

Bebauungsplan K10 mit integriertem Grünordnungsplan

Sondergebiet "Bildung, Schule, Erziehung, Sport und Sonstiges"

Gemeinde Kammerstein, Landkreis Roth M = 1 : 1000



Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

SO BILDUNG+SPORT	Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Bildung, Schule, Erziehung, Sport und Sonstiges
GRZ 0.8	Max. zulässige Grundflächenzahl
II	Max. 2 Vollgeschosse
FH	Max. zulässige Firsthöhe ab OK FFB EG lt. Nutzungsschablone
TH	Max. zulässige Traufhöhe ab OK FFB EG lt. Nutzungsschablone

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

O	Offene Bauweise
	Baugrenze

Dachgestaltung

SD z.B. 12-30°	Satteldach mit Angabe der zulässigen Dachneigung (lt. Nutzungsschablone)
FD	Flachdach

Verkehrsflächen

	Öffentliche Verkehrsflächen
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkflächen mit wassergebundener Decke (Schotter)
	Öffentliche Parkflächen (Betonpflaster)
	Fußwege und sonstige Pflasterflächen

Flächen, Einrichtung und Anlagen für Sport- und Spielanlagen

	Flächen für Sport- und Spielanlagen
	Sportanlagen (Angabe der Zweckbestimmung nicht bindend)

Freizuhalten Flächen

	Anbauverbotszone zur RH 4 (20,0 m vom Fahrbahnrand)
	Sichtdreieck zur RH 4

Grünordnung

	Öffentliche Grünflächen einschließlich Rasensportflächen
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Pflanzgebot A Baumpflanzung mit Standortbindung auf öffentlichem Grund
	Pflanzgebot B Baumpflanzung ohne Standortbindung auf öffentlichem Grund
	Erhaltungsgebot für bestehende Hecke

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Bestehende Grundstücksgrenze
	Flummern
	Bestehende Gebäude
	Geplante Gebäudestellung und -nutzung (Darstellung und Nutzung nicht bindend)
	Vorgeschlagene Flächennutzung (nicht bindend)
	Höhenschichtlinien
	Vorhandene 20 kV-Freileitung der N-ERGIE Netz GmbH mit Baubeschränkungsgebiet (wird im Geltungsbereich zurückgebaut)

Textliche Festsetzungen

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet Bildung, Schule, Erziehung, Sport und Sonstiges

- (1) Das Sondergebiet Bildung, Schule, Erziehung, Sport und Sonstiges (Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO) dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen, die der Bildung und Erziehung, dem Sport und sonstigen sozialen und kulturellen Zwecken dienen.
- (2) Innerhalb des Sondergebiets sind Schulen und sonstige Bildungs- und Erziehungseinrichtungen, Sportanlagen sowie Anlagen für sonstige kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Die im Sondergebiet in Textform angegebenen Nutzungen sind als Vorschläge bzw. Hinweise zu verstehen und nicht bindend festgesetzt.
- (3) In Verbindung mit dem Sportgelände ist ein Vereinheim einschließlich einer Schank- und Speisewirtschaft zulässig, die unabhängig vom Sportbetrieb auch öffentlich genutzt werden kann.
- (4) Hausmeisterwohnungen sind zulässig. Ansonsten sind Wohnnutzungen unzulässig.
- (5) Zulässig sind darüber hinaus Frei- und Außenhaltungsfächen, Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck des Sondergebiets dienen und der Eigenart des Sondergebiets nicht widersprechen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 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.
- (2) Die zulässige Grundfläche darf durch Sportanlagen, Pausenhof- und Außenhaltungsfächen, Betriebs- und Feuerwehrzufahrten, Fußwege und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- (3) Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig (II).

2 Bauweise, Abstandsflächen, überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Für den gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, mit der Abweichung, dass eine maximale Gebäudelänge von 70 m zulässig ist.
- (2) Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.
- (3) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Hauptgebäude dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten. Geringfügige Überschreitungen können zugelassen werden, sofern städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.
- (4) Außerhalb der Baugrenzen zulässig sind befestigte Außenhaltungsfächen (z. B. Pausenhof und sonstige Hofflächen), sonstige Freiflächen die dem Nutzungszweck des Sondergebiets entsprechen, Fuß- und Fahrwege sowie die in Ziff. 3 Abs. 1 genannten Nebenanlagen.

3 Nebenanlagen, Nebengebäude

- (1) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur folgende Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig:
 1. Anlagen, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen.
 2. Regenwasserbehandlungsanlagen, Zisternen, Versickerungsanlagen u.ä.
 3. Bushäuschen, Wetterschutzhütten, Pavillons, Fahrradunterstände u.a.
 4. Geräte-Lagerschuppen und sonstige Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von jeweils 20 m², soweit diese dem Nutzungszweck dienen, und der Eigenart des Sondergebiets nicht widersprechen.

4 Flächen für Sport- und Spielanlagen

- (1) Innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen sind Rasensportflächen, insbesondere Fußballplätze, sowie zugehörige Begrenzungsanlagen (Banden, Ballganzäume, etc.) und untergeordnete Nebenanlagen die dem Nutzungszweck entsprechen zulässig. Versiegelte Sportflächen sind unzulässig.
- (2) Die Nutzung der Rasensportflächen ist für Vereinszwecke sowie für schulische Zwecke täglich, auch an Sonn- und Feiertagen, von 8.00 – 22 Uhr zulässig.

5 Freizuhalten Flächen

- (1) Anbauverbotszone Kreisstraße RH 4
Entlang der Kreisstraße RH 4 ist eine Anbauverbotszone von 20 m einzuhalten. Diese ist grundsätzlich von allen baulichen Anlagen und Pflanzungen freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Anlagen und Pflanzungen, die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zulässig sind (insbesondere Parkplätze).
- (2) Sichtflächen
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen („Sichtdreiecke“) an der Kreisstraße RH 4 dürfen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art (Ausnahme Hochstämme) und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht festverbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

6 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- (1) Die maximal zulässige First- und Traufhöhe (FH bzw. TH) ist der jeweiligen Nutzungsschablone zu entnehmen. Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG).
- (2) Die Höhenlage der OK FFB EG richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten des vorhandenen Gebäude- und Sportanlagenbestands sowie den Anforderungen eines möglichst barrierefreien Übergangs zwischen den einzelnen Nutzungseinheiten. Für das nördliche Baufenster muss die OK FFB EG zwischen 390,00 und 391,00 m ü. NN liegen. Die Höhe der OK FFB EG des südlichen Baufensters hat sich im Falle eines Neubaus am Bestand zu orientieren (jetzige OK FFB EG Sportheim + 0,50 m).
- (3) Die zulässigen Dachformen und -neigungen für Hauptgebäude sind der jeweiligen Nutzungsschablone zu entnehmen. Für Nebengebäude und untergeordnete Neubauten an das Hauptgebäude sind neben den dort angegebenen Dachformen auch Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 5° zulässig.
- (4) Die Dachdeckung von Sammelrohren hat in natürlichen Farbtonen zu erfolgen. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind – soweit dies dem Nutzungszweck nicht widerspricht – zu begrünen.
- (5) Stellplätze, Fußwege, Pausenhöfe und sonstige Außenhaltungsfächen sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen (z. B. mit Rasen- oder Sickerkugelpflaster, Rasengittersteinen, wassergebundener Decke, etc.).
- (6) Geländemodellierungen sind in dem Maße zulässig, wie sie für den Nutzungszweck der Flächen erforderlich sind. Höhenversätze sind vornehmlich durch Böschungen auszugleichen. Stützmauern sollen nur dort zum Einsatz kommen, wo aufgrund der Flächenverfügbarkeit keine Böschungen möglich sind. Die maximale Böschungsbzw. Mauerhöhe beträgt 2,00 m.

7 Maßnahmen der Grünordnung

7.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

- (1) Allgemeines
Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Bäume und Sträucher in Art und Qualität gemäß den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebot zu pflanzen. Die Pflanzungen sind lachgerecht 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 Bürgerlichem Gesetzbuch und anderen Gesetzen einzuhalten.
- (2) Erhaltungsgebot für bestehende Bäume und Gehölze
Die mit einem Erhaltungsgebot dargestellte Hecke nordwestlich der Tennisplätze ist langfristig zu erhalten. Kleinflächige randliche Rückschnitte und Verkehrssicherungsmaßnahmen sind zulässig. Dabei ist die Vermeidungsmaßnahme V1 zu beachten. Während angrenzender Bauaktivitäten sind die Bäume und Sträucher 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. Erstandene Lücken sind nachzupflanzen. Die Schutzmaßnahmen sind vor Beginn angrenzender Bauarbeiten vorzunehmen und während der Bauaktivität funktionsfähig zu erhalten.
- (3) Gestaltung der Grünflächen
Die Grünflächen, mit Ausnahme der Rasensportflächen, sind mit Baum- und Strauchpflanzungen zu gliedern und zu gestalten. Die Anlage von Fuß- und Rettungswegen in versickerungsfähiger Bauweise, sowie von Nebenanlagen gemäß Ziffer 3 dieser Satzung ist bis zu einem Gesamtflächenanteil von 15 % der festgesetzten Grünflächen zulässig. Für Anlagen für die Behandlung und Versickerung von Niederschlagswasser (vgl. auch unterirdisch) kann dieser Flächenanteil auch überschritten werden.
- (4) Pflanzgebot A – Baumpflanzung mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen
Auf den im Planblatt dargestellten Standorten entlang der westlichen, südwestlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind zur Eingrünung mittel- bis großkronige Laubbäume mit Standortbindung zu pflanzen. Die bereits bestehenden Bäume sind zu integrieren und zu erhalten. Während angrenzender Bauaktivitäten sind die Bestandsbäume fachgerecht nach DIN 18920 bzw. RAS-LP 4 zu schützen (vgl. auch Punkt 2 Erhaltungsgebot). Es sind Arten der Pflanzliste „Laubbäume“ zu pflanzen. Der Grünstreifen im Unterwuchs ist extensiv als blütenreicher Saumstreifen zu pflegen.
- (5) Pflanzgebot B – Baumpflanzung ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen
Die Frei- und Spielflächen des Sondergebiets sowie der angrenzenden Grünflächen (Ausnahme Rasensportflächen) sind gemäß Pflanzartstellung mit Baum- und Strauchpflanzungen ohne Standortbindung der Pflanzlisten „Laubbäume“ und „Sollär- und Heckensträucher“ zu begrünen. Es ist mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbäum je 500 m² Grundstücksfläche zu pflanzen. Auf Beschattung der Stellplätze sowie auf räumliche Gliederung der Flächen und Schaffung unterschiedlicher Räume mit Außenhaltungsfächen und Spielwert ist zu achten.

7.2 Vermeidungsmaßnahmen

- (1) Vermeidungsmaßnahme M1:
Bauförderungen, Erdarbeiten und die Rodung von Gehölzen sind in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.
- (2) Vermeidungsmaßnahme M2:
Es sollen so wenig Bäume wie möglich entfernt und/oder beschädigt werden. Bäume die dicht an der Baustelle und/oder Lagerplätzen stehen, müssen durch entsprechende Schutzvorrichtungen vor Beschädigung geschützt werden.
- (3) Vermeidungsmaßnahme M3:
Die Hecke im Südwesten des Planungsbereichs muss mit ihrer ökologischen Funktion erhalten bleiben. Zum Schutz und zur Vermeidung negativer Einflüsse der Hecke muss diese Fläche über den gesamten Zeitraum der Bauaktivität mit einem Bauzaun abgesperrt werden. Zur Hecke muss ein mindestens drei Meter breiter Schutzstreifen eingehalten werden. Dieser hat die Funktion, heckenbewohnenden Vögeln ein Ersatznahrungshabitat zu bieten. Dieser ist zweijährig zu mähen und das Mahdgut unmittelbar zu entfernen. Die Mahd soll frühestens ab 1. August erfolgen. Der Einsatz von Düngern und Pestiziden sowie Mulchen ist zu unterlassen.
- (4) Vermeidungsmaßnahme M4:
Auf Nachtbaustellen ist zum Schutz vor jagenden Fledermäusen in der Zeit von März bis November zu verzichten.
- (5) Vermeidungsmaßnahme M5:
Straßenbeleuchtung soll mit LED-Lampen (Kalt- oder Neutral-Warm) ausgestattet werden. Die Leuchtkörper und Reflektoren sollen nicht direkt an den Hecken platziert werden und sind ausschließlich auf den Boden auszurichten, um eine Bestrahlung von Flugrouten oder Jagdgebieten der Fledermäuse zu verhindern.

7.3 Ausgleichsmaßnahmen

- (1) Zur Kompensation des erforderlichen Ausgleichsbedarfs werden die nachfolgenden Maßnahmen festgesetzt und vollständig dem Bebauungsplan zugeordnet. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind nach ihrer Herstellung an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz zur Erfassung im Ökofachdatenkatalog zu melden.
- (2) Ausgleichsmaßnahme A1 – Lockere Gehölzpflanzung auf öffentlichen Flächen
Die Grünfläche am nördlichen Rand des Geltungsbereichs ist locker mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Gehölze sind als Sollärgehölze oder in kleinen Gruppen anzupflanzen. Es sind 3 bis 5 Bäume sowie Sträucher der Pflanzliste „Ausgleichsmaßnahme“ zu pflanzen.
Im Unterwuchs ist durch Ansatz mit regionaler Saatgut mit einem hohen Anteil an Wildblumen/Klütern eine blütenreiche Wiese/ Saum zu entwickeln. Die Fläche ist 1- bis 2-mal pro Jahr zu mähen, das Mahdgut ist abzutransportieren.
Die Ausgleichsfläche umfasst 848 m² östlich der Stellplätze.
- (3) Ausgleichsmaßnahme A2 – Waldumwandlung östlich von Haag
Als externe Ausgleichsmaßnahme wird eine Teilfläche des gemeindlichen Waldgrundstücks „Moos“ Fl.-Nr. 479, Gemarkung Kammerstein südöstlich von Haag herangezogen.
Zur Kompensation für den vorliegenden Bebauungsplan wird auf der nördlichen Teilfläche ein etwa 30 m breiter, gestufter Waldmantel entwickelt. Dafür werden standortgerechte Laubbäume und Sträucher der Pflanzliste „Ausgleichsmaßnahme A2“ gepflanzt.

Nach Norden ist ein krautiger Saum zu entwickeln und bei Bedarf in mehrjährigen Rhythmus zu mähen, um Gehölzakkus zu vermeiden. Der anschließende Waldmantel soll von Sträuchern über Bäume 2. und 3. Ordnung bis zu Bäumen 1. Ordnung im Anschluss zum Wald aufgebaut werden. Feuchte Teilflächen im Bereich der Gräben sollen offener gehalten werden und als feuchte Gras-Krautfluren mit kleinen temporären Wasserflächen entwickelt werden. Die anschließende Fläche ist als Laubmischwald aufzuförden. Die Maßnahme wird in Anlage 4 – Lagelassen externe Ausgleichsmaßnahme dargestellt. Die genaue Ausformung und Aufteilung ist im Rahmen der Ausführung festzulegen.
Es werden insgesamt 4.977 m² für den vorliegenden Bebauungsplan abgezogen.
Die verbleibende südliche Teilfläche wird als Ökofachfläche entwickelt.

7.4 Pflanzlisten

- (1) Nachfolgende Arten und Sorten sind für die Pflanzung im Rahmen der Pflanzgebote A und B zugelassen. Sie entsprechen einer landschaftsplanerischen Vorauswahl heimischer Gehölze aus den Listen heimischer Gehölze und Strauchsorten der Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege am Landratsamt Roth. Prinzipiell können auch andere, standortgerechte Obst- oder Laubbäume aus den Gehölzlisten der Kreisfachberatung gepflanzt werden.
Die heimischen Arten werden ergänzt durch einzelne schmalkronige Sorten sowie durch Arten mit besonderem optischem Wert oder „Spielwert“. Auf glatte Pflanzungen ist zu verzichten. Bewehrte Pflanzen können in untergeordneten Mengen in den Randbereichen außerhalb der Spiel- und Sportflächen verwendet werden.
Gentechnisch veränderte Pflanzen sind nicht erlaubt. Soweit möglich ist gebietseigenes Pflanzmaterial zu verwenden.
- (2) Pflanzliste „Laubbäume“
Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm zusätzlich zu den o.g. Arten
Aesculus hippocastanum
Prunus padus 'Schoss Tiefurt'
Sorbus aria
Tilia cordata
(3) Pflanzliste „Sollär- und Heckensträucher“
zusätzlich zu den o.g. Arten
Buddleja davidii
Deutzia spec.
Ribes sanguineum
(4) Pflanzliste „Ausgleichsmaßnahme A1“
Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm
Mindest-Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 4-5 Triebe, 60-100 cm

Rölkastanie	Rotkastanie
Robkirsche	Trauben-Kirsche 'Schoss Tiefurt'
Mehlkirsche in Sorten z.B. 'Magnifica'	Sorbus aria
Winter-Linde in Sorten z.B. 'Greinspire' / 'Erecta' oder 'Roelov'	
Schmetterlingsstrauch in Sorten	
Deutzie in Sorten	
Blau-Johannisbeere	
Gewöhnliche Felsenbirne	
Gemeine Beerlerbärze	
Kornelkirsche	
Roter Hartriegel	
Hazelnuß	
Eingriffeliger Weißdorn	
Europäischer Pfaffenstrauch	
Alpen-Johannisbeere	
Feld-Rose	
Hunds-Rose ?	
Schwarz-Erle	
Sand-Birke	
Moor-Birke	
Hainbuche	
Roter Hartriegel	
Europäisches Pfaffenblüthen	
Faulbaum (in geringen Anteilen - Sukzession)	
Gewöhnliche Heckenkirsche	
Wald-Kiefer (in geringen Anteilen - Sukzession)	
Trauben-Kirsche	
Silber-Eiche	
Salix caprea	
Grau-Weide	
Flatter-Ulme	
Wasser-Schneebeil	

Amanolchier rotundifolia	Gewöhnliche Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gemeine Beerlerbärze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hazelnuß
Crateagus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Philadelphus coronarius	Europäischer Pfaffenstrauch
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose ?
(5) Pflanzliste „Ausgleichsmaßnahme A2“ gebietsheimische, ZUF-zertifizierte Pflanzen gemäß Forstvermehrungsgesetz (FoVG) Mindest-Pflanzqualität: 2-jährig verschulter Sämling, 1+1, 50-80 cm	
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Elyonurus europaea	Europäisches Pfaffenblüthen
Fraxinus albus	Faulbaum (in geringen Anteilen - Sukzession)
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer (in geringen Anteilen - Sukzession)
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Silber-Eiche
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Viburnum opulus	Wasser-Schneebeil

! lt. GUV-SI 8018 Giftpflanzen: schwach giftig
? befreit

7.5 Freiliegungsgestaltung

- (1) Im Zuge des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens ist zusammen mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiliegungsgestaltungsinstrument, der die Umsetzung der gründerischen Festsetzungen darstellt.

8 Hinweise

- 8.1 Pflanzungen in der Nähe von Ver- und Entsorgungslösungen**
Beim Pflanzen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten Leitungstrassen einzuhalten. Analog ist bei der Verlegung von Leitungen ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Bei Unterschreitung dieses Schutzabstandes sind geeignete Schutzmaßnahmen durch den Verursacher vorzunehmen. Das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) sowie das Arbeitsblatt 125 GW „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ (DWVG Regelwerk) sind zu beachten.
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.

8.2 Freileitung der N-ERGIE Netz GmbH

- Die im Planblatt dargestellte Freileitung der N-ERGIE Netz GmbH am nördlichen Geltungsbereichsrand wird im Zuge der Baugenehmigung zurückgebaut und erdverleitet. Eine entsprechende Vereinbarung ist zwischen der Gemeinde und dem Versorgungsträger zu treffen.

8.3 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 Bauschutzbetrieb abzuschleppen und bis zum Wiedereinbau oder bis zum Abtransport ordnungsgemäß seitlich zu lagern. Die Lagerung von Ober- und Unterböden hat gemäß DIN 18915 zu erfolgen.

8.4 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 eventuelle unterirdische Anlagen oder Gebäudeteile gegen drückendes Wasser zu sichern.

8.5 Denkmalschutz, Bodenfunde

- Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsbereich keine Bodendenkmäler bekannt. Bei allen Bodeneingriffen muss jedoch prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Untertnehmer 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.

8.6 Landwirtschaftliche Emissionen

- Es wird darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke nach guter fachlicher Praxis unvermeidliche Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Gülle oder Festmist sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, etc.) ergeben können. Diese sind im ländlichen Raum als örtlich anzusehen und im geplanten Sondergebiet „Bildung, Schule, Erziehung, Sport und Sonstiges“ hinzunehmen.

8.7 Niederschlagswasserbeseitigung

- Für die Beseitigung des auf den neu geplanten Bau- und Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers ist eine qualifizierter Entwässerungsplanung auf der Grundlage des einschlägigen DWA-Regelwerks zu erstellen und spätestens mit dem Bauantrag vorzulegen. Sofern die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift (NWFreiV) nicht einschlägig sind, ist für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund (Versickerung) oder einen Vorfluter eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Roth, Abteilung Wasserrecht, zu beantragen.

8.8 Starkregenvorsorge

- Aufgrund der Hänglage wird empfohlen, Gebäude bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließendes Regenwasser nicht eindringen kann. Insbesondere sollten Hausentwürfe und Lichtschächte gegen eindringendes Oberflächenwasser geschützt werden (z. B. durch Anordnung der OK FFB EG ca. 25 cm über Geländehöhe).

Präambel

Aufgrund der §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), i.V.m. der Bauordnungsverordnung (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, beschließt die Gemeinde Kammerstein den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan K10 „Sondergebiet Bildung, Schule, Erziehung, Sport und Sonstiges“ als Satzung.
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Fl.-Nrn. 181/9 (Teilfläche), 181/11 (Teilfläche), 181/23 (Teilfläche), 181/24, 181/25 und 181/26 der Gemarkung Kammerstein sowie die Fl.-Nrn. 481, 481/1, 481/2, 481/3, 486, 486/3, 486/4, 486/5 und 486/6 der Gemarkung Günzersreuth, Gemeinde Kammerstein, Landkreis Roth.
Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 3.94 ha.
Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den auf dem Planblatt dargestellten textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht beifügt.
Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Verfahrensvermerk

- Der Gemeinderat von Kammerstein hat mit Beschlüssen vom 28.06.2018 und 18.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.09.2018 bzw. 13.03.2020 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 18.02.2020 hat im Rahmen einer Bürgerversammlung am 25.05.2020 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.02.2020 hat in der Zeit vom 10.05.2020 bis 10.06.2020 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.06.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.02.2021 bis 16.03.2021 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.06.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.02.2021 bis 23.03.2021 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Kammerstein hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.05.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.05.2021 als Satzung beschlossen.
- Aufgrund einer fehlerhaften Abwägung (übersehene Bürgerstellnahme) hat die Gemeinde Kammerstein ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.02.2022 den Abwägungs- und Satzungsbeschluss vom 18.05.2021 aufgehoben und nach erneuter Behandlung und Abwägung aller eingegangenen Stellungnahmen den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.02.2022 als Satzung beschlossen.

Kammerstein, den		
	Wolfram Göll, 1. Bürgermeister	(Signat.)
8. Ausgefertigt		
Kammerstein, den		
	Wolfram Göll, 1. Bürgermeister	(Signat.)