

Gemeinde Kastl, Lkr. Tirschenreuth
Bebauungsplan „Lettenwiese Erweiterung“
in Kastl



Textliche Festsetzungen

Planfassung vom 14.02.2017

Verfasser:



ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO
DIPL.-ING. (FH) WOLFGANG SCHULTES
PECHHOFER STRASSE 18, 92655 GRAFENWÖHR
TEL. 09641/925141 - FAX. 09641/925142

INHALT

A) Präambel

- | | |
|----------------------|---|
| 1. Satzungsbeschluss | 4 |
| 2. Rechtsgrundlagen | 4 |

B) Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- | | |
|---|----|
| 3. Art der baulichen Nutzung | 5 |
| 4. Maß der baulichen Nutzung | 5 |
| 5. Bauweise | 6 |
| 6. Baulinien und Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen | 6 |
| 7. Stellung der baulichen Anlagen | 6 |
| 8. Flächen für Nebenanlagen, sowie Garagen | 6 |
| 9. Stellplätze | 6 |
| 10. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen | 6 |
| 11. Baukörper | 6 |
| 11.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten | 6 |
| 11.2 Dachüberstand, Dacheindeckung | 7 |
| 11.3 Abstandsflächen | 7 |
| 11.4 Regelschnitte | 7 |
| 12. Einfriedungen | 10 |
| 13. Wasserrückhaltung | 10 |
| 14. Schutzvorkehrungen bei schädlichen Umwelteinwirkungen | 10 |
| 15. Grünordnerische Festsetzungen | 11 |
| 16. Ausgleichsmaßnahmen | 12 |
| 17. Auffüllungen und Abgrabungen | 13 |

C) Nachrichtliche Übernahmen

- | | |
|--------------------|----|
| 18. Bodendenkmäler | 13 |
|--------------------|----|

D) Hinweise

19. Schutz des Mutterbodens	14
20. Bodenversiegelung	14
21. Bepflanzung	14
22. Wasserrückhaltung	14
23. Planunterlagen	15
24. Grundwasser	15
25. Müllbeseitigung	15

E) Verfahrensvermerk Bebauungsplan **16**

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 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 118 V v. 31.08.2015 I 1474 (Nr. 35) und Artikel 6 G v. 20.10.2015 I 1722 (Nr. 40)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-I, zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH - Vf. 14-VII-14; Vf. 3-VIII-15; Vf. 4-VIII-15 - vom 9. 5. 2016 (GVBl. S. 89)

B) Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

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

Festgesetzt wird:

GRZ 0,35 Grundflächenzahl, max. 0,35

GFZ 0,6 Geschossflächenzahl max. 0,6

III Zahl der Vollgeschosse , max. 3

Zulässig sind Einzelhäuser mit max. 3 Vollgeschossen, gemäß der Ausweisung im Bebauungsplan.

Als Höhenlage wird folgendes festgesetzt:

für die **Parzellen 1 – 7, 12, 15 und 17:**

die Erdgeschoss-Fertigfußbodenoberkante (OK FFB EG) mit **max. 0.50 m über** der Höhe des **Urgeländes**. Gemessen wird zwischen OK FFB EG und OK Urgelände an der Außenwand der Gebäudeseite, bei welcher das Urgelände den höchsten Verlauf hat, am höchsten Punkt des Urgeländes.

für die **Parzellen 8 – 11, 13, 14, 16 und 18 – 20:**

die Erdgeschoss-Fertigfußbodenoberkante (OK FFB EG) mit **max. 0.70 m über** der Höhe des **Urgeländes**. Gemessen wird zwischen OK FFB EG und OK Urgelände an der Außenwand der Gebäudeseite, bei welcher das Urgelände den höchsten Verlauf hat, am höchsten Punkt des Urgeländes.

Die traufseitige Wandhöhe beträgt bei Gebäuden mit Sattel-, Zelt-, Krüppelwalm- und Walmdächern max. 6.80 m.

Bei Gebäuden mit Pultdächern beträgt die traufseitige Wandhöhe max. 6,80 m und die firstseitige Wandhöhe max. 8,50 m. Bei Gebäuden mit Flach- und Flach geneigten Dächern beträgt die Wandhöhe max. 7,20 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 festgesetzten Wandhöhen gelten nicht im Bereich von zulässigen Lichthöfen und Terrassen. Hier erhöhen sich die jeweils zulässigen Wandhöhen um das Maß der jeweils zusätzlich zulässigen Abgrabung.

Die max. zulässige Firsthöhe beträgt bei Gebäuden mit Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächern 9,50 m über OK FFB EG. Bei Gebäuden mit Zelt-, Walm-, Flach- und flach geneigten Dächern beträgt die max. Firsthöhe 8,70 m über OK FFB EG.

Flachdächer mit 3 Geschossen sind nur dann zulässig, wenn das oberste Geschoss (Dachaufbau, Staffelgeschoss) an den langen Gebäudeseiten beidseitig mindestens 1,50 m, an den kurzen Gebäudeseiten beidseitig mindestens 2,50 m gegenüber der Dach- bzw. Grundfläche des darunter liegenden Geschosses zurück bleibt und gleichzeitig die Grundfläche des obersten Geschosses max. 50 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses beträgt.

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

o Offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen.

Die zeichnerisch dargestellten Baugrenzen wirken ober- wie unterirdisch.

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

Die Richtung der Außenseite der Gebäude ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan vorzunehmen. Zur Firstrichtung wird keine verbindliche Festsetzung getroffen.

8. Flächen für Nebenanlagen, sowie Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Der Standort von Garagen, bzw. Carports ist frei wählbar; Ein Garagenvorfeld von mind. 5.0 m ist einzuhalten.

9. 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. Darüber hinaus ist ein weiterer Stellplatz pro Wohneinheit zu errichten.

Pro Wohnhaus sind hierbei, unabhängig der Anzahl der Wohneinheiten mindestens 3 Stellplätze zu errichten.

10. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen wird mit max. 3 Wohnungen festgesetzt.

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

11.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten

Im Baugebiet sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Pult-, Zelt-, Flach und flach geneigte Dächer zulässig.

Folgende Dachneigungen werden festgesetzt:

Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer	22° - 45°
Pult-, und Zeltdächer	10° - 22°
Flachdächer	0° - 3,5°
Flach geneigte Dächer	4° - 10°

Dachgauben sind bei Haupt- und Nebengebäuden nur bei Dächern mit Dachneigungen $\geq 30^\circ$ zulässig. Dachgauben sind mit einem seitlichen Mindestabstand von 2,50 m vom Ortgang anzuordnen. Die Gesamtbreite aller Gauben je Dachseite darf max. 50 % der zugeordneten Firstlänge betragen. Die konstruktive Bauhöhe der Gauben darf max. 2,50 m betragen.

Zulässig sind Schleppgauben und stehende Gauben, jedoch nicht beide Typen an einem Gebäude.

An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie dem Gesamtkörper ein- und untergeordnet sind, max. zulässig unter 1/2 der zugehörigen Wandlänge.

11.2 Dachüberstand, Dacheindeckung

Der Dachüberstand darf an der Traufe waagrecht gemessen 0.80 m und am Ortgang 0.50 m nicht überschreiten.

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

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

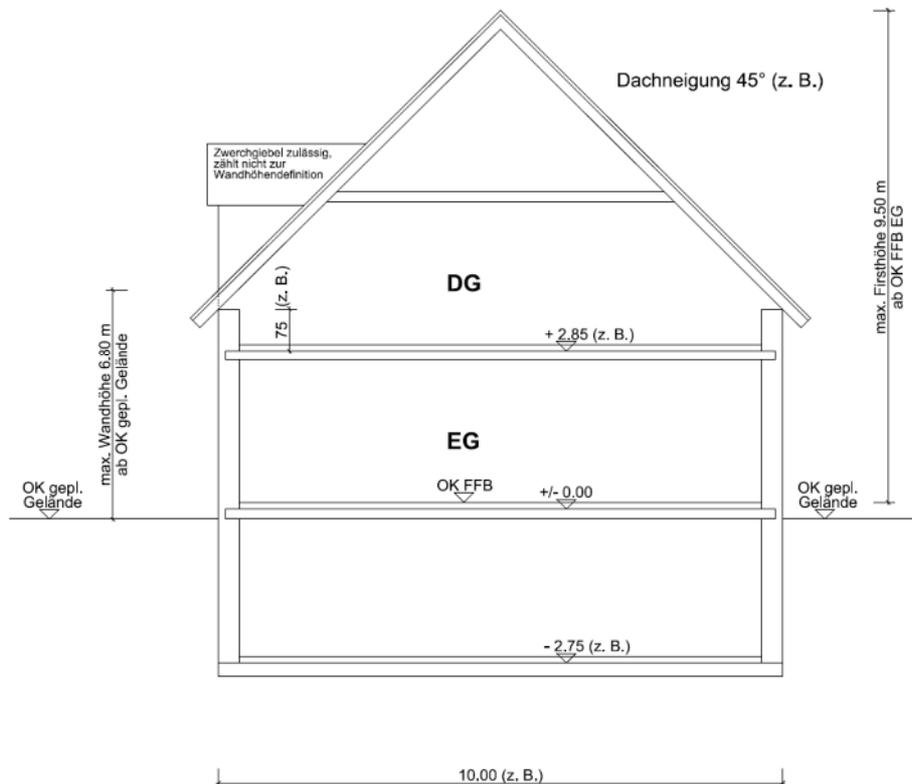
Sofern Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen, sind diese nur mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

11.3 Abstandsflächen

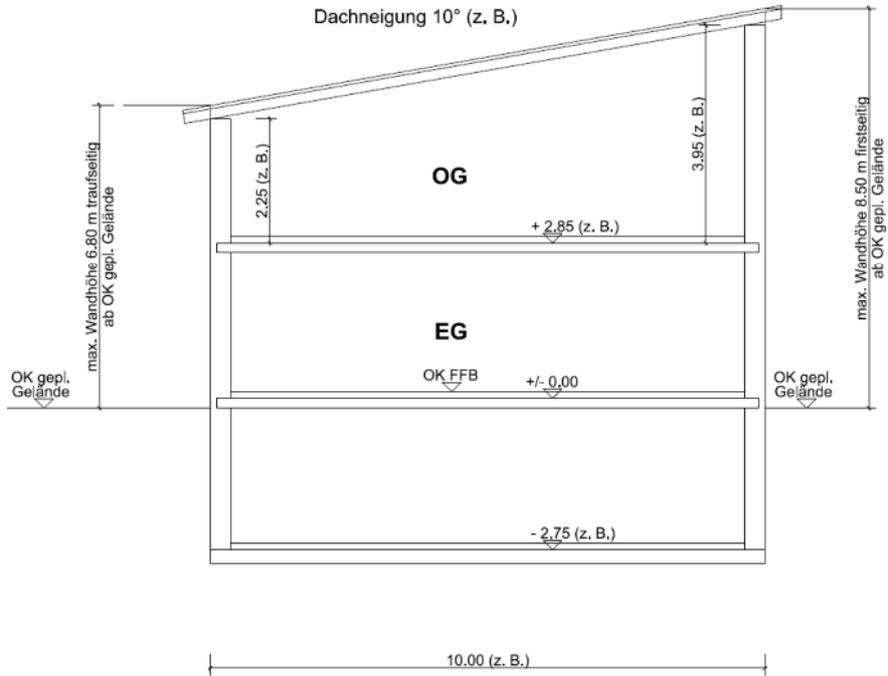
Die Abstandsflächen innerhalb der bebaubaren Flächen regeln sich nach Art. 6 BayBO in der aktuellen Fassung.

11.4 Regelschnitte

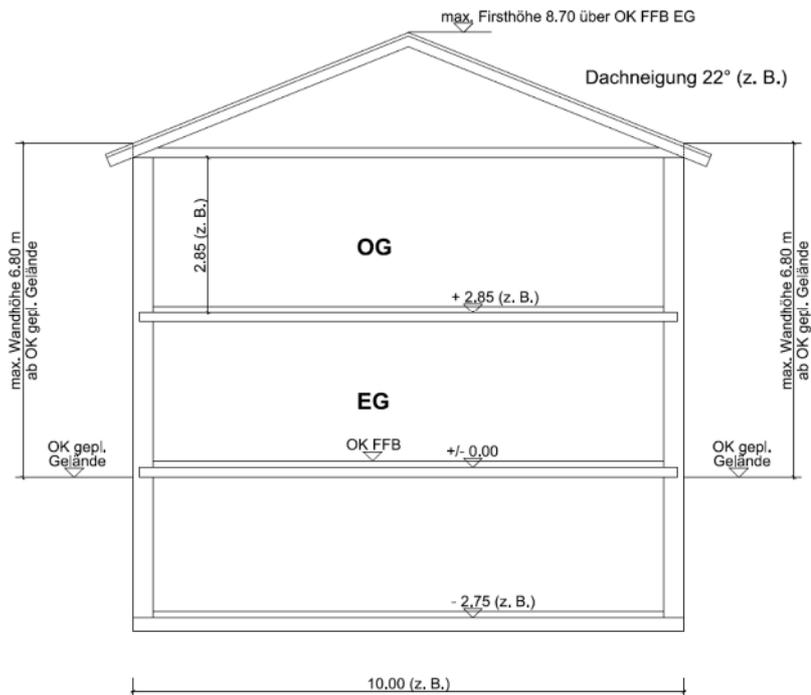
Beispiel 1: Satteldach- und Walmdach zul. Dachneigung 22° - 45°, 2-geschossig



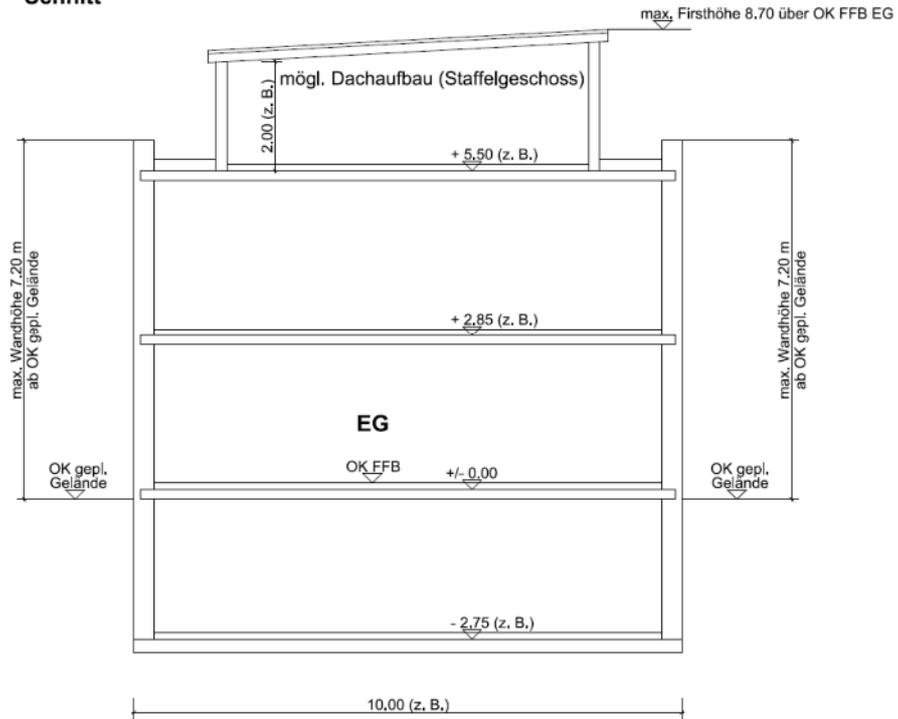
**Beispiel 2:
Pultdach
zul. Dachneigung 10°-22°**



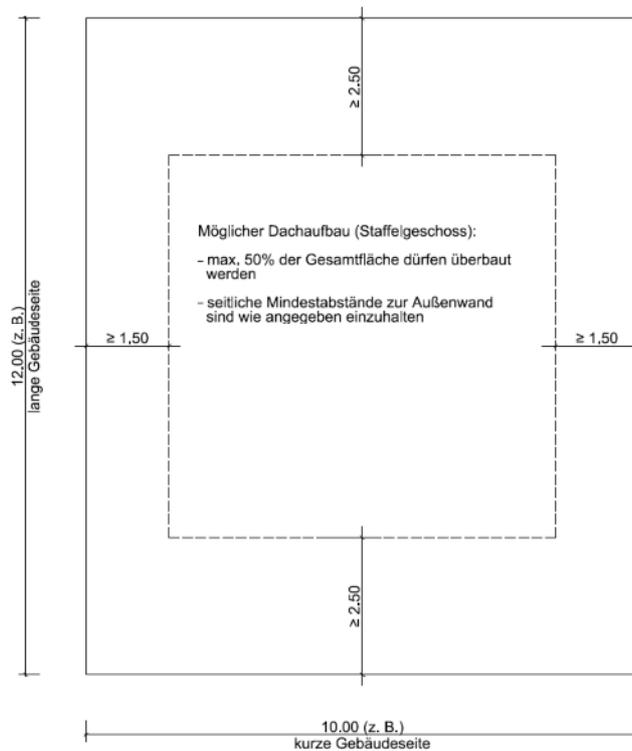
**Beispiel 3:
Zeltdach (Toskanastil)
zul. Dachneigung 10°-22°**



**Beispiel 4:
Flachdach
Schnitt**



**Beispiel 4:
Flachdach
Draufsicht**



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

Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Hecken, Sträuchern und Zäunen mit max. 30 cm hohen Sockel und Mauern zulässig.

Die maximale Höhe von Zäunen und Mauern darf 1,10 m nicht überschreiten.

13. 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 Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal oder vorhandene Entwässerungsgräben ist nur in grosser Form zulässig.

Die Bemessung der erforderlichen Rückhaltung ist unter Ansatz folgender Parameter vorzunehmen und mit dem Bauantrag prüfbar vorzulegen.

- Erforderliches Speichervolumen: $V_{\text{erf.}} = A_u \cdot 21 \text{ l/m}^2$
- Max. zulässige Ableitung: $Q_{\text{dr}} = A_u \cdot 2 \text{ ml/m}^2 \cdot \text{s}$
- Undurchlässige Fläche $A_u [\text{m}^2]$: $A_u = A \cdot \psi_m$

- Mittlerer Abflussbeiwert ψ_m :

Schrägdächer	0,8
Gründächer	0,5
Pflasterflächen	0,75
Grünflächen	0,0

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

14. Schutzvorkehrungen bei schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An der westlichen Grundstücksseite der Parzellen 18 – 20 sowie an der südlichen Seite der Parzellen 20 und 11 wird auf den betroffenen Privatflächen der Parzellen 11 und 18 – 20 entlang der Grundstücksgrenze seitens der Gemeinde Kastl zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen eine Lärmschutzwand errichtet.

Entlang der Parzellen 18 – 20 beträgt die Höhe dieser Schutzeinrichtung, gemessen vom Bezugsniveau „bestehendes Gelände“, 2,0 m. Im Bereich der Parzelle 11 beträgt die Höhe der Lärmschutzwand bei selbigem Bezugsniveau 1,80 m.

Die dauerhafte Zugänglichkeit der im Bebauungsplan auf den Parzellen 11 und 18 – 20 festgesetzten Schutzflächen ist von privater Seite aus sicher zu stellen, bzw. zu ermöglichen.

Entlang der südlichen Grundstücksseite Parzellen 8 – 10 wird auf öffentlichen Flächen seitens der Gemeinde Kastl zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ein begrünter Lärmschutzwall errichtet. Die Höhe dieser Schutzeinrichtung, gemessen vom Bezugsniveau „bestehendes Gelände“, beträgt 1,8 m.

Für Parzellen 18 und 19 erfolgt folgende schalltechnische Festsetzung:

Die zum Lüften vorgesehenen Fenster der ruhebedürftigen Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) in den Obergeschossen der Wohngebäude auf den Parzellen Nrn. 18 und 19 sind nach Osten hin zu orientieren. Ist eine solche Orientierung nicht gewünscht oder nicht möglich, sind die Fenster der genannten Räume als Schallschutzfenster mindestens der Schallschutzklasse 2 mit Lüftungseinrichtung auszuführen.

Für Parzelle 20 erfolgt folgende schalltechnische Festsetzung:

Die Fenster der ruhebedürftigen Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) im Obergeschoss des Wohngebäudes auf der Parzelle Nr. 20 sind als Schallschutzfenster mindestens der Schallschutzklasse 2 mit Lüftungseinrichtungen auszuführen.

Für Parzellen 8 – 11 und 12 erfolgt folgende schalltechnische Festsetzung:

Die zum Lüften vorgesehenen Fenster der ruhebedürftigen Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) in den Obergeschossen der Wohngebäude auf den Parzellen Nrn. 8 – 11 und 12 sind nach Norden oder Osten hin zu orientieren. Ist eine solche Orientierung nicht gewünscht oder nicht möglich, sind die Fenster der genannten Räume als Schallschutzfenster mindestens der Schallschutzklasse 2 mit Lüftungseinrichtungen auszuführen.

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

Öffentliche Grünflächen ohne Pflanzgebot

Die Flächen werden dauerhaft begrünt und nicht befestigt. Werden die Grünflächen bepflanzt, sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher laut Pflanzliste zu verwenden.

Der Lärmschutzwall wird an der südlichen Böschung flächig mit frei wachsenden Gehölzen lt. Pflanzliste bepflanzt, die eine durchgängige Eingrünung bewirken. 3 Bäume 1. oder 2. Ordnung werden auf ganzer Länge verteilt.

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
Rosa canina - Heckenrose
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.

Obstbäume

Mindest-Pflanzgröße Hochstamm 2xv StU 7-8

Malus domestica - Gartenapfel
Pyrus communis - Gartenbirne
Prunus domestica subsp. domestica - Echte Zwetschge
Prunus avium - Süßkirsche

Sortenvorschlag (alternativ sind andere regionale Sorten möglich):

Apfel: Rheinischer Bohnapfel, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Rubinola, Klarapfel
Birne: Madame Verte, Conference, Gräfin von Paris, Köstliche von Charneu
Zwetschge: Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge
Kirsche: Regina, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Koröser Weichsel, Burlat

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

Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Pflanzabstände einzuhalten, um nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke zu vermeiden. Ausfälle ab 20 % sind bei den Gehölzgruppen und Hecken in der nächsten Pflanzperiode umgehend zu ersetzen. Die Flächen sind auf Dauer fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

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

Für den Bebauungsplan erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen nach ihren Flächenanteilen im Verhältnis 85 : 15 zugeordnet.

Folgende interne Ausgleichsmaßnahme ist durchzuführen:

Fl.-Nr. 809 (T) Gemarkung Kastl

Entwicklungsziel: Strukturaneicherung, Ortsrandeingrünung, weitere Extensivierung abgestimmt auf Wiesenknopf-Ameisenbläuling (Entwicklungszeitraum 5-8 Jahre)

Planung:

Einzelgehölze

- Lockere Reihe mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und 3 Bäumen 1. und 2. Ordnung entlang des Nordrandes (Arten siehe Pflanzliste; Länge 67 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 Pflegeschritte oder Nutzung der Gehölze, ein abschnittsweise auf den Stock setzen der Sträucher ist möglich

Saum

- 5 m breiten Saum im Norden als Brachestreifen belassen, Mahd alle 1-3 Jahre, Gehölzsukzession auch in der nördlicher Gehölzreihe regelmäßig entfernen, ordnungsgemäße Entsorgung des Materials, keine Düngung oder Herbizide
- Strukturanreicherung mit 2 Lesestein- und 1 Totholzhaufen in Form von Wurzelstöcken oder Starkholz

Extensivgrünland

- Extensivierung der Nutzung (keine Düngung oder Herbizide)
- Angepasstes Mahdregime (fünf Jahre zweimalige Mahd, nach Erfolgskontrolle evtl. Umstellung auf eine Mahd in Abstimmung mit der uNB); jeweils mit ordnungsgemäßer Beseitigung des anfallenden Mähgutes;
- Anpassung des Mahdtermins zur Förderung des Tagfalters Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling: 1. Mahd vor dem 01.06., 2. Mahd ab 15.09. (ausreichend Zeit für den Großen Wiesenknopf nach der Mahd, um Blütenstände auszubilden, bevor die Flugzeit des Falters beginnt), ggf. Anpassung der Mahdtermine in Absprache mit der uNB)

Die Ausgleichsmaßnahmen sind zu gestalten, sobald mit der Erschließung des Baugebietes begonnen wird. Die Umsetzung ist auch in Abschnitten mit gleichen prozentualen Anteilen der Bauflächen möglich (zuerst Eingrünung). Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Pflanzabstände einzuhalten, um nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke zu vermeiden.

Die Artenzusammensetzung und räumliche Anordnung kann unter Beibehaltung der Anzahl der Gehölze und Bäume in Abstimmung mit der uNB verändert werden. Das Erreichen der Entwicklungsziele (siehe Entwicklungszeiträume) muss von der unteren Naturschutzbehörde bestätigt werden.

Die Flächen sind auf Dauer fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten und müssen zur Verfügung stehen, so lange der Eingriff wirkt.

Für die Grünland- und Ackerflächen ist eine Bewirtschaftungsvereinbarung entsprechend der Pflegebeschreibung abzuschließen und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Die Flächen werden zur Eintragung in das Ökoflächenkataster gemeldet und werden im Zuge der nächsten Änderungen der gemeindlichen Flächennutzungspläne als solche festgeschrieben.

Ausgleichsflächen, die sich nicht im Eigentum der Gemeinde Kastl befinden, müssen spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über eine notarielle Grundbucheintragung als „Dienstbarkeit“ zu Gunsten des Freistaat Bayern gesichert werden.

17. Auffüllungen und Abgrabungen (örtliche Bauvorschrift)

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

Im Bereich von Lichthöfen und Terrassen sind Abgrabungen mit einer Grundfläche von insgesamt max. 30 m² darüber hinaus bis max. 20 cm unter OK Fertigfußboden des untersten Geschosses zulässig. Böschungflächen zählen hierbei nicht zur Grundfläche der Abgrabung.

C) Nachrichtliche Übernahmen

18. Bodendenkmäler

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

D) Hinweise

19. 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]

20. Bodenversiegelung

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

21. Bepflanzung

Für herzustellende Bepflanzungen innerhalb privater Flächen/Gärten sind heimische, standortgerechte Pflanzen und Gehölze zu verwenden.

22. Wasserrückhaltung

Nachfolgende Beispielberechnung zu den unter Ziffer 13 vorgenommenen Festsetzungen zu erforderlichen Wasserrückhaltungsmaßnahmen:

Nachfolgend Beispielberechnung:

Grundstücksgröße, gesamt:	820 m ²
Dachflächen:	160 m ²
Abflussbeiwert Schrägdach:	0,8
Pflasterflächen:	50 m ²
Abflussbeiwert Pflasterfläche:	0,75
Grünflächen:	610 m ²
Abflussbeiwert Pflasterfläche:	0,0

$$\text{Undurchlässige Fläche } A_u: 160 \text{ m}^2 * 0,8 + 50 \text{ m}^2 * 0,75 + 610 \text{ m}^2 * 0,0 = 165,5 \text{ m}^2$$

$$\begin{aligned} \text{Erforderliches Speichervolumen: } V_{\text{erf.}} &= A_u * 21 \text{ l/m}^2 \\ &= 165,5 \text{ m}^2 * 21 \text{ l/m}^2 \\ &= 3.476 \text{ l} \\ &= 3,5 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Max. zulässige Ableitung: } Q_{\text{dr}} &= A_u * 2 \text{ ml/m}^2 * \text{s} \\ &= 165,5 \text{ m}^2 * 2 \text{ ml/m}^2 * \text{s} \\ &= 331 \text{ ml/s} \\ &= 0,3 \text{ l/s} \end{aligned}$$

23. Planunterlagen

Den Planunterlagen für die Baueingabe sind Geländeschnitte mit Angaben der Höhenkoten in Metern über der Straßenoberkante, bzw. über Urgelände beizugeben; ebenso die Höhe der Erdgeschoss-Fußbodenoberkante in Metern über der Straßenoberkante, bzw. über Urgelände.

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

24. Grundwasser

Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.

Auf die Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen wird hingewiesen.

25. Müllbeseitigung

Ein direktes Anfahren der Parzelle 8 mit Müllfahrzeugen ist nicht möglich ist wegen geltender Unfallverhütungsvorschriften nicht möglich. Insofern sind die Abfallbehälter von den Bewohnern/Anschlusspflichtigen selbst zu den von den Abfallfahrzeugen nächstgelegenen erreichbaren Standorten zur Bereitstellung/Abholung zu verbringen.

E) Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.08.2016 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 12.07.2016 hat in der Zeit vom 16.08.2016 bis 16.09.2016 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 12.07.2016 hat in der Zeit vom 16.08.2016 bis 16.09.2016 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.11.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.01.2017 bis 06.02.2017 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.11.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.01.2017 bis 06.02.2017 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Kastl hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.02.2017 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.02.2017 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
7. Der Bebauungsplan ist somit am in Kraft getreten.

Festsetzung, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Verfahrensvermerke sind Bestandteil der Satzung über den Bebauungsplan „Lettenwiese Erweiterung“ in der Fassung vom 14.02.2017.

Kastl, den

.....
Gemeinde Kastl
Etterer, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Grafenwöhr, den 14.02.2017

.....
Architektur- und Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Schultes