

BEBAUUNGSPLAN K 6 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

WOHNBAUGEBIET „KAMMERSTEIN SÜD - ABSCHNITT 1“

SATZUNG

Stand: 30.07.2013

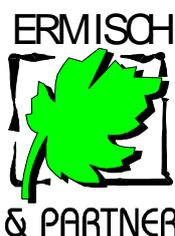


KLOS GmbH Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Manfred Klos, Dipl.-Ing.
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten

Alte Rathausgasse 6, 91174 Spalt
Tel.: 09175/7970-0, Fax: 09175/7970-50

e-mail: info@IB-Klos.de



LANDSCHAFTSPLANUNG

Jörg Ermisch
Dipl.Ing (FH)

Lucia Ermisch
LandschaftsArchitekten

Gartenstraße 13
Tel. 09171/87549

91154 Roth
Fax. 09171/87560

www.ermisch-partner.de / info@ermisch-partner.de

A. Präambel

Die Gemeinde Kammerstein im Landkreis Roth erlässt als Satzung

- aufgrund der §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung,
- i. v. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung,
- Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO), in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung,
- sowie Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung,

folgenden

Bebauungsplan K 6 mit integriertem Grünordnungsplan „Kammerstein Süd – Abschnitt 1“

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan besteht aus dem vom Büro Klos GmbH & Co. KG, Spalt und vom Büro Ermisch & Partner, Roth ausgearbeiteten Planblatt in der Fassung vom 29.01.2013 zuletzt geändert am und dieser Bebauungsplansatzung.

Die Bürgerschaft und der Gemeinderat der Gemeinde Kammerstein stellen sich mit der Begrenzung des Klimawandels der größten Herausforderung des beginnenden 21. Jahrhunderts.

Die Gemeinde Kammerstein als zertifizierte „Europäische Energie- und Klimaschutzgemeinde“ legt deshalb größten Wert auf ein ökologisch und klimafreundlich ausgerichtetes Baugebiet.

In den folgenden Festsetzungen und Empfehlungen wird diesem Auftrag Rechnung getragen.

Alle Beteiligten sind aufgefordert im Rahmen ihrer Möglichkeiten einen Betrag zur Begrenzung des Klimawandels zu leisten.

B. Textliche Festsetzungen

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans teilt sich in zwei Planungsgebiete auf, den nördlichen Altbestand und das südlich angrenzende Neubaugebiet.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs aus Altbestand und Neuplanung beträgt ca. 3,60 ha.

Der Geltungsbereich umfasst nachstehende Grundstücke:

Altbestand: Fl. Nr. 22, 23, 23/3, 23/4, 23/5, 24, 24/7, 24/17, 24/18, 25, 25/1, 26 (Teilfläche), 26/14 (Teilfläche) und 26/17 (Teilfläche)

Neuplanung: Fl. Nr. 24/6 (Teilfläche), 26/14 (Teilfläche) und 181/9 (Teilfläche)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst hinsichtlich der baulichen Nutzung zwei unterschiedliche Planungsbereiche.

Der Geltungsbereich des nördlichen Planungsgebiets des Altbestands und der Parzellen 1 mit 7 wird als Mischgebiet (MI) i. S. d. § 6 BauNVO i. d. F. d. Bek. vom 23.01.1990 (BGBl i. S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl i. S. 466) festgesetzt. Der südlich angrenzende Planungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden für das nördliche Mischgebiet (MI) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,8 und für das südliche Wohngebiet (WA) eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt, soweit sich nicht aus der festgesetzten überbaubaren Fläche, der Geschößzahl sowie der Grundstücksgröße ein geringeres Maß ergibt.

2.1.3 Höheneinstellung der Gebäude

Für jedes Grundstück ist im Bauantrag die Höheneinstellung des Gebäudes durch ein Höhennivellement mit Bestand –und Planungshöhen darzustellen. Folgende Höheneinstellungen sind einzuhalten:

Steigt das Gelände von der Erschließungsstraße aus an (Hangseite), darf der OK-Fertigfußboden Kellerdecke gebäudemittig maximal 1,00 m über das talseitige Urgelände herausragen.

Fällt das Gelände von der Erschließungsstraße aus ab (Talseite), darf die OK Fertigfußboden der Kellerdecke gebäudemittig max. 0,30 m über OK-Erschließungsstraße liegen oder max. 1,00 m über dem talseitigen Urgelände. Das jeweilige Grundmaß ist dabei maßgebend. Untergeschosse sind nicht zulässig.

Die max. Firsthöhen über OK Kellerdecke betragen in Gebäudemitte:

Für das nördliche Mischgebiet der Parzellen 1 mit 7, H = 10 m

Für das südliche Wohngebiet der Parzellen 8 mit 22, H = 9,00 m

2.2. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt mit der Einschränkung, dass als Hausform nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind.

2.2.1 Abstandsflächen

Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Für Garagen und Nebengebäude ist eine Grenzbebauung zulässig, wenn die Festsetzungen des Art. 6, Abs. 9 BayBO hinsichtlich Wandhöhe, Größe und Gebäudelänge eingehalten werden.

2.2.2 Anzahl der Geschosse

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschoss bei II im Obergeschoss und bei I+D im Dachgeschoss liegen muss.

2.3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

2.3.1 Stellplätze / Garagen

Für die Herstellung von Stellplätzen und Garagen gilt die Satzung (Garagen- und Stellplatzsatzung) der Gemeinde Kammerstein vom 26.11.1996 in der jeweils gültigen Fassung.

Die Anzahl der erforderlichen und nach Art. 59 BayBO herzustellenden Garagen und Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist anhand der Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf zu ermitteln, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist.

Bei Beachtung der Bestimmungen des Art. 6, Abs. 9 BayBO ist eine Grenzbebauung zu den Nachbargrundstücken zulässig. Eine straßenseitige Grenzbebauung ist nicht zugelassen.

Garagen sind auch dann an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

Zwischen Garagen und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen ist ein nicht einzufriedender Bereich von mind. 5,0 m freizuhalten.

Die Garagenstandorte sind nicht zwingend festgesetzt.

2.3.2 Nebengebäude / Gartenhäuschen

Nebengebäude dürfen eine Grundfläche von 20 m² nicht überschreiten. Pro Parzelle ist nur ein Nebengebäude zulässig. Grenzbebauung ist nur im Rahmen des Art. 6, Abs. 9 BayBO zulässig.

Die Dachneigung wird auf 0-48° festgesetzt, Flachdächer mit Dachneigungen von 0-5° sind zu begrünen. Bei auf die Dachhaut aufgeständerten Sonnenkollektoren ist eine Begrünung nicht erforderlich.

Mit dem Nachbarn zusammengebaute Nebengebäude sind in Baustil, Höhe und Dachneigung gleich zu gestalten.

Nebengebäude sind auch dann an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

2.4. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs.1 Nr.13, 14 und 16)

2.4.1 Leitungen

Es ist beabsichtigt, alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes unterirdisch zu verlegen. Ausreichend dimensionierte Trassen sind in den Straßenräumen vorgesehen. Bei der Erschließung sind frühzeitig Abstimmungsgespräche mit den Versorgern zu führen.

2.4.2 Mülltonnenstandplatz

Es sind ausreichend Stellplätze für Mülltonnen auszuweisen. Sie sind auf dem Grundstück so aufzustellen, dass sie von der Strasse aus nicht einsehbar sind. Zur Abholung der Mülltonnen ist für die Parzellen 5 und 8 eine Sammelstelle nördlich der Parzelle 10 vorgesehen. Für die Parzellen 12, 13, 18 und 19 ist vorübergehend, bis zur Realisierung des zweiten Bauabschnittes ein Abstellplatz nördlich der Parzelle 20 vorgesehen.

2.4.3 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück mittels Zisternen geeigneten Volumens zurückzuhalten (mind. 5 m³ Nutzvolumen pro Einfamilienhaus und 3 m³ Nutzvolumen pro Doppelhaushälfte).

Der Überlauf der Zisterne kann an das öffentliche Entwässerungsnetz angeschlossen werden.

Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken ist aus ökologischen Gründen erwünscht und möglich. Dabei sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW FreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TrenGW) zu beachten.

2.5 Grünordnung

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind gem. den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote Bäume zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Der Einsatz von gentechnisch veränderten Pflanzen ist nicht erlaubt.

Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Wird dieser Schutzabstand unterschritten, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGER BEPFLANZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BAUGB)

Pflanzgebot A (Ausgleichsfläche innerhalb)

Heckenpflanzungen auf öffentlichen Flächen mit Standortbindung (Lärmschutzwall an der Kreisstraße):

Carpinus betulus (Hainbuche)	Hei 2xv mB H 150-175
Acer campestre (Feldahorn)	Hei 2xv mB H 150-175
Crataegus monogyna (Weißdorn)	v. Str. 4Tr. 100-150
Cornus sanguinea (Hartriegel)	v. Str. 4Tr. 100-150
Cornus mas (Kornelkirsche)	v. Str. 3Tr. 100-150
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	v. Str. 3Tr. 100-150
Ligustrum vulgare (Liguster)	v. Str. 6Tr. 100-150
Rosa canina (Hunds-Rose)	v. Str. 3Tr. 100-150
Rosa rubiginosa (Wein-Rose)	v. Str. 3Tr. 100-150

Die Gehölze sind im Abstand von 1,0 m zwischen den Reihen und 1,5 m in der Reihe zu pflanzen. Die Pflanzung soll in Gruppen zu 3-5 einer Art erfolgen.

Pflanzgebot B

Baumpflanzungen auf öffentlichen Flächen mit Standortbindung (entlang der Erschließungsstraßen und auf dem Kinderspielplatz):

Sorbus aria (Mehlbeere)	H 3xv STU 16-18 cm
Sorbus aucuparia var. Edulis (essbare Eberesche)	H 3xv STU 16-18 cm
Acer campestre (Feld-Ahorn)	H 3xv STU 16-18 cm
Carpinus betulus (Hainbuche)	H 3xv STU 16-18 cm

Die Größe der Baumscheibe soll 10 m² nicht unterschreiten. Zum Schutz vor Überfahren sind Hochborde oder geeignete Baumschutzeinrichtungen vorzusehen.

Pflanzgebot C

Auf privaten Flächen ist je Grundstück ein Hochstamm oder Halbstamm ohne Standortbindung zu pflanzen. Im Bereich des nördlich gelegenen Mischgebietes (Parzelle 1) sind mindestens 3 Hoch- oder Halbstämme zu pflanzen. Zulässig sind standortgerechte, klein- bis mittelkronige Laubbäume wie z.B.:

Obstbäume	Hoch- oder Halbstämme
Carpinus betulus (Hainbuche)	H 3xv STU 16-18 cm
Acer campestre (Feld-Ahorn)	H 3xv STU 16-18 cm
Prunus avium (Vogel-Kirsche)	H 3xv STU 16-18 cm
Malus sylvestris (Holz-Apfel)	H 3xv STU 12-14 cm
Pyrus communis (Holz-Birne)	H 3xv STU 12-14 cm
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	H 3xv STU 16-18 cm
Sorbus aria (Mehlbeere)	H 3xv STU 16-18 cm

Nicht zulässig sind Blautannen, Fichten und nicht heimische Koniferen.

Pflanzgebot D (Ausgleichsfläche innerhalb)

Baumpflanzungen mit Standortbindung zur Ortsrandeingrünung.

Zur Einbindung des südlichen Ortsrands wird auf einer Breite von 20,00 m eine Streuobstwiese angelegt. Dazu ist der Acker in Grünland umzuwandeln. Dieses Grünland ist künftig extensiv zu pflegen. Das heißt auf Düngung mit chemisch-synthetischen Düngemitteln und den Einsatz von chemischen Pestiziden ist zu verzichten. Die Fläche kann durch Schafe extensiv beweidet oder 1- bis 2-mal pro Jahr gemäht werden.

In einem lockeren Raster von ca. 10 x 10 m Abstand sind 2 Reihen hochstämmige Obstbäume alter Sorten zu pflanzen. Zu verwenden sind insbesondere Apfel, Birne, Pflaume in heimischen Sorten, die den Belangen der traditionellen Kulturlandschaft entsprechen.

Die Pflanzung ist fachgerecht durchzuführen inkl. Wässern und Sicherung der Hochstämme durch Pfahl und Errichtung von Greifvogelsitzstangen

Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, Stammlänge 1,8 m, StU mind. 10-12 cm

Diese Fläche kann bei einer künftigen Erweiterung des Baugebiets an den dann neuen Ortsrand verschoben / verlegt werden.

FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH UND ERSATZ (GEM. § 9 ABS.1 NR.20 BAUGB)

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 1a (3) BauGB, die der Bebauungsplan „Kammerstein Süd“ verursacht, sind nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung rein rechnerisch 8.528 m² Ausgleichsfläche notwendig, wovon 3.385 m² innerhalb des Geltungsbereiches angerechnet werden können. Diese Fläche ist als "Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" im Bebauungsplan festgesetzt.

Für die verbleibende Fläche von 5.143 m² steht eine Teilfläche der Flur-Nummer 690, Gemarkung Unterreichenbach zur Verfügung. Diese liegt nordwestlich in etwa 1,8 km vom Eingriffsort entfernt. Die Fläche liegt, wie der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, im Naturraum 113.3 "Südliche Mittelfränkische Platten".

Auf dem Flurstück Nr. 690, Gemarkung Unterreichenbach steht eine Fläche unterhalb einer Freileitung zur Verfügung. Diese wird bislang intensiv als Acker genutzt. Die Nutzung soll aufgegeben werden, damit sich eine Brachfläche über Sukzession entwickeln kann.

Die Fläche ist anfangs bedarfsgerecht alle 2-3 Jahre im Herbst zu mähen und danach ca. alle 5 Jahre zu entbuschen bzw. in Teilbereichen zu mähen. Die Pflege hat jeweils in zeitlich versetzten Teilabschnitten zu erfolgen. Auf der Fläche ist der Einsatz von Düngemittel oder Herbiziden/Pestiziden untersagt. Um das Lebensraumangebot zu erhöhen, sind in sonnigen Bereichen, in einem Abstand von mind. 50 m vom Fahrbahnrand der Autobahn entfernt, Lesesteinhaufen oder Baumwurzeln auf der Fläche anzulegen.

Aufgrund eines möglichen Ausbaus der Autobahn BAB A6 ist die Lage der Ausgleichsfläche so gewählt, dass ein Abstand zur Autobahn von ca. 45 m eingehalten wird.

Nach Erreichen des angestrebten Entwicklungszustandes ergibt sich eine naturschutzfachliche Aufwertung um eine Kategorie.

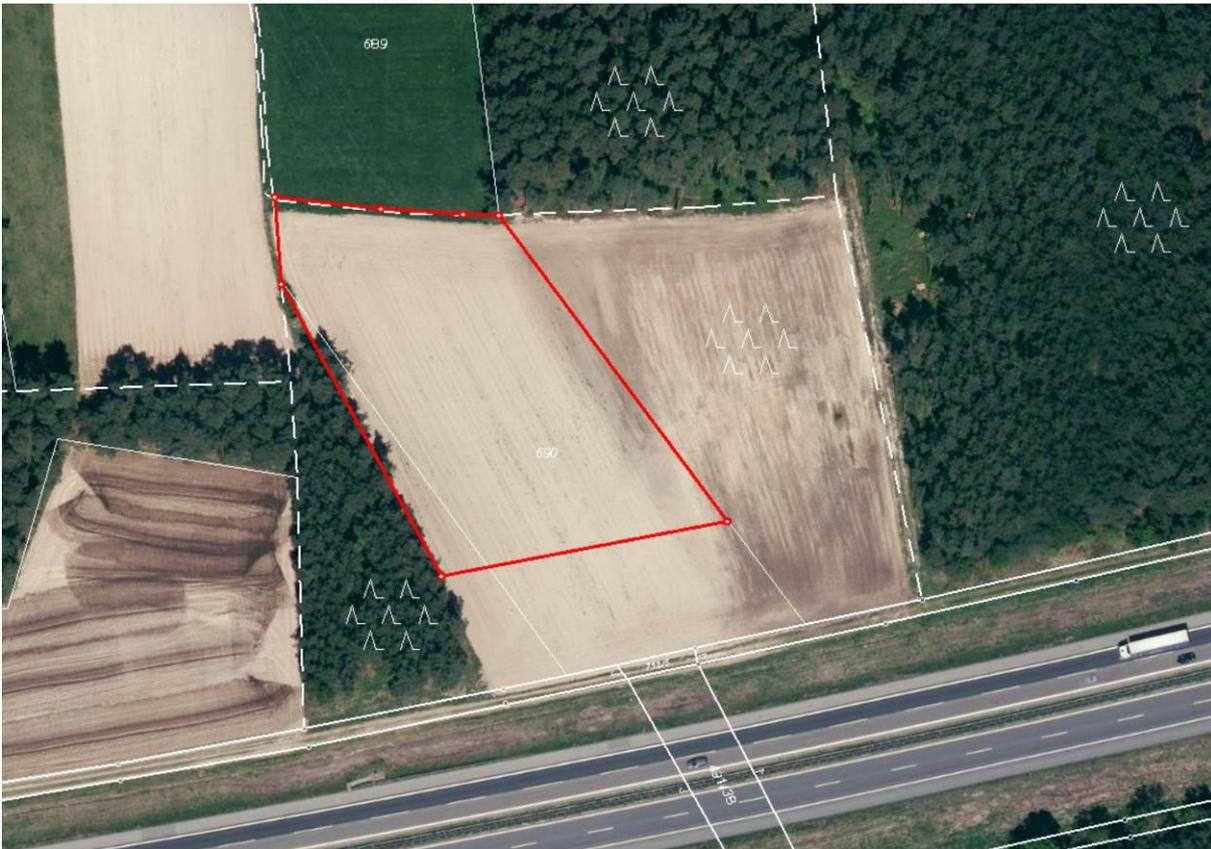


Abb. 1: Ausgleichsfläche Flur-Nr. 690, Gemarkung Unterreichenbach

Insgesamt können somit 8.528 m² Ausgleichsfläche angerechnet werden.

Die korrekte Umsetzung der festgesetzten Ausgleichs- und Pflanzmaßnahmen ist durch eine ökologische Bauleitung vor Ort sicherzustellen. Die festgesetzten Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das LfU zu melden. Da sich das Grundstück in Privateigentum befindet, ist eine dingliche Sicherung in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Kammerstein erforderlich.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1. Dachform, Dachneigung

Für Wohngebäude sind Satteldächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer, Zeltdächer und Walmdächer zulässig.

Die zulässigen Dachneigungen für Haupt- und Wohngebäude betragen für Satteldächer 20-48°, für alle sonstigen Dachformen 10-25°.

Für Garagen und Nebengebäude sind sämtliche Dachformen zugelassen, die zulässigen Dachneigungen betragen 0-48°; Flachdächer mit Dachneigungen von 0-5° sind zu begrünen. Bei auf die Dachhaut aufgeständerten Sonnenkollektoren ist eine Begrünung nicht erforderlich.

3.2. Firstrichtung/Eindeckung/Dachüberstände

Die Firstrichtungen der Hauptgebäude und Garagen sind nicht zwingend festgesetzt.

Als Dacheindeckung sind Ziegel und Dachsteine in naturroten Farbtönen zulässig.

Flachdächer mit Dachneigungen von 0-5° sind zu begrünen (Ausnahme aufgeständerte Sonnenkollektoren).

Dachüberstände dürfen am Ortgang und an der Traufe nicht mehr als 75 cm über die Außenwände vorspringen.

3.3. Dachgauben/Zwerchhäuser/Anbauten

Zwerchhäuser sind zulässig. Der First von Zwerchhäusern muss mindestens 0,5 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Zur vorgeschlagenen Hauptfirstrichtung im Bebauungsplan sind am Hauptkörper winkelarartige Anbauten und Querbauten zugelassen, das sind z. B. Zwerchhäuser, Pergolen, Freisitze, Wintergärten und dgl. Die zugelassenen Anbauten müssen untergeordnet sein und sich deutlich von der Hauptfirstrichtung absetzen.

Dachgauben sind generell als Einzelgauben zulässig (z.B. Satteldach, Schleppdach etc.), 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 der Spitzgauben bzw. die Oberkante der Dachfläche der Schleppgauben müssen mind. 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.

3.4. Kniestöcke

Kniestöcke bis max. 75 cm sind zugelassen; als unterer Bezugspunkt wird die OK Rohdecke über EG festgelegt. Sie werden als Schnittlinie der Innenseite der Dachsparren mit der Verlängerung der Außenmauerkante definiert.

Bei Zwerchhäusern darf die Kniestockhöhe 0,75 m überschreiten.

Für versetzte Pultdächer beträgt die max. Kniestockhöhe 1,60 m.

3.5. Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge werden bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie (regenerative Energiesystem) empfohlen.

Auf das „Erneuerbare-Energie-Wärme-gesetz (EEWärmG), das insbesondere für Neubauvorhaben gilt, wird hingewiesen.

Im Rahmen der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplans sind entsprechende Maßnahmen und Anlagen zulässig, sofern nicht andere Bestimmungen entgegenstehen.

Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, Solarzellen und transparente Wärmedämmung sind zugelassen und ausdrücklich erwünscht.

Aufständerungen von Solaranlagen und Sonnenkollektoren auf der Dachhaut von Garagen und Nebengebäuden sind zulässig, jedoch nicht auf den Hauptgebäuden.

3.6. Flächenbefestigung

Einfahrten und Hofbefestigungen sind teildurchlässig z.B. mit Rasenfugenpflaster, Drainfugenpflaster, mit Kies / Schotter oder gepflasterten Fahrspuren zu befestigen. Auf geringstmögliche Versiegelung ist zu achten.

3.7. Einfriedungen, Geländemodellierung

Die Abgrenzung privater Gartenflächen zum öffentlichen Straßenraum darf ohne Einzäunung, mit Hecken aus Laubgehölzen (max. Höhe: 1,50 m) und mit vertikalen Holzlattenzäunen oder Stabgitterzäunen erfolgen. Die Bauhöhe darf hierbei 1,20 m gemessen von Gehsteigoberkante bzw. Straßenoberfläche nicht überschreiten.

Zugelassen sind Sockelmauern aus Beton und Kunststeinen bis 20 cm Höhe sowie Einfriedungsmauern aus Natursteinen bis 1,20 m Höhe.

Abgrenzungen privater Grundstücke untereinander und zur freien Landschaft sind durch Maschendrahtzäune und Holzzäune ohne Sockel bis zu 1,20 m Höhe möglich bzw. mit Hecken aus Laubgehölzen.

Stützmauern und Abtreppungen aus Naturstein mit einer maximalen Höhe von 1,00 m, gegebenenfalls abgestuft, sind im Gartenbereich zur Terrassenbildung zulässig.

Abgrabungen und Böschungen zwischen den einzelnen Grundstücken in terrassenförmiger Ausbildung mit max. Böschungshöhen von 1,00 m sind zulässig; Böschungsneigungen nicht steiler als 1 : 1,5. Die Böschungen sind zu bepflanzen.

3.8. Fassaden

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.

Der Einbau von Sonnenkollektoren in die Fassaden ist zugelassen.

4. Sichtfelder

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen, außer Zäunen, 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. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

5. Schutz der baulichen Anlagen

5.1. Grundwasser

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

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

Soweit eine Bauwasserhaltung erforderlich ist (siehe Nr. 5.1), ist eine beschränkte Erlaubnis im vereinfachten Verfahren nach Art. 17a BayWG für das vorübergehende Absenken und Ableiten von Grundwasser im Rahmen einer Baumaßnahme erforderlich. Diese ist beim LRA (Wasserrecht) zu beantragen.

C. Hinweise

6. Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünung wird zur Verbesserung des Kleinklimas und zum Schutz der Fassade empfohlen.

7. Zisternen

Das in den Zisternen gesammelte Wasser kann zur Gartenbewässerung verwendet werden (siehe auch Abschnitt 2.4.3).

Eine Versickerung und damit Grundwasserzuführung des anfallenden Niederschlagswassers von Grundstückszufahrten auf dem Grundstück ist zulässig.

Dabei sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW FreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TrenGW) zu beachten.

8. Gestaltung der Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraßen sind als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigte Fläche) zu gestalten. Seine Befestigung kann als Pflasterfläche bzw. in Asphaltbauweise erfolgen.

9. Beleuchtung

Keine Peitschenmasten, sondern Mastaufsatzleuchten mit niedriger Lichtpunkthöhe. Es sind LED-Leuchten bzw. solche mit einem niedrigen Energieverbrauch zu verwenden.

10. Leitungen

Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Wird dieser Schutzabstand unterschritten, sind Schutzmaßnahmen durch den Versorgungsträger vorzusehen. Es ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen zu beachten.

11. Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich befindet sich das Bodendenkmal D-5-6731-0084 "Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Altort von Kammerstein". Bei Bodendarbeiten im Bereich von Denkmalflächen ist eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Bei allen Bodeneingriffen muss 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.

Alle Beobachtungen und Funde (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Schreiben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

D. Inkrafttreten / Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Gemeinde Kammerstein

Kammerstein, den

1. Bürgermeister Walter Schnell