



Präambel

Die Gemeinde Kammerstein erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und dem Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), in den jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen, die 4. Änderung des Bebauungsplans H4 "Dienstleistungspark Haag" mit Grünordnungsplan als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** gem. § 13 a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB als Satzung.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans besteht aus dem vom Büro Ermisch & Partner, Roth ausgearbeiteten Planblatt in der Fassung vom und den darauf vermerkten Festsetzungen.

Textliche Festsetzungen

Geltungsbereich 4. Änderung
Die Änderungen des Bebauungsplans beschränken sich ausschließlich auf die Flur-Nrn. 650/5, 650/6 und 650/12 der Gemarkung Kammerstein. Der Änderungsbereich hat eine Größe von 6.202,06 m².

Art der baulichen Nutzung (Ergänzung)
Im Änderungsbereich werden folgende Nutzungen im Sonstigen Sondergebiet i.S.d. § 11 BauNVO ergänzt:
- Ladengeschäfte / Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung (Ergänzung)
Die max. zulässige Verkaufsfläche beträgt 800 m² je Einzelhandelsbetrieb. Einzelhandelsbetriebe mit gleichem oder sich ergänzendem Sortiment werden dabei summiert und dürfen zusammen nicht mehr als 800 m² Verkaufsfläche aufweisen.
Zur Verkaufsfläche sind grundsätzlich alle Flächen eines Betriebes zu zählen, die vom Kunden betreten werden können und in denen ihnen die Waren zum Kauf angeboten werden. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung (vgl. Urteil des BVerwG vom 24.11.2005 - 4C 10.04 - , ZfBR 2006, 247) gehören zur Verkaufsfläche außerdem Treppenhäuser, Kassenbereiche, Windfänge, im Gebäude befindliche Stellplätze für Einkaufswagen etc. sowie Flächen, die zwar nicht für den Kunden zugänglich sind, auf denen aber Ware für den Kunden sichtbar ausliegt oder vom Personal zum Verkauf vorbereitet wird.

Bauweise
(ersetzt Punkt 2.2.2 der Satzung vom 31.01.2006 im Änderungsbereich)
Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird in Zone 1 auf 3 Vollgeschosse und in Zone 2 auf 6 Vollgeschosse festgesetzt, wobei das oberste Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss.

Dächer
(ersetzt Punkt 3.1.3 der Satzung vom 31.01.2006 im Änderungsbereich)
Bei Gebäuden, welche mit Flachdach oder flach geneigtem Dach bis zu einer Dachneigung von max. 5° ausgeführt sind, ist eine extensive Dachbegrünung auszuführen. Vorstehende Festsetzung findet keine Anwendung auf Vordächern, Flachdächern technischer Bauwerke wie z. B. Löschwasserbevorratungen, Lüftungsanlagen, etc. sowie auf Teilflächen der Dächer, welche mit Photovoltaikanlagen, Bauteilen der technischen Gebäudeausrüstung, Notentrauchungsöffnungen u.ä. belegt sind.

Bei Ausführung von Dächern der Hauptgebäude ohne Dachbegrünung sind auf mindestens 20 % der nutzbaren Dachfläche Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zu installieren. Vorrangig sind Photovoltaikmodule zur lokalen Stromerzeugung zu installieren. Ersatzweise sind auch Solarwärmekollektoren zulässig.

Höheneinstellung
(ersetzt Punkt 3.2.1 der Satzung vom 31.01.2006 im Änderungsbereich)
Die maximale Gebäudehöhe darf in Zone 1 13,0 m und in Zone 2 25,0 m nicht übersteigen (gemessen ab OK Straße Flur-Nr. 650/5 Gemarkung Kammerstein bis OK Attika bei Flachdach bzw. OK First bei sonstigen Dachformen).

Erhaltungsgebote
Das Erhaltungsgebot eines Grünstreifens (ca. 56 m²) an der westlichen Grenze des Änderungsbereiches entfällt (Punkt 4.1 der Satzung vom 31.01.2006).

Pflanzgebote
(ersetzen Punkte 4.2.1 bis 4.2.3 der Satzung vom 31.01.2006 im Änderungsbereich)

Pflanzgebot A - Baumpflanzung mit Standortbindung auf privaten Grünflächen mit Ansaat
Für Eingrünung des Sondergebietes Richtung Bundesstraße sind Hochstämme I. Ordnung zu pflanzen. Folgende Arten und Qualitäten sind zu pflanzen:
Acer platanoides (Spitz-Ahorn) H 3xv, STU 16-18
Quercus robur (Stiel-Eiche) H 3xv, STU 16-18

Die Grünfläche ist mit einer autochthonen Saatgutmischung (mind. 50 % Blumenanteil) des Ursprungsgebietes 12 "Fränkisches Hügelland" einzusäen (z.B. Verkeinselmmischung von Rieger-Hofmann oder gleichwertig). Die Fläche ist 1x jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zugelassen.

Pflanzgebot B - Baum-/Strauchpflanzung auf öffentlichen Grünflächen zur Einbindung Richtung Osten entfällt.

Pflanzgebot C - Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Grünflächen
Zur Durchgrünung des Baugebietes ist pro 10 gebauter Stellplätze innerhalb der Sondergebietsfläche ein Hochstamm II. Ordnung zu pflanzen. Baumpflanzungen im Bereich von Verkehrsflächen sind im Planblatt festgesetzt und fallen unter das neue Pflanzgebot D.

Folgende Arten- und Qualitäten sind zu pflanzen:
Acer campestre (Feld-Ahorn) H 3xv, STU 14-16
Carpinus betulus (Hainbuche) H 3xv, STU 14-16
Sorbus aucuparia (Vogelbeere) H 3xv, STU 14-16

Pflanzgebot D - Baumpflanzung mit Standortbindung im Bereich von festgesetzten Verkehrsflächen
Zur Durchgrünung der Stellplätze sind gem. Planblatt Hochstämme II. Ordnung zu pflanzen. Arten- und Pflanzqualitäten richten sich nach dem Pflanzgebot C.

Für sämtliche Gehölzpflanzungen sind gebietsheimische Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken zu verwenden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Alle anderen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans H4 vom 31.01.2006 gelten unverändert weiter.

Textliche Hinweise

Abstand zum Wald:
Bei der Errichtung von Gebäuden, die zum dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, soll ein Sicherheitsabstand bezogen auf die Endbaumhöhe des angrenzenden Waldes eingehalten werden. Einzelne abgestorbene Bäume sollten vor Baubeginn dringend fachgerecht gefällt werden.

Fragen der Haftung und des Mehraufwands für die Waldbesitzenden können Gegenstand privatrechtlicher Vereinbarungen zwischen den Beteiligten sein. Die Gestaltung eines gestuften Waldrandes auf den o.g. Waldflächen kann zur Minimierung des Baumfallrisikos und einer ökologischen Aufwertung beitragen.

Leitungstrassen:
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung von Telekommunikationsleitungen vorzusehen.

Werbeschilder:
Werbende und sonstige Hinweisschilder sind gem. § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) und sie müssen am Ort der Leistung stehen. Werbeanlagen, auch < 1 m², sind gesondert zu beantragen.

Stellungnahmen dürfen sich nur auf den Änderungsbereich und die Änderungen gegenüber dem rechtskräftigem Bebauungsplan beziehen.

Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

- ☉ Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung "Dienstleistungspark"
Auf der verbleibenden Restfläche sind zulässig:
- Beherbergungsbetriebe
- Gaststätten
- Ladengeschäfte / Einzelhandel
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen / Betriebsinhaber / Betriebsleiter; diese sind zur lärmabgewandten Seite anzuordnen
- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Stellflächen sind nur zulässig, soweit sie einem Bauvorhaben auf dieser verbleibenden Restfläche dienen

2. Mass der baulichen Nutzung

- III / VI Zahl der Vollgeschosse, maximal
- 0,8 Grundflächenzahl maximal
- 2,4 Geschossflächenzahl maximal
- Gebäudehöhe max 13,0m / max 25,0m Höhe der baul. Anlage
- o offene Bauweise
- FD Flachdach, Dachneigung 3 - 10°
- SD Satteldach, Dachneigung für Betriebsgebäude und Werkshallen = 10 - 35°
- PD Pultdach, Dachneigung 10 - 20°
- Baugrenze

Nutzungsschablone:

Bauliche Nutzung	Geschosse, max.
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform	Dachneigung (Grad)
Bauweise	Höhe der baul. Anlage

4. Verkehrsflächen

- Verkehrsflächen
- St Parkfläche

5. Grünordnung

- Baumpflanzung mit Standortbindung auf privaten Grünflächen mit Ansaat
- Pflanzgebot A
- Pflanzgebot B entfällt
- Anpflanzen von Bäumen II. Ordnung ohne Standortbindung auf privaten Grünflächen
- Pflanzgebot C
- Baumpflanzung mit Standortbindung im Bereich von festgesetzten Verkehrsflächen
- Pflanzgebot D

6. Sonstige Festsetzungen

- ☐ Geltungsbereichsgrenze 4. Änderung
- ☐ Geltungsbereichsgrenze Gesamtplan
- Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB), hier: Bauverbotszone gem. §9 Abs. 1 FStr.G
- Flächen, in deren Bereich die Errichtung, erhebliche Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen im Zuge der Genehmigung der Zustimmung der obersten Landesstraßenbehörde bedürfen hier: Baubeschränkungszone gem. §9 Abs. 2 FStr.G

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

7. Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenzen (Stand 2022)
- Stf bestehende Flurnummern
- ↔ Erschließung über Flur-Nr. 650/2, Gmkg. Kammerstein "An der Autobahn"

Änderungen gegenüber dem Stand vom 13.07.2022 (Entwurf 4. Änderung) sind grün dargestellt.



Verfahrensvermerke

DER GEMEINDERAT KAMMERSTEIN HAT IN DER SITZUNG VOM 27.09.2022 DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS H4 BESCHLOSSEN. DER ÄNDERUNGSBESCHLUSS WURDE AM 29.09.2022 ORTSÜBLICH BEKANTGEMACHT.

KAMMERSTEIN..... 1. BÜRGERMEISTER.....

DER ENTWURF DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS IN DER FASSUNG VOM 13.07.2022 WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB IN DER ZEIT VOM 11.10.2022 BIS 09.11.2022 ÖFFENTLICH AUSGELEGT. ORT UND ZEIT DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SIND AM 04.05.2022 ORTSÜBLICH BEKANTGEMACHT WORDEN.

KAMMERSTEIN..... 1. BÜRGERMEISTER.....

DIE GEMEINDE KAMMERSTEIN HAT GEM. § 4 ABS. 2 BauGB DEN BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE IN DER ZEIT VOM 11.10.2022 BIS 09.11.2022 GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME GEGEBEN.

DER ENTWURF DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS IN DER FASSUNG VOM 12.04.2023 WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB IN DER ZEIT VOM BIS ERNEUT ÖFFENTLICH AUSGELEGT. ORT UND ZEIT DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SIND AM ORTSÜBLICH BEKANTGEMACHT WORDEN.

KAMMERSTEIN..... 1. BÜRGERMEISTER.....

DIE GEMEINDE KAMMERSTEIN HAT GEM. § 4 ABS. 2 BauGB DEN BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE IN DER ZEIT VOM BIS ERNEUT GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME GEGEBEN.

KAMMERSTEIN..... 1. BÜRGERMEISTER.....

DIE GEMEINDE KAMMERSTEIN HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS GEM. § 10 ABS. 1 BauGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

KAMMERSTEIN..... 1. BÜRGERMEISTER.....

DER SATZUNGSBESCHLUSS WURDE AM GEM. § 10 ABS. 3 HALBSATZ 2 BauGB ORTSÜBLICH BEKANT GEMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG WIRD SEIT DIESEM TAG ZU DEN ÜBLICHEN DIENSTSTUNDEN DER GEMEINDE KAMMERSTEIN ZU JEDERMANNNS EINSICHT BEREITGEHALTEN UND ÜBER DESSEN INHALT AUF VERLANGEN AUSKUNFT GEGEBEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT IN KRAFT GETRETEN. AUF DIE RECHTSFOLGEN DES § 44 ABS. 3 SATZ 1 UND 2 SOWIE ABS. 4 BauGB UND DIE §§ 214 UND 215 BauGB WURDE IN DER BEKANTTMACHUNG HINGEWIESEN.

KAMMERSTEIN..... 1. BÜRGERMEISTER.....

Projekt
4. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan H4 "Dienstleistungspark Haag"

Auftraggeber
Gemeinde Kammerstein

Plan
Entwurf / 2. Auslegung

Plan Nr.: 1	Projekt Nr.: 2437	Maßstab: 1:1.000
Datum: 12.04.2023	Geändert:	Plangröße: 0,85 x 0,42 m

Bearbeitet: L. Ermisch, A. Heyne, M. von der Mehden, Dipl.Ing.(FH), Landschaftsarchitekten

Unterschrift:

ERMISCH & PARTNER

LANDSCHAFTSPLANUNG

Jörg Ermisch
Dipl.Ing.(FH)
Gartenstraße 13
Tel. 09171/87549

Lucia Ermisch
Landschaftsarchitekten
91154 Roth
Fax. 09171/87560
www.Ermisch-Partner.de / info@Ermisch-Partner.de

