

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



**Textliche Festsetzungen**  
**Planfassung vom 17.03.2021**

**Verfasser:**



**Architektur- und Ingenieurbüro**  
**Schultes GmbH**  
Am Sauerbrunnen 1, 92655 Grafenwöhr  
Tel. 09641/931920-0 – Fax. 09641/931920-99

## **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                                       | 8  |
| 12. Einfriedungen   | 10 |
| 13. Grünordnerische Festsetzungen                           | 10 |
| 14. Auffüllungen und Abgrabungen                            | 11 |

### **C) Nachrichtliche Übernahmen**

- |                    |    |
|--------------------|----|
| 15. Bodendenkmäler | 11 |
|--------------------|----|

### **D) Hinweise**

- |                             |    |
|-----------------------------|----|
| 16. Schutz des Mutterbodens | 12 |
| 17. Bodenversiegelung       | 12 |
| 18. Bepflanzung             | 12 |
| 19. Planunterlagen          | 12 |

20. Altlasten	12
21. Grundwasser	12
22. Müllbeseitigung	13
<b>23. Verfahrensvermerk Bebauungsplan</b>	<b>14</b>

## **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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

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 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663).

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).



**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.

Nebenanlagen und Garagen sind, soweit nachfolgend nicht ausdrücklich ausgeschlossen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Das Nähere regelt Ziffer 8.

Auf den Parzellen 10, 11, 18, 19 und 25 ist entlang der südlichen Grundstücksgrenze außerhalb der dargestellten Baugrenze die Errichtung von Nebenanlagen und Garagen unzulässig!

**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, soweit nachfolgend nicht ausdrücklich ausgeschlossen, frei wählbar; Ein Garagen- bzw. Carportvorfeld von mind. 5.0 m ist einzuhalten.

Auf den Parzellen 10, 11, 18, 19 und 25 ist entlang der südlichen Grundstücksgrenze außerhalb der dargestellten Baugrenze die Errichtung von Nebenanlagen und Garagen unzulässig!

**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 je Gebäude 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 in untergeordneter Form zulässig. Dachgauben sind mit einem seitlichen Mindestabstand von 1,50 m vom Ortgang anzuordnen. Gemessen wird von Außenkante Dachhaut (Ortgang).

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.

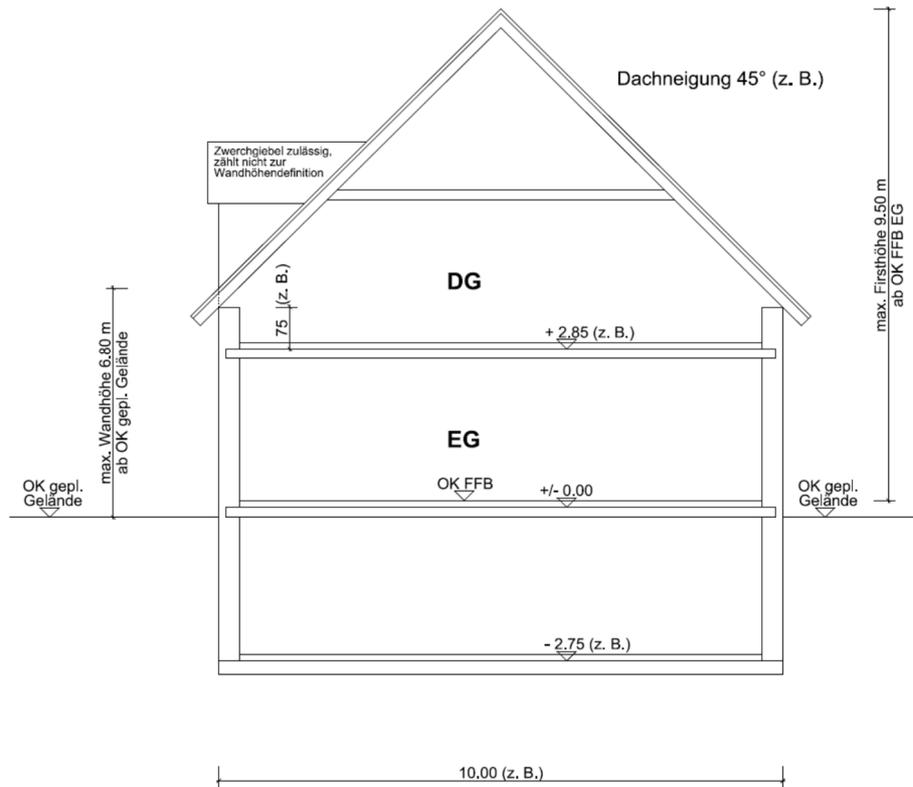
Zur Vermeidung von Blendwirkungen werden darüber hinaus Metaldächer nur in matter Beschichtung zugelassen.

#### 11.3 Abstandsflächen

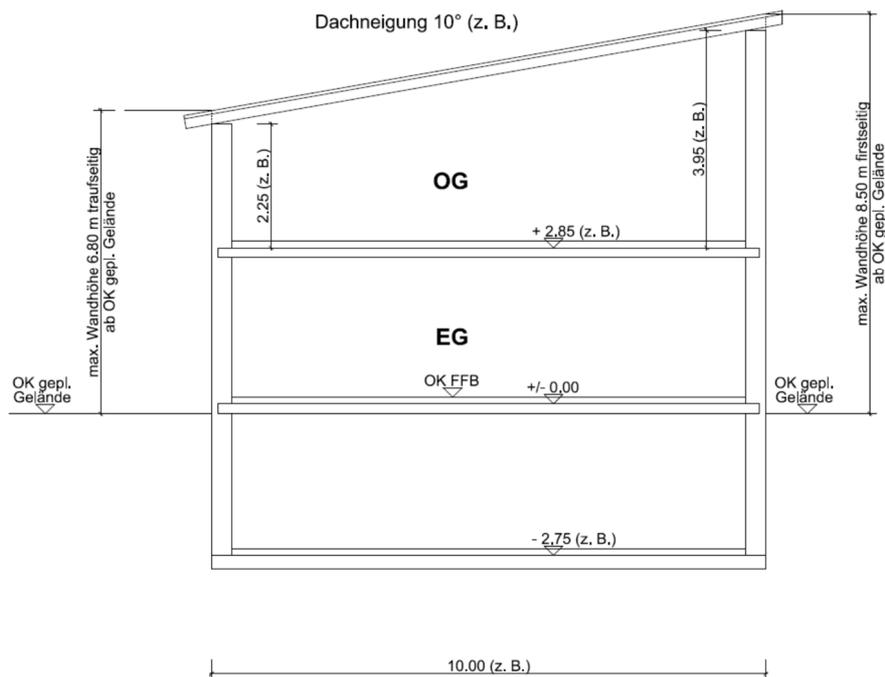
Die Abstandsflächen innerhalb der bebaubaren Flächen regeln sich nach Art. 6 BayBO in der aktuellen Fassung.

11.4 Regelschnitte

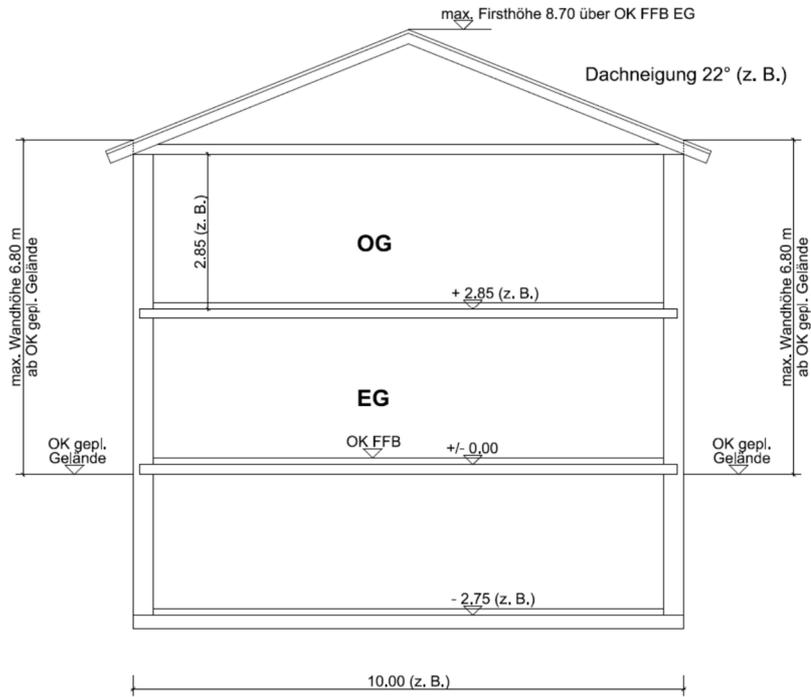
**Beispiel 1:  
Satteldach- und Walmdach  
zul. Dachneigung 22°- 45°, 2-geschossig**



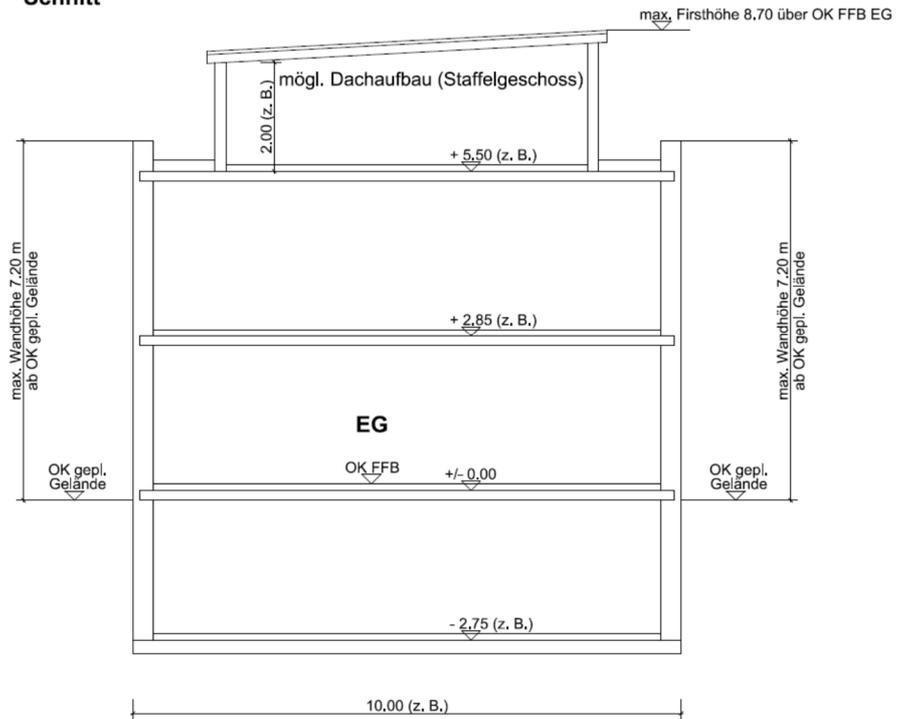
**Beispiel 2:  
Pultdach  
zul. Dachneigung 10°-22°**



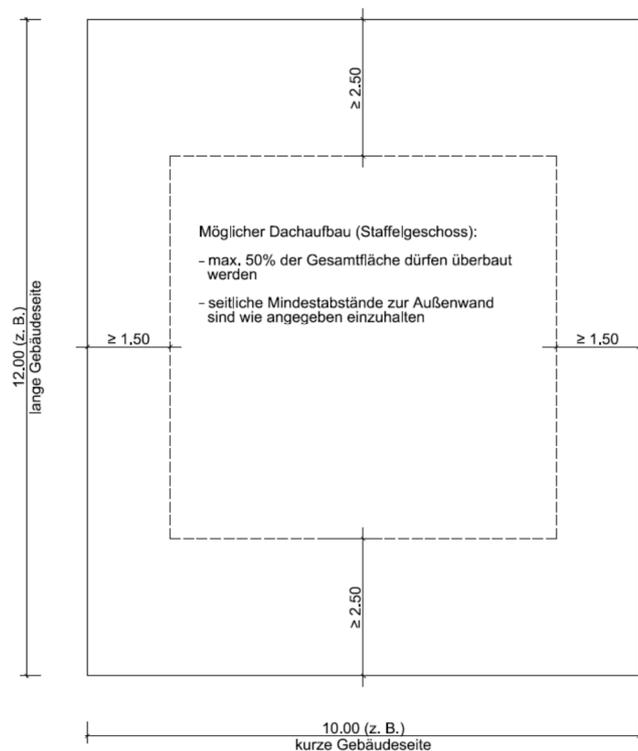
**Beispiel 3:  
Zeltdach (Toskanastil)  
zul. Dachneigung 10°-22°**



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

Die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen zur privaten Eingrünung sind auf den Parzellen 5 – 23 und 25 - 29 in den Teilflächen entsprechend zeichnerischer Festsetzung durchzuführen.

Private Eingrünung südlicher und östlicher Baugebietsrand

Pflanzung von frei wachsenden, 5-reihigen, durchgängigen Hecken (Breite 5 m) aus heimischen, standortgerechten Gehölzen mit einem Baum 1. oder 2. Ordnung pro Grundstück (lt. Pflanzliste). Die Hecke ist durch entsprechende Rückschnitte in ihrer dauerhaften Entwicklung auf eine Höhe von 2,0 m zu begrenzen, Bäume 1. und 2. Ordnung sind hiervon ausgenommen.

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.

#### **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.

### **14. 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 m<sup>2</sup> darüber hinaus bis max. 20 cm unter OK Fertigfußboden des untersten Geschosses zulässig. Böschungsflächen zählen hierbei nicht zur Grundfläche der Abgrabung.

## **C) Nachrichtliche Übernahmen**

### **15. Bodendenkmäler**

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

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## D) Hinweise

### 16. 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]

### 17. Bodenversiegelung

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

### 18. Bepflanzung

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

### 19. 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.

### 20. Altlasten

Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen im Baugebiet liegen derzeit nicht vor. Ob derzeit ggf. geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass auch auf Grundstücken, die nicht im Altlastenkataster erfasst sind, Altlasten vorhanden sein können. Sollten deshalb bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

### 21. 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.

Hingewiesen wird auf die Möglichkeit zur Nutzung von Niederschlagswasser (z. B. über eine Zisterne) zur Gartenbewässerung. Hierdurch kann die Ressource Grundwasser nachhaltig geschützt werden.

## **22. Müllbeseitigung**

Ein direktes Anfahren der Parzellen 5 und 29 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 12.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.01.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.01.2020 bis 02.03.2020 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.01.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.01.2020 bis 02.03.2020 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.03.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.03.2021 bis 26.04.2021 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.03.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.03.2021 bis 26.04.2021 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Kastl hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.05.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.03.2021 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am 19.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
7. Der Bebauungsplan ist somit am 19.05.2021 in Kraft getreten.

**Festsetzung, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Verfahrensvermerke sind Bestandteil der Satzung über den Bebauungsplan „Lettenwiese Erweiterung II“ in der Fassung vom 17.03.2021.**

Kastl, den .....

.....  
Gemeinde Kastl  
Walter, 1. Bürgermeister

(Siegel)