# GEMEINDE KAMMERSTEIN

# EINBEZIEHUNGSSATZUNG

GEM. § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGB

# K1 „SÜDÖSTLICHER ORTSRAND VON KAMMERSTEIN“

## SATZUNG

Entwurf i. d. F. vom 24.09.2026

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

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m § 9 BauGB, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweiligen zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung erlässt die Gemeinde Kammerstein im Landkreis Roth die folgende Einbeziehungssatzung

# K1 „SÜDÖSTLICHER ORTSRAND VON KAMMERSTEIN“

per Satzungsbeschluss am _____.

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung K1 „Südöstlicher Ortsrand von Kammerstein“ beinhaltet die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 492 (Teilfläche) und 505/12, Gemarkung Günzersreuth, Gemeinde Kammerstein, Landkreis Roth. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs werden in der beigefügten Planzeichnung festgelegt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.410 m².

## § 2 Bestandteile

Bestandteile der Einbeziehungssatzung K1 „Südöstlicher Ortsrand von Kammerstein“ sind die Satzung mit textlichen Festsetzungen, die Begründung sowie das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, ausgearbeitete Planblatt in der Fassung vom _____.

## § 3 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der auf dem Planblatt dargestellten zeichnerischen Festsetzungen sowie der nachfolgenden textlichen Festsetzungen.

Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekanntgemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

## § 4 Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(1) Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind maximal zwei Vollgeschosse (II) zulässig.

## § 5 Grünordnerische Festsetzungen

(1) Ausgleichsmaßnahmen

Externe Ausgleichsmaßnahme A1: Anlage einer Streuobstwiese mit extensiven Unterwuchs

Teilfläche der Fl.-Nr. 191, Gemarkung Abenberg

Maßnahmenfläche: 800 m²

Ausgangszustand: Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211)

Zielbiotop: Streuobstbestand mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlerer bis alter Ausbildung (B432)

Als Ausgleichsmaßnahme soll der vorhandene Streuobst- und Gehölz bestand erweitert werden.

Im Süden, Westen und Osten befinden sich bereits bitotopkartierte Flächen. Zwischen diesen beiden Flächen soll der Streuobstbestand ergänzt werden.

Es sind **8** hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen sollte mindestens 10 m, höchstens aber 12 m betragen. Durch Aushagerung und angepasste Bewirtschaftung ist im Unterwuchs ein extensiv genutztes Grünland zu entwickeln. Die Fläche wird zum Teil mit Schafen beweidet; diese Beweidung kann fortgeführt werden, wenn um die neugepflanzten Bäume ein wirksamer Verbissschutz angebracht wird. Dies schützt die Bäume und fördert durch den Beweidungsdruck das extensive Grünland weiter.

Pflegevorgaben:
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz,
- in den ersten Jahren 2-3 x pro Jahr mähen, Mahdgut abtransportieren,
- anschließend Mahd 1-2 x pro Jahr, ab dem 15. Juni,
- in den ersten zehn Jahren etwa alle zwei Jahre Erziehungsschnitt an Obstbäumen durchführen,
- ab dem zehnten Standjahr der Obstbäume ca. alle vier Jahre Erhaltungsschnitt durchführen,
- beim Ausfall von Obstbäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Die Ausgleichsmaßnahme ist in einem Freiflächengestaltungsplan im Rahmen des Bauantrags mit aufzuzeigen und zu konkretisieren.

Die Herstellung, Entwicklung und dauerhafte Pflege/Bewirtschaftung der Maßnahmenfläche ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen.

Die Maßnahmenfläche ist nach Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

(2) Vermeidungsmaßnahmen

<u>Vermeidungsmaßnahme V1: Rodung und Rückschnitt von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit</u>

Rodungs- und Schnittarbeiten an Gehölzen sind nur außerhalb der Brutsaison zulässig, d.h. im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar.

## § 6 Hinweise, Sonstiges

(1) Feuerwehrzufahrt

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr entsprechend den Richtlinien „Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr“ angelegt werden.

Die Feuerwehrzufahrt sowie eventuell erforderliche Stell- und Bewegungsflächen sind im Bauantrag entsprechend darzustellen und bei Bedarf mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

(2) Landwirtschaftliche Emissionen

Von umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern hinzunehmen sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

(3) Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die allgemeinen 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.

**§ 7 Inkrafttreten**

Die Einbeziehungssatzung tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Kammerstein, den _____ _____

Roland Ammon, Erster Bürgermeister