

GEMEINDE KAMMERSTEIN



BEBAUUNGSPLAN H 6
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
FÜR DAS MISCHGEBIET

„IM HAUSACKER“

IM ORTSTEIL HAAG

SATZUNG

Vorentwurf i. d. F. vom 31.03.2021

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de
Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Die Gemeinde Kammerstein im Landkreis Roth beschließt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweiligen zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung, die folgende Satzung über den Bebauungsplan H 6 mit integriertem Grünordnungsplan für das Mischgebiet

„Im Hausacker“

per Satzungsbeschluss am _____.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke 563/2 (Teilfläche), 624, 624/2, 624/3, 624/4, 624/6, 624/9 (Teilfläche), 625 und 628/1 (Teilfläche) der Gemarkung Kammerstein, Gemeinde Kammerstein, Landkreis Roth.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt 2,14 ha. Es gilt die im Planblatt dargestellte Geltungsbereichsgrenze.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Alte Rathausgasse 6, 91174 Spalt, am 31.03.2021 ausgearbeitete und letztmalig am _____ geänderte Planblatt mit integriertem Grünordnungsplan sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht beigelegt. Des Weiteren beigelegt sind die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros ÖkoloG, Dipl.-Biol. R. Radle, Heinrich-Lersch-Straße 1, 91154 Roth, mit Datum vom 02.02.2020, aktualisiert am 13.08.2020, das schallimmissionstechnische Gutachten des Büros Messinger + Schwarz, Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Rückersdorfer Straße 57, 90552 Röthenbach a. d. Pegnitz, gutachtlicher Bericht Nr. 2280A mit Datum vom 30.06.2020 sowie das Verkehrsgutachten des Büros Lademacher planen und beraten, Weg am Kötterberg 24, 44807 Bochum, mit Datum vom 31.03.2021.

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Kammerstein, den _____

Wolfram Göll, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan H 6 mit integriertem Grünordnungsplan für das Mischgebiet „Im Hausacker“

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2 Zulässiges Maß der Baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (II bzw. II+D) ist der jeweiligen Nutzungsschablone im Planblatt zu entnehmen.

Bei der Bauweise II+D muss das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen, wobei das Dachgeschoss bei Flachdachgebäuden als Staffelgeschoss definiert wird.

1.3 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der Abweichung, dass auf Parzelle 1 eine maximale Gebäudelänge von 55 m zulässig ist.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Hauptgebäude dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.

Garagen, Carports, Nebengebäude und unterirdische Anlagen zu Regenwasserrückhaltung dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO auch außerhalb der überbaubaren Flächen und an den Grundstücksgrenzen errichtet werden.

Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 i. V. m. Art. 6 Abs. 6 BayBO sind einzuhalten.

1.5 Garagen, Carports und Nebengebäude

Für Garagen, Carports und Nebengebäude ist eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.

Zwischen Garagen bzw. Carports und der Begrenzung der Verkehrsfläche ist ein nicht einzufriedender Bereich von mindestens 5,00 m freizuhalten.

Auf Parzelle 1 ist für die Parkplätze der Riegelbebauung insbesondere die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche für Stellplätze innerhalb der Anbauverbotszone zu B 466 vorgesehen, jedoch nicht ausschließlich. Weitere Stellplätze können

auf dieser Parzelle – unbeschadet sonstiger Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen – auch außerhalb des festgesetzten Bereichs errichtet werden.

1.6 Stellplatznachweis

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze bzw. Garagen (Stellplatzbedarf) ist anhand der Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Kammerstein in der Fassung vom 30.08.2007 zu ermitteln und herzustellen.

1.7 Photovoltaikanlagen

Auf den Parzellen 1 bis 5 sind auf Gewerbebauten jeweils auf mindestens 50 % der möglichen Dachfläche Photovoltaikanlagen zu installieren. Geringfügige Unterschreitungen können im Einzelfall zugelassen werden.

1.8 Rückhaltung von Niederschlagswasser, Retentionszisternen

Das Niederschlagswasser von privaten Dach- und Hofflächen ist auf den jeweiligen Baugrundstücken in sogenannten Retentionszisternen (auch Rückhalte-zisternen) zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt in den gemeindlichen Oberflächenwasserkanal einzuleiten. Die je Baugrundstück herzustellenden Rückhaltevolumen und Drosselabflüsse werden in einer separaten Entwässerungsplanung ermittelt, festgelegt und auf Anfrage vom Erschließungsträger oder der Gemeinde mitgeteilt. Lage, Größe und Drosselabfluss der Zisterne sind in den Bauantragsunterlagen darzustellen.

Der Drosselabfluss ist mittels einer Schwimmdrossel herzustellen. Der Zisternenüberlauf kann an den gemeindlichen Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.

Die Nutzung von Regenwasser im privaten Bereich (z. B. Gartenbewässerung) ist durch Anlage eines zusätzlichen, über das oben geforderte Rückhaltevolumen hinausgehenden, Nutzvolumens möglich und zulässig.

Der Bau von sogenannten Grauwasseranlagen ist gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasser-verordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen.

1.9 Freizuhaltende Flächen

1.9.1 Anbauverbotszone zur B 466

Entlang der Bundesstraße B 466 gilt eine Bauverbotszone von 20 m Breite, gemessen ab Fahrbahnrand. Diese ist grundsätzlich von allen baulichen Anlagen freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zulässig sind (z. B. offene Stellplätze auf Parzelle 1 sowie unterirdische Zisternen).

Unmittelbare Zufahrten von den Baugrundstücken auf die B 466 sind nicht zulässig. Die Erschließung der Grundstücke hat ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz zu erfolgen.

1.9.2 Sichtflächen zur B 466

Die im Planblatt dargestellten Sichtflächen („Sichtdreiecke“) zur Bundesstraße B 466 sind von jeglichen Hochbauten, Aufschüttungen und beweglichen Gegenständen, die sich mehr als 0,80 m über die Geländeoberfläche erheben, freizuhalten.

1.10 Schallimmissionsschutz

Für das Bebauungsplangebiet wurde von Messinger + Schwarz, Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Rückersdorfer Straße 57, 90552 Röthenbach a. d. Pegnitz, Tel. 0911/ 5485306 - 0, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der erarbeitete gutachtliche Bericht Nr. 2280A in der Fassung vom 30.06.2020 liegt der Begründung des Bebauungsplanes bei.

1.10.1 Schallschutz gegenüber Verkehrslärm

Die Bebauung auf Parzelle 1 ist vor der Realisierung der Bebauung dahinterliegender der Wohngebäude herzustellen. Zur Gewährleistung ihrer schallschützenden Wirkung ist die Bebauung auf Parzelle 1 als (aufgelöster) Lärmschutzriegel mit mindestens zwei Geschossen zu errichten. Die Riegelbebauung kann zur Auflockerung mit höchstens einer Unterbrechung von maximal 9,00 m Länge realisiert werden.

Im Planblatt sind die Gebäudefassaden gekennzeichnet, an denen Außenlärmpegel durch den Verkehrslärm von über 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts zu erwarten sind.

An den so gekennzeichneten Gebäudefassaden, an denen unter Berücksichtigung der schallabschirmenden Funktion der Riegelbebauung auf Parzelle 1 Außenlärmpegel durch den Verkehrslärm von über 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts erwartet werden, sind passive Schallschutzmaßnahmen auszuführen. Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Schallschutzmaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren nach der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ zu ermitteln. Oberstes Schutzziel bei der Planung sollte dabei immer eine möglichst lärmabgewandte Orientierung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (Lärmschutzgrundrisse) bzw. der Fenster sein.

Von einer lärmabgewandten Orientierung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, insbesondere der Übernachtungsräume im geplanten Motel, an den betroffenen Gebäudefassaden kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn

- durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den Fenstern der dahinterliegenden Aufenthaltsräume Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm von tags 55 und nachts 45 dB(A) nachts eingehalten werden,
- die Aufenthaltsräume so angeordnet werden, dass die an den betroffenen Fassaden liegende Fenster die Aufenthaltsräume nur belichten und die Räume von Fassadenrichtungen her belüftet werden können, an denen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms vor den Fenstern dieser Fassaden weniger als die oben genannten Pegelwerte beträgt,

oder

- die Aufenthaltsräume mit an den zu erwartenden Außenlärmverhältnissen tags und nachts angepassten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zur Gewährleistung einer ausreichenden natürlichen Belüftung der Räume ausgestattet sind.

Hiervon kann auch ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen wird, dass aufgrund tatsächlicher Baustrukturen vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel am Tage und in der Nacht weniger als die oben genannten Pegelwerte beträgt.

1.10.2 Schallschutz gegenüber Gewerbelärm

Die späteren Betreiber der geplanten Gebäudenutzung innerhalb des Mischgebietes müssen künftig dafür Sorge tragen, dass in den Nutzungsgeschossen der Gebäude ausschließlich emissionsarmes, mischgebietsverträgliches Gewerbe (wie z.B. ein Motel mit Übernachtungsräumen, eine Bäckereifiliale und evtl. auch eine Gaststätte (z.B. Pizzeria) oder auch Büronutzungen, Arztpraxen / Gesundheitsdienste etc.) mit überwiegender Tagnutzung angesiedelt wird. Bei den genannten Nutzungen ist in der Regel nur mit einem geringen Schallemissionsaufkommen durch die Gewerberäume, die anteiligen Kfz (Motel- u. Kundenparkplätze), den täglichen Lieferverkehr (Paketdienste und evtl. auch Lkw 7,5 t) und durch die Haustechnik (Heizung, Klima und Lüftung) zu rechnen.

Der tägliche Lieferverkehr sollte dabei ausschließlich auf die Tagzeit zwischen 7 und 20 Uhr begrenzt werden. Eine Nachtanlieferung ist auszuschließen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Höhenlage der Gebäude

Steigt das Gelände von der Erschließungsstraße aus an (Hangseite), darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) an dieser (der Straße zugewandten) Gebäudeseite mittig maximal 1,20 m über das talseitige Urgelände herausragen.

Fällt das Gelände von der Erschließungsstraße aus ab (Talseite), darf die OK FFB EG an dieser (der Straße zugewandten) Gebäudeseite mittig maximal 0,40 m über der OK Erschließungsstraße liegen und maximal 1,20 m über dem talseitigen Urgelände.

Als Nachweis ist im Bauantrag für jedes Grundstück die Höheneinstellung des Gebäudes durch ein Höhenivellement mit Bestands- und Planungshöhen anhand von mindestens zwei Geländeschnitten darzustellen.

2.2 First- und Wandhöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 10,00 m für die Parzellen 1 bis 5 und 9,00 m für die Parzellen 6 bis 14.

Die maximale zulässige Wandhöhe (WH) beträgt 6,50 m im gesamten Geltungsbereich.

Für Betriebs- und Lagerhallen kann die zulässige Wandhöhe um bis zu 1,00 m überschritten werden, sofern die maximal zulässige Firsthöhe eingehalten wird.

Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Wandhöhen ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG). Die Wandhöhe ist definiert als das Maß von diesem Punkt bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Bei Flachdächern mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss ist die Wandhöhe bis zum oberen Abschluss des zweiten Vollgeschosses einzuhalten und die Firsthöhe bis zum Abschluss des dritten Vollgeschosses (Staffelgeschoss).

2.3 Dächer

2.3.1 Dachform und -neigung

Folgende Dachformen sind für Hauptgebäude je nach Nutzungsschablone zulässig:

- Satteldächer mit einer Dachneigung von 12-48° (Parzellen 1 bis 14)
- Flachdächer (nur Parzellen 1 bis 5)

Für Garagen, Carports, Nebengebäude und untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude (z. B. auch Wintergärten) sind darüber hinaus Flachdächer, flach geneigte Dächer und Pultdächer auf allen Parzellen zulässig.

Bei Flachdächern ist das ggf. zulässige dritte Vollgeschoss („Dachgeschoss“) als Staffelgeschoss auszubilden und zumindest an der tieferliegenden Gebäudelängsseite um mindestens 1,50 m zurückzusetzen.

2.3.2 Dachdeckung

Satteldächer sind mit Dachsteinen oder -ziegeln in roten oder rotbraunen, nicht glänzenden Farbtönen zu decken.

Flachdächer sind zu begrünen oder mit Dachterrassen auszustatten. Carports sind zu begrünen.

Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude (z. B. Wintergärten) sind beliebige Dachdeckungen und Farbtöne zulässig.

2.3.3 Dachgauben

Dachgauben als Giebel- oder SchlepPGAuben sind zulässig, jedoch je Gebäude nur eine Gaubenart. Einzelgauben dürfen nicht breiter als 2,50 m sein. Der Randabstand zum Ortgang und der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 1,50 m betragen.

Die Firstoberkante von Giebelgauben bzw. die Oberkante der Dachfläche von SchlepPGAuben muss mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.

2.3.4 Dachterrassen

Dachterrassen sind auf Flachdächern zulässig, jedoch höchstens auf dem Dach des ersten Obergeschosses.

Eventuelle Dachterrassen auf den Parzellen 4 und 5 sind so nach Süden auszurichten, dass eine direkte Blickbeziehung zu den Gärten der nördlich gelegenen Baugrundstücke (Parzellen 8 bis 11) weitestgehend vermieden wird.

2.3.5 Solaranlagen

Auf Satteldächern sind Anlagen zur Solarenergienutzung parallel zur Dachhaut auszuführen und dürfen nicht über die Dachhaut hinausragen.

Auf Flachdächern sind aufgeständerte Solaranlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über OK Attika und einem Abstand zum Dachrand von mindestens 1,50 m zulässig. Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Firsthöhe können hierbei zugelassen werden.

2.4 Fassadengestaltung

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Für den Anstrich sind gedeckte Farben zu verwenden. Grelle Farben und ungebrochenes Weiß sind unzulässig.

Klinker- und Natursteinfassaden sind in untergeordneten Teilbereichen zulässig.

Holzhäuser in einfacher Bauweise sind zugelassen, jedoch keine typischen Blockhäuser aus Rundhölzern („Baumstammhäuser“).

Fassadenbegrünung ist zulässig und wird zur Verbesserung des Kleinklimas empfohlen.

Der Einbau von Sonnenkollektoren in die Fassaden ist zulässig.

2.5 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m über Geländeoberfläche bzw. Oberkante Straße/Gehweg nicht überschreiten.

Als Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum zulässig sind offene Holzlattenzäune und Stabgitterzäune mit Sockelmauern bis 30 cm Höhe. Geschlossene Bauformen (Sichtschutzzäune) sind zum öffentlichen Verkehrsraum nicht zulässig.

Als Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken und zur freien Landschaft sind Holzlattenzäune, Stabgitterzäune oder Maschendrahtzäune zulässig. Sockelmauern zwischen privaten Grundstücken und zur freien Landschaft sind unzulässig.

2.6 Geländemodellierung

Zur Terrassenbildung und zum Höhenausgleich sind auf den Baugrundstücken Böschungen sowie Stützmauern aus Naturmaterialien mit einer maximalen Einzelböschung- bzw. -mauerhöhe von 1,00 m zulässig. Bei Überschreitung dieser Höhe ist eine Terrassierung vorzunehmen, wobei zwischen zwei Böschungen/Mauern ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten ist.

Die Böschungflächen sind einzusäen oder zu bepflanzen. Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein.

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Bäume in Art und Qualität gemäß den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote zu pflanzen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Für alle Pflanzungen sind die Grenzabstände zu Nachbargrundstücken gemäß Bürgerlichem Gesetzbuch sowie gemäß Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch und anderen Gesetzen einzuhalten.

Erhaltungsgebot für vorhandenen Einzelbaum

Die im Planblatt gekennzeichnete alte Eiche am westlichen Geltungsbereichsrand ist langfristig zu erhalten. Fachgerechte Maßnahmen zur Verkehrssicherung sind zulässig. Während angrenzender Bautätigkeiten ist der Baum vor Beeinträchtigungen nach DIN 18920 bzw. den Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil 4 (RAS-LP 4) zu

schützen. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind zu unterlassen. Die Schutzmaßnahmen sind vor Beginn angrenzender Bauarbeiten vorzunehmen und während der Bautätigkeit funktionsfähig zu erhalten.

Pflanzgebot A – Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen

Auf jeder Bauparzelle ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind Gehölze aus der Pflanzliste „Heimische Laubbäume“.

Stellplatzanlagen ab 10 Pkw-Stellplätzen sind durch Laubbaumpflanzungen zu gliedern und zu durchgrünen. Kompaktkronige Sorten der in der Pflanzliste „Heimische Laubbäume“ genannten Arten sind zulässig.

Pflanzgebot B – Heckenpflanzung mit Standortbindung auf privaten Flächen

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist auf den privaten Grundstücksflächen eine 2- bis 3-reihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zur Eingrünung des Baugebiets zu pflanzen. Die Hecken sind als gemischte, freiwachsende Hecken mit einem Pflanzabstand von ca. 1,5 m und einem Reihenabstand von ca. 1,0 m zu pflanzen. Schnitthecken sind unzulässig. Es ist mindestens ein Baum je 20 m Heckenlänge zu integrieren. Unter der Freileitung am nördlichen Rand sind keine Baumpflanzungen zulässig.

Zulässig sind Baum- und Straucharten aus den Pflanzlisten „Heimische Laubbäume“ und „Heimische Sträucher“.

3.2 Pflanzlisten

Nachfolgende Arten und Sorten sind für die Pflanzung im Rahmen der Pflanzgebote A und B zugelassen. Sie entsprechen einer landschaftsplanerischen Vorauswahl heimischer Gehölze und Streuobstsorten aus den Listen heimischer Gehölze und Streuobstsorten der Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege am Landratsamt Roth. Prinzipiell können auch andere, standortgerechte Obst- oder Laubbäume aus den Gehölzlisten der Kreisfachberatung gepflanzt werden. Ausgeschlossen ist jedoch die Pflanzung fremdländischer Gehölze, insbesondere Blau-Tanne, Stech-Fichte und Lebensbaum (Thuja) sowie anderer nicht heimischer Koniferen. Soweit möglich ist gebietseigenes Pflanzmaterial zu verwenden (Region 5.1 - Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken). Gentechnisch veränderte Pflanzen sind nicht erlaubt.

Pflanzliste „Heimische Laubbäume“

Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm

- | | |
|--------------------|---------------------------------------|
| – Acer campestre | Feld-Ahorn |
| – Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| – Carpinus betulus | Hainbuche |
| – Malus sylvestris | Holz-Apfel |
| – Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| – Prunus padus | Trauben-Kirsche |
| ‘Schloss Tiefurt‘ | ‘Schloss Tiefurt‘ (Stellplatzanlagen) |
| – Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| – Sorbus aria | Mehlbeere |

- Tilia cordata Winter-Linde
- Tilia platyphyllos Sommer-Linde
- sowie hochstämmige Obstbäume

Pflanzliste „Heimische Sträucher“

Mindest-Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 4-5 Triebe, 60-100 cm

- Amelanchier ovalis Gewöhnliche Felsenbirne
- Berberis vulgaris Gemeine Berberitze
- Cornus mas Kornelkirsche
- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
- Corylus avellana Haselnuss
- Crateaegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
- Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
- Philadelphus coronarius Europäischer Pfeifenstrauch
- Ribes alpinum Alpen-Johannisbeere
- Rosa arvensis Feld-Rose
- Rosa canina Hunds-Rose
- Viburnum lantana Wolliger Schneeball

3.3 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend des Nutzungszwecks zu gestalten und zu begrünen.

Die bestehende Eiche und die Saumstrukturen am westlichen Rand des Geltungsberreichs werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die bestehende Alteiche und die Saumstrukturen sind zu erhalten. (vgl. Punkt 3.4). In der Fläche ist eine Abfangmulde für Flurwasser zu integrieren, naturnah auszumodellieren und mit geeignetem gebietseigenem Saatgut anzusäen (Region 12 - Fränkisches Hügelland). Die Zuwegung ist als Grünweg anzulegen.

Die öffentlichen Grünflächen entlang der Bundesstraße B 466 und der Forststraße sind mit einer geeigneten gebietseigenen Saatgutmischung mit einem Blumen-/Kräuteranteil von mind. 30 % anzusäen.

Für den Kinderspielplatz an der Forststraße ist eine Freianlagenplanung von einem qualifizierten Fachplanungsbüro zu erstellen. Der Spielplatz ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Für die Erschließung können wassergebundene Wege und Flächen mit Sitzgelegenheiten in untergeordneten Flächenanteilen angelegt werden. Zur Gliederung und Eingrünung sind mind. ein schattenspendender mittel- bis großkroniger Laubbaum sowie Sträucher der o.g. Pflanzlisten „Heimische Laubbäume“ und „Heimische Sträucher“ zu pflanzen. Giftige Pflanzen sind zu vermeiden. Bewehrte Pflanzen sind nur in geringen Mengen und in den Randbereichen zu verwenden.

3.4 Private Gartenflächen

Nicht überbaute Flächen sind wasserdurchlässig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Insbesondere sind große Stein-/Kiesbeete unzulässig.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Hierin sind darzustellen:

1. Befestigte Flächen (mit Art der Befestigung/Versiegelung)
2. Begrünte bzw. bepflanzte Flächen
3. Umsetzung der Pflanzgebote A und B (Pflanzstandorte und Arten)
4. Geplante Geländemodellierungen, Terrassierungen und Stützmauern anhand von Schnittzeichnungen

3.5 Vermeidungsmaßnahmen

V-M 1: Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit

Um eine Beschädigung oder Zerstörung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten zu vermeiden, ist die Baufeldfreimachung inkl. der Rodung bzw. dem Rückschnitt von Gehölzen in Übereinstimmung mit dem BNatSchG außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar, durchzuführen.

Sofern durch einen Ornithologen/Biologen nachgewiesen wird, dass im Baubereich (mit Umgriff) keine Brutvögel vorkommen, kann durch die Untere Naturschutzbehörde eine Ausnahme von diesem Zeitrahmen erteilt werden.

V-M 2: Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten

Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern (über 2 m²) errichtet werden, müssen Vorkehrungen getroffen werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Hierzu zählen z. B. UV-Markierungen (Bird Pen) oder Aufkleber auf den Scheiben, spezielles, UV-Licht absorbierendes Glas, Jalousien oder Vorhänge, Muster auf den Scheiben usw. (siehe hierzu auch Broschüre des LfU (2010): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden).

V-M 3: Erhalt der Stiel-Eiche und der Gehölz- und Saumstrukturen an der Hangkante an der nordwestlichen Grenze des Baugebietes mit einer vorgelagerten, fünf Meter breiten Saumzone

Die Stiel-Eiche und die Gehölz- und Saumstrukturen an der Hangkante entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze sind einschließlich einer fünf Meter breiten Saumzone dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Saumzone ist alle 2-3 Jahre im Herbst zu mähen; das Mahdgut ist abzutransportieren.

3.6 Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes wird die nachfolgende Maßnahme festgesetzt und vollständig dem Bebauungsplan „Im Hausacker“ zugeordnet.

Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme (einschließlich CEF-Maßnahme) ist durch Grundbucheintrag dinglich zu sichern und nach ihrer Herstellung an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

Ausgleichsmaßnahme A 1: Entwicklung von Extensivgrünland mit integrierter Dauerbrachfläche für Feldlerche und Wiesenschafstelze

Fl.-Nr. 420 (Teilfläche), Gemarkung Günzersreuth, Gemeinde Kammerstein.

Gesamtfläche Fl.St.: ca. 1,66 ha

Maßnahmenfläche: ca. 9.328 m²

Ausgangszustand: Ackerland - im August 2020 z.T. brachliegend

Zielbiotop: Extensivgrünland mit optimierten Brachestreifen

Auf einer nördlichen Teilfläche der Fl.-Nr. 420, Gemarkung Günzersreuth, ist durch Ansaat mit einer geeigneten Regio-Saatgutmischung ein kräuter- und blütenreiches Extensivgrünland auf ca. 5.328 m² zu entwickeln. Die übrigen 4.000 m² der Maßnahmenfläche sind gemäß Ziffer 3.7 dieser Satzung als Dauerbrache bzw. optimierter Brachestreifen zu entwickeln und dienen gleichzeitig als CEF-Maßnahme.

Folgende Pflegevorgaben sind zu berücksichtigen:

- Wiese 1- bis 2x jährlich mähen mit Abtransport des Mähguts; erste Mahd ab dem 15.06., zweite Mahd ab dem 24.08. des Jahres
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz
- Pflegehinweise optimierter Brachestreifen siehe Ziffer 3.7 dieser Satzung

3.7 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Als Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird folgende Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) festgelegt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden.

CEF-M 1: Anlage und dauerhafte Unterhaltung von optimierten Brachestreifen (Dauerbrache und Schwarzbrache)

Auf der Fl.-Nr. 420, Gemarkung Günzersreuth, ist eine mindestens 0,4 ha große Dauerbrachfläche als Bruthabitat für Feldlerche und Wiesenschafstelze anzulegen und dauerhaft zu pflegen/unterhalten. Die CEF-Maßnahme wird in die Ausgleichsmaßnahme A 1 integriert (vgl. Ziff. 3.6).

Optimierter Brachestreifen:

16 Meter breiter Dauerbrachestreifen, Mahd (ab 1. August) mit Mähgutabfuhr alle zwei Jahre, Grubbern (ab 1. Aug.) von jeweils ca. einem Drittel der Brachestreifen, beginnend mit dem dritten Jahr,

4 Meter Schwarzbrachestreifen: Pflügen und Eggen jährlich Mitte/Ende März.

Die exakten Maße (Längen und Breiten) der Brachestreifen können in der Örtlichkeit abweichen.

Zu Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität ist die Fläche bereits vor Baubeginn herzustellen. Die Durchführung der Pflegemaßnahmen (Grubbern, Mahd) ist der Unteren Naturschutzbehörde jährlich unaufgefordert mitzuteilen.

4 Hinweise

4.1 Ver- und Entsorgungsleitungen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Bei Unterschreitung dieses Schutzabstandes sind geeignete Schutzmaßnahmen durch den Versorgungsträger vorzusehen. Analog ist beim Pflanzen von Bäumen ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen Leitungstrassen einzuhalten. Andernfalls ist in Abstimmung mit dem Versorgungsträger ein Wurzelschutz durch den Pflanzenden vorzusehen.

Das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) sowie das Arbeitsblatt 125 GW „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ (DVGW Regelwerk) sind zu beachten.

4.2 Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser aufgedeckt werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich.

Falls Grundwasser ansteht, sind die Kellergeschosse der zu errichtenden Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern und als wasserdichte Wanne auszubilden.

Das Einleiten von Drainagewasser in die gemeindlichen Kanalisationsanlagen ist nicht gestattet.

4.3 Bodenschutz

Zum Umgang mit Böden oder Bodenmaterialien wird grundsätzlich auf die DIN 19731, DIN 18915 und den § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) verwiesen.

Der humose Oberboden ist von allen Flächen für den Baustellenbetrieb abzuschieben und bis zum Wiedereinbau oder bis zum Abtransport ordnungsgemäß seitlich zu lagern. Die Lagerung von Ober- und Unterböden hat gemäß DIN 18915 zu erfolgen.

4.4 Bodenfunde

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Bei allen Bodeneingriffen muss jedoch prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

4.5 Schallschutz gegenüber haustechnischen Anlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß TA Lärm bei einem künftigen Betrieb von haustechnischen Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen etc.) unter Berücksichtigung der Summenwirkung mit den weiteren Schallemitentente folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen in einem Mischgebiet gelten:

tags (06.00-22.00):	55 dB(A)
nachts (22.00-06.00):	40 dB(A)

Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Splittergeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten etc.).

Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder von Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.

Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion und sollte daher ebenfalls vermieden werden.

Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.

Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).

Die Abstände bzw. Standorte der Geräte zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. (Für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen – Ein Leitfaden (Auszug Teil III), Bayerisches Landesamt für Umwelt).

Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, Gerätetausch).

Die o.a. baulichen Gestaltungshinweise beruhen auf den Erkenntnissen aus dem Leitfaden der Bund / Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und dem Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen“.

4.6 Landwirtschaftliche Emissionen

Ca. 50 m östlich des Planungsgebietes befindet sich ein Pferdestall mit Koppel, ca. 80 m nördlich ein landwirtschaftliches Anwesen im Außenbereich.

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung dieser, an das Baugebiet angrenzenden, landwirtschaftlichen Hofstellen und der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke unvermeidliche Geruchsentwicklungen (Ausbringung von Gülle oder Festmist) sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, etc.) ergeben können.

Diese im ländlich-dörflichen Planungsraum als ortsüblich anzusehenden landwirtschaftlichen Emissionen sind von den zukünftigen Bewohnern und Nutzern des Baugebietes hinzunehmen und die Belange der Landwirtschaft entsprechend zu berücksichtigen.

Ausgefertigt:

Kammerstein, den _____

Wolfram Göll, 1. Bürgermeister