

**Vervielfältigungen aus dem Beschlussbuch der
Gemeinde Kastl**

öffentliche Gemeinderatssitzung vom 02. März 2010

**Mitglieder: 13
anwesend: 13**

2) 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Bühl“; Änderung der Parzellierung und Baugrenzen im Bereich der Parzellen 27, 33 und 34; Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Kastl hat in der Sitzung am 15. Dezember 2009 die 3. Änderung des vorgenannten Bebauungsplans wie folgt beschlossen:

Festgesetzte Änderungen:

Parzelle 33 wird geteilt und ersatzlos aufgelöst. Die jeweiligen Teilflächen werden den angrenzenden Nachbarparzellen 27 und 34 zugeschlagen.

Die Bebauungsplanfestsetzung für das Baugebiet „Am Bühl“ gemäß Ziffer 4.3 -Baugrenzen- wird für die neu entstehenden Parzellen 27 und 34 gemäß Eintragung im Lageplan zur 3. Änderung des Bebauungsplanes (zeichnerischer Teil) in der Fassung vom 07.12.2009 entsprechend geändert und angepasst.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes unverändert weiter.

Die beschlossenen Änderungen / Ergänzungen wurden in der Tageszeitung Der neue Tag am 23. Dezember 2009 bekannt gemacht und öffentlich ausgelegt

Die Auslegung und Bürgerbeteiligung brachte folgendes Ergebnis:

Während der Bürgerbeteiligung wurden zur Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Beschluss:

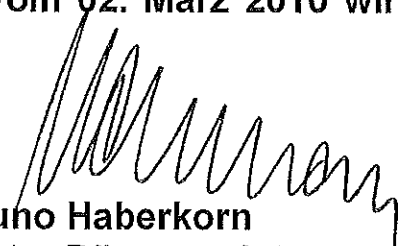
Die 3. Änderung zum Bebauungsplan „Am Bühl“ in der Fassung vom 07.12.2009 wird hiermit als Satzung beschlossen.

13:0 ang.

Die Übereinstimmung der vorstehenden/umstehenden Vervielfältigungen mit dem Beschlussbuch vom 02. März 2010 wird hiermit amtlich beglaubigt.

Kemnath, den 8.03.2010

GEMEINDE KASTL


**Bruno Haberkorn
Erster Bürgermeister**

Vervielfältigungen aus dem Beschlussbuch der Gemeinde Kastl vom 27. Mai 2008

Mitglieder: 13
anwesend: 13

Öffentliche Sitzung

2) Zweite Änderung des Bebauungsplans „Am Bühl“; Satzungsbeschluss

Auslegung des Änderungsentwurfes nach § 4 a Abs. 2 und Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch.

Der Gemeinderat Kastl hat in der Sitzung am 10. März 2008 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bühl“ beschlossen

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Am Bühl“ wurden wie folgt geändert bzw. ergänzt:

1. Zu Nr. 8.1.1. – Dachform

- zugelassen sind neben den bisherigen Festsetzungen auch „Zeltdächer“ und anstelle von Satteldächern auch Pultdächer und „versetzte Pultdächer“.
- Im übrigen gelten die bisherigen Festsetzungen unverändert weiter

2. Zu Nr. 8.1.2. – Dachneigung

- Bei der Dachform mit Zeltdach beträgt die Dachneigung $16^\circ - 20^\circ$
- Bei versetztem Pultdach $16^\circ - 35^\circ$
- Im übrigen gelten die bisherigen Festsetzungen unverändert weiter

3. Zu Nr. 8.2.1. – Grundrissproportionen

- Für die Bauform mit einem Zeltdach ist ein quadratischer Baukörper zugelassen.
- Im übrigen gelten die bisherigen Festsetzungen unverändert weiter

4. Zu Nr. 8.2.3. – Wand- bzw. Gebäudehöhen

- Die Wandhöhen für Gebäude mit einem Zeltdach dürfen folgende Maße nicht überschreiten (von Gelände bis OK Dachhaut)

- a) bei Hauptgebäuden: 6,00 m bergseitig
- b) bei Nebengebäuden: 3,50 m bergseitig

- Die Gebäudehöhen für Baukörper mit einem Zeltdach dürfen folgende Maße nicht überschreiten (von Gelände bis Firstoberkante)

- a) Höhe des Hauptgebäudes max. 8,30 m
- b) Höhe des Nebengebäudes max. 4,30 m

GEMEINDE KASTL

1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bühl“ in Kastl Änderung der Festsetzungen bezüglich der Firstrichtung der Hauptgebäude und bei Nebengebäuden (Garagen)

Begründung:

In letzter Zeit werden vermehrt Anfragen gestellt, die Firstrichtung im Bereich des Baugebietes „Am Bühl“ für die Hauptgebäude zu drehen. Im Bebauungsplan sind verschiedene Ausrichtungen der Gebäude vorgesehen. Die dort eingetragenen Firstrichtungen sind laut Festsetzungen im Bebauungsplan bindend.

Nachdem verschiedene Bauherren, insbesondere wegen der Nutzung von Sonnenenergie eine andere Orientierung der Firstrichtung wünschen, und dies auch sinnvoll erscheint, wurden mit dem Landratsamt Vorgespräche geführt, und ein entsprechender Beschluss mit dem Kreisbaumeister abgesprochen.

Änderung der Festsetzungen:

Die Bebauungsplanfestsetzung für das Gebiet „Am Bühl“ 8.1.1. – Firstrichtung des Daches – wird wie folgt ergänzt:

Die Firstrichtung der Hauptgebäude kann wahlweise um 90 ° gedreht werden. Das gilt auch für Nebengebäude (Garagen), die nicht an der Grenze mit dem Nachbargrenzgebäude zusammengebaut vorgesehen sind.

Kemnath, den 28.05.2001



Haberkorn
1. Bürgermeister

Projekt-Nr. 99004BE

Baugebiet „Am Bühl“

**Gemeinde Kastl
Landkreis Tirschenreuth
Reg.-Bezirk Oberpfalz**

BEBAUUNGSPLAN

Stand 25.04.2000

Bebauungsplan „Am Bühl“

Gemeinde Kastl, Landkreis Tirschenreuth

Inhaltsverzeichnis


	Seite
A) Zeichenerklärung und Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 91 BayBO	3
B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	13
C) Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB	18
D) Verfahrensvermerke	25
Übersichtslageplan	M = 1 : 5000
Bebauungsplan	M = 1 : 1000

Kemnath, 25.04.2000

A) FESTSETZUNGEN NACH § 9 BauGB UND ART. 91 BayBO

vgl. auch Darstellung der Legende des Lageplanes

1. GELTUNGSBEREICH

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (Maximalwerte)

3.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

3.1.1 **II +** Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse in der Bauform E + D (Erd- und Dachgeschoss) mit einem maximal zur Hälfte freistehenden Untergeschoss

3.2 Maximale Grundflächenzahl (§ 17, 19 BauNVO)

3.2.1 **0,4** bei zwei Vollgeschossen (II +)

3.2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Befestigung von Stellplätzen, Garagen und Zufahrten bzw. Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO ist nur in begründeten Ausnahmen zulässig.

3.3 Maximale Geschossflächenzahl (§ 17, 20 BauNVO)

3.3.1 **0,8** bei zwei und -einhalb Vollgeschossen

3.4 Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, sind die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen zulässig.

4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, GRENZBEBAUUNG

4.1 Bauweise

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

4.3  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb der Baugrenze kann gebaut werden.


Baulinien werden nicht vorgesehen. Die mit Baugrenzen eingefasste Fläche kann nach individuellen Vorstellungen beplant und bebaut werden. Die angegebenen Firstrichtungen sind bindend.


4.4 Bei der Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen ergeben sich keine geringeren Abstandsflächen als nach Art. 6 und 7 BayBO vorgesehen sind.

4.5 Bei Errichtung von Nebengebäuden an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung, Dachdeckung usw. an das an dieser Grenze bestehende Gebäude anzugleichen.

5. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

5.1 Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen siehe 5.2.

5.2  öffentliche Verkehrsflächen (gemischt genutzte Wohnstraßen)

5.3  (Straßenraumbepflanzung)
Im einzelnen wird eine Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in die Bereiche Fahrbahn, befestigte oder unbefestigte Seitenstreifen, Gehwege, Pflanzflächen usw. bei einer Ausführungsplanung festgelegt und dargestellt.

5.4

Sichtdreiecke

Sie sind von sichtbehindernden Pflanzungen und Einfriedungen freizuhalten; die Höhe von Anpflanzungen oder Einfriedungen darf höchstens 1,0 m über der nächstliegenden Straßenoberkante betragen.

6. GARAGEN, STELLPLÄTZE, GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN

Auf dem Baugrundstück sind bei Gebäuden mit einer Wohnung mindestens 2 Stellplätze, bei Gebäuden mit zwei Wohnungen mindestens 3 Stellplätze usw. bei Nutzungen nach § 13 BauNVO (freiberuflich) je 30 m² Nutzfläche ein Stellplatz zu errichten.

Der Stauraum zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage muss auf privatem Grund mindestens 5,0 m betragen.

Stellplätze und Garagenzufahrten sollen mit einem versickerungsfähigen Bodenaufbau ausgeführt werden (z. B. Kies, Schotterrasen, Steinpflaster, Rasengittersteine).

Die maximale Länge einer Grenzbebauung mit Nebengebäuden wird auf 10,0 m begrenzt. (vgl. Festsetzungen 8.1.2)

6.1 **Ga**

festgesetzter Garagenstandort

6.2 

festgesetzte Grundstückszufahrt

7. GRÜNORDNUNG

7.1



Öffentliche Grünflächen

7.1.1

Im nördlichen Bereich zur Kulmstraße (beim Feuerwehrgerätehaus) wird eine öffentliche Grünfläche angelegt. Sie wird mit Gehölzen bepflanzt.

7.2



Private Grünflächen

7.2.1

Pflanzgebot zur Randeingrünung

Am westlichen und südlichen Rand des Baugebietes werden Pflanzstreifen von mindestens 4,0 m Breite auf Privatgrund festgesetzt (vgl. Plandarstellung von Parzelle 15 bis Parzelle 62). Eine Bepflanzung ist auch auf den Flächen des Lärmschutzwalles von Parzelle 1 bis Parzelle 8 auf privaten Grundstücksflächen durchzuführen. Die Art der Bepflanzung wird unter „Hinweis“ beschrieben.

7.2.2

Weitere private Grünflächen

Private Grünflächen sind zu bepflanzen. Es können die Gärten mit Nutzsträuchern und Obstbäumen bepflanzt werden, als Ziergärten oder als Gemüsegärten angelegt werden.

Die unbebauten Grundstücke sollen bis zur Bebauung gärtnerisch gestaltet werden, jedoch nur insoweit, als eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr gegeben ist.

Je 200,0 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen (weiteres siehe „Hinweise“).

8. BAULICHE GESTALTUNG NACH ART. 91 BayBO

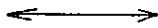
Neben den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sind die Hinweise im Rahmen der Baubeschreibung zu beachten.

8.1

Dächer

8.1.1

Dachform: Satteldach und Krüppelwalm bei Hauptgebäuden und Nebengebäuden; bei schmalen Anbauten (z. B. Wintergärten) sind auch Pultdächer zulässig; Firste sind mittig zum Baukörper anzulegen (vgl. Firstrichtung im Plan).



Vorgeschriebene Firstrichtung des Daches.

8.1.2

Dachneigung:

Hauptgebäude:

II + (1/2 U + E + D) 38 ° bis 47 °

Nebengebäude und Garagen (Ga):

Für Nebengebäude und Garagen gilt die Variationsbreite der jeweiligen Hauptgebäude; es ist jedoch vorrangig eine Firsthöhe des Nebengebäudes von max. 6,50 m über FOK Nebengebäude einzuhalten (ggf. ist die Dachneigung entsprechend niedriger zu wählen oder gem. Ziff. 8.2.5 Abs. 3 der Festsetzungen zu verfahren).

8.1.3

Dachdeckung:

Zugelassen sind naturrote, rotbraune oder schwarze Dächer mit den Materialien Ziegel, Beton sowie schiefereindeckungen.

8.1.4

Kniestockhöhe:

Es erfolgt dazu keine Festsetzung; es gelten die Maße der zulässigen Wandhöhen (vgl. Ziff. 8.2.3).

8.1.5

Dachüberstände

sind an der Traufe bis maximal 0,50 m (ohne Dachrinne) und am Ortgang bis maximal 0,30 m zulässig, nicht jedoch an der Nachbargrenze.

8.1.6

Dachaufbauten:

Sie sind in Form von sog. Zwerchgiebeln und von (stehenden) Dachgauben (Satteldachgauben) (ab 38°

zulässig und müssen sich in Material und Anzahl der Hauptdachfläche deutlich unterordnen.

Die Breite aller Dachaufbauten zusammen darf ein Drittel der Traulänge nicht überschreiten. Die Aufbauten sind im mittleren Drittel der jeweiligen Dachfläche anzuordnen.

Sonnenkollektoren sind parallel an der Dachfläche zulässig.

8.1.7

Höhenlage der Gebäude:

Die Erdgeschossfußbodenoberkante der einzelnen Gebäude soll höchstens 30 cm über dem natürlichen Gelände liegen, die nach Durchführung der Erschließungsmaßnahmen gegeben ist. Gemessen wird diese Höhe an der Bergseite der geplanten Bebauung.

Die FOK EG kann jedoch ersatzweise auch festgelegt werden mit 0,30 m über dem Niveau der zuzuordnenden Verkehrsflächenrandbegrenzung.

8.2

Baukörper und Außenwände

8.2.1

Grundrissproportionen:

Die Gebäude sollen als rechteckige Baukörper ausgebildet werden.

Baukörper:

Zugelassen sind Gebäude in Massiv- und Fertigteilbauweise mit verputzten Außenflächen.

An Wohn- und Nebengebäuden sind auch holzverschaltete Wände in einfacher, landschaftstypischer Bauweise zulässig mit unbehandeltem Schnittholz oder mit Farbanstrich, soweit Bestimmungen des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

Es sind weiterhin zugelassen Gebäude in Holzbauweise. Eckverzapfungen dürfen jedoch höchstens 20 cm aus der Gebäudeflucht überstehen.

Rundhölzer zur Außenfassade sind nicht gestattet.

Ortstypische Putzbänder am Giebel, an Ecken, als Fenster- und Türrahmungen sind erwünscht. Ornamentputze sind nicht gestattet.

Zur Farbgebung der Fassaden sollen erdige Farbtöne gewählt werden und zwar einheitlich je Anwesen.

8.2.3

Wandhöhen:

Die Wandhöhen der Gebäude dürfen folgende Maße nicht überschreiten (von Gelände bis OK Dachhaut):

bei Hauptgebäuden: 4,00 m bergseitig

bei Nebengebäuden: 3,80 m talseitig

8.2.4

Öffnungen:

Für Fenster- und Türöffnungen ist ein einheitliches Ausgangsformat zu wählen. Öffnungen mit einer Breite von mehr als 1,20 m sind symmetrisch zu unterteilen.

8.2.5

Nebengebäude:

Garagen und Geräteschuppen sind in Konstruktion, Material und Farbe auf die Hauptgebäude abzustimmen. Die Dachneigung der Nebengebäude ist der Neigung der Hauptgebäude möglichst anzugleichen!

Nicht genehmigungspflichtige Nebengebäude dürfen auch außerhalb der vorgegebenen bebaubaren Flächen errichtet werden, wenn ihr umbauter Raum zusammen 75,0 m³ und die maximale Wandhöhe 3,0 m nicht übersteigt. Abstandsflächen sind entsprechend BayBO zu wahren.

Bei Herstellung von Nebengebäuden oder Garagen mit Sattel- oder Krüppelwalmdächern gilt der unter Nr. 8.1.2 der Festsetzung vorgegebenen Rahmen. Es sind weiter zugelassen Nebengebäude, Garagen und offene Überdachungen (Carports) mit begrüntem Flachdächern oder Pultdächern bis 12° Dachneigung bei einer Gesamtlänge der Grenzbebauung bis 10,00 m.

8.3

Werbeanlagen

8.3.1

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur an straßenseitigen Einfriedungen und Außenwänden, beschränkt auf die Erdgeschosszonen, mit einer maximalen Fläche von 1,0 m², zulässig (vgl. BayBO Art. 63 Abs. 1 Nr. 11).

8.4 Einfriedungen

- 8.4.1 Zum Straßenraum hin sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,2 m, einschl. 0,15 m Sockel, erlaubt (Einschränkung: siehe Ziffer 5.4 „Sichtdreiecke“). Sogenannte „Jägerzäune“ sind nicht zugelassen. Es wird empfohlen, auf Einfriedungen gänzlich zu verzichten.

9. VER- UND ENTSORGUNG

Trinkwasser und Löschwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch die Wasserversorgung der Gemeinde Kastl gewährleistet.

Löschwasser kann entsprechend den Vorgaben aus DVGW 405 bereitgestellt werden. Besondere Maßnahmen für erhöhte Brandschutzanforderungen sind ggf. von den jeweiligen Bauwerbern zu deren Lasten vorzunehmen.

Energieversorgung

vgl. Teil C, Ziff. 12.3

Abwasserbehandlung

Das Gebiet ist im nördlichen Teil im Mischsystem zu entwässern.

Die südlich geplanten Flächen sollen mit einem Kanalisationstrennsystem entsorgt werden.

Das Regenwasser soll über Rohrleitungen zur Haidenaab abgeleitet werden. Vor der Einleitung erfolgt eine Regenrückhaltung in Form eines Rückhalteteiches. Das Rückhaltebecken wird so konzipiert, dass ein Rückstau im Überschwemmungsgebiet der Haidenaab vermieden wird.

Entsprechende Bemessungen werden im Rahmen einer Entwurfsplanung vorgelegt. Wasserrechtliche Genehmigungsanträge werden im weiteren Verlauf des Verfahrens vorgelegt.

Bei der Erschließung des Baugebietes wird darauf geachtet, dass die bestehenden Dränleitungen außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches funktionsfähig erhalten bleiben.

Weitere Einzelheiten siehe Teil C, Ziff. 12.2!

Abfall

Die Beseitigung fester Abfallstoffe erfolgt zur Deponie des Landkreises Tirschenreuth.

Weitere Regelungen

Leitungen der privaten und öffentlichen Telekommunikationsbetriebe sind erdverlegt herzustellen.

Beleuchtung

Beleuchtungsanlagen sind so aufzustellen, dass eine Blendung von Verkehrsteilnehmern auf der Staatsstraße 2665 und sonstiger Straßen ausgeschlossen bleibt.

10. IMMISSIONSEINFLUSS UND VORKEHRUNGEN

10.1

Schallimmissionen

Die Schallimmissionsgrenzen aus Verkehrslärm betragen für ein allgemeines Wohngebiet tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Wegen der vorhandenen freien Schallausbreitung von der Staatsstraße St 2665 her ist im nördlichen Teil des Baugebietes mit erhöhten Lärmbelastigungen zu rechnen.

Im Bereich der betroffenen Freiflächen können die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 nicht eingehalten werden. An den Bauparzellen, welche im Schall-Einwirkungsbereich der Staatsstraße 2665 liegen, sind mögliche Beeinträchtigungen des Wohn- und Nutzwertes durch Immissionen aus dem gegenwärtigen oder zu erwartenden Verkehrsaufkommen als Folge der Standortwahl vom jeweiligen Bauwerber entschädigungslos hinzunehmen.

An der östlichen bzw. nordöstlichen Häuserzeile des Baugebietes (bis auf eine Linie der Parzellen 43, 52 und 59) sind die für Lüftungszwecke vorgesehenen Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer sowie der Wohn- und Aufenthaltsräume nach Westen bzw. Südwesten zu orientieren. Nebenräume, wie Küchen, Bäder, Abstellräume, Treppen sind möglichst nach Osten, bzw. Nordosten zu positionieren.

Entlang der südöstlichen Häuserzeile ist ein Wall mit einer Höhe von ca. 3,0 m Höhe auf Privatgrund zu errichten.

An der südöstlichen Häuserzeile (Parzellen 1 bis 8) sind die für Lüftungszwecke vorgesehenen Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer im Dachgeschoss nach Südwesten bis Nordwesten zu orientieren. Nebenräume, wie Bäder, WC's und Treppen sind nach Südosten bis Nordosten zu positionieren.

Wo eine Orientierung nach Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht in jedem Fall realisierbar ist, sind passive Schallschutzmaßnahmen (vorzugsweise Schallschutzvorbauten, Schallschutzfenster) vorzusehen. Die Dimensionierung muss nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erfolgen.

Um beim Einbau von notwendigen Schallschutzfenstern eine Belüftbarkeit der Räume zu gewährleisten, sind mechanische Belüftungseinrichtungen (z. B. Schalldämmlüfter) vorzusehen, wenn die Belüftung nicht über Fassaden ohne Überschreitung der Orientierungswerte möglich ist.

Die vorher genannten Maßnahmen zum Schallschutz obliegen den einzelnen Bauwerbern.

Weitere Einzelheiten siehe Teil C, Ziff. 6

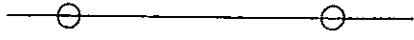

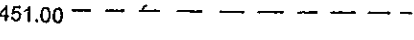


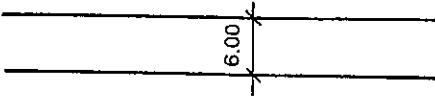


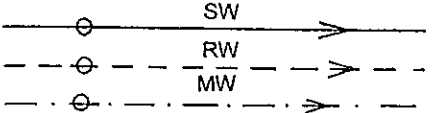
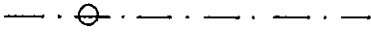
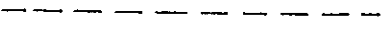
10.2

Sonstige Immissionen

Durch die landwirtschaftliche Nutzung der an das Baugebiet angrenzenden Flächen ist mit Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen zu rechnen, die in diesem ländlichen Raum als ortsüblich geduldet werden müssen.

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

B 1) LEGENDE (Auszug in Ergänzung zur Zeichenerklärung auf dem Plan und zu den Darstellungen unter A – „Festsetzungen“)

- 
Bestehende Grundstücksgrenzen
- 
Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 
Höhenlinien mit Höhenangabe in m ü. NN
- 
Gebäudebestand
- 
Vorgeschlagener Baukörper mit Firstrichtungsangabe
- 
Vorgeschlagene Verkehrsflächen (als Mischflächen) mit Maßangabe der Gesamtbreite des Straßengrundstückes
- 
Parzellennummer
- 
Flurstücksnummer
- 
Geplanter Kanal
- 
Bestehender Kanal
- 
Geplante Wasserleitung

Sichtdreiecke

Die Koten der jeweiligen EFOK (Erdgeschossfußbodenoberkanten) ü. NN sind im Bauantrag darzustellen.

Lage des Höhenfestpunktes
Bühlweg 1, NO-Seite, 0,82 m von Ostkante, 0,22 m
über Kies **453,672 m ü. NN.**

Geologische bodenmechanische Baugrundunter-
suchungen werden angeraten.

Bei Funden historischer Art (z. B. Bodenfunde) ist
umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder
das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen.
Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit
Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

Schaltkästen, Trafostationen und sonstige bauliche
Anlagen sind zusammenzufassen und einzugrünen.

B 2) HINWEISE ZUR WASSERWIRTSCHAFT UND WASSEREINSPARUNG

Da hinsichtlich der Hanglage und geologischen
Grundinformation des Baugebietes mit vereinzelt
auftretendem Schichtwasser gerechnet werden muß,
sollte die Notwendigkeit entsprechender Schutz-
maßnahmen (z. B. wasserdichte Kellerwannen)
durch Baugrunduntersuchungen von den Bauwer-
bern geprüft werden.

Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des
Entwässerungssystemes ist eine Versickerung der
unverschmutzten Dachabwässer auf den Bau-
grundstücken anzustreben. Ein Nachweis über die
Sickerfähigkeit des Untergrundes ist jedoch erfor-
derlich.

Die anfallenden Dachabwässer können auch in ge-
eigneten Behältern wie Regenwasserspeichern, Zis-
ternen usw. gesammelt werden.

Der Einbau von wassersparenden Armaturen wird
empfohlen.

B 3) HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

Die öffentlichen Grünflächen und privaten Grünflächen sollen vorzugsweise mit folgenden Arten bepflanzt werden:

Vorgesehene Baumarten:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllus	Sommerlinde
Fagus sylvatica	Buche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Weißbuche
Quercus robur	Eiche
Fraxinus excelsior	Esche
Obstbäume	

Vorgesehene Straucharten:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Corylus monogyna/ laevigata	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Heckenrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

B 4) HINWEISE ZU EINFRIEDUNGEN

Sofern Einfriedungen erstellt werden, sollen diese als Holzlattenzäune mit senkrechten Sprossen ausgeführt werden.

B 5) HINWEISE ZU ELEKTRISCHEN ANLAGEN

Für elektrische Anlagen und Betriebsmittel im Baugebiet gelten die UVV der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik (VBG 4) und die entsprechenden VDE-Bestimmungen. Nähere Auskünfte erteilt das OBAG-Regionalzentrum Grafenwöhr.

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass diese außerhalb einer Kabelabstandszone von 2,50 m (bei Erdkabel) vorgenommen werden. Abweichungen davon sind im Einzelfall in Abstimmung mit dem EVU mit besonderen Schutzmaßnahmen möglich.

Über das Baugebiet verläuft zur Zeit eine Hochspannungsfreileitung der OBAG. Diese Freileitung wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen abgebaut und durch ein Erdkabel ersetzt, welches in den öffentlichen Straßen des neuen Baugebietes verlegt werden soll.

B 6) HINWEISE ZU GASLEITUNGEN

Im geplanten Baugebiet verläuft eine Ferngashochdruckleitung der FGL. Der Bebauungsplan nimmt Rücksicht auf die unbeeinträchtigte Lage dieser Gasleitung. Die Schutzzone (von 2 x 3,0 m) wird zum Teil in die neuen öffentlichen Verkehrsflächen bzw. in Privatgrundstücken integriert.

Bestehende private Vereinbarungen bleiben unberührt.

B 7) HINWEISE ZU PLANUNTERLAGEN

Amtliche Flurkarte des Vermessungsamtes, zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet.
Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

Aufgestellt:

Kemnath, 14.06.1999
geändert: 12.07.1999
geändert: 12.10.1999
geändert: 17.01.2000
geändert: 25.04.2000

Kastl, den

.....
Ing.-Büro für das Bauwesen
Josef Wolf, Bauingenieur

.....
Bruno Haberkorn,
1. Bürgermeister der Gemeinde Kastl

H. Oberndorfer

C) BEGRÜNDUNG § 9 Abs. 8 BauGB)

zum Bebauungsplan „Am Bühl“

Stand: 25.04.2000

Gemeinde Kastl, Landkreis Tirschenreuth, Reg.-Bezirk Oberpfalz

1. LAGE

Die Gemeinde Kastl liegt im Süd-Westen des Landkreises Tirschenreuth und gehört zur Planungsregion Oberpfalz - Nord (Region 6).

Die Gemeinde ist ausgestattet mit den Grundeinrichtungen des Gemeindebedarfs, mit Grundschule, Kindergarten, kirchlichen Einrichtungen, verschiedenen Sportanlagen, Friedhof usw.

Die verkehrstechnische Erschließung des Ortes ist durch folgende überörtliche Verkehrswege (Straßen) gesichert:

Staatsstraße 2665 Pressath – Kastl – Kemnath

TIR 31 Trabititz – Troglau (Kastl)

Die Verbindungen zur A 9 Nürnberg – Berlin und zur A 93 Regensburg – Hof sind über weiterführende Bundesstraßen (B 22, B 299 und B 470) gegeben.

Die Entfernung zum nächsten Oberzentrum (Stadt Weiden) beträgt ca. 30 km.

Nächster Bahnanschluß ist am Bahnhof Kemnath – Neustadt, bzw. Bahnhof Trabititz.

2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Baugebiet noch nicht als WA-Gebiet enthalten. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens zur Zeit überarbeitet.

Die Ausweisung erfolgt als „allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO.

Nördlich und nordöstlich vom Baugebiet „Am Bühl“ besteht das allgemeine Wohngebiet beim Bühlweg und der von-Weickmann-Straße. Östlich vom Baugebiet befindet sich ein Industriegebiet.

3. ERFORDERNISSE DER PLANAUFSTELLUNG

Die Gemeinde Kastl ist gehalten, Flächen (zur Gewerbeansiedlung und) zur Ansiedlung für privaten Wohnraum in ausreichendem Umfang bereitzustellen.

Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde steigt durchschnittlich um 1 % je Jahr und liegt z. Z. bei 1.360 Einwohnern.

Die Nachfrage nach Eigenheimgrundstücken im Gemeindegebiet ist erheblich und durch die vorhandenen Baugebiete nicht abzudecken.

Die Gemeinde ist deswegen gehalten, durch vorausschauende bodenordnende Maßnahmen die Voraussetzung für eine gesunde Siedlungsentwicklung zu schaffen.

4. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung erfolgt über öffentliche Straßen mit Anschlüssen an das bestehende gemeindliche Straßennetz (hier insbesondere die Kulmstraße und von-Weickmann-Straße bzw. Bühlweg).

Die innere Erschließung soll über (verkehrsberuhigte) Wohnstraßen abgewickelt werden.

Die vorgesehenen Wegeverbindungen gewährleisten einerseits eine geregelte Zufahrt zu allen Bauparzellen, einen leichten Winterbetrieb, andererseits sind die Flächen zur Verlegung und Sicherung von öffentlichen Versorgungsleitungen notwendig.

Zur Querschnittsgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen werden Vorschläge erst im Rahmen des weiteren Verfahrens entwickelt.

5. HINWEISE ZUR PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung, eine wirtschaftliche und flexible Erschließung der Baugrundstücke sichergestellt werden.

Die Parzellierung bietet weitgestreute, private Grundstücksflächen von ca. 650 bis ca. 1.400 m² an.

Mit der vorgesehenen Bauweise und Gestaltung der öffentlichen Erschließungsflächen sowie durch die entsprechenden bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen soll einer landschaftsbezogenen und wirtschaftlichen Bauweise Rechnung getragen werden.

6. HINWEISE ZUR LÄRMPEGELBETRACHTUNG

Immissionen aus Verkehrslärm:

Nordöstlich an das geplante Baugebiet angrenzend verläuft in einer Entfernung von ≥ 45 m die Staatsstraße 2665 (Pressath – Kastl – Kemnath). Die Staatsstraße liegt zum Teil im Außerortsbereich (vorh. $v_{zul} = 100$ km/h).

Die Schallimmissionsgrenzwerte nach DIN 18005 T.1 betragen für ein allgemeines Wohngebiet tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Entsprechend einer Stellungnahme des Landratsamtes Tirschenreuth vom 26.01.1999 (Techn. Umweltschutz) sind nahe an der Kulmstraße aus Verkehrslärm von der St 2665 Überschreitungen der Tagwerte von ca. 5 dB(A) und der Nachtwerte um ca. 8 dB(A) für das Baugebiet zu erwarten. Im Bereich der nächstgelegenen Baugebietsfreiflächen zur Staatsstraße liegen Lärmpegelüberschreitungen von 11 dB(A) vor.

Im Südosten des Baugebietes sind (theoretisch) Überschreitungen von ca. 3 dB(A) zu erwarten.

Die Beeinträchtigungen aus den Lärmimmissionen werden durch entsprechende Festsetzungen in ihrer Wirkung und mit den zu treffenden Schutzmaßnahmen ausgeglichen.

7. SPIELBEREICHE / KINDERGARTEN / SCHULE

Nördlich vom geplanten Baugebiet befindet sich (bei der Sportanlage an der Jahnstraße) ein öffentlicher Spielplatz. Dieser Spielplatz ist über die Kulm- und Jahnstraße bequem zu erreichen.

Die Einrichtungen von öffentlicher Bedeutung (Kindergarten, Schule, Kirche usw.) sind im Gemeindegebiet vorhanden.

8. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die im Planungsbereich befindlichen Grundstücke sind z. T. von der Gemeinde Kastl angekauft (ca. 2,3 ha) worden. Bodenordnende Maßnahmen nach § 45 ff BauGB sind nach dem Beschluss des Gemeinderates vom 11.10.1999 vorgesehen. Mit der Durchführung des Umlegungsverfahrens wurde das Vermessungsamt Eschenbach beauftragt.

9. BODENVERHÄLTNISSE

Genauere Bodenuntersuchungen liegen zur Zeit noch nicht vor; sie werden vor Beginn der Erschließungsplanungen durchgeführt.

10. GRÖSSE DES BAUGEBIETES

Im Planungsbereich des Bebauungsplanes sind 63 Wohnhäuser für ca. 240 Bürger vorgesehen.

Die Fläche des Bruttobaulandes (Geltungsbereich des Bebauungsplanes) beträgt ca. 6,7 ha. Unter Abzug der Verkehrsflächen von ca. 0,87 ha und öffentlichen Grünflächen von ca. 0,15 ha verbleibt eine Nettobaulandfläche von ca. 5,68 ha.

Die vorgesehene Vorhaltefläche zur Regenrückhaltung liegt außerhalb des Bebauungsplan – Genehmigungsbereiches.

11. ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN

Der öffentliche Personennahverkehr aus und zur Ortsmitte von Kastl wird durch private Buslinien sichergestellt. Bushaltestellen sind im oder unmittelbar beim Baugebiet nicht vorgesehen.

12. VER- UND ENTSORGUNG

12.1 Wasserversorgung

Zur Versorgung des gesamten Gemeindegebietes mit Trinkwasser sind Einrichtungen in ausreichendem Umfang vorhanden.

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser ist durch Anschluss an das bestehende Netz in der von-Weickmann-Straße bzw. von der Kulmstraße aus gesichert.

Alle Möglichkeiten zur Einsparung von Trinkwasser (nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den Satzungsregelungen der Gemeinde) sollen mit Wasserkreislaufverfahren usw. weitestgehend genutzt werden.

12.2 Abwasseranlage

Im gültigen Entwässerungsentwurf der Gemeinde ist das Baugebiet nur teilweise rechnerisch berücksichtigt.

Die möglichen Anschlusssammler für das Kanalisationsmischsystem sind in der Kulmstraße vorhanden. Das neue Baugebiet kann in einem kleinen Bereich (im Norden) im Mischsystem gefasst werden.

Der südliche Teil ist im Trennsystem zu fassen.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt zum geplanten Pumpwerk von Unterbruck, von wo aus eine Ableitung mittels Druckleitung in das Freispiegelsystem der von-Weickmann-Straße erfolgt.

Regenwasser wird im Baugebiet gesammelt und zur Haidenaab (im Südwesten des Baugebietes) abgeleitet. Es erfolgt eine Drosselung der Abflussspitzen in einem Regenrückhalteteich. Im Rahmen der weiteren Verfahrensschritte werden die rechnerischen Nachweise dazu erarbeitet und den Genehmigungsbehörden vorgelegt.

12.3 Energieversorgung

Die Energieversorgung ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der OBAG gesichert. Das Planungsgebiet wird z. Z. von einer 20 kV-Mittelspannungsfreileitung überspannt. Die Gemeinde Kastl wird mit der OBAG eine Vereinbarung treffen, in welcher ein Ersatz dieser Freileitung durch Erdkabel festgelegt wird. Das neue Erdkabel wird in den neu anzulegenden Verkehrsflächen des Baugebietes und (soweit notwendig) in den angrenzenden Bereichen verlegt. Die Stromversorgung des Gebietes und der einzelnen Haushalte ist über erdverlegte Kabel vorzunehmen.

Im Zuge der Erschließungsarbeiten wird voraussichtlich auch eine Ortsgasleitung verlegt. Es besteht damit die Möglichkeit der Nutzung von Erdgas zur Energieversorgung.

12.4 Telekommunikation

Die Telekommunikationsgesellschaften werden aufgefordert, ihre Netze mit erdverlegten Kabeln zu ergänzen.

12.5 Wertstoffe, Abfallstoffe

Wertstoffsammelstellen sind im Gemeindegebiet vorhanden. Im Baugebiet sollen keine zusätzlichen Sammelstellen angelegt werden.

Die Beseitigung fester Abfallstoffe erfolgt zur Deponie des Landkreises Tirschenreuth.

12.6 Ausgleichsflächen, Eingriffsregelungen

Die Gemeinde Kastl macht von der Eingriffsregelung (Schaffung von Ausgleichsflächen außerhalb der Grenzen des Baugebietes) keinen Gebrauch. Die Flächen innerhalb des Baugebietes werden derzeit als Wiesen und Äcker landwirtschaftlich genutzt. Als Ausgleich für die teilweise Flächenversiegelung, bedingt durch die Anlegung einer Erschließungsstraße und der Bebauung der Grundstücke sind im Bebauungsplan verschiedene Festlegungen getroffen:

So sind die Stellplätze und Garagenzufahrten mit einem versickerungsfähigen Bodenaufbau z. B. Kies, Schotterrasen usw.) auszuführen; der Lärmschutzwall ist intensiv einzugrünen. Entlang der Westgrenze des Baugebietes ist ein Pflanzgebot zur Randeingrünung (vgl. Ziff. 7.2.1) festgesetzt. Die im Nordosten ausgewiesene öffentliche Grünfläche kann ebenfalls nach den Wünschen der Naturschutzbehörde bepflanzt werden.

Im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens wird ebenfalls ein Ausgleich geschaffen. Der Umgriff des Regenrückhaltebeckens kann nach den Vorstellungen der Naturschutzbehörde gestaltet und unterhalten werden.

Im übrigen sind in den Festsetzungen weitere Pflanzvorschriften für die privaten Grünflächen vorgesehen.

Die Ortsrandeingrünung ist im Bebauungsplan zwingend vorgeschrieben. Die Gemeinde Kastl wird bei der Erteilung der einzelnen Baugenehmigungen bzw. Genehmigungsfreistellungen per Auflage die Einhaltung dieser Bepflanzungsvorschriften festsetzen.

13. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Durchführung des Planungsvorhabens kann in Bauabschnitten erfolgen.

14. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

(überschlägig und vorläufig, ohne Grunderwerb und Vermessung)

Wasserversorgung ca. 1000 m	300,00 DM/m	300.000,00 DM
Anschlussleitungen Wasser 63 St	1.350,00 DM/St	85.000,00 DM
Kanal Mischwasser ca. 185 m	550,00 DM/m	102.000,00 DM
Schmutzwasser ca. 800 m	480,00 DM/m	384.000,00 DM
Regenwasser ca. 800 m	480,00 DM/m	384.000,00 DM
Anschlussleitungen Kanal 66 St	1.576,00 DM/St	104.000,00 DM
Regenrückhaltung ca. 300 m ³	400,00 DM/m ³	120.000,00 DM
Straße Grundstücksbreite ca. 6,0 m (mit Wendeanlage) ca. 1.180 m	1.100,00 DM/m	1.298.000,00 DM
Grundstücksbreite ca. 4,0 m ca. 450 m	900,00 DM/m	405.000,00 DM
Wege, ca. 4,0 m breit ca. 195 m	250,00 DM/m	48.000,00 DM
Beleuchtungskörper ca. 40 St	2.200,00 DM/St	88.000,00 DM
Bepflanzung und Lärmschutzwall pauschal		25.000,00 DM
Umlegung der Starkstromleitung (Erdarbeiten) pauschal		<u>20.000,00 DM</u>
		<u>3.363.000,00 DM</u>

Aufgestellt:

Kemnath, 14.06.1999
geändert: 12.07.1999
geändert: 12.10.1999
geändert: 17.01.2000
geändert: 25.04.2000

Kastl, den



.....
Bruno Haberkorn,
1. Bürgermeister der Gemeinde Kastl

H. Oberndorfer