses aus dem Baugelbet zur Naab ausgearbeitet. Die Kosten hierfür werden auf 60.000,- € veranschlagt; dieser Betrag kann von der Gemeinde vorfinanziert werden. Die ohnehin im Baugelbet erforderlichen Kosten des Rohrnetzes betragen lt. Schätzung DM 560.000,- (siehe auch Errechnung der Erschließungsleistungen).

Die Stromversorgung erfolgt über eine neu im Geltungsbereich zu errichtende Trafostation. Mit Ausnahme der Pl.-St.-Nr. 1204 erwirbt die Marktgemeinde die gesamten Flächen im Geltungsbereich der Pl.-St.-Nr. 1204 beabsichtigt die Bebauung nach Maßgabe des Bebauungsplanes selbst durchzuführen.

2. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG
Alle bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erhaltenen Baugenehmigungen waren nur über Ausnahmegenehmigungen nach § 31 BauGB möglich.
Der bisherige Ausbau des Straßennetzes durch eine private Erschließungsgemeinschaft entspricht nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Der realisierte Straßennetz wird durch die zu erwartenden verkehrstechnischen Anforderungen nicht gerecht.

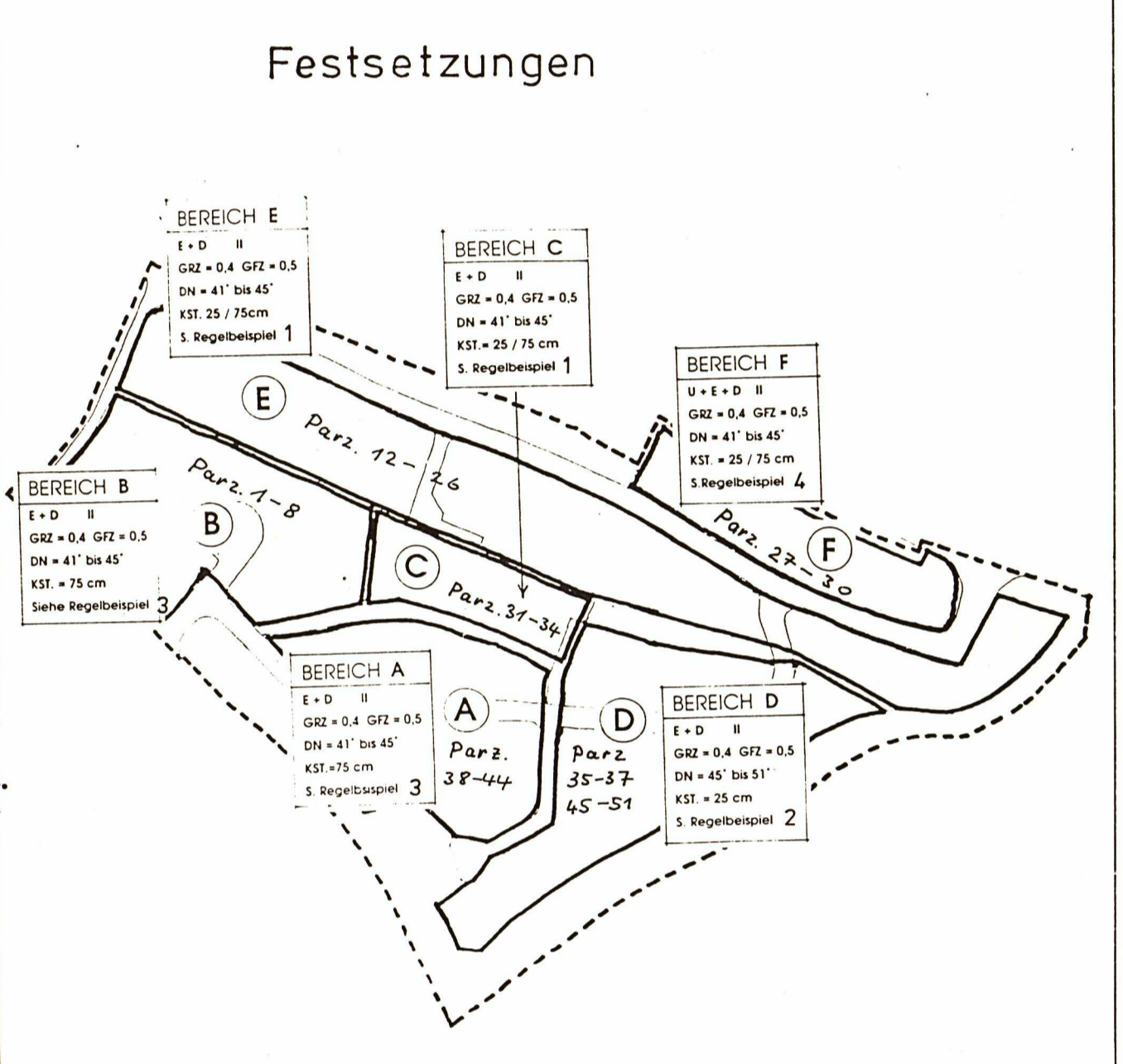
Aus städtebaulichen Gründen (§ 1 Abs. 3 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB) und um die erforderliche planerische Übersicht wieder herzustellen, beschrieb der Markt für Kallmünz für den geltenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Spittlberg - Ost" ein Baugelbet mit Änderungen nach § 31 BauGB.

HAUPTSÄCHLICHE ÄNDERUNGEN

- Auf die Baugelbetfestsetzungen wird mit Ausnahme der Grenzabmessungen verzichtet. Die von Baugelbet umgebenen überbaubaren Flächen werden vergrößert.
- Die zulässigen Dachneigungen werden neu festgesetzt. Sie bewegen sich zwischen 41° und 51°.
- Die zulässige Kniestockhöhe wird auf 75 cm heraufgesetzt. Lediglich auf der Talseite der Talbereiche E + F bleibt sie auf 25 cm beschränkt.
- Dort wo es die Geländetopografie zuläßt, werden Untergeschosbaubauten zugelassen. (Siehe Regelbeispiele).
- Die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Fläche für einen Kinderplatz wird als private Grünfläche festgesetzt.
- Der Straßennetzschritt der Hauptverkehrsstraßen wird wie folgt neu festgesetzt: 1,20m - Gehweg, 1,30m RWK - Parkstreifen und 3,0m - Fahrbahn.
- Die öffentlichen Parkplätze südlich der Straße Alois Krauer Straße entfallen.

Der Markt Kallmünz verpflichtet sich, für den im Bebauungsplan vorgesehenen Kinderplatz, der für private Nutzung veräußert wurde, eine angemessene Ersatzfläche in zumutbarer Entfernung sicher zu stellen.

Festsetzungen



VERFAHREN

Gemäß BauGB § 3 (1) kann im vorliegenden Falle auf die Unterrichtung und Förderung verzichtet werden. Die beiden Verfahren sind öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sollen zeitlich parallel durchgeführt werden.

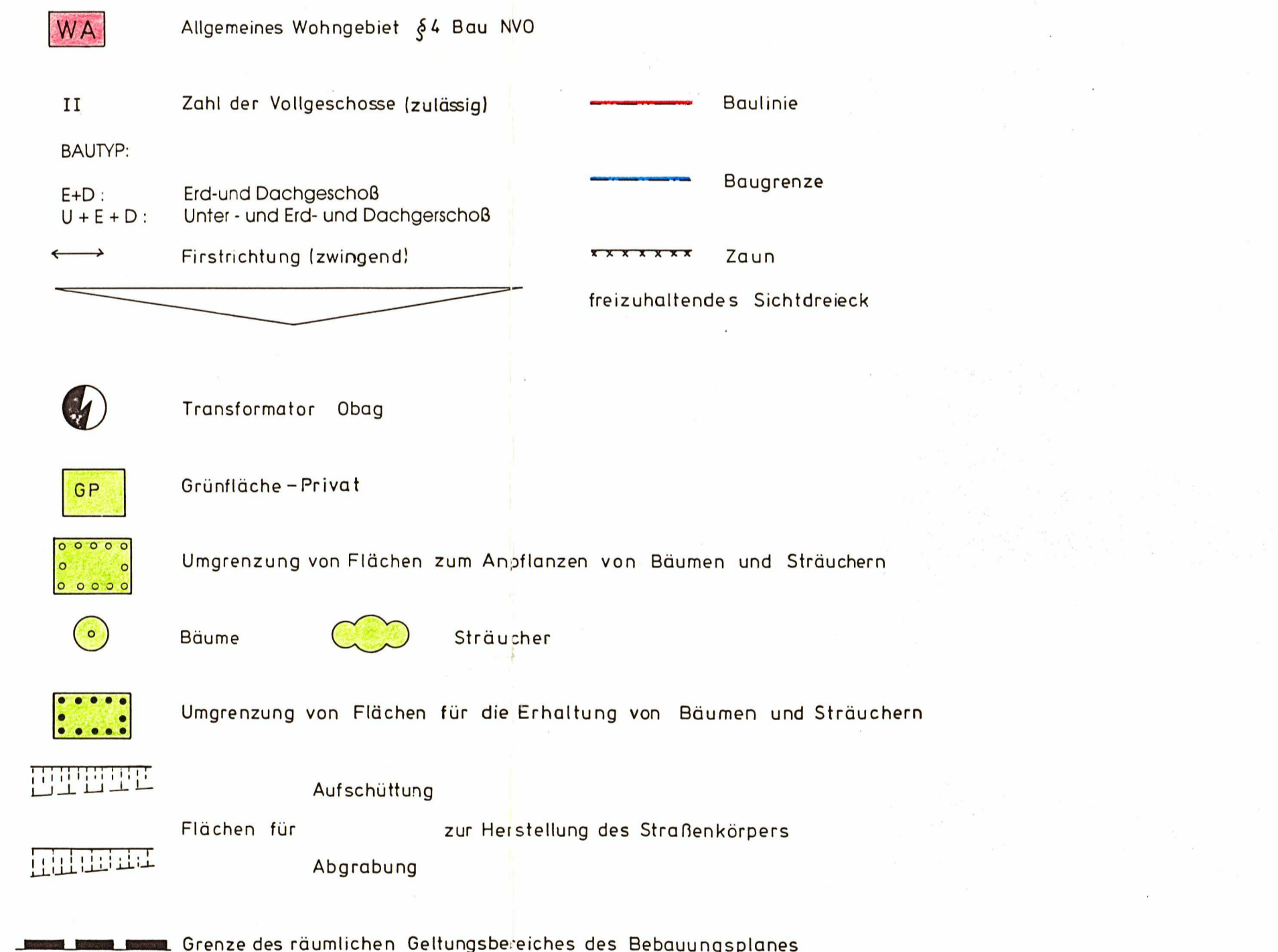
- Beschluß des Marktrates zur Einleitung eines Bebauungsplan-Verfahrens vom 21.07.1992, ist ordentlich am 29.04.1993 bekannt gemacht worden.
Kallmünz, den 26.04.1993 *Quinn* (Bauer) Bürgermeister
- Bildung des Änderungsantrages durch den Markt am 27.04.1993.
Kallmünz, den 27.04.1993 *Quinn* (Bauer) Bürgermeister
- Die Bebauungsplan-Änderung wurde öffentlich ausgelegt vom 17.05. bis 18.06.93, ist ordentlich bekannt gemacht am 07.05.1993.
Kallmünz, den 06.05.1993 *Quinn* (Bauer) Bürgermeister
- Beschluß der Bebauungsplan-Änderung durch die Marktgemeinde als Sitzung am 28.07.1993.
Kallmünz, den 28.07.1993 *Quinn* (Bauer) Bürgermeister
- Die Bebauungsplan-Änderung wurde vom Landratsamt Regensburg mit Schreiben vom 07.12.1993 **abgelehnt**, rechtsaufsichtlich nicht beanstandet.
Kallmünz, den 08.12.1993 *Quinn* (Bauer) Bürgermeister
- Die Bebauungsplan-Änderung wurde am 14.01.1994 gemäß BauGB § 1 (1) ordentlich bekannt gemacht. Sie steht ab sofort bei der Marktgemeindeverwaltung zur Einsichtnahme zur Verfügung.
Kallmünz, den 01.02.1994 *Quinn* (Bauer) Bürgermeister

MARKTGEMEINDE KALLMÜNZ
BEBAUUNGSPLAN "SPITTLBERG - OST"
2. ÄNDERUNG

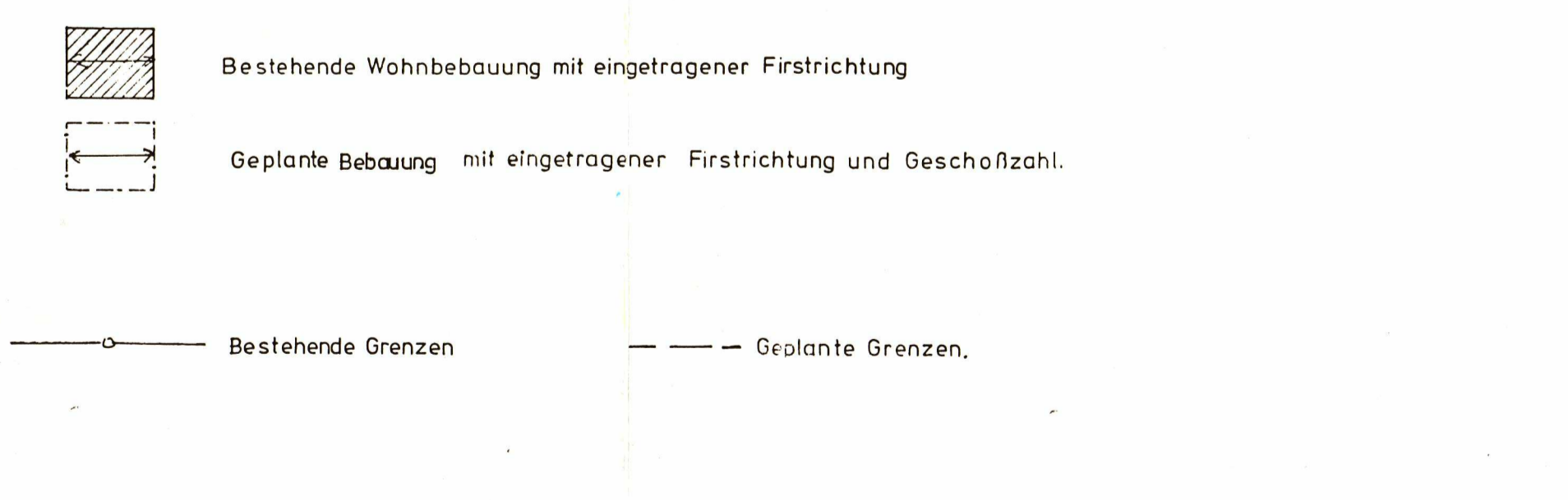
Planfertigung: Ingenieurbüro Herbet Mötz
Brunngasse 11 8411 Kallmünz

Kallmünz, den 27.04.1993
geändert: 06.09.1993
geändert: 20.12.1993

Zeichnerische Festsetzungen



Zeichnerische Hinweise



Erläuterung

