

# Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

## Gemeinde Kastl

### „Gewerbegebiet Senkendorf“

Textliche Festsetzungen (Teil B) mit Hinweisen  
(Teil C)



**Gemeinde Kastl**  
1. Bürgermeister Hans Walter  
Kirchplatz 5  
95506 Kastl

**Fassung vom 13.12.2022**

**Planverfasser:**

**BERNHARD BARTSCH** ■ DIPL. ING. (FH)  
STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25  
93161 SINZING  
TEL: 0941 463 709 - 0  
E-MAIL: [INFO@B-BARTSCH.DE](mailto:INFO@B-BARTSCH.DE)  
WEB: [WWW.B-BARTSCH.DE](http://WWW.B-BARTSCH.DE)

## 1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

#### 1.1.1 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO:

Im **Gewerbegebiet (GE)** sind zulässig:

- Gewerbebetriebe alle Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Sonstige nach § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Betriebe/Nutzungen ausgeschlossen:

- Anlagen zur Biogaserzeugung als Hauptanlage
- Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten und Nahversorgungssortiment

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

#### 1.2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Für das in der Planzeichnung festgesetzte **GE** wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

#### 1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen im **GE** beträgt **10,0 m**.

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen und Aufzüge sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung, die über die zulässige Gebäudehöhe hinausragen, sind zulässig, wenn sie abschnittsweise zusammengefasst sind. Ein Überschreiten durch Werbeanlagen und Fassadenelemente ist nicht zulässig.

Die maximale Höhe wird gemessen von der hergestellten Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK) bis zum oberen Dachabschluss (First, Attika). Als unterer Bezugspunkt wird die hergestellte Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK) bzw. der Schnittpunkt der baulichen Anlage mit der hergestellten Geländeoberfläche am höchsten Geländepunkt in senkrechter Verlängerung des Grundrisses der baulichen Anlage festgesetzt.

### 1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen (§§ 14, 22 und § 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### 1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

### **1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen (§ 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgesetzt.

### **1.3.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO**

Bei Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind Anlagen zur Biogaserzeugung nicht zulässig. Nebenanlagen nach §14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Nicht zulässig sind hierbei Anlagen zur Biogaserzeugung.

Die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien können als Ausnahme zugelassen werden.

## **1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

### **1.4.1 Ein- und Ausfahrtbereich**

Der Ein- und Ausfahrtbereich ist nur in den gem. Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bereich zulässig.

Es ist nur eine Ein- und Ausfahrt im Gewerbegebiet zulässig.

### **1.4.2 Verkehrsfläche**

Die Verkehrsfläche wird mit besonderer Zweckbestimmung Flur- und Waldweg festgesetzt.

## **1.5 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

### **1.5.1 Hauptgebäude**

Die maximal zulässige Höhenlage der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante (EFOK) von Gebäuden im GE beträgt max. 2,5 m über der festgesetzten bestehenden Geländeoberkante.

Die bestehenden Geländehöhen an den Außengrenzen der Geltungsbereiche sind einzuhalten.

## **1.6 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

Innerhalb des **GE** sind nutzbare Dachflächen der Gebäude mit mehr als 20 m<sup>2</sup> Grundfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Zu den nicht nutzbaren Dachflächen zählen insbesondere Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten, Lichtbänder, Lichtkuppeln, technische Dachaufbauten sowie bautechnische oder bauordnungsrechtliche Abstandsflächen zu den Dachrändern.

Anstelle von Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren ist auch Dachbegrünung nach Festsetzung Ziff. **1.7.3** zulässig.

## **1.7 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO)**

### **1.7.1 Dächer**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur die in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen zulässig.

Nebenbaukörper können mit anderer Dachneigung als die Hauptbaukörper ausgeführt werden. Technische Anlagen zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie sind auf den gesamten Dachflächen, auch bis zu den Ortgängen, zulässig.

### **1.7.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Fassade, an Pylonen und an Fahnen zulässig.

Fahnen sind nur zulässig:

-Bis zu 3 Fahnen als Gruppe je Nutzungseinheit.

Pylone:

-es ist max. 1 Werbepylon bis zu 20 m Gesamthöhe je Nutzungseinheit zulässig.

Nicht zulässig sind Leuchtreklamen mit Blink- und Wechsellicht.

Bei Leuchtreklamen darf keine Blendwirkung auf die Staatsstraße St 2665 und die Kreisstraße TIR 30 entstehen.

### **1.7.3 Dachausbildung (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**

Sofern anstelle von Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren nach Festsetzung Ziff. 1.6 Dachbegrünung zugelassen wird, sind Dächer mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, Sedumsprossen und Wildkräutern (extensive Dachbegrünung) oder mit einer Substratschicht von mindestens 20 cm mit Gräsern, Wiesenansaat, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern (intensive Dachbegrünung) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### **1.7.4 Versorgungsleitungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.

### **1.7.5 Einfriedungen**

Einfriedungen sind mit Maschendraht oder Drahtgitterzäunen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

Der Abstand von Zaununterkante zur hergestellten Geländeoberfläche hat mindestens 15 cm zu betragen.

## **1.8 Grünordnerische Festsetzungen**

### **1.8.1 Nicht überbaute Flächen, Grünflächenanteil (Mindestbegrünung)**

Im GE sind nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt 10% des jeweiligen Grundstückes. Je angefangener 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

Pro 15 oberirdischen PKW – Stellplätzen ist ein Laubbaum 1. Wuchsordnung zu pflanzen und zu unterhalten.

## 1.8.2 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Die Baumpflanzungen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen. Die Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen).

Festgesetzte Gehölzpflanzungen dürfen durch mögliche bauliche Anlagen nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Die Planbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein. Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

Zum Schutz vor Wildbiss ist in den ersten Jahren zwingend ein entsprechender Schutzzaun bei den Gehölzpflanzungen erforderlich. Dieser ist zu entfernen, sobald die Pflanzung so gut aufgewachsen ist, dass sie des Schutzes nicht mehr bedarf.

## 1.8.3 Beleuchtung

Beleuchtungen der Erschließungsanlagen und der Freiflächen im Geltungsbereich sind nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit einer Lichttemperatur von 1.800 - 3.000 Kelvin und einer Wellenlänge kleiner 900 nm zulässig. Leuchtmittel im Ultraviolett-Bereich und Quecksilberdampf-Hochdrucklampen sind nicht zulässig.

## 1.8.4 Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 und Abs. 6 BauGB)

Eine dauerhafte Einzäunung der Flächen ist nicht zulässig.

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Flächen sind folgende Aufwertungs- und Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt:

### Teilfläche A1 mit 2.462 m<sup>2</sup>: Entwicklung einer Streuobstwiese mit extensivem Grünland

- Entwicklung eines standortgerechten Extensivgrünlandes aus geeigneten Herkünften (standortgerechte Saatgutmischungen), Einschürige Mahd mit Abtransport des Mähgutes, dauerhaftes Offenhalten des Grünlandes
- Pflanzung von mindestens 14 Streu- und Wildobstbäumen als Hochstämme (Raster 10 m x 10 m), Pflanzqualität H- Kronenansatz 1,80 m, 2xv, oB, STU 8-10 cm
- die zu pflanzenden Streu- und Wildobstbaumsorten sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen
- Startdüngung für die Obstbäume bei Pflanzung ist zulässig, weitere Düngung nicht zulässig
- eine regelmäßige Baumpflege zum Erhalt der festgesetzten Pflanzung ist erforderlich
- Zum Schutz vor Wildbiss ist in den ersten Jahren zwingend ein entsprechender Schutzzaun erforderlich. Dieser ist zu entfernen, sobald die Pflanzung so gut aufgewachsen ist, dass sie des Schutzes nicht mehr bedarf.
- Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Unkrautbekämpfung

### Teilfläche A2 mit 7.029 m<sup>2</sup>: Entwicklung eines extensiven Ackers mit Ackerkräutern und Blühlandstreifen

- Anbau von Getreidearten, welche zur extensiven Bewirtschaftung geeignet sind (wie Urgetreidearten EMMER, Sommergetreide), Einbringung von gezielten Ackerwildkrautarten
- ggf. bis zu 3 Jahre Ackerbrache ist zulässig (Keine Bewirtschaftung. Eine alternierende Bewirtschaftung, Getreideinseln über den Winter anlegen/stehen lassen ist zulässig)
- Keine Bodenbearbeitung im April und Mai (erstes Gelege von Bodenbrütern)
- Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Unkrautbekämpfung
- Entlang der Grundstücksgrenzen ist ein 5m breiter artenreicher Ackerrandstreifen/Blühstreifen aus autochthonem Material oder Spenderflächen in der Umgebung (Biotopflächen) anzulegen, Einschürige Mahd mit Abtransport des Mähgutes, dauerhaftes Offenhalten des Grünlandes

### **1.8.5 Sonstige grünordnerische Festsetzungen**

#### **Allgemeines**

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, sofern keine abweichende Festsetzung getroffen wurde, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt von Strauchpflanzungen in einer Höhe von 3 m bis 5 m, je nach Gehölzart.

## 2. Teil C: Textliche Hinweise

### 2.1 Sonstige Hinweise

#### Niederschlagswasser

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/Oberflächenwassers (= Niederschlagswasser) verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- /umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Ferner wird in diesem Zusammenhang auf die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“(NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim zuständigen Landratsamt zu stellen.

#### Niederschlagswasserbehandlung

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist so anzulegen, dass weder im Geltungsbereich noch im Umgriff mehr gesammeltes Niederschlagswasser versickert wird, als dies der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Untergrundes entspricht. Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser ist entsprechend den geltenden Regeln vorzureinigen, von der Fläche abzuleiten und an anderer Stelle dem Wasserkreislauf zuzuführen: Ein Notüberlauf aus dem Gewerbegebiet erfolgt über den gepflasterten Durchlass unterhalb der Kreisstraße und wird anschließend gedrosselt in den Fallbach eingeleitet, da der Boden nicht ausreichend sickerfähig ist. Dies wurde durch ein Bodengutachten (Dr. Ruppert & Felder, Geotechnischer Bericht Voruntersuchung des Baugrunds, Stand 05.10.2022) festgestellt.

Eine max. Abgabemenge in Liter/Sekunde der privaten Grundstücksflächen an den Notüberlauf wird privatrechtlich im Kaufvertrag geregelt.

Der vorhandene Straßengraben ist ausreichend breit dimensioniert. Hierfür ist ein Wasserrechtsverfahren notwendig.



Ausschnitt Luftbild (aus BayernAtlasPlus) mit Darstellung Durchlass und Einspeisepunkt, o.M.

#### Schmutzwasserbeseitigung

Der bestehende Kanal auf Flur Nr. 2133/6, Gemarkung Kastl, kann erweitert werden und in den Weg auf Fl. Nr. 2138, Gemarkung Kastl, innerhalb des Geltungsbereichs gelegt werden.

#### Starkniederschläge, Grund- und Schichtwasser

Es wird empfohlen, allgemein zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächte, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßen-OK zu legen. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von

Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

#### Altlasten, Grundwasserverunreinigungen

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Der belastete Erdaushub ist z.B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern.

#### Bodendenkmalpflege

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

#### Vorsorgender Bodenschutz

Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht befahren werden. Erhalt des natürlichen Bodenaufbaus dort, wo keine Eingriffe in den Boden stattfinden. Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen. Bei einer beabsichtigten Lagerungsdauer von über 3 Monaten sind die Oberboden- und Unterbodenmieten, die für Vegetationszwecke vorgesehen sind, nach Ausbau mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.

Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen entsprechend DIN 18915 zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.

Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet durch Umlagerung und Wiederverwendung eingesetzt werden. Bereits im Planungsprozess ist auf ein Bodenmanagement zu achten, damit überschüssiger Bodenaushub möglichst vermieden wird. Zielführend ist eine Anpassung des Baugebietes soweit möglich an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen. Begründung: Vermeidung von Entsorgungsproblemen und Kostenersparnis.



Für Auffüllungen im Bereich der Gartennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen, die die Anforderungen des § 12 BBodSchV einhält. Sofern Stellplätze vorgesehen sind, sollten diese vorzugsweise aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen.

#### Wassergefährdende Stoffe

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind §§ 62-63 WHG bzw. Art. 37 BayWG zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.

Für die Lagerung von Öl sind die entsprechenden gesetzlichen Vorschriften zu beachten.

#### Hinzuziehung Statiker/ Bodengutachter

Im gesamten Plangebiet wird für bauliche Anlagen und deren Gründung die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen.

Ebenso wird bei baulichen Maßnahmen zur Klärung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, Frostempfindlichkeit, Sickerfähigkeit sowie zur Dimensionierung und Anlage von Gründungen, Straßen und Ver- und Entsorgungsanlagen die Einholung eines Bodengutachtens empfohlen.

#### Erdgeführte Ver- und Entsorgungsleitungen

Auf die Festlegungen des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ im Rahmen der Erschließungsplanung wird hingewiesen.

Bei Erdarbeiten in Leitungsbereichen ist der Leitungsträger frühzeitig zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen mit ihm abzustimmen und zu koordinieren.

Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.

#### Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Baufeldräumung ist vom 01. April bis 31. August nur zulässig, sofern durch Vorabbegehung sichergestellt ist, dass keine Bodenbrüter wie Feldlerche, Rebhuhn etc. auf der betreffenden Fläche brüten. Ansonsten ist die Baufeldräumung nur vom 01. September bis 31. März zulässig.

Dies muss in enger Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde stattfinden.

#### Brandschutz

Die Zufahrt zum Schutzobjekt muss für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t sichergestellt sein. Die Anforderungen nach Art. 16 (1-3) BayBO sind einzuhalten. Auf die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - Fassung Juli 1998, (AllMBl Nr. 25/1998) wird hingewiesen. DIN 14090 ist zu beachten.

Der Feuerwehrplan ist nach DIN 14 096 mit der zuständigen Feuerwehr und dem Kreisbrandrat rechtzeitig vor Inbetriebnahme abzustimmen, und in erforderlicher Stückzahl (vier) an den Kreisbrandrat weiterzuleiten.

Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es sind die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten.

Ausreichende Löschwasserversorgung: Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantenetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamt für Wasser-

wirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 bei 800 l/min (48m<sup>3</sup>/h). Hydranten sollten in einem Abstand von 80 m bis 100 m errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit dem örtlichen Kommandanten der Feuerwehr abzustimmen.

Die Abstimmung von Feuerlöschhydranten mit dem Wasserzweckverband erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Eine Entnahme von Löschwasser mit einer Menge von 48 m<sup>3</sup>/h aus dem Trinkwassernetz ist für 2 Stunden in einem Umkreis von 300 m sicherzustellen.

Mit der örtlich zuständigen Feuerwehr ist abzuklären, wie das Gelände im Einsatzfall mit möglichst wenig Verzögerung betreten bzw. befahren werden kann.

Vor Inbetriebnahme der Anlage ist eine Brandschutzordnung nach DIN 14096 zu fertigen.

Es sind an schnell erreichbaren Stellen gut sichtbar geeignete amtlich zugelassene Handfeuerlöscher in ausreichender Zahl für Erstmaßnahmen der Brandbekämpfung bereitzustellen. Im Einvernehmen mit dem Kreisbrandrat oder dessen Vertreter ist die Art, Anzahl und der genaue Anbringungsort festzulegen.

#### Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde keine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Aufgrund der relativ geringen Größe der Gewerbefläche - rund 15.000 Quadratmeter und bekannten künftigen Nutzungen wurde kein schalltechnisches Gutachten im Bebauungsplan gefordert.

Eine ganzheitliche Klärung des Punktes Schallschutzes erfolgt auf nachfolgender Ebene im (Bau)Genehmigungsverfahren.

Die zukünftigen Investoren werden auf die schalltechnische Problematik seitens der Gemeinde Kastl hingewiesen: Aufgrund der Abstandsverhältnisse werden die östlich gelegenen Wohnhäuser am Lindenweg in Löschwitz am stärksten von den Geräuschemissionen des Gewerbegebiets betroffen sein. Hier wäre es vorteilhaft, die notwendigen Betriebsgebäude als abschirmend zu platzieren. Es wird auf die Ausführungen unter Ziffer 4.4. der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen. Absehbar ist in diesem Zusammenhang, dass mit der Errichtung der Betriebe - also im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren - schalltechnische Nachweise zu erbringen sind. Es kann daher bei einer vorteilhaften schalltechnischen Planung der Gewerbefläche der Punkt Schallschutz auf die konkreten Bauvorhaben nachgelagert werden.

#### Angrenzende landwirtschaftliche Flächen

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer angrenzenden Flächen zugesichert. Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigt werden. Der schadlose Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser muss auch während und nach der Bauzeit erhalten bleiben. Bei den Erdarbeiten ist auf eine Schonung des Oberbodens durch separaten Abtrag und Wiederauffüllung landwirtschaftlicher Nutzflächen zu achten. Die Auffüllung soll bodenschonend erfolgen.

### Umwelteinflüsse / landwirtschaftliche Nutzung

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen.

Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

### Lichtemissionen

Die Vorgaben zur Vermeidung von Lichtemissionen im Art. 15 des Bayerische Immissionsschutzgesetz (BayImSchG), welches durch das Begleitgesetz „Gesamtgesellschaftliches Artenschutzgesetz-Versöhnungsgesetz“ vom 24.07.2019 am Gesetz des Volksbegehrens "Artenvielfalt und Naturschönheit in Bayern - Rettet die Bienen!", geändert wurde, sind zu beachten.

Jeder Leuchtkörper lockt Insekten an. Weitgehende Vermeidung von Licht (insbesondere in Gewässernähe und Grünbereichen) ist daher die umweltfreundlichste Lösung. Bei jedem Leuchtkörper ist zu prüfen, ob auf ihn verzichtet werden kann.

Es sollten immer die Leuchtkörper mit der vor Ort geringstmöglichen Helligkeit verwendet werden. Denn mit der Helligkeit steigt die Sichtbarkeit und Anlockwirkung eines Leuchtkörpers. Der Betrieb der Lampen ist auf die unbedingt erforderlichen Zeiten zu begrenzen. Bei vorhandener Beleuchtung ist zu prüfen, ob eine Abschaltung z.B. in der zweiten Nachthälfte möglich ist (z. B. bei Anstrahlung von Gebäuden), insbesondere im Sommerhalbjahr (Flugaktivität der Insekten). Wenn Beleuchtung in der Nähe durchgrünter Bereiche erforderlich ist, dann sollte nach Möglichkeit gelbliches Licht der Vorrang gegeben werden. Dieses hat eine weniger starke Anlockwirkung für Insekten. Wenn weißes Licht erforderlich ist, sollte warm-weißes LED-Licht verwendet werden. Dieses lockt vergleichsweise wenige Insekten an. Im Umfeld o.g. Grünbereiche und Gewässer sind Quecksilberdampf- oder Halogen-Metalldampflampen nicht zu verwenden; deren blauer Lichtanteil führt zu einer starken Anlockung von Insekten.

Leuchtkörper sollten immer möglichst niedrig angebracht werden. Dies verringert die Sichtbarkeit über größere Distanzen.

Leuchtkörper sind so abzuschirmen, dass möglichst keine Abstrahlung horizontal oder gar nach oben erfolgt. Dies verringert die Sichtbarkeit des Lampenkörpers.

Es sind gekapselt gefertigte Lampenkörper zu verwenden, so dass keine Insekten in sie eindringen können.

### Anbauverbotszonen an Verkehrswegen

Der Abstand baulicher Anlagen vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße 2665 mind. 20 m betragen. Der betreffende Abstand gilt auch für Werbeanlagen.

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen jeglicher Art ist zunächst, unabhängig von deren Standort, anhand § 33 StVO im Einzelfall von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu beurteilen.

Die vorgenannten Regelungen zum Anbauverbot sind darüber hinaus zu beachten.

Eventuelle Hinweisschilder sind gesondert zu beantragen.

Auffüllungen und Abgrabungen größeren Umfangs ( $h > 1\text{m}$ ) sind in der Bauverbotszone nicht zulässig.

Die Erschließung des Bauleitplangebietes ist, wie geplant, ausschließlich über die Kreisstraße TIR 30 vorzusehen. Hierbei ist die Zufahrt zur Kreisstraße möglichst weit abgerückt von der Staatsstraße zu errichten, um Rückstauungen in die Staatsstraße zu vermeiden.

Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr [Sichtdreieck nach RAL] an der Einmündung der Kreisstraße TIR 30 in die Staatsstraße 2665 ist freizuhalten. Der zur Ermittlung des Sichtfelds erforderliche Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Kreisstraße beträgt 15 m; die erforderlichen Schenkellängen in der übergeordneten Straße betragen 200 m. Als Augpunkthöhe sind beim Pkw-Fahrer 1,00 m und beim Lkw-Fahrer 2,50 m und als Zielpunkthöhe auf der bevorrechtigten Straße 1,00 m anzusetzen. Die Sichtfläche ist von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

Der Fahrbahn, dem Straßenkörper und den Entwässerungsanlagen (hierzu zählt auch der Straßengraben) der Staatsstraße 2665 dürfen Schmutzwasser und Regenwasser nicht zugeleitet werden. Dies gilt auch für das Oberflächenwasser der Zufahrt. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.

Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger der Staatsstraße wegen Lärm und anderen von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen kann nicht geltend gemacht werden.

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr werden geeignete Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Die für deren Bemessung erforderlichen Daten können beim Staatlichen Bauamt angefordert werden. Die Kosten für Planung, Errichtung und Unterhaltung von aktiven Lärmschutzeinrichtungen entlang der Staatsstraße trägt die Gemeinde.

Der Baulastträger der Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind.

Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.

Eventuelle Beleuchtungen sind so anzubringen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße ausgeschlossen ist.

#### Verwendete Grundlagen, Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Gemeinde Kastl zur Verfügung gestellt und durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Katastervermessungen gemäß Gesetzes über die Landesvermessung) und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG,) mit Stand 2022 erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Stadt und des Planverfassers, keine Gewähr übernommen werden.

Die tatsächliche Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsflächen kann ggf. erst nach Herstellung der Erschließungsstraße exakt festgelegt werden.