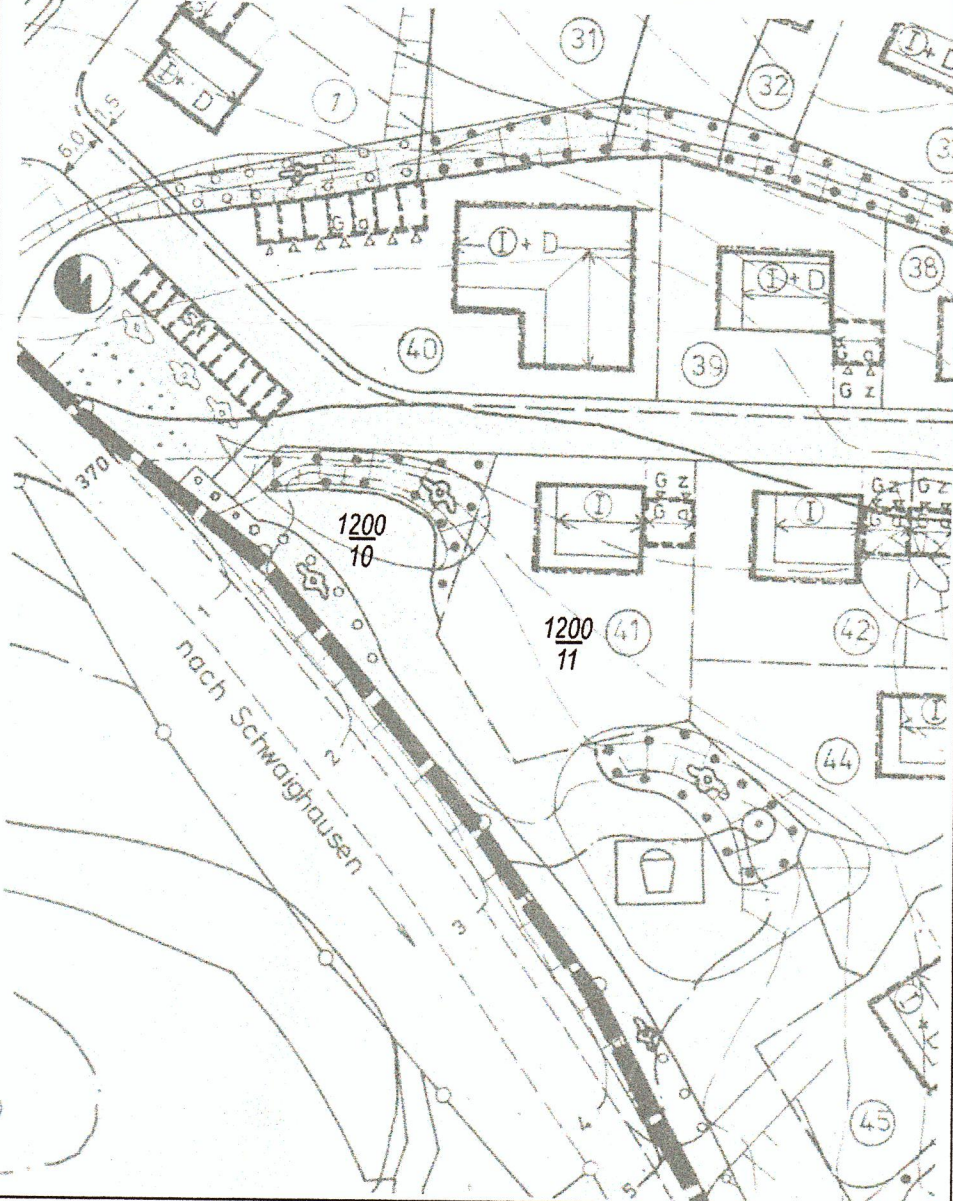


**Bebauungsplan "Spittelberg-Ost", Ausschnitt M 1/1000**



**4. Bebauungsplanänderung "Spittelberg-Ost", M 1/1000**



**BEGRÜNDUNG**

nach § 9 Abs. 8 BauGB siehe Anlage

**ZEICHENERKLÄRUNG**

für die planlichen Festsetzungen  
Im Übrigen sind die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes "Spittelberg-Ost" weiterhin gültig

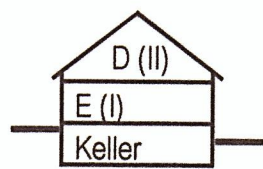
Beispiel für die Nutzungsschablone:

Art der Nutzung, hier: Allgemeines Wohngebiet	O		Bauweise, hier: Offene Bauweise
	WA		
Grundflächenzahl (GRZ), hier 0,35	0,35	0,35	Geschoßflächenzahl (GFZ), hier 0,35
Maximale Zahl der Wohneinheiten, hier: 2	2	II	Zahl der Vollgeschosse (hier: 2) als Höchstgrenze

- Baugrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
- Garage oder Carport
- Hecke, zu erhalten

- Altgrasbestand, zu erhalten
- Extensives Grünland als Ausgleichsmaßnahme
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Regelbeispiel A



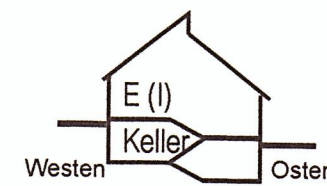
**Regelbeispiele M = 1 : 500**

Die in den Regelquerschnitten genannten Maße und gestalterischen Aussagen sind Bestandteil der Festsetzungen

**A) Max. zulässig 2 Vollgeschosse in der Form eines Erd- und eines Dachgeschosses**

- Kniestock: max. 75 cm
- Dachform: Satteldach
- Dachneigung: 38° - 41°
- Wandhöhe bergseitig max. 3,40 m
- Wandhöhe talseitig max. 4,40 m
- Wandhöhe Nebengebäude: im Mittel 3,00 m
- Dachform Nebengebäude: Satteldach 30 - 35° oder Pultdach 10 - 30°, Dachbegrünung ist zugelassen

Regelbeispiel B



**B) Max. zulässig 1 Vollgeschoss in der Form eines Erdgeschosses mit versetzten Ebenen**

- Kniestock: keiner
- Dachform: versetztes Pultdach
- Dachneigung: 38° - 41°
- Wandhöhe bergseitig max. 3,40 m
- Wandhöhe talseitig max. 3,40 m
- Wandhöhe Nebengebäude: im Mittel max. 3,00 m
- Dachform Nebengebäude: Satteldach 30° - 35° oder Pultdach 10° - 30°, Dachbegrünung ist zugelassen

**Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Auf der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Fläche (Ausgleichsfläche) ist ein extensiver Grünlandbestand zu entwickeln. Die umschlossene Biotopfläche 149.01 (naturnahe Hecke und magerer Altgrasbestand) ist durch Pflege in ihrem Bestand zu erhalten.

Pflegeanweisung Grünland, extensiv:

- Mahd max. 2 x pro Jahr; Mähgutabfuhr
- erster Mähzeitpunkt: ab 15. Juli, zweite Mahd ab 15. September
- Der Einsatz von Bioziden und Düngemitteln ist auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auszuschließen.

Zur Verbesserung des Lebensraumangebotes sind im Baubereich anfallende Steine, soweit verwendbar als Lesesteine auf abgemagertem Boden aufzusetzen. Die vorhandene Thuja-Hecke ist zu roden. Zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ist eine Fachbauleitung hinzuzuziehen, welche die Ausgestaltung (Detailplanung, Zeitpunkte) mit der Unteren Naturschutzbehörde abstimmt.

Die Ausgleichsfläche darf nicht überfüllt, bepflanzt oder sonst negativ beeinträchtigt werden. Für die Dauer der Baumaßnahme ist ein Schutzzaun zum Schutz der Fläche vor Beeinträchtigungen wie Auffüllung oder Verdichtung etc. zu errichten. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind zeitgleich mit dem Baufortschritt auszuführen und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

**ZEICHENERKLÄRUNG**

für die planlichen Hinweise  
Im übrigen gelten die Hinweise des bisherigen Bebauungsplanes "Spittelberg-Ost"

**Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erstreckt sich auf die Flurstücksnummer 1200/10 (Parzelle 41a neu) und einen Teil der Flurstücksnummer 1200/11 (Parzelle 41) der Gemarkung Kallmünz.

- Vorgeschlagener Baukörper
- Vorhandene Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Höhenschichtlinien
- 1200/10 Flurstücksnummer
- (41) Parzellennummer
- Biotop der Bayerischen Biotopkartierung mit Nummer

## Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat Kallmünz hat in seiner Sitzung am 25.01.2006 die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Spittlberg-Ost“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am 07.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erfolgte durch Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.02.2006 bis einschließlich 17.03.2006.
3. Der Marktgemeinderat Kallmünz hat mit Beschluss vom 19.04.2006 die 4. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Spittlberg-Ost“ i.d.F.v. 07.11.2005 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Kallmünz, den 19.04.2006

  
.....  
Bauer, 1. Bürgermeister



4. Der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Spittlberg-Ost“ wurde am 04.05.2006 ortsüblich bekannt gegeben. Mit dieser Bekanntgabe ist die 4. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Spittlberg-Ost“ in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Kallmünz, den 04.05.2006

  
.....  
Bauer, 1. Bürgermeister

