

# GEMEINDE KAMMERSTEIN



BEBAUUNGSPLAN K 9  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN  
FÜR DAS WOHNGEBIET

**„KAMMERSTEIN SÜD – ABSCHNITT 3“**

## SATZUNG

Ausfertigung i. d. F. vom 29.09.2020

**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, 10 und 13b 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 K 9 mit integriertem Grünordnungsplan für das

### **Wohngebiet „Kammerstein Süd – Abschnitt 3“**

per Satzungsbeschluss am 29.09.2020.

#### **Präambel**

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 Beitrag zur Begrenzung des Klimawandels zu leisten.

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke mit den Flurnummern 24/8, 24/71, 28/2 (Teilfläche), 175/5, 176, 177 und 178/2 der Gemarkung Kammerstein, Gemeinde Kammerstein, Landkreis Roth. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,87 ha. Es gilt die im Planblatt dargestellte Geltungsbereichsgrenze.

#### **§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Bestandteile des Bebauungsplanes K 9 „Kammerstein Süd – Abschnitt 3“ sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 27.08.2019 ausgearbeitete und letztmalig am 29.09.2020 geänderte Planblatt mit integriertem Grünordnungsplan sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beige-fügt.

#### **§ 3 Inkrafttreten**

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

Kammerstein, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Wolfram Göll  
1. Bürgermeister

# **Bebauungsplan K 9 „Kammerstein Süd – Abschnitt 3“**

## **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 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 - 5 BauNVO sind nicht zugelassen.

Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben (Einzelfallprüfung).

#### **1.3 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung**

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den in der jeweiligen Nutzungsschablone für die Teilgebiete WA 1 bis WA 3 angegebenen Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ/GFZ) sowie der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse.

Im Teilgebiet WA 2 dürfen maximal 4 Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Zulässig sind zwei MFH mit einer Grundfläche von max. 13 x 18 m und 5 Wohneinheiten je Gebäude und zwei MFH mit einer Grundfläche von bis zu 12 x 16 m und 3 Wohneinheiten je Gebäude.

#### **1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Hauptgebäude dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenze können bei gemeindlichem Einvernehmen durch das Landratsamt Roth zugelassen werden.

Garagen, Tiefgaragen, Carports und sonstige Nebengebäude sowie Regenwasserzisternen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

#### **1.5 Mindestgröße für Wohnbaugrundstücke**

Die Mindestgröße für Wohnbaugrundstücke beträgt 400 m<sup>2</sup>.

#### **1.6 Nebengebäude**

Nebengebäude dürfen eine Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Pro Parzelle ist nur ein Nebengebäude zulässig.

#### **1.7 Garagen, Carports und Stellplätze**

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.

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

Garagen-, Carport- und Stellplatzstandorte sind nicht zwingend festgesetzt.

### **1.8 Abstandsflächen, Grenzbebauung**

Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.

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

Abweichend davon sind auf Parzelle 23 bis zu vier Garagen- und Carportzeilen mit einer Einzellänge von jeweils maximal 15 m und einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m ohne eigene Abstandsflächen sowie in den Abstandsflächen anderer Gebäude zulässig, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden.

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 gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der Einschränkung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

### **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 anhand von mindestens zwei Geländeschnitten darzustellen.

## 2.2 First- und Wandhöhe

Die maximal zulässigen Firsthöhen (FH) und Wandhöhen (WH) betragen:

- a) Im Teilgebiet WA 1 (Bauweise II):  
max. Firsthöhe FH = 9,00 m, max. Wandhöhe WH = 6,00 m
- b) Im Teilgebiet WA 2 (Bauweise II+D):  
max. Firsthöhe FH = 13,20 m, max. Wandhöhe WH = 7,00 m
- c) Im Teilgebiet WA 3 (Bauweise E+D):  
max. Firsthöhe FH = 9,00 m, max. Wandhöhe WH = 3,75 m

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.

## 2.3 Dachformen, Kniestöcke, Dacheindeckung

Folgende Dachformen und -neigungen sind innerhalb des Geltungsbereichs zulässig:

- a) Im Teilgebiet WA 1 (Bauweise II):
  - Satteldach (SD): Dachneigung 20 - 48° (auch als E+D mit beliebigem Kniestock)
  - Walmdach (WD), Zeltdach (ZD): Dachneigung 10 - 25°, ohne Kniestock
  - Versetztes Pultdach (VPD): Dachneigung 10 - 25°, max. Kniestockhöhe 1,60 m
- b) Im Teilgebiet WA 2 (Bauweise II+D):
  - Satteldach (SD): Dachneigung 42 - 48°, max. Kniestockhöhe 0,50 m
- c) Im Teilgebiet WA 3 (Bauweise E+D):
  - Satteldach (SD): Dachneigung 42 - 48°, max. Kniestockhöhe 0,75 m

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, Carports 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 sowie bei Wintergärten mit Glasdach ist eine Begrünung nicht erforderlich.

## 2.4 Anbauten, Zwerchhäuser, Dachgauben

Zur Hauptfirstrichtung sind am Hauptkörper winkelförmige 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 von Giebelgauben bzw. die Oberkante der Dachfläche von Schleppgauben muss 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 zur Verbesserung des Kleinklimas empfohlen.

Der Einbau von Sonnenkollektoren in die Fassaden ist zulässig.

## **2.6 Solaranlagen**

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 Aufständigung von Solarkollektoren zulässig, nicht jedoch auf den Hauptgebäuden.

## **2.7 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.

## **2.8 Geländemodellierung**

Zur Terrassenbildung und zum Höhenausgleich sind im Gartenbereich 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 Böschungsflächen sind einzusäen oder zu bepflanzen. Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein.

## **2.9 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.

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

Die Größe von Pflanzscheiben im öffentlichen Verkehrsraum sollte mindestens 6,0 m<sup>2</sup> betragen (Pflanzlochvolumen mindestens 12 m<sup>3</sup>). 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.

##### **Pflanzgebot A – Baumpflanzung mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen**

Auf den im Planblatt dargestellten Standorten entlang der Erschließungsstraßen sind zur Verkehrsraumeingrünung Laubbäume mit Standortbindung zu pflanzen. Je Straßenzug (Planstraße A, B und C) ist hierbei durchgehend eine Baumart der Pflanzliste „Straßenbäume“ zu pflanzen. Zum Schutz vor Überfahren sind Hochborde oder geeignete Baumschutzeinrichtungen vorzusehen.

##### **Pflanzgebot B – Baum-/Strauchpflanzung ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen**

Auf der öffentlichen Grünfläche am südlichen und südöstlichen Geltungsbereichsrand sind zur Gestaltung und Randeingrünung Baum- und Strauchgruppen zu pflanzen. Die Plandarstellung dient als Gestaltungsvorschlag zur Orientierung, ist jedoch im Detail nicht bindend. Ziel ist ein lockerer Übergang in die freie Landschaft, die Lücken zwischen zwei Bäumen oder Gehölzgruppen sollen dabei nicht größer als 12 m sein.

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

Für die Spielplatzgestaltung sind giftige Pflanzen zu vermeiden. Bewehrte Pflanzen sind nur in geringen Mengen und in den Randbereichen zu verwenden.

##### **Pflanzgebot C – Baum-/Strauchpflanzung mit Standortbindung auf privaten Flächen**

Entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze ist auf privaten Grünflächen eine 2- bis 3-reihige gestufte Hecke mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern 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. Es ist mindestens ein Baum je 15 m zu integrieren.

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

### **Pflanzgebot D – Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen**

Zusätzlich zu den oben genannten Pflanzgeboten ist auf den Parzellen 1 bis 22 jeweils mindestens ein Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum ohne Standortbindung zu pflanzen. Auf Parzelle 23 sind mindestens sieben Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

Zulässig sind Bäume der Pflanzliste „Heimische Laubbäume“.

### **3.2 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 Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Hierin sind darzustellen:

1. Befestigte Flächen (mit Art der Befestigung/Versiegelung)
2. Begrünte bzw. bepflanzen Flächen
3. Die privaten Pflanzgebote C und D (Pflanzstandorte und Arten)
4. Geplante Geländemodellierungen, Terrassierungen und Stützmauern anhand von Schnittzeichnungen

### **3.3 Öffentliche Grünflächen**

Für den Spielplatz ist eine Freianlagenplanung von einem qualifizierten Fachplanungsbüro zu erstellen.

Die übrigen öffentlichen Grünflächen (Grünanlagen, Regenrückhaltebecken, Verkehrsbegleitgrün, Randflächen) sind nach Möglichkeit mit blütenreichem, 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.

### **3.4 Vermeidungsmaßnahmen**

#### **Feldlerche**

**M1:** Baufeldräumungen und Erdarbeiten sind außerhalb der Brutzeit der Bodenbrüter, also im Zeitraum ab Mitte September bis Ende März, durchzuführen.

**M2:** Vergrämung der Feldlerche vor und während einer Pause der Bauphase, damit die Feldlerche den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedelt. Im Rahmen der aktiven Vergrämung sollten ca. 2 Meter hohe Stangen mit daran befestigten Absperrbändern (von 1-2 m Länge) innerhalb der eingriffsrelevanten Fläche aufgestellt werden. Die Stangen sollten in regelmäßigen Abständen von etwa 25 Metern aufgestellt werden.

**M3:** Auf allen Randstreifen des untersuchten Areals, besonders entlang landwirtschaftlich genutzter Verkehrs- und Fußwege, sollten Blühflächen erhalten bleiben. Diese Streifen sind in einem zweijährigen Rhythmus jeweils zur Hälfte zu mähen. Die Mahd sollte mit einem Messermäher durchgeführt und unmittelbar anschließend das anfallende Mähgut entfernt werden. Die Mahd ist frühestens ab dem Anfang August vorzunehmen.



### Zwergfledermaus

**M4:** Die vorhandenen Strukturen der südwestlich liegenden Bachaue und dem damit verbundenen Biotop „Hecken um Kammerstein“ (6731-0067), sollten in der kontinuierlichen biologischen Funktionalität erhalten bleiben. Während und nach Abschluss der gesamten Bauphase sollte dieses Gebiet in seiner Form und Funktionalität nicht beschädigt oder beeinträchtigt werden.

**M5:** Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermäusen während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.

### 3.5 CEF-Maßnahmen

**CEF-M1:** Um Beschädigungen und Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche zu vermeiden, ist das Wiesengrundstück Fl.-Nr. 1297/4 Gemarkung Barthelmesaurach mit einer Gesamtfläche von 1,1 ha durch folgende Maßnahmen als Lebensraum für die Feldlerche zu optimieren:

- Extensivierung der Wiese: Keine Düngung, Mahd ab 1.Juli.
- Ein mindestens 10 m breiter, durchgehender Wiesenstreifen entlang der Grundstücksgrenze zu den benachbarten Äckern/Wiesenflächen im Norden und Süden des Flurstücks ist zweijährig im Wechsel zu mähen (im einen Jahr nördlich, im anderen Jahr südlich).
- Breite des Streifens jeweils mindestens 10 Meter auf der kompletten Länge (Ost-West). Somit würden auch ein Puffer und eine zusätzliche Nahrungsfläche der in den Feldern brütenden Feldlerchen entstehen. Da das rot umrahmte Gebiet schon als Blühfläche oder ähnliches genutzt wird, würde hierbei ein Biotopverbund entstehen, von dem auch weitere Arten wie Kiebitz und Rebhuhn profitieren könnten (vgl. Abbildung 6 in Kapitel 6 der Begründung).

Für die CEF-Maßnahme ist ein 5-jähriges Monitoring durchzuführen, um zu überprüfen, ob die Flächen angenommen werden oder ob gegebenenfalls Anpassungen vorgenommen werden müssen. Hierzu ist der Unteren Naturschutzbehörde ein Ansprechpartner zu benennen und jeweils jährlich ein Bericht vorzulegen.

### 3.6 Pflanzlisten

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

- Pinus sylvestris            Gemeine Kiefer
- Prunus avium              Vogel-Kirsche
- Sorbus aria                Mehlbeere
- Sorbus aucuparia        Vogelbeere
- Tilia cordata              Winter-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
- Crataegus 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

### **Pflanzliste „Straßenbäume“**

Mindest-Pflanzqualität: 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                Mehlbeere (auch als Sorte 'Magnifica')
- Sorbus intermedia 'Brouwers' Schwedische Mehlbeere

## **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.

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 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).

### **4.3 Niederschlagswasser**

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser von Dachflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu verwenden.

Der Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen ist gemäß § 13 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt zu melden. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden.

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 (TRENKW) zu beachten.

### **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 Kel-

lergeschosse 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 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.

#### **4.6 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.

#### **4.7 Landwirtschaftliche Emissionen**

##### **4.7.1 Allgemeine landwirtschaftliche Nutzung**

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. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

##### **4.7.2 Landwirtschaftliche Beregnungsanlagen**

Südlich des Wohnbaugebietes befinden sich bestehende Beregnungs- und Bewässerungsanlagen der umliegenden Felder. Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 196/2 und Fl.-Nr. 192, Gemarkung Kammerstein, befindet sich jeweils ein Brunnen mit Pumpenbetrieb zur Bewässerung.

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass je nach Witterungsverlauf mit einer durchschnittlichen Beregnung pro Pflanzperiode an ca. 35 Tagen je 10 Stunden während der Nachtzeit zu rechnen ist. Die hieraus resultierenden Lärmeinwirkungen sind von den zukünftigen Grundstückseigentümern und Bewohnern des Baugebietes

„Kammerstein Süd – Abschnitt 3“ hinzunehmen. Ein entsprechender Hinweis wird zusätzlich in die Verkaufsurkunden der Baugrundstücke aufgenommen.

#### **4.8 Erneuerbare Energien**

Aus Gründen der Umweltvorsorge werden bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie empfohlen. Die Anbringung von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dächern sowie in bzw. an der Fassade ist zugelassen und ausdrücklich erwünscht; ebenso die Nutzung transparenter Wärmedämmung.

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

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.

Ausgefertigt:

Kammerstein, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Wolfram Göll, 1. Bürgermeister