

Gemeinde Kastl, Lkr. Tirschenreuth

**Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Hauptstraße“
in Kastl**



Textliche Festsetzungen

Entwurf vom 12.02.2019

Verfasser:



**ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO
DIPL.-ING. (FH) WOLFGANG SCHULTES
AM SAUERBRUNNEN 1, 92655 GRAFENWÖHR
TEL. 09641/931920-0 - FAX. 09641/931920-99**

Hinweise zum Verfahrensstand sind im nachfolgenden kursiv dargestellt!

Bearbeitungsstand: 12.02.2019

INHALT

A) Präambel

- | | |
|----------------------|---|
| 1. Satzungsbeschluss | 3 |
| 2. Rechtsgrundlagen | 3 |

B) Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- | | |
|---|----------|
| 3. Art der baulichen Nutzung | 4 |
| 4. Maß der baulichen Nutzung | 4 |
| 5. Bauweise | 4 |
| 6. Baulinien und Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen | 4 |
| 7. Stellung der baulichen Anlagen | 4 |
| 8. Baukörper | 4 |
| 8.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten | 4 |
| 8.2 Dachüberstand, Dacheindeckung | 5 |
| 9. Einfriedungen | 5 |
| 10. Freizuhaltende Flächen | 6 |
| 11. Wasserrückhaltung | 5 |
| 12. Grünordnerische Festsetzungen | 6 |
| 13. Ausgleichsmaßnahmen | 6 |
| 14. Auffüllungen und Abgrabungen | 9 |

C) Nachrichtliche Übernahmen

- | | |
|--------------------|----|
| 15. Bodendenkmäler | 10 |
|--------------------|----|

D) Hinweise

- | | |
|--|----|
| 16. Stellplätze | 10 |
| 17. Schutz des Mutterbodens | 10 |
| 18. Bodenversiegelung | 10 |
| 19. Bepflanzung | 10 |
| 20. Planunterlagen | 10 |
| 21. Versorgungsleitungen | 10 |
| 22. Beispielrechnung Wasserrückhaltung | 11 |

E) Verfahrensvermerk Bebauungsplan **12**

A) Präambel

1. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Kastl beschließt auf Basis nachfolgender Rechtsgrundlagen diesen Bebauungsplan als Satzung.

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-I, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

B) Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)

GE Gewerbegebiet

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21 BauNVO)

Festgesetzt wird:

GRZ 0,6 Grundflächenzahl, max. 0,6
GFZ 1,2 Geschossflächenzahl max. 1,2
II Zahl der Vollgeschosse , max. 2
BMZ 5,0 Baumassenzahl, max. 5,0

Als Höhenlage wird die Erdgeschoss-Fertigfußbodenoberkante (OK FFB EG) mit **max. 0.50 m über** der Höhe **des Urgeländes** festgesetzt. Gemessen wird an der Außenwand des Gebäudes an der höchsten Stelle des Urgeländes.

Die traufseitige Wandhöhe beträgt bei Gebäuden mit Sattel- und Pultdächern max. 8.00 m.

Bei Gebäuden mit Flach- und flach geneigten Dächern beträgt die Wandhöhe max. 8,00 m.

Die Wandhöhe ist das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 12,00 m über Urgelände.

5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

o Offene Bauweise

6. Baulinien und Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Eine Bebauung ist nur innerhalb der dargestellten Baugrenzen möglich.

Die zeichnerisch dargestellten Baugrenzen wirken ober- wie unterirdisch. Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist nicht zulässig.

7. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gebäude sind in der Hauptausrichtung parallel zu mindestens einer angrenzenden Baugrenze anzuordnen.

Zur Firstrichtung werden keine Festsetzungen getroffen.

8. Baukörper (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

8.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten

Zulässig sind Sattel-, Pult-, Flach und flach geneigte Dächer.

8.2 Dachüberstand, Dacheindeckung

Festsetzungen zu Dachüberständen werden nicht getroffen.

Dacheindeckungen aller Art, in roten, braunen, grauen oder schwarzen Farbtönen sind zulässig.

Dacheindeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung sind nur mit geeigneter Beschichtung zur Vermeidung von Auswaschungen von Schwermetallen zulässig.

Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern sind zudem Kiesdächer, Foliendächer, Bitumendeckungen oder begrünte Dächer zugelassen.

9. Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Hecken, Sträuchern und Zäunen ohne Sockel zulässig. Einfriedungen in Form von Mauern sind unzulässig.

10. Freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Entlang der Staatsstraße St 2665 wird eine 20 m breite Anbauverbotszone gemäß zeichnerischer Darstellung festgesetzt. Der Abstand baulicher Anlagen vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße St 2665 muss mind. 20 m betragen.

Die im Plan dargestellten Sichtfelder an der Ortsstraße in die Staatsstraße sind frei zu halten.

11. Wasserrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Für die auf privaten Flächen anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswässer, insbesondere von Dachflächen und befestigten Flächen sind entsprechende Rückhalteeinrichtungen auf den Parzellen zu errichten. Es sind hierbei Systeme zu wählen, welche eine sukzessive Entleerung des Speichers nach dem Regenereignis selbsttätig gewährleisten. Eine Ein- bzw. Ableitung in den öffentlichen Regenwasserkanal oder über vorhandene Entwässerungsgräben ist nur in gedrosselter Form zulässig.

Die Bemessung der erforderlichen Rückhaltung ist unter Ansatz folgender Parameter vorzunehmen (siehe auch Beispielrechnung unter Ziffer 18):

- Erforderliches Speichervolumen: $V_{\text{erf.}} = A_u \cdot 18 \text{ l/m}^2$
- Max. zulässige Ableitung: $Q_{\text{dr}} = A_u \cdot 3 \text{ ml/m}^2 \cdot \text{s}$
- Undurchlässige Fläche A_u [m²]: $A_u = A \cdot \psi_m$
- Mittlerer Abflussbeiwert ψ_m :

Schrägdächer	0,8
Gründächer	0,5
Asphalt/Fugenloser Beton	0,9
Pflasterflächen	0,75
Kiesbelag, Schotterrasen	0,3
Grünflächen	0,0

Niedrigere Ansätze von Abflussbeiwerten sind unter entsprechender Nachweisführung in begründeten Fällen möglich.

12. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)Grünflächen

Auf den als Grünflächen dargestellten Bereichen erfolgt keinerlei Befestigung. Bei einer Entfernung der bestehenden Gehölze auf den nordöstlichen Grünflächen am Wohnhaus werden diese mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (gem. nachstehender Pflanzliste) bzw. Hochstamm-Obstbäumen regionaler Sorten ersetzt. Eine landwirtschaftliche Nutzung der übrigen Grünflächen ist möglich.

Pflanzliste Gehölze**Sträucher**

Mindest-Pflanzgröße vStr. 60-100

Cornus sanguinea – Roter Hartriegel

Corylus avellana - Haselnuss

Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn*

Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn*

Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen

Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa - Schlehe

Rhamnus cathartica - Kreuzdorn

Ribes nigrum – Schwarze Johannisbeere

Rosa canina - Heckenrose

Rosa rubiginosa – Apfelrose

Viburnum opulus - Wasser-Schneeball

*Weißdorn sollte wegen der Übertragungsgefahr von Feuerbrand auf Obst nur in Abstimmung mit dem Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege gepflanzt werden.

Bäume 2. Ordnung

Mindest-Pflanzgröße: Heister 125-150

Acer campestre - Feld-Ahorn

Carpinus betulus – Hainbuche

Prunus avium - Vogel-Kirsche

Prunus padus - Traubenkirsche

Pyrus communis - Wildbirne

Sorbus aucuparia - Vogelbeere

Bäume 1. Ordnung

Mindest-Pflanzgröße: Hochstamm, mB 2xv Stammumfang 12-14

Acer platanoides - Spitz-Ahorn

Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn

Fraxinus excelsior – Gemeine Esche

Quercus robur - Stiel-Eiche

Tilia cordata - Winter-Linde

Tilia platyphyllos - Sommer-Linde

Ulmus glabra – Berg-Ulme

13. Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind durchzuführen:

Fl.-Nr. 214 (T) Gemarkung Kastl

In den im Plan festgesetzten Ausgleichsflächen sowie nachrichtlich übermittelten externen Ausgleichsflächen sind seitens des Grundstückseigentümers die gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung erforderlichen Bepflanzungsmaßnahmen wie folgt vorzunehmen:

Entwicklungsziel:

Strukturanreicherung durch eine Hecke mit einzelnen Bäumen und Saumstrukturen,
Schaffung eines grünen Ortsrandes

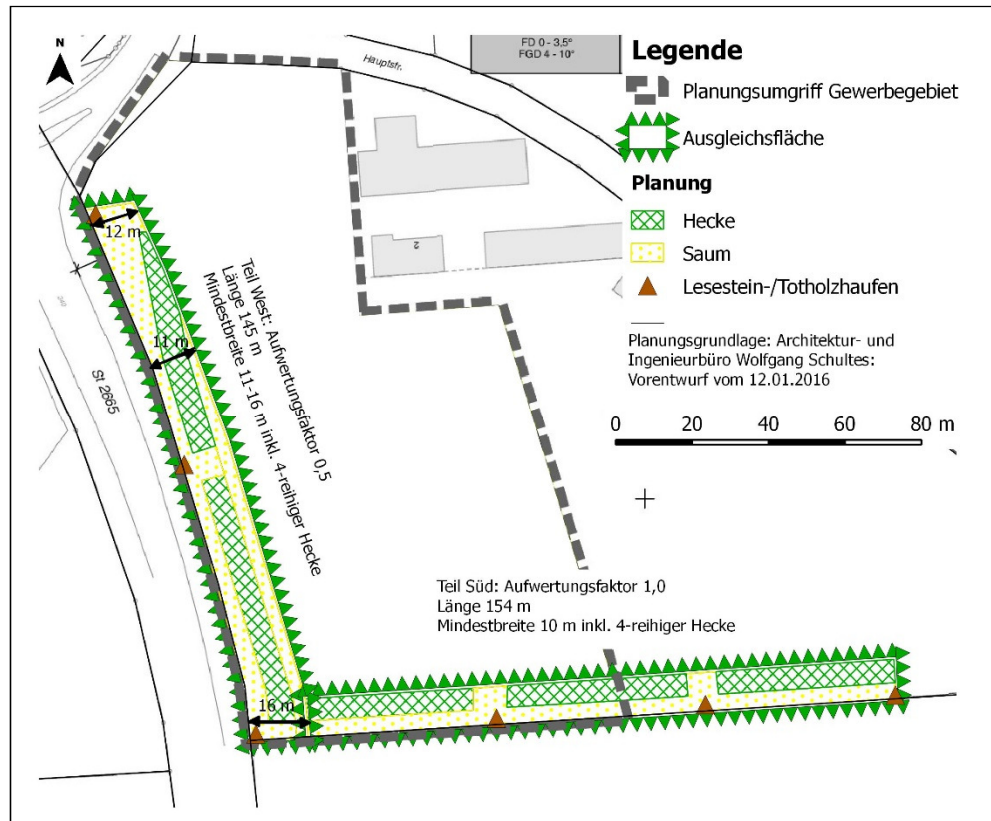


Abbildung: Planung der Ausgleichsfläche

Hinweis: Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes handelt es sich um eine rein nachrichtlich dargestellte, externe Ausgleichsfläche.

Planung:**Frei wachsende Hecke**

Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen:

Sträucher

Mindest-Pflanzgröße vStr. 60-100

Cornus sanguinea – Roter Hartriegel

Corylus avellana - Haselnuss

Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn*

Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn*

Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen

Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa - Schlehe

Rhamnus cathartica - Kreuzdorn

Ribes nigrum – Schwarze Johannisbeere

Rosa canina - Heckenrose

Rosa rubiginosa – Apfelrose

Viburnum opulus - Wasser-Schneeball

*Weißdorn sollte wegen der Übertragungsgefahr von Feuerbrand auf Obst nur in Abstimmung mit dem Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege gepflanzt werden.

Bäume 2. Ordnung

Mindest-Pflanzgröße: Heister 125-150

Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus communis - Wildbirne
Sorbus aucuparia - Vogelbeere

Bäume 1. Ordnung

Mindest-Pflanzgröße: Hochstamm, mB 2xv Stammumfang 12-14

Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior – Gemeine Esche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Tilia cordata - Winter-Linde
Tilia platyphyllos - Sommer-Linde
Ulmus glabra – Berg-Ulme

- Teil Süd: 4-reihige Hecken (Fläche 822 m², Gesamtlänge 137 m), südlicher Saum 4 m breit
- Teil West: 4-reihige Hecken (im Norden bis 1-reihig; Fläche ca. 744 m², Gesamtlänge 126 m), übrige Randflächen als Saum (Sichtdreieck beachten)
- Pflanzung in versetzten Reihen, Abstand der Pflanzen und Reihen 1,5 m, lückige Hecke mit geschwungenem Rand: 10 % Freifläche
- Verschiedene Sträucher in Gruppen der gleichen Art zu 7-15 Stück
- 5 % an Bäumen 1. und 5 % an Bäumen 2. Ordnung werden in den inneren Reihen der Hecke auf ganzer Länge verteilt, Pflanzabstand 3 m
- Sicherung der Bäume mit Pfählen vor Windwurf
- Sicherung der Gehölze gegen Wildverbiss mit einem Zaun (evtl. Hasengitter)
- Ausreichende Bewässerung
- Ausgefallene Pflanzen müssen ersetzt werden
- Keine Pflegeschnitte oder Nutzung der Gehölze, ein abschnittsweise auf den Stock setzen der Sträucher ist möglich
- Saum als Brachestreifen mit Selbstbegrünung belassen, Mahd alle 1-3 Jahre, Gehölzsukzession in den lückigen/gebuchteten Bereichen der Hecke regelmäßig entfernen, ordnungsgemäße Entsorgung des Materials, keine Düngung oder Herbizide
- Strukturanreicherung mit 3 Lesestein- und 3 Totholzhaufen in Form von Wurzelstöcken
- Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Pflanzabstände einzuhalten, um nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke zu vermeiden.

Fl.-Nr. 717 Gemarkung Kastl (extern, rein nachrichtlich übermittelt)*Entwicklungsziel:*

Schaffung eines strukturreichen Waldmantels mit einem Kleingewässer

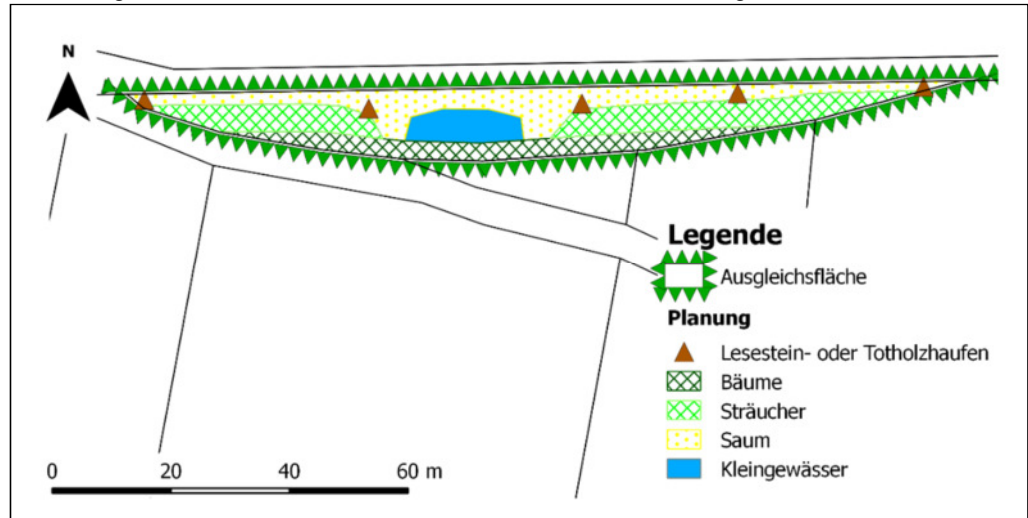


Abbildung: Planung der Ausgleichsfläche

*Planung:*Kleingewässer

- Anlage eines Kleingewässers von ca. 100 m² und ca. 80 cm Tiefe mit flachen Ufern
- Das Gewässer wird ausreichend durch Grundwasser und Niederschläge gespeist
- Oberboden kann auf einer Ackerfläche ausgebracht werden

Gehölze

Pflanzung entlang des Waldes mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (Arten siehe Kapitel 3.2.2, aber Qualität: Forstware)

- Eine Reihe entlang des Waldes jeweils 50 % Bäume 1. und 2. Ordnung verschiedener Arten (Länge ca. 75 m), Pflanzabstand 3 m, Abstand zu Wald sowie Strauchmantel 1,5 m
- Daran anschließend Anlage von 3 Reihen Sträucher (Länge ca. 80 m), Pflanzung in einer versetzten Reihe, Abstand der Pflanzen und Reihen 1,5 m, geschwungener Nordrand
- Verschiedene Sträucher in Gruppen der gleichen Art zu zwei bis drei Stück
- Sicherung der Gehölze gegen Wildverbiss mit einem Forstzaun
- Ausgefallene Pflanzen müssen ab Verlusten > 20 % ersetzt werden
- Keine Pflegeschnitte oder Nutzung der Gehölze
- Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Pflanzabstände einzuhalten, um nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke zu vermeiden.

Saum

- 2,0 - 4,5 m breiten Saum zum Weg und um den Tümpel als Brache mit Selbstbe-grünung belassen, Gehölzsukzession im Saum und auch in den gebuchteten Be-reichen des Strauchmantels regelmäßig entfernen und ordnungsgemäß entsor-gen, keine Düngung oder Herbizide
- Strukturanreicherung mit 3 Lesestein- und 2 Totholzhaufen in Form von Wurzel-stöcken

14. Auffüllungen und Abgrabungen (örtliche Bauvorschrift)

Auffüllungen und Abgrabungen werden auf max. 1,00 m begrenzt.

C) Nachrichtliche Übernahmen

15. Bodendenkmäler

Es wird auf die Meldepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

D) Hinweise

16. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Stellplätze sind nach den Vorgaben der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) zu errichten.

17. Schutz des Mutterbodens

„Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.“ [§ 202 BauGB]

18. Bodenversiegelung

Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind nach Möglichkeit in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Die Versickerung wassergefährdender Oberflächenwasser ist hierbei unzulässig.

19. Bepflanzung

Für Bepflanzungen auf privaten Flächen sind möglichst heimische, standortgerechte Pflanzen und Gehölze zu verwenden.

Es wird diesbezüglich auf die Möglichkeit der Beratung durch den Kreisfachberater für Gartenbau am Landratsamt Tirschenreuth hingewiesen.

20. Planunterlagen

Den Planunterlagen für die Baueingabe sind Geländeschnitte mit Angaben der Höhenkoten in Metern über Urgelände beizugeben.

Die Bemessung der erforderlichen Regenwasserrückhaltung ist mit dem Bauantrag prüfbar vorzulegen.

21. Versorgungsleitungen

Im nördlichen Bereich tangiert ein bestehendes 20-kV-Kabel der Bayernwerk AG das Gewerbegebiet. Der Schutzzonenbereich dieser Leitung beträgt 0,5 m beiderseits der Trassenachse.

Leitungsverlauf und Schutzzone sind im zeichnerischen Teil gemäß nachrichtlicher Übernahme nach den Angaben des Versorgers entsprechend dargestellt.

22. Beispielrechnung Wasserrückhaltung

Nachfolgende Beispielberechnung zu den unter Ziffer 10 vorgenommenen Festsetzungen zu erforderlichen Wasserrückhaltungsmaßnahmen:

Dachflächen:	2.000 m ²
Abflussbeiwert Schrägdach:	0,8
Betonflächen:	300 m ²
Abflussbeiwert Betonfläche:	0,9
Pflasterflächen:	1.000 m ²
Abflussbeiwert Pflasterfläche:	0,75
Schotterflächen:	500 m ²
Abflussbeiwert Pflasterfläche:	0,3

Undurchlässige Fläche A_u :

$$2.000 \text{ m}^2 * 0,8 + 300 \text{ m}^2 * 0,9 + 1.000 \text{ m}^2 * 0,75 + 500 \text{ m}^2 * 0,3 = 2.770 \text{ m}^2$$

Erforderliches Speichervolumen:	$V_{\text{erf.}}$	$= A_u * 18 \text{ l/m}^2$
		$= 2.770 \text{ m}^2 * 18 \text{ l/m}^2$
		$= 49.860 \text{ l}$
		$= 50 \text{ m}^3$

Max. zulässige Ableitung:	Q_{dr}	$= A_u * 3 \text{ ml/m}^2 * \text{s}$
		$= 2.770 \text{ m}^2 * 3 \text{ ml/m}^2 * \text{s}$
		$= 8.310 \text{ ml/s}$
		$= 8,3 \text{ l/s}$

E) Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.11.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.01.2016 hat in der Zeit vom 02.02.2016 bis 04.03.2016 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.01.2016 hat in der Zeit vom 02.02.2016 bis 04.03.2016 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.03.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.03.2016 bis 22.04.2016 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.03.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.03.2016 bis 22.04.2016 öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.08.2016 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 14.01.2019 bis 28.01.2019 beteiligt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.08.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 14.01.2019 bis 28.01.2019 öffentlich ausgelegt.
8. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.02.2018 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
9. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.02.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
10. Die Gemeinde Kastl hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
11. Der Bebauungsplan ist somit am in Kraft getreten.

Textliche Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Verfahrensvermerke sind Bestandteil der Satzung über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hauptstraße“ in der Fassung vom

Kastl, den

.....

(Siegel)

Gemeinde Kastl
Etterer, 1. Bürgermeister