

**Markt Kallmünz**  
Landkreis Regensburg  
Regierungsbezirk Oberpfalz



**Ergänzungssatzung**  
mit grünordnerischer Planung "Eicher Straße"  
in der Fassung vom 02.05.2006  
geändert am 26.03.2007, 27.08.2007 und 05.12.2007



Planung:  
Dieter Drexl  
Dipl.-Ing. Architekt  
Dechbettener Straße 34a  
93049 Regensburg  
Fon: 0941-21081 Fax: 0941-21587  
post@drexl-donaubauer.de

Grünordnerische Planung:  
FLU PLANUNGSTEAM  
Landschaftsarchitekten und Ingenieure  
Horst Bräutigam, Harald Hillebrand,  
Brigitte Kellner, Günter Spörl  
Prüfeninger Straße 17  
93049 Regensburg  
Fon: 0941-29745-0 Fax: 0941-29745-20

Markt Kallmünz

Kallmünz, den ..2.3. JAN. 2008.....

.....  
(Bauer, 1. Bürgermeister)

INHALTSVERZEICHNIS

Inhalt

---

Ergänzungssatzung .....	3
Begründung der Ergänzungssatzung .....	4
Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung .....	6
Festsetzung zur Ergänzungssatzung .....	7
Lageplan M 1:1000 zur Ergänzungssatzung	

Ergänzungssatzung "Eicher Strasse"

Der Markt Kallmünz erlässt gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches - BauGB - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO – folgende Ergänzungssatzung:

## § 1

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gem. dem im beiliegenden Lageplan (M 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan in der Fassung vom 02.05.2006 mit Änderung vom 26.03.2007, 27.08.2007 und 05.12.2007 ist Bestandteil dieser Satzung. Die Festsetzungen in der Fassung vom 02.05.2006 mit Änderungen vom 26.03.2007, 27.08.2007 und 05.12.2007 sind ebenfalls Bestandteile dieser Satzung.

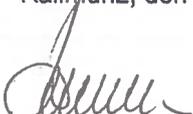
## § 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BAuGB. Soweit für ein Gebiet des in § 1 festgelegten Innenbereichs nach Inkrafttreten dieser Satzung ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

## § 3

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Kallmünz, den **23. JAN. 2008**



Bauer  
1. Bürgermeister

## Ergänzungssatzung "Eicher Strasse"

### **Vorbemerkung**

Der Markt Kallmünz möchte zur Abdeckung des örtlichen Wohnbedarfs im Bereich der Eicher Strasse Grundstücke zur Bebauung zur Verfügung stellen.

Durch eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden.

### **Begründung der Ergänzungssatzung**

#### 1. Planungsrechtliche Situation

##### 1.1 Regionalplanung

Kallmünz ist laut Regionalplan ein bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum und soll in seiner Mittelpunktfunktion gestärkt und weiter entwickelt werden. Gem. Vorgabe des Regionalplanes soll auch eine organische Siedlungsentwicklung ermöglicht werden.

Die Siedlungsentwicklung soll sich nicht nur auf den Verdichtungsraum beschränken, sondern alle Gemeinden angemessen umfassen (siehe LEP 1994 B II 1.3).

##### 1.2 Flächennutzungsplan

Die von der Ergänzung erfassten Flächen sind im bestandskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes als Grünflächen eingetragen. Sie grenzen unmittelbar an das im Flächennutzungsplan eingetragene allgemeine Wohngebiet (WA). Die Planungsfläche ist zum Großteil eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzfläche, die sich mit leichter Neigung zwischen den Karsthängen und den Talauen der Naab entwickelt.

#### 2. Anlass und Ziel der Ergänzungssatzung

Mit einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BAuGB kann dem Entwicklungsgebot einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen werden. Die Möglichkeiten zur Aktivierung von Bauland sind im Bereich des Marktes Kallmünz aufgrund der besonderen topographischen und geologischen Situation begrenzt. Baulücken sind in der Regel in privater Hand.

Die in der vorliegenden Ergänzungssatzung vorgesehenen Flächen für Baulandausweisung und Ausgleichsmaßnahmen beschränken sich auf die intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzfläche. Die im Nordwesten in das Plangebiet einragenden Karsthangbereiche und bewachsenen Böschungen bleiben im Bestand gesichert und erhalten.

Die in der Ergänzungssatzung erfasste Fläche schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung an. Die neu entstehenden drei Bauparzellen wirken ordnend in diesem Bereich und besonders durch die Fläche für den naturschutzfachlichen Ausgleich am Ortsrand wird dieser eindeutig definiert und damit das Gebiet geschickt in die Landschaft eingefügt.

### 3. Grundzüge der städtebaulichen Konzeption

#### 3.1 Maß der baulichen Nutzung

Die im Umfeld des Satzungsbereiches bereits vorhandene Bebauung weist im Wesentlichen 2 Vollgeschosse in der Bauweise E+D bzw. E+1+D auf.

#### 3.2 Verkehrserschließung

Die im Satzungsbereich gelegenen Grundstücke können über vorhandene bzw. eine zu ergänzende Stichstraße erschlossen werden. Wegen der geringen Länge der Stichstraße und der geringen Anzahl der möglichen anschließbaren Wohnungen wird keine Wendemöglichkeit für Feuerwehr- und Müllfahrzeuge vorgesehen. Der Flächenverbrauch für Verkehrsflächen wird dadurch gering gehalten.

#### 3.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes der Wasserversorgungsgruppe Laber-Naab sichergestellt.

#### 3.4 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die markteigene Kläranlage.

#### 3.5 Müllbeseitigung

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist durch die Müllabfuhr auf Landkreisebene gewährleistet. Wegen der fehlenden Wendemöglichkeit sind die Wert- und Reststoffbehälter zur Abholung an der Eicher Straße bereitzustellen.

#### 3.6 Stromversorgung

Die elektrische Versorgung wird von der E.ON Bayern AG durchgeführt.

### 4. Wasserwirtschaft

Das Planungsgebiet liegt gem. Flächennutzungsplan zum Teil innerhalb der Hochwasserlinie des Hochwassers von 1909. Durch umfangreiche Maßnahmen, wie z.B. die Schaffung von Retentionsräumen am alten Sportplatz, dem Bau einer großflächigen Retentionsmulde, als auch durch die Erweiterung der Umgehungsbrücke auf eine lichte Weite von 60 m, wurde eine tatsächliche Absenkung der Hochwasser um mehr als 0,5 m erreicht, festgestellt durch das Hochwasser 1998.

Um den Bedenken des Wasserwirtschaftsamtes Rechnung zu tragen, werden die Gebäude auf Parzelle 1 ohne Unterkellerung vorgesehen. Um eine 2-geschossige Bebauung mit ausreichendem Abstand zum Hochwasser zu ermöglichen, wird die festgesetzte Wandhöhe erhöht.

### 5. Landwirtschaft

Störungen des Wohnens und Unzuträglichkeiten mit Rückwirkungen auf die Landwirtschaft sind nicht zu erwarten.

### 6. Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung

Die betreffenden Flächen werden intensiv ackerbaulich genutzt. Wesentliche Aufwirkungen auf das Kleinklima sind nicht zu erwarten.

Die Berechnung der Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich erfolgt im Anhang.

Ein Teil der notwendigen Ausgleichsfläche wird auf dem Grundstück erfolgen (Ostbereich), die übrige Fläche wird über markteigene Flächen abgewickelt.

Besonders durch die nun über die festgesetzte Ausgleichsfläche gesicherte Bepflanzung des Ostbereiches wird der bisher offene nördliche Siedlungsabschluss ortstypisch in die Landschaft eingebettet.

Kallmünz, den 25. April 2007, ergänzt 27.08.2007 und 05.12.2007



Bauer  
1. Bürgermeister

## **Textliche Festsetzungen zur Ergänzungssatzung**

**vom 02.05.2006**

**mit Änderung vom 26.03.2007, 27.08.2007 und 05.12.2007**

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Fl.-Nr. 421/4 der Gemarkung Kallmünz und ist dargestellt im Lageplan in der Fassung vom 02.05.2006, geändert am 26.03.2007, am 27.08.2007 und am 05.12.2007, der Bestandteil der Satzung ist.

### 2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II begrenzt. Die maximale Wandhöhe beträgt 6,5 m gemessen über der natürlichen Geländeoberfläche. Die GRZ darf maximal 0,3 betragen. Als Bautyp wird die Bauweise Erdgeschoss + Dachgeschoss (E + D) festgesetzt.

### 3. Gestaltung der Baukörper und Dächer

Die Gebäude sind parallel oder senkrecht zu den Erschließungsstrassen zu stellen. Festgesetzte Firstrichtungen sind im Plan gekennzeichnet.

Es darf ausschließlich das Satteldach zur Anwendung kommen. Die Dachneigung liegt zwischen 38° und 44°.

### 4. Stellplätze / Zufahrten

Pro Wohnung sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Die Zufahrt erfolgt über die Eicher Strasse mit einer auszubauenden Stichstrasse.

### 5. Einfriedung und Terrassierung

Einfriedungen sind ohne Sockel herzustellen; Mauern sind unzulässig.

Aufschüttungen sind unzulässig. Terrassierungen dürfen nur durch Abgrabung hergestellt werden.

### 6. Grünordnung

6.1 Die privaten Gärten sind unter Verwendung standortheimischer Bäume und Sträucher gärtnerisch anzulegen.

6.2 Pflanzungen in öffentlichen und privaten Bereichen

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung sind in öffentlichen und privaten Flächen die gem. Planeintrag gekennzeichneten Grünflächen und Pflanzungen bindend.

In den Privatflächen ist je ein Baum der Pflanzliste 1 pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche, vorzugsweise in der straßenzugewandten Grundstücksseite zu pflanzen.

LISTE 1: Baumpflanzungen im privaten Bereich, straßenraumwirksam und ortsbildprägend

I. und II. Wuchsordnung, Mindestpflanzqualität: H, 2xv, STU 12-14 cm

Acer campestre - Feldahorn

Carpinus betulus - Hainbuche

Prunus avium - Vogelkirsche

Quercus robur - Stieleiche

Tilia cordata - Winter-linde

Sorbus aria - Mehlbeere

Im Geltungsbereich der Satzung ist auf den angegebenen privaten Flächen (Pazelle Nr. 3) eine mind. 3-reihige, frei wachsende Laubholz-Strauchhecke aus Gehölzen der nachfolgenden Liste 2 zu pflanzen.

LISTE 2: Gehölz / Strauchhecke

Mindestpflanzqualität: 2xv, m. B., 60 - 100

Pflanzabstand in der Reihe max. 1,5 m, Reihenabstand max. 1,5 m

Artenliste:

Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn

Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn

Ligustrum vulgare - Liguster

Lonicera xylosteum - Heckenkirsche

Prunus spinosa - Wilde Schlehe (nicht in Privatgärten!)

Ribes uva-crispa - Wilde Stachelbeere

Rosa canina - Hunds-Rose

Sambucus nigra - Holunder

Viburnum lantana - wolliger Schneeball

7. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

siehe Anlage Natur und Umwelt, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

8. Hochwasserschutz

Wegen der Lage in unmittelbarer Nähe zur Naab ist eine Überflutung bei extremen Hochwasserereignissen nicht auszuschließen. Alle Gebäudeöffnungsknoten, wie Eingänge, Kellerlichtschächte, sollten deutlich über das bestehende Gelände gelegt werden.

Das Gelände darf nicht aufgefüllt werden.

Das im Überschwemmungsgebiet HQ 100 liegenden Gebäude der Parzellen 1 darf nur ohne Unterkellerung errichtet werden, so dass nach § 31 b Abs. 6 Wasserhaushaltsgesetz die Funktion als Rückhaltefläche erhalten bleibt.

Unterkellerungen auf den Parzellen 2 und 3 haben in wasserdichter Ausführung zu erfolgen.

## Textliche Hinweise:

### 1. Wasserwirtschaft

Da mit zeitweise hohem Grundwasserstand zu rechnen ist, wird empfohlen beim Bau von Unterkellern und Kellergeschossen bauliche Vorkehrungen gegen Wassereinträge bzw. Vernässungen des Mauerwerks zu treffen.

### 2. Denkmalschutz

Sollten im Satzungsbereich Bodenfunde angetroffen werden, so ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, zu verständigen. Auf die gesetzliche Meldepflicht gem. Art. 7 und 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird hingewiesen.

Gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG genießt der überplante Bereich rechtlichen Schutz, weshalb der Eingriff in seine Substanz einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis bedarf. Für die Verwirklichung von Vorhaben ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG erforderlich. Hierfür sind archäologische Sondierungen und ggf. Ausgrabungen erforderlich, die vor Baubeginn auf Kosten der Maßnahmeträger (Bauwerber bzw. Grundeigentümer) durchzuführen sind.

### 3. Landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Gebiete

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitlichen Einschränkungen rechnen:

- Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Staubmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger und bei Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- Lärmmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

Kallmünz, den 02.05.2006

geändert am 26.03.2007, 27.08.2007 und 05.12.2007

  
Bauer  
1. Bürgermeister

## ANHANG

### Ausgleichsfläche

Anzuwendender Ausgleichsfaktor gem. Leitfaden

Zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung:

0,5

Erforderliche Ausgleichsfläche (0,2536 ha x 0,5)

0,1268 ha = 1268 qm

### Nachweis der Ausgleichflächen

An Ort und Stelle, im Osten des Geltungsbereiches wird die Fläche (bisher Acker) freigehalten. Sie weist eine Größe von 393 qm auf.

Durch randliche Abschirmung mit gruppenweise gepflanzten standortheimischen Gehölzen an der Nordost- und an der Südostseite wird ein natürlicher Ortsrand geschaffen.

Die Kernzone wird mit mehreren Großbäumen bepflanzt. Die Wiesenansaat in der Freifläche ist ungedüngt und extensiv gepflegt zu unterhalten.

### Ausgleichsflächen-Bilanz:

Erforderliche Ausgleichsfläche

1.268 qm

An Ort und Stelle vorhandene Ausgleichsfläche:

-393 qm

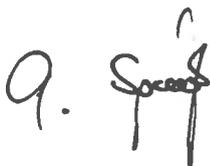
Noch anderweitig nachzuweisende Ausgleichsfläche

**875 qm**

(aufzuwerten um eine ökologische Wertstufe)

Die für die beschriebene Ergänzungssatzung erforderliche Ausgleichsfläche wird im Bereich Schirndorf (Marktbereich Kallmünz) auf FL.Nr. 745 Gemeinde Fischbach, nachgewiesen. Die Fläche befindet sich bereits im gemeindlichen Ausgleichsflächenpool.

Regensburg, 05.12.2007



FLU Planungsteam

G. Spörl, Dipl.Ing., Landschaftsarchitekt