

Bebauungsplan "Spindelberg" - Kallmünz

Geltungsbereich	30.852 m ²
- WA Nettobaulandfläche (34 Parzellen)	21.438 m ²
- öffentl. Verkehrsflächen (davon Linksabbiegespur 1.398 m ²)	4.795 m ²
- Lärmschutzwand	221 m ²
- Wirtschaftsweg	383 m ²
- Grünfläche	3.486 m ²
- Spielplatz	283 m ²
- Sickerbecken	188 m ²
- Versorgungsflächen	58 m ²

N
M 1 / 1000

m 10 20 30 40 50



Nutzungsschablone Quartier A

WA	o
II	FD SD/ZD/PD WD
0.35	0.60

Nutzungsschablone Quartier B

WA	o
III	FD SD/ZD/PD WD
0.40	1.00

Höhenlage:

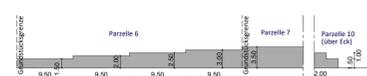
Die FOK EG wird für jede Parzelle festgesetzt.

Dabei gibt die Höhenangabe die max. zulässige FOK EG in müNN an.

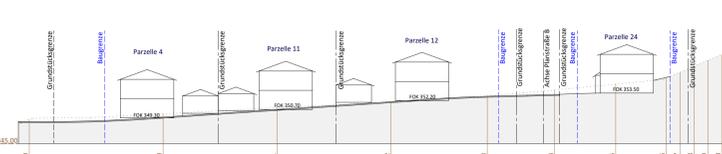
1	350.00	10	348.00	19	350.00	28	352.30
2	351.70	11	350.70	20	350.00	29	352.30
3	353.00	12	352.20	21	350.00	30	351.80
4	349.30	13	351.00	22	354.60	31	351.60
5	348.50	14	351.00	23	354.00	32	351.30
6	348.50	15	351.00	24	353.50	33	351.20
7	348.00	16	350.00	25	353.50	34	351.00
8	348.00	17	350.00	26	353.00		
9	348.00	18	350.00	27	352.70		

Regelschnitte

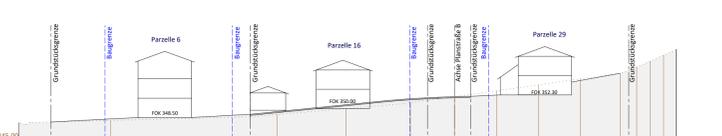
Schnitt durch Lärmschutzwand M 1:500



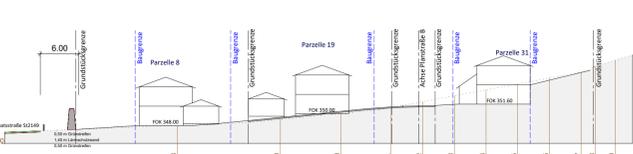
Schnitt durch Planstraße A M 1:500



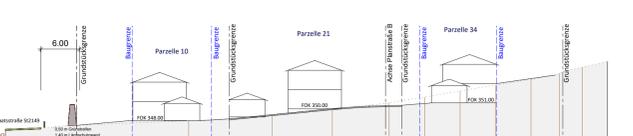
Schnitt durch Planstraße C M 1:500



Schnitt durch Planstraße D M 1:500



Schnitt durch Planstraße E M 1:500



A. Festsetzungen

1. Grenzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereich

Nutzungsänderung

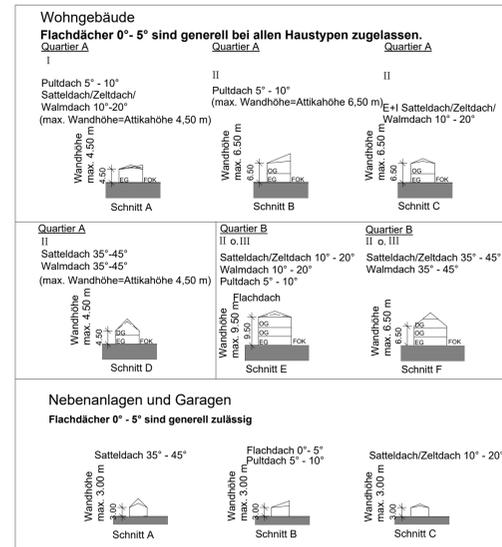
2. Art der Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäss § 4 BauNVO

3. Mass der Bauweisen Nutzung

- 0.35 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ Quartier A
- 0.40 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ Quartier B
- 0.60 maximal zulässige Geschosflächenzahl GFZ Quartier A
- 1.00 maximal zulässige Geschosflächenzahl GFZ Quartier B

4. Festsetzung von Regelquerschnitten



5. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- offene Bauweise

6. Zahl der Wohneinheiten

Quartier A: Pro selbständigem Gebäude (Einzelhaus und Doppelhaus) sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig
Quartier B: Pro selbständigem Gebäude sind maximal acht Wohneinheiten zulässig

7. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Stützmauern sind bis insgesamt 1,50 m über vorhandenen Gelände, jedoch max. bis OK Rohfußboden EG (OK RFB EG) zulässig.
Abgrabungen sind bis max. 0,50 m zulässig.

8. Garagen und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen ausserhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.
Dachformen und Dachneigungen (siehe Regelquerschnitte)
Flachdächer sind generell zugelassen

9. Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentlicher Wirtschaftsweg

10. Sonstiges

Anbauverbotszone 16,0 m
348.72 müNN
Höhenbezugspunkt für die Bestimmung Höhe FOK EG
Die Höhe stellt die Bestandhöhe des Fahrbahnrandes dar.

Spielplatzfläche

Innerhalb dieser Fläche ist ein Spielplatz von ca. 250 m² anzuordnen. Die genaue Lage erfolgt im Zuge der Erschließung. Eine öffentliche Zuwegung für Besucher ausserhalb des Baugebietes muss im Rahmen der Erschließung gesichert werden.

B. Hinweise

- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Firstrichtung
- Flurstücksnummern/Hausnummern
- Parzellennummer
- Höhenlinie
- Gehweg
- Privatgrün
- vorgeschlagene Ein-/Zweifamilien-/Doppelhäuser
- vorgeschlagene Mehrfamilienhäuser
- vorgeschlagene Garagen
- vorgeschlagene Garagenzufahrten
- Lärmschutzwand Höhe 3,50 m (am Anfang und Ende höhenmäßig abgestuft)
- Fläche für Ver- und Entsorgung (hier: Versorgung Strom)
- Fläche für Ver- und Entsorgung (hier: Sammelstelle Abfallbehälter)
- Fläche für Ver- und Entsorgung (hier: Entsorgung Abwasser)

Biotope-Nr. 6837-0148-006

Nachrichtliche Übernahme
Bestehende Biotopflächen

Nutzungsschablone

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
ZAHL DER ZULÄSSIGEN GESCHOSSE	DÄCHER
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL

C. Grünordnung

- Pflanzung eines Baums pro 300 m² auf privater Parzelle (Standort frei wählbar)
- best. Waldgrenze
- Baumfallgrenze 20,0 m
- Hecke auf öffentlichen Grünflächen zu erhalten
- Hecke auf privaten Grünflächen zu erhalten
- geplanter Waldumbau zu einem Waldmantel aus ausschliesslich strauchförmigen Gehölzen der Baumfallzone
- mindestens 1-reihige Hecke auf öffentl. Grünflächen zu pflanzen

Verfahrensablauf:

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 28.06.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.01.2019 hat in der Zeit vom 11.03.2019 bis 16.04.2019 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.01.2019 hat in der Zeit vom 11.03.2019 bis 16.04.2019 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.06.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.07.2020 bis 31.08.2020 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.06.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.07.2020 bis 31.08.2020 öffentlich ausgelegt.
- In der Zeit vom 23.11.2020 bis 07.12.2020 wurde eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 4a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt, die Beteiligung erfolgte in verkürzter und beschränkter Form im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB.
- In der Zeit vom 23.11.2020 bis 07.12.2020 wurde eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne des § 4a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt, die Beteiligung erfolgte in verkürzter Form im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB.
- Der Markt Kallmünz hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 23.02.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.02.2021 als Satzung beschlossen.

Markt Kallmünz, den 26.03.2021

Ulrich Brey (Siegel)

1. Bürgermeister Im Original gezeichnet und gesiegelt

9. Ausgefertigt

Markt Kallmünz, den 26.03.2021

Ulrich Brey (Siegel)

1. Bürgermeister Im Original gezeichnet und gesiegelt

10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 29.03.2021

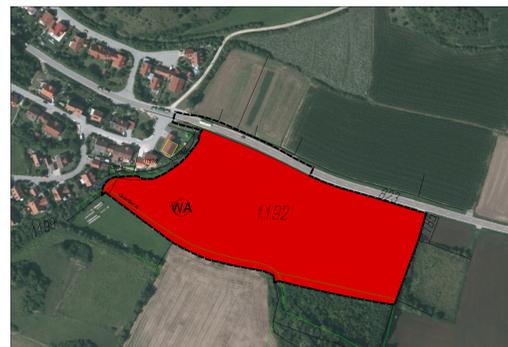
gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Markt Kallmünz, den 29.03.2021

Ulrich Brey (Siegel)

1. Bürgermeister Im Original gezeichnet und gesiegelt

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Baugebiet "Spindelberg" in Kallmünz



Bauort: Kallmünz

Fl.Nr.: 1192, Gemarkung Kallmünz

Bauherr: Markt Kallmünz

Kellerweg 1

93163 Kallmünz

Planverfasser: Preihls & Schwan

Beraten und Planen GmbH

Kreuzbergweg 1 A

93133 Burglengenfeld

Grünordnung: Gottfried Blank

Landschaftsarchitektur

Marktplatz 1

92536 Pfreimd

aufgestellt: 28.06.2017

Stand vom: 15.02.2021

gezeichnet: Walter

Projektnummer: B-04-26-17

Maßstab: 1:1000

Alplan 2018