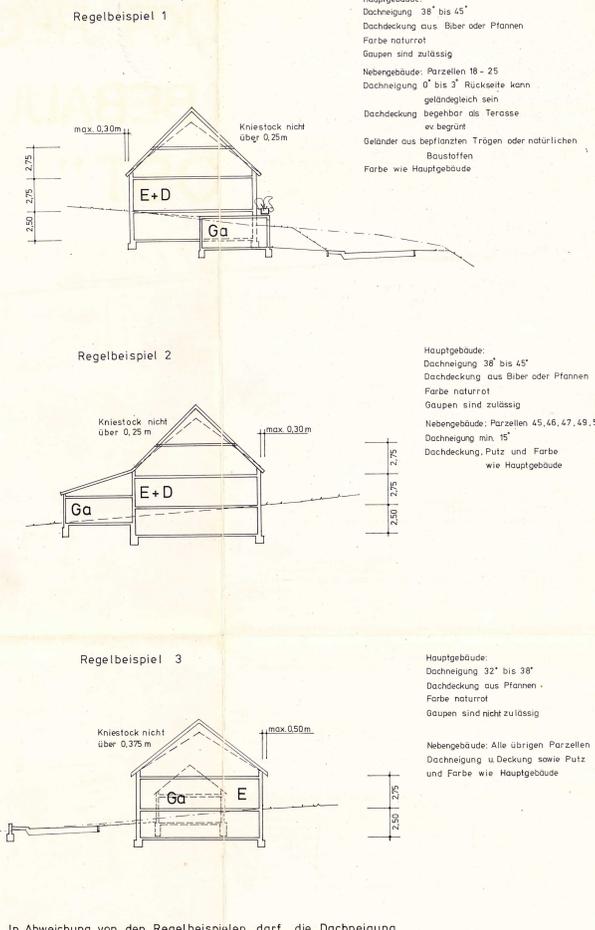
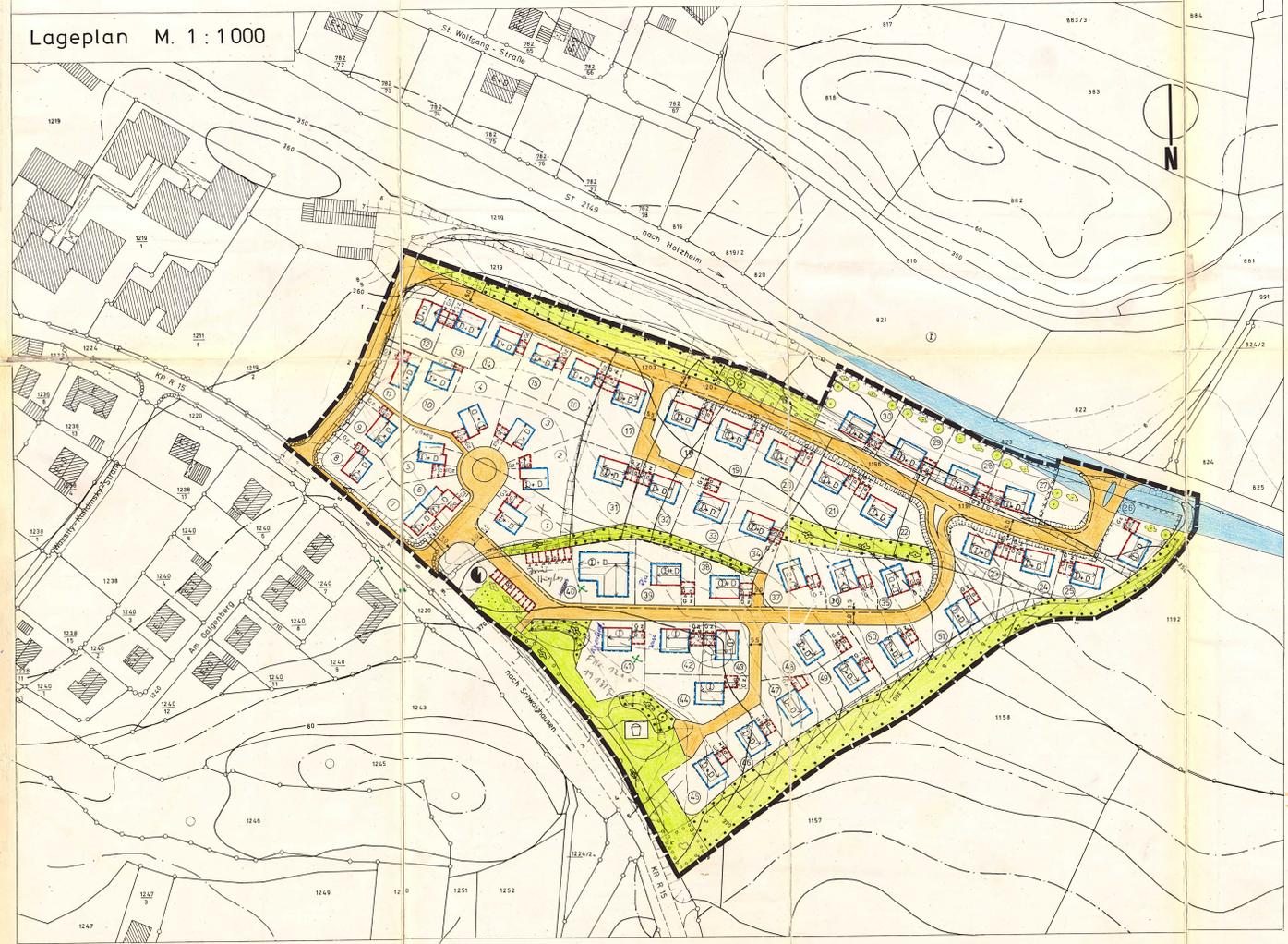
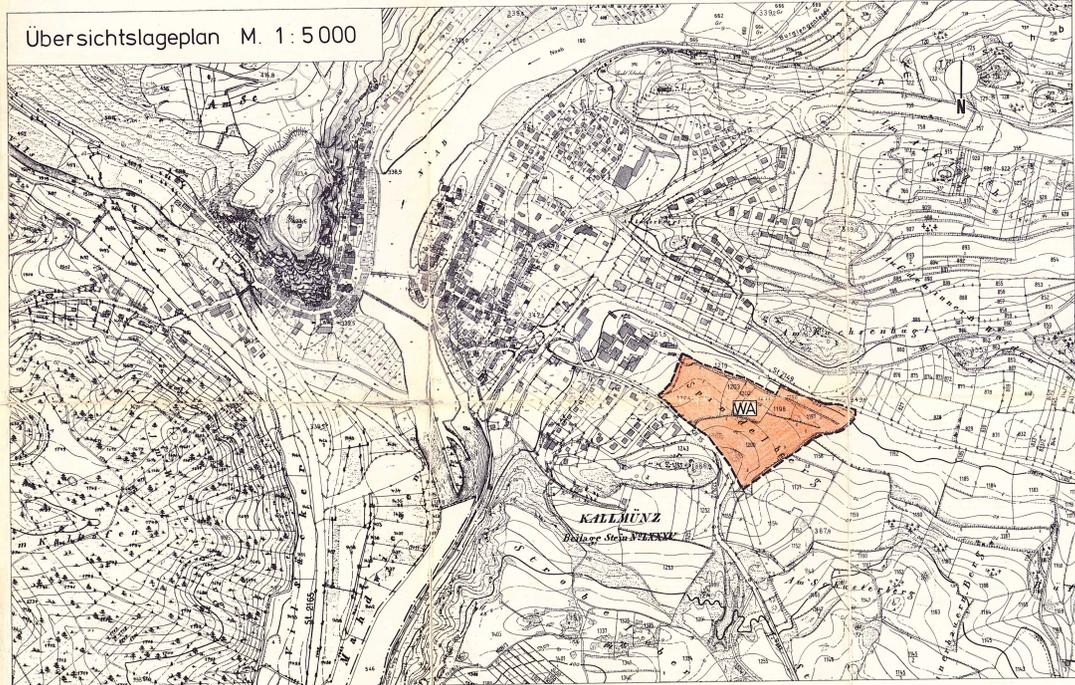


# MARKTGEMEINDE KALLMÜNZ LKR. REGENSBURG

## VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN)

### BAUGEBIET "SPITTLBERG OST"



#### Bebauungsplan "Spittlberg Ost"

Markt Kallmünz.

#### Schriftliche Festsetzungen:

- Nutzungsart:** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) in Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 1. Nov. 1977 (BauN.V. 1.2.1237) in offener Bauweise vorgesehen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen in Verbindung mit der zulässigen Geschoszahl bestimmt. Soweit sich aus den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht andere Werte ergeben gilt folgendes: Zahl der Vollgeschosse: (1) Grundflächenzahl: (0,4) Geschosflächenzahl: (0,5).
- Hauptgebäude:** Die im Bebauungsplan festgelegten Firststrichungen und Geschoszahlen sind zwingend, das Seitenverhältnis Länge zu Breite soll mind. 1:1 betragen. Abwind ausströmen sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind. (Höchstens 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). In Maß und Form ist die ebene Dachfläche überlegend zu wahren. Dachüberstände an den Traufen sind bis max. 30 cm bzw. 50 cm je nach Regelbeispiel an Ortsgang bis max. 25 cm zulässig. Die Fußbodenoberkanten (Fok) der Erdgeschosse dürfen hangseitig nicht über der höchsten Stelle des natürlichen Geländes an der Außenwand liegen. Zulässig sind Putzsockel, diese dürfen 0,30 m Höhe nicht überschreiten und sind parallel zum Gelände auszubilden. Als Putze sind Rauhputze (Spritzputze), Kellerglattputze und geschleibter Putz zulässig. Putzummarmungen an Öffnungen sind zulässig. Weiße, helle oder grelle Farbenstriche der Fassaden sind unzulässig. Die Fassadenflächen sind einfarbig in gedeckten Farbtönen zu streichen. In gebrochenen Weiß sind nur glatt geputzte Öffnungsumarmungen sowie Bänder von Putzgliederungen zu streichen. Holz ist mit farblosen Anstrichen zu versehen mit Ausnahme von Fenstern, Fensterrahmen und Türen. Ortsfremde Materialien und Baustoffe wie Aluminium, Asbestzement, Glasbaustoffe sowie Fensterflächen aus Betonformsteinen sind unzulässig.
- Nebengebäude (Garagen)** Zulässig sind Nebengebäude an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Farbe wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung sind den Hauptgebäuden anzupassen. Garagen oder angebaut werden, sind in Form (Dachneigung, Dachüberstände, Dachdeckung), Detail und Farbe diesem anzupassen. Eine höhengleiche Anpassung an First und Traufe ist nicht unbedingt einzuhalten, wenn sich aus dem natürlichen Gelände ein Versatz der Gebäude in Höhe und Grundriß ergibt. Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 7 m einzuhalten. Treten Nebengebäude aufgrund der Geländeverhältnisse teilweise zweigeschossig in Erscheinung, so ist die Fassade dieser Gebäude einzufärben. Liegen Garagendecken aufgrund der Geländeverhältnisse an der Rückseite geländegleich, so sind diese als Terrassen anzulegen; in diesen Fällen sind statt Geländeerplanstränge mit entsprechender Bepflanzung vorzusehen.
- Außenwerbung** Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig, an Gebäuden mit Geschäften oder an Orten der Länderei, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von max. 1 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbwechselungen und Wechsellicht unzulässig. Besondere Namenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.
- Einfriedigungen** Zulässig sind an der Straßenseite Einfriedigungen 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 Einfriedigung aus Maschendraht in grüner Farbe statthaft. Die Parzellen 18 bis einschl. 25 und die Parzelle 35 enthalten Straßenschilder. Hier kann auf die straßenseitliche Einfriedigung verzichtet werden. In jedem Falle sind die Räumlichkeiten mit einheimischen Niedergewächsen geschlossen zu bepflanzen und zu unterhalten.
- Terrassen** Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Zulässig sind Terrassenanlagen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis 60 cm Höhe mit Bepflanzung.
- Bepflanzung**
  - Anpflanzungen innerhalb privater Grundstücksflächen. Die privaten Vorgärten sowie sonstige private Grünflächen sind unter Verwendung bodenständiger Bäume und Sträucher gärtnerisch anzulegen. Als standortgerechte Ziergehölze und Hecken gelten Hartriegel, Liguster, Fingerringstrauch, Bütenstrauch, Heckenrose, Weißdorn usw. Für die Bepflanzung sind die Abstände nach dem AG zum BGB zu beachten.
  - Anpflanzungen und Schutzpflanzungen in öffentlichen Flächen. Der bereits vorhandene Bewuchs der Feldraine, Hohlwege und sonstiger Flächen ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen im Lageplan M. 1:1000 zu erhalten und während der Bauarbeiten zu schützen. Neuanpflanzungen oder Ergänzungspflanzungen sind mit bodenständigen Strüchern, wie sie an den Feldrainen bereits vorhanden sind, anzulegen. Der Hohlweg entlang der südöstlichen Baugebietsgrenze ist in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen und wird in seinem ursprünglichen Zustand belassen.
- Freileitungen** Freileitungen sind mit Ausnahme von Hochspannungsleitungen unzulässig. Die Versorgung der Wohnhäuser mit Strom hat über Erdkabel zu erfolgen. Dachantennen, Dachantennen und Antennenmasten sind unzulässig. Die geplante Trafostation ist in konventioneller Mauerwerkbauweise mit Satteldach, Dachneigung 35-38°, Ziegeldachdeckung naturrot, Spritzputz und gedeckter Farbgebung zu erstellen. Eine Trafostation aus Betonfertigteilen ist unzulässig.
- Abstandsflächen** Bei den Abstandsflächen, soweit sie nicht im Bebauungsplan durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt wurden, ist nach Art. 6 und 7 BayBO zu verfahren.

#### Berechnung der Erschließungsleistungen

Wasserversorgung	rd. 1000 m	je 150,00 DM	150.000 DM
Kanalisation	rd. 1025 m	je 546,00 DM	560.000 DM
Straße	rd. 975 m	je 500,00 DM	500.000 DM
Stromanschlüsse	rd. 52 Stück	je 2.500,00 DM	130.000 DM
Straßenbeleuchtung	rd. 20 Stück	je 2.000,00 DM	40.000 DM
Erschließungskosten geschätzt			1.387.000 DM

Die Wasserversorgung ist bis zu einer Höhe von 370 m ü. NN durch die gemeindefreie Anlage sichergestellt. Die Parzellen 41, 42, 43, 44, 45 und 46 können erst nach Bau des vorgesehenen Hochbehälters mit Wasser versorgt werden. Der Markt hat alle Voraussetzungen geschaffen die Versorgung sicher zu stellen. Die Pläne liegen dem Wasserwirtschaftsamt zur Genehmigung vor. Die Ausweisung der gen. Stellen hat über die normalen Herstellungskosten der Rohrleitungen hinaus keine wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Wasserversorgungsanlage. Die Abwasserbeseitigung steht kurz vor dem Planungsabschluss und soll bei Mittelbereitstellung umgehend ausgebaut werden. Die Gewähr von Zuschüssen zum Bau der Abwasseranlage ist dem Markt Kallmünz für 1995 in Aussicht gestellt. Nachdem die Verrieselung des in 3-Kammer-Ausfallgruben gereinigten Abwassers als Übergangslösung schon wegen der Geländeverhältnisse nicht möglich ist, wurde vom Abwasserplaner eine Übergangslösung zur Ableitung des Gesamtabflusses aus dem Baugebiet erarbeitet. Die Kosten hierfür werden auf DM 60.000,- veranschlagt; dieser Betrag kann von der Gemeinde vorfinanziert werden. Die ohnehin im Baugebiet erforderlichen Kosten des Rohrnetzes betragen in Schätzung DM 500.000,-, so wie auch Berechnung der Erschließungsleistungen. Die Stromversorgung erfolgt über eine neu im Geltungsbereich zu errichtende Trafostation. Mit Ausnahme der Fl. St. Nr. 1204 erwirbt die Marktgemeinde die gesamten Flächen im Geltungsbereich. Der Eigentümer der Fl. St. Nr. 1204 beabsichtigt die Bebauung nach Maßgabe des Bebauungsplanes selbst durchzuführen.

#### Begründung

Die Marktgemeinde Kallmünz verfügt über keine freien Bauplätze, auch sind die wenigen vorhandenen Baulücken im alten Ortsbereich wegen der bestehenden Bauverhältnisse kurzfristig nicht zu realisieren. Die Kosten hierfür werden durch eine Bewerberliste von rd. 40 Interessenten vorliegend 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 notwendigen Baulücken so zu gestalten, daß eine städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Gleichzeitig wurden vorhandene Feldraine mit vielfältigen Bewuchs in den Geltungsbereich mit einbezogen und als Abgrenzung zur Landschaft als zu erhaltende Grünflächen zweifach festgesetzt. Das Baugebiet wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, aus diesem ist ersichtlich, daß zum vorliegenden Bebauungsplan keine Alternativen möglich sind. Die Wasserversorgung ist bis zu einer Höhe von 370 m ü. NN durch die gemeindefreie Anlage sichergestellt. Die Parzellen 41, 42, 43, 44, 45 und 46 können erst nach Bau des vorgesehenen Hochbehälters mit Wasser versorgt werden. Der Markt hat alle Voraussetzungen geschaffen die Versorgung sicher zu stellen. Die Pläne liegen dem Wasserwirtschaftsamt zur Genehmigung vor. Die Ausweisung der gen. Stellen hat über die normalen Herstellungskosten der Rohrleitungen hinaus keine wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Wasserversorgungsanlage. Die Abwasserbeseitigung steht kurz vor dem Planungsabschluss und soll bei Mittelbereitstellung umgehend ausgebaut werden. Die Gewähr von Zuschüssen zum Bau der Abwasseranlage ist dem Markt Kallmünz für 1995 in Aussicht gestellt. Nachdem die Verrieselung des in 3-Kammer-Ausfallgruben gereinigten Abwassers als Übergangslösung schon wegen der Geländeverhältnisse nicht möglich ist, wurde vom Abwasserplaner eine Übergangslösung zur Ableitung des Gesamtabflusses aus dem Baugebiet erarbeitet. Die Kosten hierfür werden auf DM 60.000,- veranschlagt; dieser Betrag kann von der Gemeinde vorfinanziert werden. Die ohnehin im Baugebiet erforderlichen Kosten des Rohrnetzes betragen in Schätzung DM 500.000,-, so wie auch Berechnung der Erschließungsleistungen. Die Stromversorgung erfolgt über eine neu im Geltungsbereich zu errichtende Trafostation. Mit Ausnahme der Fl. St. Nr. 1204 erwirbt die Marktgemeinde die gesamten Flächen im Geltungsbereich. Der Eigentümer der Fl. St. Nr. 1204 beabsichtigt die Bebauung nach Maßgabe des Bebauungsplanes selbst durchzuführen.

Rechtsnachfolger unter Maßgabe des § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO  
 Auflagen (mit Ausnahme der Auflagen des § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) sind im Bebauungsplan Nr. V11-60-24/85 Kallmünz, Regensburg, 28.04.1986 festgesetzt.  
 Lageplan mit  
 by Auftrag

**Rede**  
 Oberbürgermeister

10. Lärmrichtw. (Parzellen 5-einschl. 9, 25-einschl. 30, 41-einschl. 46)  
 Das bewertete Schalldämmmaß der Außenwände muß mindestens R<sub>w</sub> 40 dB sein. Beim Ausbau des Dachgeschosses ist die Dachhaut so zu dämmen, daß ein bewertetes Schalldämmmaß R<sub>w</sub> von mind. 34 dB erreicht wird. Die Grundgestaltung sollte so erfolgen, daß Fenster zu Schlaf- und Kinderzimmern keine direkte Sichtverbindung zur Straßentrasse haben. Lärm, der nicht realisiert, so müssen Fenster und deren Zusatzrichtungen zu diesen Räumen entsprechend der VO 2719 ein Schalldämmmaß von mind. 30 dB aufweisen (Schalldämmklasse 2). Es wird jedoch der Einbau von Fenstern mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mind. 35 dB (Schalldämmklasse 3) mit einer Zwangsventilung (R<sub>w</sub> nicht kleiner als 35 dB) empfohlen.

Hinweise  
 1. Im Baugebiet "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 Moräne des Baugebietes kann bei Starkregen oder Schneeschmelze verstärkter Sicker- bzw. Hangwasser auftreten. Es wird empfohlen, dies beim Bau von Kellern oder Untergeschossen zu berücksichtigen.

#### BEBAUUNGSPLAN "SPITTLBERG OST"

Marktgemeinde: KALLMÜNZ  
 Landkreis: REGENSBURG  
 Regierungsbezirk: OBERPFALZ

Beschluß der Marktgemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes  
 Kallmünz, den 28.04.1982 1. Bürgermeister (Phillipp)

Beschluß der Marktgemeinde über die Billigung des Bebauungsplanes  
 Kallmünz, den 26.03.1985 1. Bürgermeister (Phillipp)

Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes, best. aus Zeichnungen, Legende, Bebauungsvorschritten und Begründung.  
 Von 29.04.85 bis 05.06.85  
 bekanntgemacht am: 19.04.85  
 Kallmünz, den 19.04.1985 1. Bürgermeister (Phillipp)

Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde als Satzung.  
 Kallmünz, den 25.06.1985 1. Bürgermeister (Phillipp)

Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt.  
 Kallmünz, den 16.12.1985 1. Bürgermeister (Phillipp)

Verfälschte Bebauungsplanänderung nach § 13 BauNVO (Einbau einer Trafostation lt. Gemeindeflächennutzungsplan)  
 Kallmünz, den 26.03.1986 1. Bürgermeister (Phillipp)

Beschluß des geänderten Bebauungsplanes durch die Gemeinde als Satzung.  
 Kallmünz, den 28.04.1986 1. Bürgermeister (Phillipp)

Ort und Zeit der Auslegung des geänderten Bebauungsplanes mit dem Zeitpunkt der amtl. Bekanntmachung.  
 Kallmünz, den 05.05.86 1. Bürgermeister (Phillipp)

Planfertiger:  
 Kallmünz, den 26.03.1985  
 geändert am 03.03.1986

ING. BÜRO H. MÖTZ  
 BRUNNENGASSE 11 TEL. 09478/930  
 8411 KALLMÜNZ