

Gemeinde Kammerstein Landkreis Roth



Einbeziehungssatzung

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

„ H1 “

im Bereich Sandstrasse, Ortsteil Haag

Begründung und Satzung

Entwurf in der Fassung vom 16.12.2024

Planverfasser:

porschert architekt

Architekturbüro Marcus Porschert
Architekt Dipl.-Ing. FH
Sperbersloher Str. 14
90530 Wendelstein

Fon 09129-26000
Fax 09129-26003
Mobil 0151-52466662
E-Mail mail@porschertarchitekt.de

www.porschertarchitekt.de

Inhalt

1.....Allgemeines	3
2.....Begründung	3
2.1.....Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung.....	3
2.2.....Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
2.2.1.....Verfahren.....	4
2.2.2.....Flächennutzungsplan	4
2.2.3.....Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	5
2.2.4.....Schutzgebiete, Denkmalschutz	6
2.2.5.....Städtebauliche Aspekte	6
2.2.6.....Gestalterische Ziele der Grünordnung	6
2.3.....Erschliessung	7
2.3.1.....Verkehr	7
2.3.2.....Ver- und Entsorgung.....	7
2.3.3.....Emissionen / Immissionen	7
2.4.....Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	7
2.4.1.....Planungsvorgaben und Grundlagen.....	7
2.4.2.....Schritt 1: Bestandserfassung und Bewertung	8
2.4.3.....Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere.....	8
2.4.4.....Schritt 3: Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs	9
2.4.5.....Schritt 4: Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen	9
2.4.6.....Schritt 5: Umfang der geplanten Ausgleichsmaßnahmen	9
2.4.7.....Bilanzierung.....	10
2.4.8.....Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.....	10
3.....Satzung.....	11
§1.....Geltungsbereich	11
§2.....Zulässigkeit.....	11
§3.....Planliche Festsetzungen	11
§4.....Textliche Festsetzungen	11
§5.....Hinweise	12
§6.....Inkrafttreten	12
4.....Aufstellungsvermerk.....	12

Anlagen

Anlage 1 Planblatt

1. Allgemeines

Gemeinden können durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (Einbeziehungssatzung). Eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB soll es der Gemeinde in einfach gelagerten Fällen ermöglichen, schnell und ohne aufwendiges Verfahren Baurechte zu schaffen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind:

- Vorhandener Ortsteil als Innenbereich
- Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen
- Die bestehende Bebauung muss die eingezogene Fläche prägen
- Keine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan erforderlich
- Geordnete städtebauliche Entwicklung als Ziel
- Keine Vorhaben welche eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern
- Keine Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebiete (Fauna-Flora-Habitatrichtlinie = FFH-Gebiete und EG-Vogelschutzrichtlinie) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Da diese Voraussetzungen gegeben sind, hat der Gemeinderat der Gemeinde Kammerstein in seinen Sitzungen am 19.12.2023 und 19.03.2024 beschlossen, eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „H1“ für die im Lageplan bezeichneten Flurnummern 438/9 und 411/Teilfläche zu erlassen.

Im Bereich der Einbeziehungssatzung werden keine Vorhaben errichtet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit begründet. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Daher wird von einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen.

Für die Einbeziehungssatzung ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Für die Einbeziehungssatzung ist das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 anzuwenden.

2. Begründung

2.1 Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Planungsanlass ist die beabsichtigte Errichtung zweier Einfamilien-Wohnhäuser am östlichen Ende der Sandstraße im Ortsteil Haag der Gemeinde Kammerstein.

Das Areal ist derzeit Bestandteil einer landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Eine Bebauung wäre derzeit unzulässig, da die potentielle Baufläche außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Kammerstein-Haag liegt.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit künftiger Wohngebäude zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Kammerstein, eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Durch diese Satzung wird der oben genannte Grundstücksteil dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Haag der Gemeinde Kammerstein zugeordnet.

Eine Bebauung des Flurstückes ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur.

2.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.2.1 Verfahren

Bei der Satzung handelt es sich um eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, da eine einzelne Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen wird. Die gesetzlichen Voraussetzungen werden erfüllt, denn die einbezogene Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt und grenzt auch direkt an den Innerortsbereich an.

2.2.2 Flächennutzungsplan

In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kammerstein ist der Geltungsbereich dieser Einbeziehungssatzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Andere (z. B. bauliche) Nutzungsziele sind im FNP nicht vorgegeben, so dass die gegenständliche Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Es ist kein Bebauungsplan vorhanden, Bauvorhaben sind nach § 34 BauGB zu beurteilen.



Abbildung 1:
Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan Kammerstein, Ortsteil Haag (ohne Maßstab), Einbeziehungsbereich mit Umfeld rot umrande

2.2.3 Größe, Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das einzubeziehende Flurstück Nr. 438/9 und 411/Teilfläche, Gemarkung Kammerstein, umfasst eine Fläche von ca. 1469 m² und liegt am östlichen Ortsrand von Kammerstein-Haag. Das Grundstück wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.



Abbildung 2: Lage des Planungsgebietes in Kammerstein-Haag (ohne Maßstab)



Abbildung 3: Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung mit Flurgrenzen (ohne Maßstab)

2.2.4 Schutzgebiete/Denkmalschutz

Amtlich festgesetzte Schutzgebiete wie z.B. Landschaftsschutzgebiete, Naturparks, EU-Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete sind auf dem Geltungsbereich nicht vorhanden. Ebenso fehlen kartierte Biotope.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmäler oder Baudenkmale bekannt.

2.2.5 Städtebauliche Aspekte

Die Siedlungsstruktur des Ortsteils Haag ist zum einen Teil bäuerlich-landwirtschaftlich durch landwirtschaftliche Betriebe, zum anderen Teil durch Wohngebiete mit überwiegend freistehenden Wohngebäuden geprägt.

Formalrechtliche Voraussetzung für die Einbeziehung des Planungsgebiets in den Innenbereich ist gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB eine entsprechende Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs.

Die dem Plangebiet angrenzende Bebauung besteht überwiegend aus Einfamilien-Wohnhäusern mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss mit Satteldächern und einer Dachneigung von ca. 30-40°. Es liegt somit eine ausreichende Prägung des Planungsgebiets und damit die Voraussetzung für eine Einbeziehung in den bauplanungsrechtlichen Innenbereich vor.

Die Planung ist ferner mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und auch die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB wurden geprüft und sind erfüllt.

Von der Möglichkeit des § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB, einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB zu treffen, wird – mit Ausnahme grünordnerischer Festsetzungen – in der vorliegenden Planung kein Gebrauch gemacht. Die Kriterien der Zulässigkeit künftiger Bauvorhaben werden durch das „Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung“ und die weiteren Vorgaben des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) bestimmt und sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

2.2.6 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Das Vorhaben liegt am südöstlichen Ortsrand von Haag im Übergang von der lockeren dörflichen Bebauung in die freie Landschaft. Der Geltungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt.

In südliche und südöstliche Richtung besteht bisher keine Eingrünung.

Im Westen grenzt der Geltungsbereich an bestehende Bebauung. An der Nord-, Ost- und Südseite grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Zur Abrundung des südlichen, östlichen und nördlichen Ortsrandes wird die Pflanzung von Feldhecken mit einer Breite von ca. 2,0 m festgesetzt und als naturschutzfachlicher Ausgleich (Ausgleichsmaßnahme A1) angesetzt.

Zur Durchgrünung des Geltungsbereichs wird die Pflanzung von sechs hochstämmigen Obstbäumen regionaltypischer Sorten festgesetzt und gleichzeitig als naturschutzfachlicher Ausgleich (Ausgleichsmaßnahme A2) herangezogen. Hochstämmige Obstbäume stellen ein kulturlandschaftstypisches Element am Ortsrand dar. Dabei erfüllen Obstbäume vielfältige ökologische Funktionen. Alternativ können auch sechs mittel- bis großkronige heimische Laubbäume gepflanzt werden.

Bei der weiteren Gestaltung und Bepflanzung von Grün- und Gartenflächen sollte Wert auf heimische blühende und fruchtende Laubgehölze und Pflanzenarten gelegt werden. Neben dem ökologischen Aspekt einer höheren Bedeutung für die heimische Fauna, zeigen sowohl die festgesetzte Hecke und die Obstbäume als auch sonstige blühende und fruchtende Arten aufgrund der verschiedenen Aspekte im Jahresablauf (je nach Art Blüte, Vollbelaubung, Früchte, Herbstfärbung) auch optisch ein ansprechendes und vielfältiges Bild und wirken einem städtisch-sterilen Charakter entgegen.

2.3 Erschliessung

2.3.1 Verkehr

Für die verkehrliche Erschließung ist die Ortsstraße zwischen „Sandstraße“ vorhanden, über die das Grundstück erreicht werden kann.

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt in ausreichender Breite aus der planerisch festgesetzten Verlängerung der Sandstraße, welche an den Wendehammer am bisherigen Ende der Sandstraße anschliesst.

2.3.2 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist durch den möglichen Anschluss an die örtlich vorhandene Trinkwasserleitung sichergestellt.

Die Abwasserentsorgung ist durch den möglichen Anschluss an einen gemeindlichen Abwasserkanal gewährleistet.

Grundsätzlich ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine Schonung des natürlichen Wasserhaushalts mit größtmöglicher dezentraler Rückführung von Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf anzustreben. Das auf den privaten Bauflächen anfallende Niederschlagswasser sollte deshalb so weit möglich vor Ort in den Untergrund versickert werden. Künftige Flächenbefestigungen sollten nach Möglichkeit in versickerungsfähiger Bauweise hergestellt werden (z. B. Rasenfugenpflaster, Pflaster mit aufgeweiteten und splittverfüllten Fugen, Rasengittersteine, etc.).

Die geplante Niederschlagswasserbeseitigung ist im Bauantrag detailliert darzustellen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gegebenenfalls mit der Gemeinde abzustimmen.

Die Stromversorgung ist durch das Energieversorgungsunternehmen sichergestellt.

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt über den Landkreis Roth.

2.3.3 Emissionen/Immissionen

Das Planungsgebiet befindet sich am Übergang des Wohngebietes zu landwirtschaftlich genutzten Flächen im Anschluss an die Wohnbebauung. Mit ortsüblichen Emissionen und Immissionen aus der Landwirtschaft muss daher gerechnet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und Anlagen unvermeidliche Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Gülle oder Festmist sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, etc.) ergeben können.

Durch das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB sind zur immissionsschutzrechtlichen Sicherung keine Maßnahmen erforderlich.

2.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

2.4.1 Planungsvorgaben und -grundlagen

Vorgehensweise

Die vorliegende Einbeziehungssatzung bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft i.S.d. § 14 Abs. 1 BNatSchG vor. Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz im Rahmen solcher Eingriffe ist gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden.

Laut § 34 BauGB sind auch bei Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Eingriffsregelung und die Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1 a Abs. 2 und 3 BauGB) entsprechend anzuwenden. Darüber hinaus ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB beizufügen.

Bei einer angenommenen GRZ (Grundflächenzahl) von 0,35, ist das Regelverfahren und nicht das vereinfachte Verfahren anzuwenden.

Die folgende Vorgehensweise zur Ermittlung, Bewertung und Vermeidung von Eingriffen sowie die Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt gemäß dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ in fünf Arbeitsschritten:

2.4.2 Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung

Das im nordöstlichen Teil des Ortsteiles Haag auf der Flurnummer 438/9 und 441/Teilfläche liegende Plangebiet mit den angrenzenden Flurstücken 441/Teilfläche, 438/13 und 438/15 zeigt sich als intensiv bewirtschaftetes Ackerland.

Es befinden sich keine weiteren Biotopstrukturen auf der Fläche.

Hinsichtlich der Bedeutung des Bestandes für Naturhaushalt und Landschaftsbild wird der Ausgangszustand wie folgt bewertet:

- Arten und Lebensräume

Gemäß Biotopwertliste wird das Plangebiet wie folgt zugeordnet:

A1 Bewirtschaftete Äcker

> A11 intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation

> Kategorie I u (geringe Bedeutung, unterer Wert)

- Boden

Anthropogen geprägter, intensiv bewirtschafteter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen;

Böden mit sehr hoher natürlicher Ertragsfunktion

> Kategorie I o (geringe Bedeutung, oberer Wert)

- Wasser

Gebiet mit intaktem Grundwasser-Flurabstand mit Eintragsrisiko von Nährstoffen

> Kategorie II u (mittlere Bedeutung, unterer Wert)

- Klima und Luft

Gebiet in Nähe stark frequentierter Verkehrswege (BAB A6); Nähe zu Gewerbegebiet; keine ausgeprägte Durchlüftung

> Kategorie I o (geringe Bedeutung, oberer Wert)

- Landschaftsbild

Diffuser Ortsrand; Nähe Gewerbebetrieb; Nähe Waldrand

> Kategorie II u (mittlere Bedeutung, unterer Wert)

Aufgrund der unterschiedlichen Bedeutungen der einzelnen Schutzgüter erfolgt die Einstufung in die Gebietskategorie I/o, da in diesem Bereich der Durchschnitt der Bedeutung der Schutzgüter liegt.

Das Plangebiet stellt somit ein Gebiet mit Biotop-/Nutzungstypen geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (3 Wertpunkte) dar.

2.4.3 Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sollen zukünftig zwei Bauplätze entstehen. Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels der Grundflächenzahl (GRZ) auf max. 0,35 festgelegt.

Es handelt sich somit um eine Fläche mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ B).

Nachfolgend gelistete Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten:

- Arten und Lebensräume:

- Verzicht auf hohe Stützmauern und Zäune sowie vollständiger Verzicht auf Zaunsockel.
- nicht überbaubare Flächen sind gärtnerisch anzulegen.
- Durchgrünung der Freiflächen auf den Grundstücken mit überwiegend einheimischen Bäumen, Sträuchern und Wiesenmischungen.

- Wasser:

- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen.
- Ableitung und Versickerung des auf Wegen und Zufahrten anfallenden Niederschlagswassers auf den angrenzenden Grünflächen auf dem Grundstück.
- Sammlung des auf den Dächern anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen zur Brauchwassernutzung bzw. Versickerung auf dem Grundstück.

- Boden:

- Reduzierung des Versiegelungsgrades auf dem Grundstück auf das absolut notwendige Maß.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien (Ökopflaster, Splitt, Schotter, wassergebundene Decke etc.).

- Klima/Luft:

- Entstehung von Sauerstoff durch die verpflichtende Anpflanzung von sechs Obstbäumen als Hochstamm pro Grundstück (siehe Auswahlliste Seite 10).

- Landschaftsbild:

Entstehung eines grünen Ortsrandabschlusses durch Eingrünung der Parzellen hin zur offenen Flur.

2.4.4 Schritt 3: Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfes

Ausgleichsbedarf = Eingriffsfläche x Wertpunkte BNT x Beeinträchtigungsfaktor

Ausgleichsbedarf = 1468 m² x 3 x 0,35 = 1541,40 WP

2.4.5 Schritt 4: Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen

Entlang der südlichen, östlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen wird zur Eingrünung des neuen Ortsrandes eine standorttypische Hecke mit Herkunftsnachweis gepflanzt. Zur Verbesserung des Mikroklimas und der Durchgrünung der neuen Baugrundstücksfläche sind auf jedem Baugrundstück mindestens drei Obstbäume als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen.

2.4.6 Schritt 5: Umfang der geplanten Ausgleichsmaßnahmen

A1. Heckenpflanzung, Fläche 150 m².

Ausgangsbiotop gemäß Biotopwertliste: A11, intensiv bewirtschaftete Äcker, 3 Wertpunkte
Zielbiotop gemäß Biotopwertliste: B 111, Gebüsche/Hecken trocken-warmer Standorte, 12 Wertpunkte
Ausgleich: Aufwertung 9 WP x 150 m² > 1350 WP

Pflanzenliste:

Es dürfen nur standortgerechte, einheimische Pflanzen verwendet werden. Bei der Verwendung von Obstbäumen ist auf die Auswahl alter, regional typischer Sorten zu achten (siehe Empfeh-

lungliste Landratsamt Roth.

Die Pflanzqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen, insofern gilt:

Sträucher: Containerware, 3-4 Triebe, Höhe 60-100cm

Amelanchier ovalis: Heimische Felsenbirne

Berberis vulgaris: Sauerdorn

Cornus sanguinea: Hartriegel

Corylus avellana: Haselnuss

Crataegus laevigata: Zweigriffliger Weißdorn

Crataegus monogyna: Eingriffliger Weißdorn

Ligustrum vulgare: Liguster

Lonicera xylosteum: Rote Heckenkirsche

Prunus domestica: Haferschlehe

Ribes alpinum: Alpen-Johannisbeere

Ribes nigrum: Schwarze Johannisbeere

Rosa arvensis: Feldrose

Rosa canina: Hundsröse

A2. Baumpflanzung, Fläche 20 m², 3 Stück

Ausgangsbiotop gemäß Biotopwertliste: A11, intensiv bewirtschaftete Äcker,
3 Wertpunkte

Zielbiotop gemäß Biotopwertliste: B 311, Einzelbäume, junge Ausprägung,
5 Wertpunkte

Ausgleich: Aufwertung 2 WP x 6 x 20 m² > 240 WP

Pflanzenliste:

Es dürfen nur standortgerechte, einheimische Pflanzen verwendet werden. Bei der Verwendung von Obstbäumen ist auf die Auswahl alter, regional typischer Sorten zu achten (siehe Empfehlungliste Landratsamt Roth).

Die Pflanzqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen, insofern gilt:

Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12-14cm

Apfel: z.B. Brettacher, Danziger Kant, Wiltshire, Kaiser Wilhem, Jakob Fischer

Birne: z.B.: Gute Graue, Stuttgarter Geißhirtle, Schweizer Wasserbirne, Österreichische Weinbirne

Zwetschgen: z.B.: Schönberger Zwetsche, Wangenheims Frühzwetschge

Süßkirsche: z.B. Große, schwarze Knorpelkirsche, Große Prinzessin

2.4.7 Bilanzierung

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von 1.541,40 WP wird mittels der Ausgleichsmaßnahmen mit 1590 WP kompensiert.

2.4.8 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Das Plangebiet wird zur Zeit als Ackerfläche intensiv genutzt und ist aufgrund der seit Jahren praktizierten intensiven landwirtschaftlichen Nutzung durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel vorbelastet. Das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung sind für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Brutvogelarten sowie die restlichen nach BNatSchG streng geschützten Arten ohne besondere Bedeutung.

Eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit der geschützten Arten nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) durch das geplante Vorhaben kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

3. Satzung

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlässt die Gemeinde Kammerstein folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß der im beiliegenden Planblatt ersichtlichen Darstellung der Einbeziehungsfläche festgelegt:

Die vorhandene südliche Grenze von Fl.-Nr. 438/9, deren östliche Grenze, verlängert Richtung Norden und dann verschnitten mit der Verlängerung der nördlichen Grenze der Flur-Nr. 441/8 bilden zukünftig den Abschluss des Innenbereiches.

§ 2 Zulässigkeit

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach § 34 BauGB.

Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Planliche Festsetzungen

Siehe Planblatt M = 1:1000, Anlage 1

Zur Fortsetzung der Baufluchten der im Verlauf der Sandstrasse westlich angrenzenden Wohngebäude werden für die beiden im Plangebiet möglichen Wohnhäuser Baugrenzen festgelegt.

Nördlich bzw. südlich der Baugrenzen sind nur Garagen und Stellflächen zulässig.

§ 4 Textliche Festsetzungen

a. Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die Geschossigkeit wird mit E + D festgesetzt, das Dachgeschoß darf dabei ein Vollgeschoß sein.

a. GRZ

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,35 festgesetzt.

b. Gebäude

Hauptgebäude sind mit einem symmetrisch geneigten Satteldach auszubilden, Firstrichtung Nord-Süd (nördliches Baufeld) bzw. Ost-West (südliches Baufeld), Dachneigungsspielraum 40° - 50°.

Die zulässige traufseitige Wandhöhe für alle Gebäude beträgt ab Straßenniveau der mittig verlaufenden Verlängerung der Sandstrasse max. 4,50 m.

Als Dacheindeckung sind kleinformartige Dachplatten in roter bis brauner Farbgebung zu verwenden.

Nebengebäude und untergeordnete Anbauten können auch mit einem flacher geneigten Satteldach, Pultdach oder Flachdach versehen werden. In diesem Fall ist auch die Ausführung als Blechdach oder Gründach zulässig.

c. Stellplätze

Die Stellplatzzahl ist nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kammerstein zu ermitteln.

d. Einfriedungen, Stützmauern

Als Einfriedungen sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen, sowie sockellose Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,20 m Höhe zulässig.

e. Wegebeläge an Stellplätzen und Zufahrten.

Auf privaten Stellplätzen sind ausschließlich versickerungsfähige Beläge zulässig (z.B. Rasengittersteine, breittufiges Pflaster, wassergebundene Decken etc.). Alternativ ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in ausreichend versickerungsfähige Grünflächen auf dem Baugrundstück möglich.

f. Festsetzungen zur Grünordnung

Nicht überbaubare Flächen sind grundsätzlich gärtnerisch anzulegen.

Die Anpflanzung von drei Obstgehölzen je Baugrundstück) als Hochstamm ist verpflichtend, der Standort ist frei wählbar. Im Bereich der südlichen, östlichen und nördlichen Ausgleichsfläche (verpflichtende Heckenpflanzung) gilt die vorgenannte Auswahlliste.

§ 5 Hinweise

a. Landwirtschaft

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten können; diese sind zu dulden.

b. Niederschlagswasserableitung

Das Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken gesammelt und als Brauchwasser genutzt oder versickert werden.

Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser- Freistellungsverordnung und die techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten (TRENGW).

c. Solarthermie

Für die Erwärmung von Brauchwasser sollte die Nutzung der Solarthermie erfolgen.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

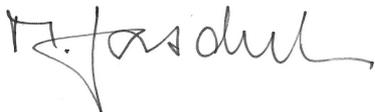
4. Aufstellungsvermerk

Die Einbeziehungssatzung „H1“, Bereich Sandstrasse, Ortsteil Haag, wurde ausgearbeitet von:

porschert architekt
Architekturbüro Marcus Porschert
Architekt Dipl.-Ing. FH
Sperbersloher Str. 14
90530 Wendelstein

aufgestellt: Wendelstein, 16.12.2024

geändert:



Marcus Porschert, Architekt

ausgefertigt:

Kammerstein, den

.....
Wolfram Göll, 1. Bürgermeister