

Bebauungsplan K 8
mit integriertem Grünordnungsplan

Wohngebiet „Kammerstein Süd – Abschnitt 2“



Satzung

Ausfertigung
i. d. F. vom 30.09.2014

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 §§ 2, 9 und 10 Bau-gesetzbuch (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 des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, die folgende Satzung über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Wohngebiet „Kammerstein Süd – Abschnitt 2“

per Satzungsbeschluss am 17.12.2014.

Präambel

Die Bürgerschaft und der Gemeinderat der Gemeinde Kammerstein stellen sich mit der Be-grenzung des Klimawandels der größten Herausforderung des beginnenden 21. Jahrhun-derts. Die Gemeinde Kammerstein als zertifizierte „Europäische Energie- und Klimaschutz-gemeinde“ legt deshalb größten Wert auf ein ökologisch und klimafreundlich ausgerichtetes Baugebiet. In den folgenden Festsetzungen und Empfehlungen wird diesem Auftrag Rech-nung getragen. Alle Beteiligten sind aufgefordert im Rahmen ihrer Möglichkeiten einen Betrag zur Begrenzung des Klimawandels zu leisten.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfasst eine Teilfläche des Flurstücks mit der Nummer 24/6 sowie die Flurstücke 24/12 und 28/22 in der Gemarkung Kammerstein, Gemeinde Kammerstein, Land-kreis Roth. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,25 ha. Es gilt die im Plan-blatt (vgl. § 2) dargestellte Geltungsbereichsgrenze.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes K 8 „Kammerstein Süd – Abschnitt 2“ sind das vom In-genieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 29.07.2014 ausgearbeitete und letztmalig am 30.09.2014 geänderte Planblatt mit integriertem Grünordnungsplan sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen.

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung rechtskräftig.

Gemeinde Kammerstein

Kammerstein, den _____

Walter Schnell
Erster Bürgermeister

Bebauungsplan K 8, Wohngebiet „Kammerstein Süd – Abschnitt 2“

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2 Ausnahmen und besondere Bestimmungen

Ausnahmen gemäß § 4 BauNVO sind nicht zugelassen.

1.3 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 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.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig (II): Erdgeschoss und vollausgebautes Dachgeschoss (E+D = II) oder Erdgeschoss und Obergeschoss (E+I = II).

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Hauptgebäude dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.

Garagen und Nebengebäude sowie Regenwasserzisternen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

1.5 Mindestgröße für Wohnbaugrundstücke

Die Mindestgröße für Wohnbaugrundstücke beträgt 450 m². Dies gilt nicht für die Parzellen 4a, 7a und 13a.

1.6 Nebengebäude

Nebengebäude dürfen eine Grundfläche von 20 m² nicht überschreiten. Pro Parzelle ist nur ein Nebengebäude zulässig.

1.7 Stellplätze und Garagen

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze bzw. Garagen (Stellplatzbedarf) ist anhand der Satzung (Garagen- und Stellplatzsatzung) der Gemeinde Kammerstein vom 26.11.1996 in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln und herzustellen.

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.

1.8 Abstandsflächen, Grenzbebauung

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. Straßenseitige Grenzbebauung ist unzulässig.

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

1.9 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt.

Als Hausformen werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

1.10 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ist innerhalb der Baugrenze frei wählbar.

Die Firstrichtungen der Hauptgebäude und Garagen sind nicht zwingend festgesetzt.

1.11 Freizuhaltende Flächen, Sichtflächen

Innerhalb der im Planblatt gekennzeichneten Sichtflächen („Sichtdreiecke“) zur Espanstraße dürfen außer Zäunen keine Hochbauten errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art (mit Ausnahme von Hochstämmen) und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche, mit dem Grundstück nicht fest verbundene 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 werden, die diese Höhe überschreiten.

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 1,00 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 0,30 m über der OK Erschließungsstraße liegen und maximal 1,00 m über dem talseitigen Urgelände.

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

2.2 Trauf- und Firsthöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 9,00 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss.

2.3 Dachformen, Kniestöcke, Dacheindeckung

Folgende Dachformen sind zugelassen:

Für Bauweise E+D = II (Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss):

- Satteldach (SD), Dachneigung 20-48°, maximale Kniestockhöhe 0,75 m

Für Bauweise E+I = II (Erdgeschoss und Obergeschoss; Dachgeschoss nicht ausgebaut):

- Pultdach (PD), Dachneigung 10-25°
- Versetztes Pultdach (VPD), Dachneigung 10-25°, maximale Kniestockhöhe 1,60 m
- Zelt- und Walmdach (ZD, WD), Dachneigung 10-25°, ohne Kniestock

Zur Dacheindeckung sind Ziegel in nicht glänzenden, roten/rotbraunen Farbtönen zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.

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

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.

2.4 Anbauten, Zwerchhäuser, Dachgauben

Zur Hauptfirstrichtung sind am Hauptkörper winkelartige Anbauten und Querbauten zugelassen, das sind z. B. Zwerchhäuser, Pergolen, Freisitze, Wintergärten und dergleichen. Die Breite des Anbaus darf nicht mehr als die Hälfte der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jedoch insgesamt 5 m in Anspruch nehmen.

Dachgauben als Giebel- oder Schleppegauben 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 der Giebelgauben bzw. die Oberkante der Dachfläche der Schleppegauben müssen mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.

2.5 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 („Baumstammhäuser“).

Fassadenbegrünung ist zulässig und wird zu Verbesserung des Kleinklimas empfohlen.

Der Einbau von Sonnenkollektoren in die Fassaden ist zulässig.

2.6 Nutzung erneuerbarer Energien

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

Auf das Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (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.

Die Anbringung von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dächern sowie in bzw. an der Fassade ist zugelassen und ausdrücklich erwünscht; ebenso die Nutzung transparenter Wärmedämmung.

Die Solaranlagen dürfen nicht über die Fassade oder die Dachhaut hinausragen und müssen parallel zur Dachhaut liegen. Auf Flachdächern von Garagen/Carports und Nebengebäuden ist eine Aufständerung von Solarkollektoren zulässig, nicht jedoch auf den Hauptgebäuden.

2.7 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem Grundstück zu sammeln und in einer Zisterne zurückzuhalten. Das Nutzvolumen der Zisterne muss mindestens 5 m³ pro Einfamilienhaus bzw. 3 m³ pro Doppelhaushälfte betragen.

Überschüssiges Wasser (Zisternenüberlauf) ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück flächig zu versickern oder in den gemeindlichen Oberflächenwasserkanal einzuleiten. Bei einer Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

2.8 Einfriedungen

Die Abgrenzung privater Gartenflächen zum öffentlichen Straßenraum darf ohne Einzäunung, mit Hecken aus Laubgehölzen (max. Höhe 1,50 m), vertikalen Holzlattenzäunen oder Stabgitterzäunen sowie mit Einfriedungsmauern aus Natursteinen erfolgen. Die Bauhöhe darf hierbei 1,20 m gemessen von Gehsteigoberkante bzw. Straßenoberfläche nicht überschreiten. Zum öffentlichen Straßenraum hin zugelassen sind außerdem Sockelmauern aus Beton oder Kunststeinen bis 20 cm Höhe.

Abgrenzungen privater Grundstücke untereinander und zur freien Landschaft sind durch Holzlattenzäune, Stabgitterzäune oder Maschendrahtzäune bis zu 1,20 m Höhe zugelassen bzw. mit Hecken aus Laubgehölzen. Sockelmauern zwischen privaten Grundstücken und zur freien Landschaft sind aus ökologischen Gründen unzulässig (Wahrung der Durchgängigkeit für Kleintiere).

2.9 Geländemodellierung

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 sind dabei flacher als 1:1,5 herzustellen. Die Böschungen sind zu bepflanzen.

2.10 Flächenbefestigung

Einfahrten und Hofbefestigungen sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.

Die Flächenversiegelung ist aus ökologischen Gründen, insbesondere zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Wasserkreislaufs, so gering wie möglich zu halten.

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind Bäume und Sträucher in Art und Qualität gemäß den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote zu pflanzen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Gentechnisch veränderte Pflanzen sind nicht erlaubt. Soweit möglich ist gebietseigenes Pflanzmaterial zu verwenden.

Erhalt der Gehölze im Einmündungsbereich der Planstraße A in die Espanstraße

Die beiden Ebereschen sowie die Strauchpflanzung zwischen Erschließungsstraße und dem Grundstück Espanstraße 17 sind zu erhalten und während der Bautätigkeit vor Beschädigungen 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.

Pflanzgebot A

Entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine 2- bis 3-reihige gestufte Baum- / Strauchhecke mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zur Eingrünung des Baugebiets zu pflanzen. Für die Strauchpflanzung sind ein Pflanzabstand von ca. 1,0 m und ein Reihenabstand von ca. 1,5 m einzuhalten. Die Pflanzung soll in Gruppen zu 3-5 Stück je Art erfolgen. Innerhalb der anzulegenden Hecke sind mindestens 10 hochstämmige, mittel- bis großkronige Bäume zu pflanzen. Die Baum- und Straucharten sind aus der Pflanzliste „eingrünende Gehölzpflanzung“ zu wählen.

Der Erschließungsträger Herr W. Kübler, Kammerstein, verpflichtet sich, die Pflanzung auf seinem privaten Grundstück Fl.-Nr. 24/6 vorzunehmen und bis zu einer späteren Erweiterung des Baugebiets zu erhalten. Die Pflanzbindung entfällt automatisch bei einer Erweiterung des Baugebiets nach Südosten/Osten, sobald der Grünstreifen nicht mehr den Ortsrand bildet.

Pflanzgebot B

Zur Eingrünung des Baugebiets sind entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze auf den privaten Grundstücken (Parzellen 1, 2 und 3) 1- bis 2-reihige Hecken mit heimischen, standortgerechten Sträuchern der Pflanzliste „eingrünende Gehölzpflanzung“ zu pflanzen. Pflanz- und Reihenabstand je ca. 1,0 m, versetzt.

Diese Pflanzbindung entfällt automatisch mit der Erweiterung des Baugebiets nach Westen/Südwesten, sobald die jeweiligen Grundstücksgrenzen nicht mehr den Ortsrand bilden.

Pflanzgebot C

Entlang der Erschließungsstraßen sind die im Plan dargestellten Baumpflanzungen mit Standortbindung zu pflanzen. Auf dem durchgehenden, öffentlichen Grünstreifen entlang der Planstraße A ist eine mittel- bis großkronige Art der Pflanzliste „Straßenbäume“ zu pflanzen. Zwischen den Längsparkplätzen, entlang Planstraße B sowie entlang weiterer Erschließungsstraßen (in Richtung potentielle Gebietserweiterung) ist je eine Baumart der Pflanzliste „Straßenbäume“ zu pflanzen. Zum Schutz vor Überfahren sind Hochborde oder geeignete Baumschutzeinrichtungen vorzusehen.

Pflanzgebot D

Auf den privaten Grundstücksflächen ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder Laubbaum ohne Standortbindung zu pflanzen. Zulässig sind heimische, standortgerechte Laubbäume der Pflanzliste "private Grundstücksflächen".

Blautannen, Fichten, und nicht heimische Koniferen sind nicht zugelassen.

3.2 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen (Baumscheiben, Randflächen, Abstandsgrün und Versickerungstreifen) sind nach Möglichkeit mit gebietseigenem Saatgut zu begrünen. Hierfür kommt z.B. die Regelsaatgutmischung RSM Regio für das Ursprungsgebiet 12, „Fränkisches Hügelland“, der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) in Frage. Alternativ ist eine Bepflanzung mit bodendeckenden Stauden, Gräsern und Kleinst-räuchern möglich.

3.3 Vermeidungsmaßnahmen

Um eine Beschädigung oder Zerstörung potenziell vorkommender Fortpflanzungs- und Ruhestätten (hier: Nester bodenbrütender Vogelarten) zu vermeiden, ist das Baufeld außerhalb der Brutzeit freizumachen, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar.

3.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Als Ausgleich für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes wird die nachfolgende Maßnahme festgesetzt und vollständig dem Bebauungsplan „Kammerstein Süd - Abschnitt 2“ zugeordnet.

Maßnahme A1: Grünlandextensivierung in der Aurachau östl. von Barthelmesaurach

Flurstücke 146, 146/2 und 85/34 (Gesamtgröße 0,82 ha), Gemarkung Barthelmesaurach

Anrechenbare Kompensationsfläche: 4.062 m² (bei Maßnahmenfläche 5.803 m² und Kompensationsfaktor 0,7)

Zielbiotope: Extensivgrünland mit jährlich wechselnden Brachstreifen

Maßnahmen: Zur Extensivierung und Artenanreicherung ist an zwei im Rahmen der Ausführungsplanung vor Ort gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegenden Bereichen der Oberboden abzuschleppen und leichte Senken auszumodellieren.

Folgende Pflegevorgaben sind zu berücksichtigen:

- Keine Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln;
- Mahd von innen nach außen;
- 1. Jahr: einmalige Mulchmahd inkl. Beseitigung von verfilzten Untergräsern;
- 2. und 3. Jahr - zwei- bis dreischürige Mahd mit Entnahme des Mähgutes zur Aushagerung der Fläche;
- anschließend dauerhafte ein- bis zweischürige Mahd mit Heugewinnung, 1. Schnitt ca. Mitte Juni;
- im jährlichen Wechsel belassen von 1 bis 2 Brachstreifen;

Die Flächenabgrenzung der Ausgleichsmaßnahme in Kapitel 5.5.3 der Begründung (Abbildung 9) wird Bestandteil dieser Satzung. Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme ist dinglich zu sichern und unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (LfU) zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

3.5 Pflanzlisten

Nachfolgende Arten und Sorten sind für die Pflanzung im Rahmen der Pflanzgebote A, B und C 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.

Pflanzliste „eingrünende Gehölzpflanzung“

Pflanzqualität (mindestens):

- Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm
- verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 4-5 Triebe, 60-100 cm

Baumarten:

- | | |
|--------------------|----------------|
| – Acer campestre | Feld-Ahorn |
| – Carpinus betulus | Hainbuche |
| – Malus sylvestris | Holz-Apfel |
| – Pinus sylvestris | Gemeine Kiefer |
| – Quercus robur | Stiel-Eiche |
| – Sorbus aucuparia | Vogelbeere |

Straucharten:

- | | |
|----------------------|-------------------------|
| – Amelanchier ovalis | Gewöhnliche Felsenbirne |
| – Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| – Corylus avellana | Haselnuss |
| – Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| – Prunus spinosa | Schlehe |
| – Ribes alpinum | Alpen-Johannisbeere |
| – Rosa arvensis | Feld-Rose |
| – Rosa canina | Hunds-Rose |

Pflanzliste „Straßenbäume“

Pflanzqualität (mindestens):

- Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm

Mittel- bis großkronige Baumarten:

- *Acer platanoides* Spitz-Ahorn (auch als Sorten 'Cleveland' oder 'Deborah')
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Corylus colurna* Baum-Hasel
- *Tilia cordata* Winter-Linde (auch als Sorten 'Greenspire' oder 'Erecta')

Klein- bis mittelkronige Baumarten:

- *Acer campestre* 'Elsrijk' Feld-Ahorn 'Elsrijk'
- *Fraxinus ornus* Blumen-Esche
- *Prunus padus* 'Schloss Tiefurt' Trauben-Kirsche
- *Pyrus calleryana* 'Chanticleer' Stadt-Birne
- *Sorbus aria* Mehlsbeere (auch als Sorte 'Magnifica')
- *Sorbus intermedia* 'Brouwers' Schwedische Mehlsbeere

Pflanzliste „private Grundstücksflächen“

Pflanzqualität (mindestens):

- Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm.

Laubbäume

- *Acer campestre* Feld-Ahorn
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Juglans regia* Walnuss
- *Sorbus aria* Mehlsbeere
- *Sorbus aucuparia* Vogelbeere

hochstämmige Obstbäume alter Sorten z.B.

Malus domestica (Apfel) in folgenden Sorten:

- 'Geflammtter Kardinal'
- 'Jakob Fischer'
- 'Landsberger Renette'
- 'Roter Eiserapfel'

Pyrus communis (Birne) in folgenden Sorten:

- 'Gute Graue'
- 'Gellerts Butterbirne'
- 'Köstliche von Charneu'

Prunus domestica (Zwetschge) in folgenden Sorten:

- 'Fränkische Hauszwetschge'

4 Hinweise

4.1 Ver- und Entsorgung

Es ist beabsichtigt, alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung (Abwasser, Wasser, Strom, Telekommunikations- und Glasfaserkabel bzw. Leerrohre für die Breitbandversorgung) des Baugebietes unterirdisch in den öffentlichen Verkehrsräumen zu verlegen. Bei der Erschließung sind frühzeitig Abstimmungsgespräche mit den jeweiligen Versorgern zu führen.

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 Abfallentsorgung

Da der zur Erschließung der Parzellen 7 und 10 geplante Stichweg keine ausreichende Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge bietet, müssen die zukünftigen Bewohner ihre Abfall- und Wertstoffbehälter am Tag der Entleerung an die Planstraße B bringen. Hier wird an dem im Planblatt gekennzeichneten Ort ein zentraler Sammelplatz für die Abfall- und Wertstoffbehälter eingerichtet. Der Sammelplatz ist zwingend zu benutzen, da das Rückwärtseinfahren von Müllfahrzeugen in den Stichweg aus Sicherheitsgründen ausgeschlossen ist.

4.3 Beleuchtung

Es wird empfohlen, für die Straßenbeleuchtung keine Peitschenmasten, sondern Mastaufsatzleuchten mit niedriger Lichtpunkthöhe zu verwenden. Aus Gründen des Umweltschutzes sollten Leuchten mit niedrigem Energieverbrauch verwendet werden (z.B. LED-Leuchten).

4.4 Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grund- oder Schichtenwasser aufgeschlossen werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich (beim Landratsamt Roth zu beantragen). In diesem Fall 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.

4.5 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 abzuschleppen und bis zum Wiedereinbau oder bis zum Abtransport ordnungsgemäß seitlich zu lagern. Alternativ können bei geringer Befahrung und fehlenden Flächen für die Bodenlagerung die Oberböden der Betriebsflächen auch mit Baggermatratzen geschützt werden, wobei diese Flächen dann vollständig abzudecken sind. Die Lagerung von Ober- und Unterböden hat gemäß DIN 18915 zu erfolgen.

4.6 Bodenfunde

Bei allen Bodeneingriffen muss 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.

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

4.7 Grünordnerische Hinweise

Die Größe von Pflanzscheiben sollte mindestens 6,0 m² betragen (Pflanzlochvolumen mindestens 12 m³). Auf die Vorgaben der FLL-Richtlinien wird hingewiesen.

Auf die DIN 18920 sowie die RAS-LP4 zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Bauarbeiten wird besonders hingewiesen.

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

4.8 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke unvermeidliche Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Gülle oder Festmist sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, etc.) ergeben können. Diese sind von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen.

4.9 Zisternenwassernutzung

Das in den Zisternen zurückgehaltene Niederschlagswasser aus Dachflächen (vgl. Punkt 2.7, Niederschlagswasser) kann zur Gartenbewässerung verwendet werden.

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

4.10 Erneuerbare Energien

Zum Zwecke der Sonnenenergienutzung wird empfohlen, die Gebäude so zu planen, dass eine möglichst große Dachfläche für die Installation von solarthermischen und/oder photovoltaischen Anlagen genutzt werden kann.