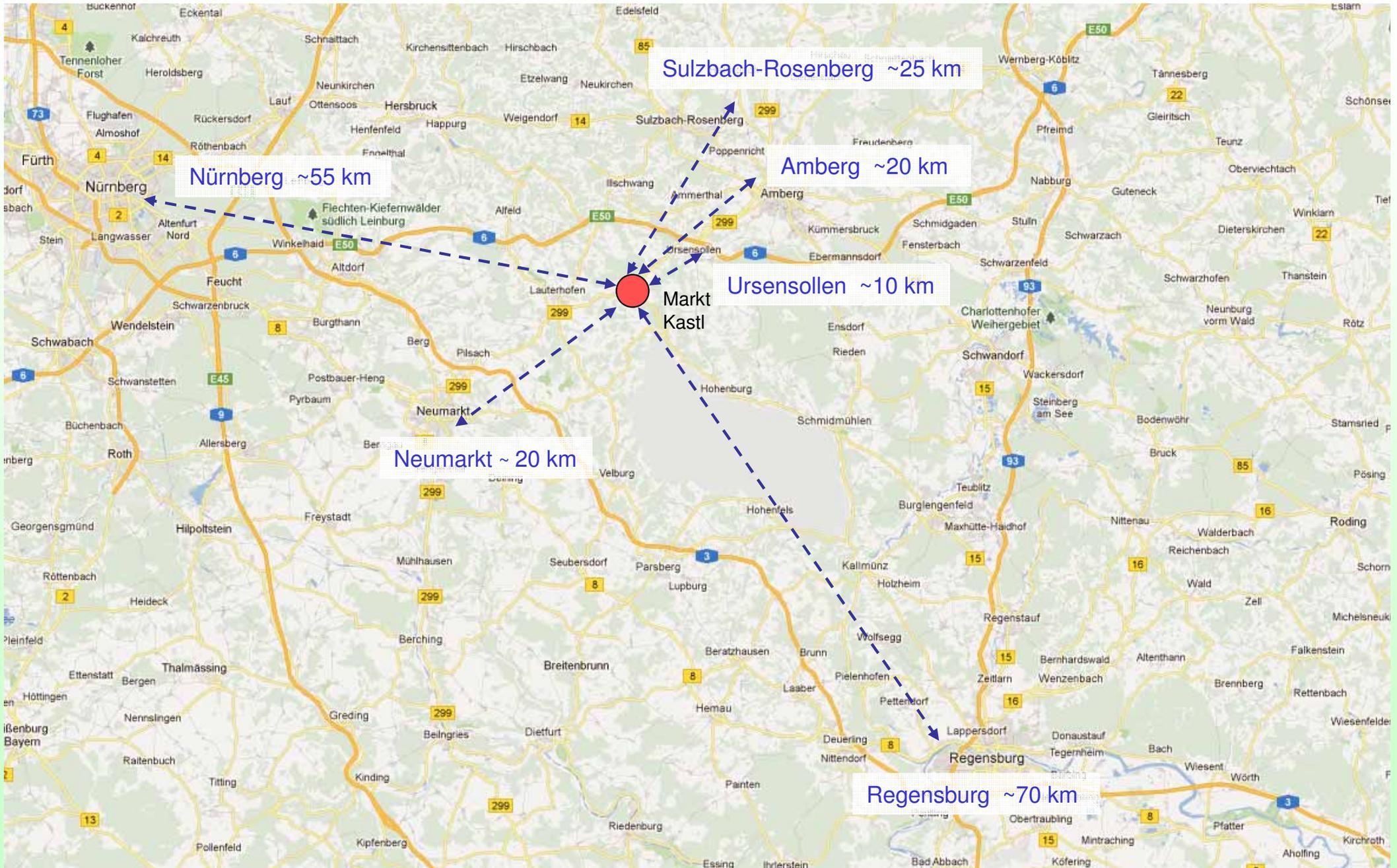


# Wohngebiet Kastl -Süd

. . . Ihr neues Zuhause im Lauterachtal



# Verkehrsgünstig gelegen an der B299, A3 und A6



# Der Markt Kastl stellt sich vor

Der Markt Kastl liegt im östlichen Teil des Oberpfälzer Juras an der Lauterach, in der Mitte zwischen den Städten Amberg und Neumarkt in der Oberpfalz, jeweils etwa 20 km entfernt.

Der geschichtsträchtige Ort Kastl gruppiert sich um sein Wahrzeichen, der Klosterburg, einer bedeutenden ehemaligen Benediktinerabtei.

Die ca. 2.500 Einwohner zählende Gemeinde verfügt über alle Grundeinrichtungen des täglichen Bedarfs, der Gemeindeverwaltung sowie der Schulversorgung. Ein vielfältiges Angebot an Ärzten und Gesundheitspraxen zeichnet den Ort aus. Mit seiner attraktiven Lage im malerischen Lauterachtal und Naturpark Hirschwald bietet Kastl vielfältige Möglichkeiten für Sport, Freizeit und Naherholung.

Der Markt Kastl kann nun Bauinteressenten attraktives und erschwingliches Wohnbauland anbieten, in guter Lage mit herrlichem Blick auf die historische Klosterburg und das Lauterachtal.

Mit dieser Broschüre möchten wir Ihnen erste Informationen an die Hand geben. Für weitere Fragen wenden Sie sich bitte an den

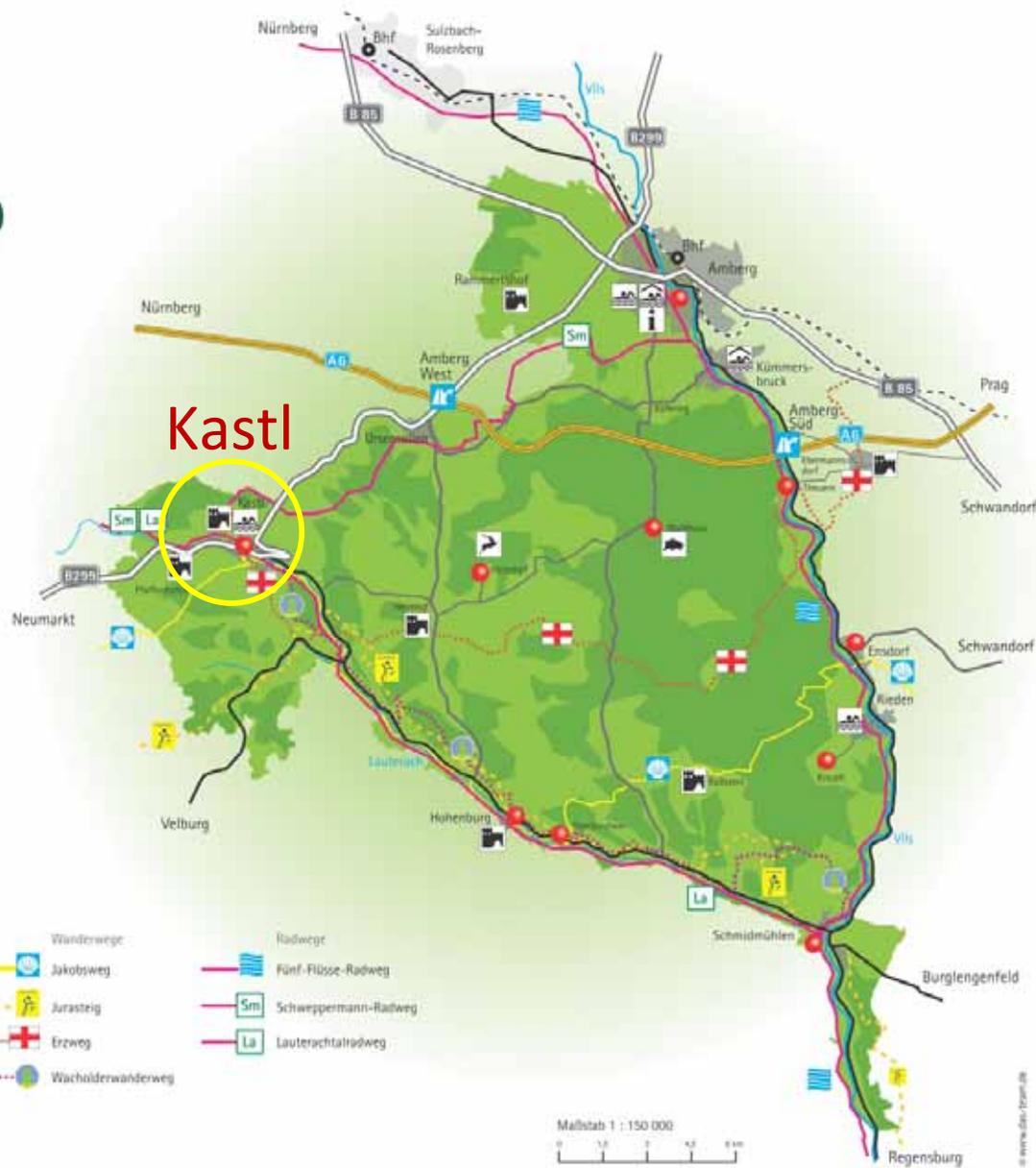
Markt Kastl  
Marktplatz 1  
92280 Kastl  
Tel 09625 92040  
info@kastl.de  
www.kastl.de

## Lage im Landkreis Amberg - Sulzbach



Quelle: Wikipedia 2012

# Kastl im Naturpark Hirschwald



- |                     |                      |                    |                         |
|---------------------|----------------------|--------------------|-------------------------|
| Naturparkgebiet     | Burg/Burgruine       | Wanderwege         | Radwege                 |
| Wald                | Tiergehege Wallthaus | Jakobsweg          | Fünf-Flüsse-Radweg      |
| Highlights          | Tiergehege Heinzhof  | Jurastieg          | Sm Schweppermann-Radweg |
| Freibad             | Hallenbad            | Erzweg             | La Lauterachtalradweg   |
| Tourist-Information |                      | Wacholderwanderweg |                         |



# Lage des Wohngebietes Kastl Süd

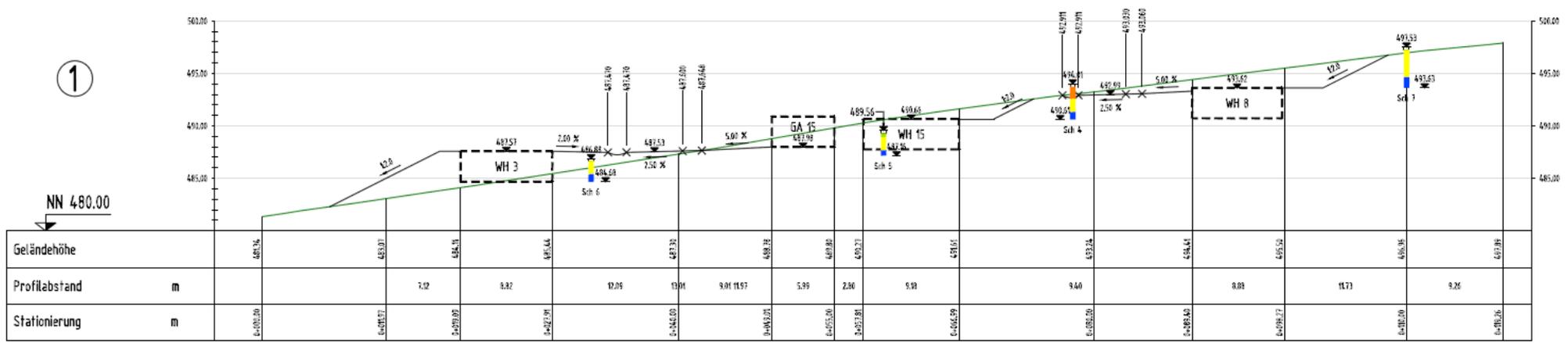


# Bebauungsplan Wohngebiet „Kastl Süd“

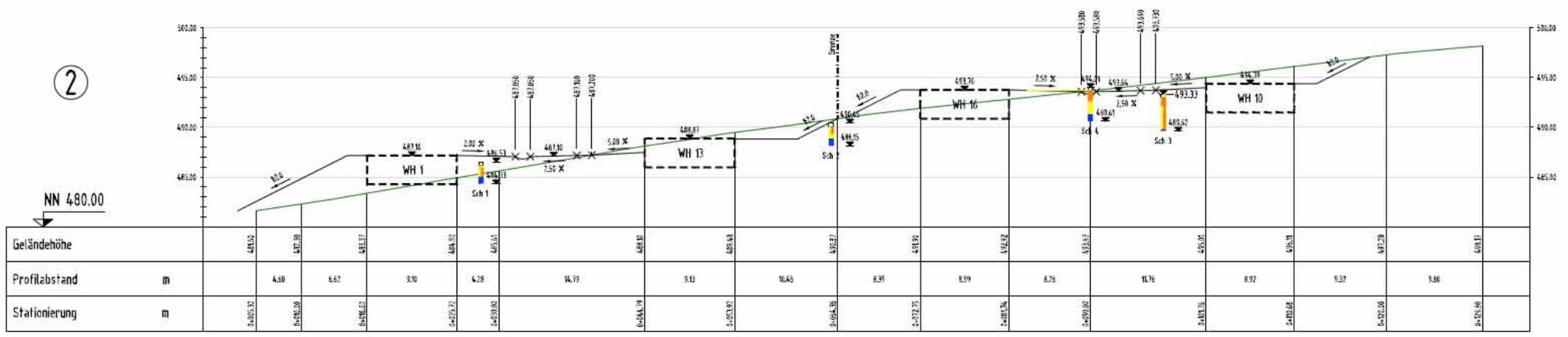


M 1:1000

# Geländeschnitte



M = 250/250



# Ihr Königsblick zur Klosterburg Kastl



Herrlich sonnige Lage mit Blick auf das Lauterachtal



Wohngebiet Kastl Süd



# Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung



- FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - WA** Allgemeines Wohngebiet
    - 0,35 Grundflächenzahl
    - 0,8 Geschossflächenzahl
    - o offene Bauweise
  - Baugrenze
- Baukörpertyp 1 SD**  
 35°-48° Dachneigung  
 6,00 m max. Wandhöhe talseitig  
 5,00 m max. Wandhöhe bergseitig  
 75 cm max. Traufüberstand  
 40 cm max. Ortangüberstand
- Baukörpertyp 2 SD**  
 10°-25° Dachneigung  
 7,00 m max. Wandhöhe talseitig  
 6,00 m max. Wandhöhe bergseitig  
 75 cm max. Traufüberstand  
 40 cm max. Ortangüberstand
- Baukörpertyp 3 vPD**  
 10°-35° Dachneigung  
 7,00 m max. Wandhöhe talseitig  
 5,00 m max. Wandhöhe bergseitig  
 75 cm max. Traufüberstand  
 40 cm max. Ortangüberstand
- Baukörpertyp 4 PD**  
 7°-17° Dachneigung  
 7,00 m max. Wandhöhe talseitig  
 6,00 m max. Wandhöhe bergseitig  
 85 cm max. Traufüberstand  
 85 cm max. Ortangüberstand
- ←→ vorgegebene Firstrichtung

- Verkehrsfläche (Fahrbahn)
- Mehrzweckstreifen, Pflasterfläche
- öffentliches Grün
- Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich auf öffentlichen Grund
- Gehölzpflanzung Laubbäume und Sträucher auf öffentl. Grund, standortgebunden Pflanzgebiet (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 Buchstabe a Bau GB) Baumart nach Festsetzung im grünordnerischen Teil

- HINWEISE**
- Hauptgebäude neu
  - Garagengebäude neu
  - Einfahrt
  - Gehölzpflanzung Sträucher auf privaten Flächen, standortgebunden Pflanzgebiet (§9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 Buchstabe a Bau GB) Art der Bepflanzung nach Festsetzung im grünordnerischen Teil
  - 487 Höhenlinien
  - Parzellierung (neue Grundstücksgrenze)
  - 1) ca. 655 m<sup>2</sup> Parzellennummer mit voraussichtlicher Grundstücksgröße
  - vorhandene Grenzen
  - 577 Flurnummer
  - neue Böschungen

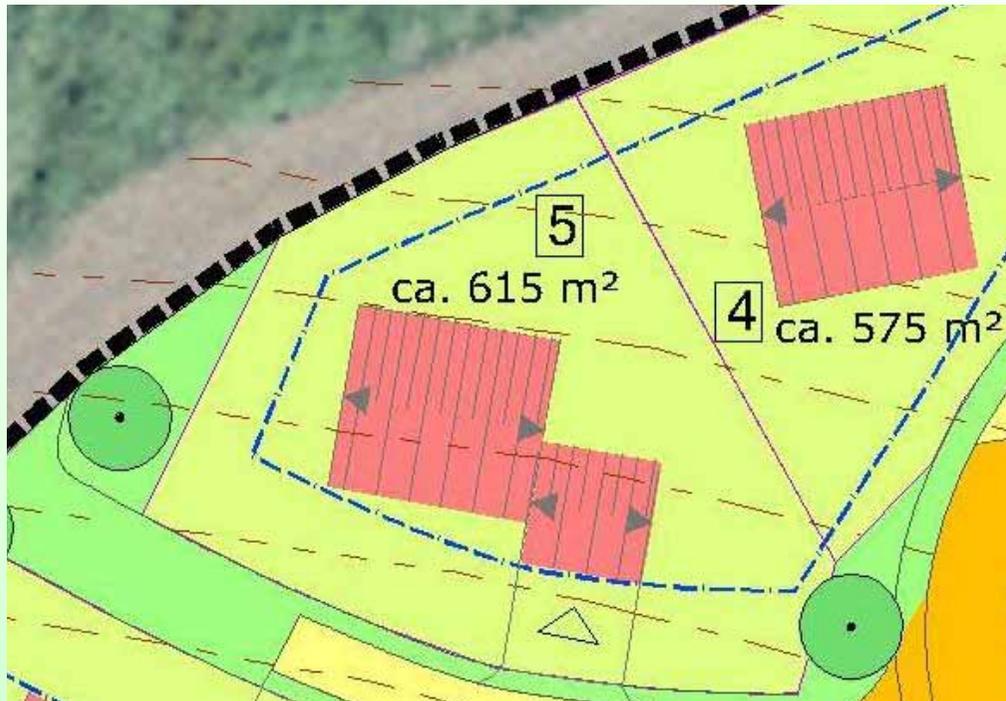
Ausgleichsfläche:  
 2- 3-reihige, versetzte Heckenpflanzung mit Biotopanreicherung (Totholz, Leisteihe)

WA	o
GRZ	GFZ
0,35	0,8
TYP 1 SD	TYP 2 WD
DN 35-48°	DN 10-25°
TYP 3 vPD	TYP 4 PD
DN 10-35°	DN 7-17°

Straßenraum:  
 Öffentlicher Grünstreifen 1,50 m  
 Fahrbahnbreite 4,50 m  
 Mehrzweckstreifen 1,50 m

Vorhaben:  
**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung für das Allgemeine Wohngebiet "Kastl Süd"**

Maßstab:	Darstellung: Endfassung	Datum: 28.09.2011
Vorhabensträger: Marktgemeinde Kastl Marktplatz 1 92280 Kastl Tel. 09625/92040		Entwurfsverfasser: Planungsbüro Spindler Am Mennersberger Weg 1 92280 Kastl Tel. 09625/91270



Ausschnitt einer Parzelle

## 14 Textliche Festsetzungen

### 14.1 Zum Bebauungsplan

#### 14.1.1 Planungsrechtliche und baurechtliche Festsetzungen

- § 9 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch: Inhalt des Bebauungsplans)  
Art. 6, 7, 91 BayBO, (Bayerische Bauordnung: Art. 6 Abstandsflächen;  
Art. 91 Örtliche Bauvorschriften)  
§ 1 – 23 BauNVO (Baunutzungsverordnung: Art und Maß der baulichen  
Nutzung, Bauweise)

#### 14.1.2 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

#### 14.1.3 Maß der baulichen Nutzung, Stellung und Höhenlage der Gebäude

Die bebaubaren Flächen sind durch eine Baugrenze definiert (Baukorridor). Baulinien werden nicht festgesetzt.

Die GRZ wird mit max. 0,35 festgelegt.

Grundflächenzahl =  $m^2$  Grundfläche /  $m^2$  Grundstücksfläche

Die Geschossflächenzahl wird mit max. 0,8 festgesetzt

Geschossflächenzahl =  $m^2$  Geschoßfläche /  $m^2$  Grundstücksfläche

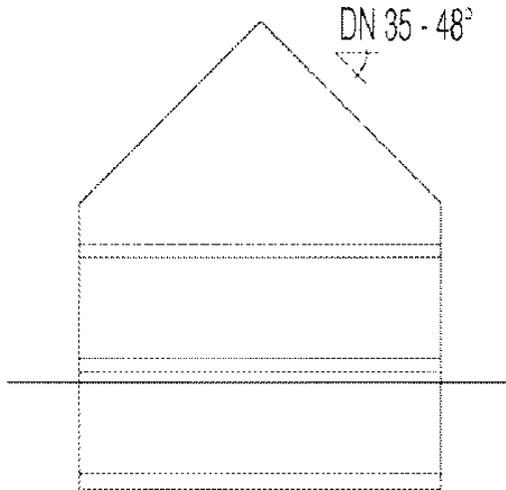
#### 14.1.4 Bauweise

Im geplanten Baugebiet ist eine offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern möglich.

Im Geltungsbereich sind folgende 4 Baukörpertypen zulässig:

# Baukörperarten 1 und 2

## Baukörperart : Satteldachhaus (TYP1 SD)



Baukörperart 1

### Festsetzung zur Wandhöhe Wohngebäude Typ 1:

Wandhöhe talseitig: max. 6,00 m

Wandhöhe bergseitig: max. 5,00 m

### Ausnahme nur für Hauptgebäude Typ 1:

Die Wandhöhe darf durch untergeordnete An- bzw. Vorbauten überschritten werden, wenn diese max. ein Drittel der Hauptgebäuelänge betragen und nicht mehr als eine weitere Geschosshöhe aufweisen, bei gleicher Dachneigung und einer mind. 50 cm unter dem Hauptfirst liegenden Firstlinie.

### Festsetzungen zur Dachform Hauptgebäude Typ 1:

a) ausschließlich gleichseitiges Satteldach oder Krüppelwalmdach mit roter, brauner, schwarzer oder grauer Ziegelerdeckung.

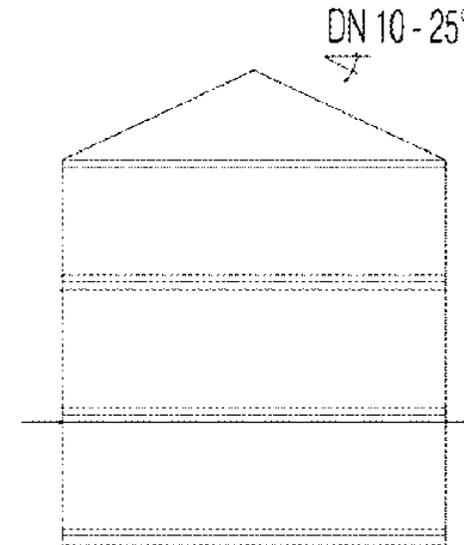
b) Dachneigung: 35° - 48°

c) Gauben dürfen erst nach einem Abstand von einem Sechstel der gesamten Dachlänge errichtet werden.

d) Traufüberstand ohne Rinne: max. 75 cm

e) Ortgangüberstand: max. 40 cm.

## Baukörperart : Walmdachhaus (TYP2 WD)



Baukörperart 2

### Festsetzung zur Wandhöhe Wohngebäude Typ 2:

a) Wandhöhe talseitig: max. 7,00 m

b) Wandhöhe bergseitig: max. 6,00 m

### Festsetzungen zur Dachform Hauptgebäude Typ 2:

c) ausschließlich gleichseitiges Sattel-, Walm- oder Zeltdach mit roter, brauner schwarzer oder grauer Ziegelerdeckung, beschichtetes Metaldach oder Foliendach in Verbindung mit Dachbegrünung möglich.

d) Dachneigung: 10 - 25°

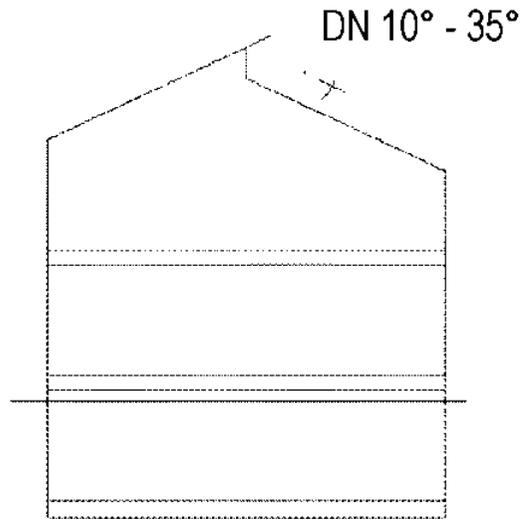
f) Gauben dürfen erst nach einem Abstand von einem Sechstel der gesamten Dachlänge errichtet werden.

g) Traufüberstand ohne Rinne: max. 75 cm

h) Ortgangüberstand: max. 40 cm.

# Baukörpertypen 3 und 4

## Baukörpertyp 3: Versetztes Pultdachhaus (TYP3 vPD)



Baukörpertyp 3

### Festsetzung zur Wandhöhe Wohngebäude Typ 3:

Wandhöhe talseitig: max. 7,00 m

Wandhöhe bergseitig: max. 5,00 m

### Festsetzungen zur Dachform Hauptgebäude Typ 3:

k) gleichseitiges, höhenmäßig versetztes Pultdach in max. um 5° versetzter Dachneigung, mit roter, brauner, schwarzer oder grauer Ziegeldeckung, beschichtetes Metalldach oder Foliendach in Verbindung mit Dachbegrünung möglich

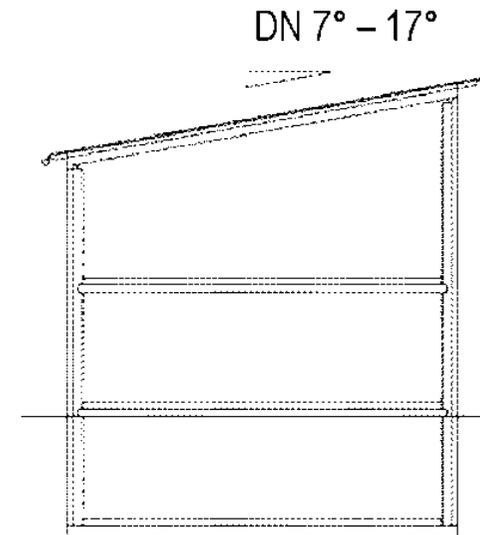
l) Dachneigung Typ 3: 10 - 35°

m) Gauben dürfen erst nach einem Abstand von einem Sechstel der gesamten Dachlänge errichtete werden.

n) Traufüberstand ohne Rinne: max. 75 cm

o) Ortgangüberstand: max. 40 cm.

## Baukörpertyp 4: Pultdachhaus (TYP4 PD)



Baukörpertyp 4

### Festsetzung zur Wandhöhe Wohngebäude Typ 4:

Wandhöhe talseitig: max. 7,00 m

Wandhöhe bergseitig: max. 6,00 m

### Festsetzungen zur Dachform Hauptgebäude Typ 4:

p) Pultdach, beschichtetes Metalldach oder Foliendach in Verbindung mit Dachbegrünung möglich, mit roter, brauner, schwarzer oder grauer Ziegeldeckung

q) Dachneigung Typ 4: 7° - 17°

r) Dachausschnitte sind nicht zulässig.

s) Traufüberstand ohne Rinne: max. 85 cm

t) Ortgangüberstand: max. 85 cm.

#### 14.1.5 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen der BayBO.

5,00 m Mindestabstand sind als Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) vor Garagen einzuhalten. Diese Fläche bemisst sich von der Außenkante Garage zur Grenze des öffentlichen Straßenraums (öffentlicher Grünstreifen oder Mehrzweckstreifen).

Untergeordnete Gebäude nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a BayBO) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht auf Flächen die mit einem Pflanzgebot belegt sind.

#### 14.1.6 Stellung und Höhenlage der Gebäude

Die Firstrichtung und die Stellung der Gebäude sind entsprechend den Vorgaben im Plan einzuhalten. Bei den Wohngebäudetyp 4 mit Pultdach ist das Gefälle senkrecht zur angegebenen Firstrichtung auszubilden.

Bemessungshöhe für die festgesetzten maximalen Wandhöhen ist das von der Gemeinde im Zuge der Erschließung fix hergestellte Oberflächen - Grobplanum der Grundstücke.

Die Wandhöhe wird vom Planum an der Außenwand entlang bis zum Schnittpunkt der Außenwandkante mit der Außenkante Dachhaut gemessen. Die Höhen der max. Fußbodenoberkante im Erdgeschoss Hauptgebäude und für das Garagengebäude werden im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt. Sie sind in den Bauanträgen, bezogen auf NN, anzugeben und in entsprechenden Geländeschnitten darzustellen.

Die fertigen Fußboden- Höhen im Erdgeschoß werden bei den **Parzellen 1, 2, 3, 5, 16** in Bezug auf die Fahrbahnhöhen des Straßenniveau mit 0,0 cm Höhenunterschied festgelegt.

Aneinander gebaute Gebäude sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Dachfarbe anzupassen.

Garagen sind im Untergeschoss nicht zulässig. Die Wandhöhe darf max. 3 m im Mittel betragen. Auch Garagen und sonstige Nebengebäude müssen die Festsetzungen der einzelnen Gebäudetypen erfüllen.

#### 14.1.7 Oberflächenwasser, Befestigte Flächen

Unverschmutztes Dachwasser muss, sofern es nicht wieder genutzt werden kann, weitestgehend breitflächig unter Nutzung der belebten Bodenzone versickert werden. Ein Regenwasserkanal ist nicht vorhanden. Hierbei ist die am 01.02.2000 in Kraft getretene Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - einschließlich der dazu ergangenen technischen Regeln - TRENGW - zu beachten. Nachbargrundstücke dürfen durch die Versickerung des Niederschlagswassers nicht beeinträchtigt werden. Die Verwendung von Regenwasserzisternen für Brauchwasser und zur Gartenbewässerung ist zugelassen.

Sollten Regenwassernutzungsanlagen (Betriebswasseranlagen) installiert werden, sind diese seitens des Betreibers (gemäß § 13 Abs.3 Trinkwasserverordnung) dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Um Rückwirkungen auf das Trinkwasser durch öffentli-

che oder häusliche Trinkwasserversorgungen auszuschließen, dürfen keine festen Verbindungen zwischen Trink- und Betriebswasserinstallation vorhanden sein.

Die Fahrbahn wird mit Asphalt befestigt.

Der Mehrzweckstreifen, sowie die privaten Zufahrten werden mit versickerungsfähigem Pflaster befestigt.

Die Breite der privaten Zufahrten darf die Breite der Garagen nicht überschreiten. Grundsätzlich ist die Befestigung privater Flächen auf das notwendige Maß zu beschränken. Versickerungsfähige Beläge (z. B. Rasenfugenpflaster) sind zu bevorzugen.

#### 14.1.6 Einfriedungen, Telekommunikationsleitungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m über Oberbodenplanum nicht überschreiten.

Die Führung von Telekommunikationsleitungen ist oberirdisch nicht zulässig.

#### 14.1.7. Regenerative Energien (Hinweis)

Zentrale Einrichtungen zur Grundstücks-übergreifenden Erzeugung regenerativer Energien sind nicht vorgehen (z. B. Blockheizkraftwerk, Hackschnitzelheizung). Der Markt Kastl hält es für richtig, jedem Bauwerber individuell und freiwillig die Möglichkeit zu geben, regenerative Energien einzusetzen. Der Markt wird durch geeignete Maßnahmen bemühen, die Beratung von Bauwilligen zu unterstützen.

### 14.2 Zum Grünordnungsplan

#### 14.2.1 Bepflanzung

Die zu bepflanzenden Flächen sind als Pflanzgebote auf öffentlichen und privaten Flächen in der Plandarstellung enthalten.

- Zur Bepflanzung auf der im Plan dargestellten Böschungen auf privaten Flächen sind heimische Straucharten gemäß der Artenliste zu verwenden.
- Bei der Gehölzpflanzung auf öffentlichen Grund welche das Baugebiet nach Süden einbindet sind möglichst autochthone Gehölze, Heister und Sträucher zu pflanzen.
- Zur Grüngestaltung des Straßenraums sind Bäume gemäß der Artenliste zu verwenden.

#### 14.2.2 Artenliste Bäume und Sträucher für Pflanzungen auf den naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen

Es sind heimische, autochthone Baum- und Straucharten gemäß der Artenliste zu pflanzen. Weitere Arten von Gehölzen bzw. Obstsorten können nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. dem Fachberater beim Landratsamt ver-

wendet werden.

(Falls externe Ausgleichsmaßnahme Option 2 festgelegt wird, gesonderte Artenliste für Obstbäume)

***Bäume für den Straßenraum:***

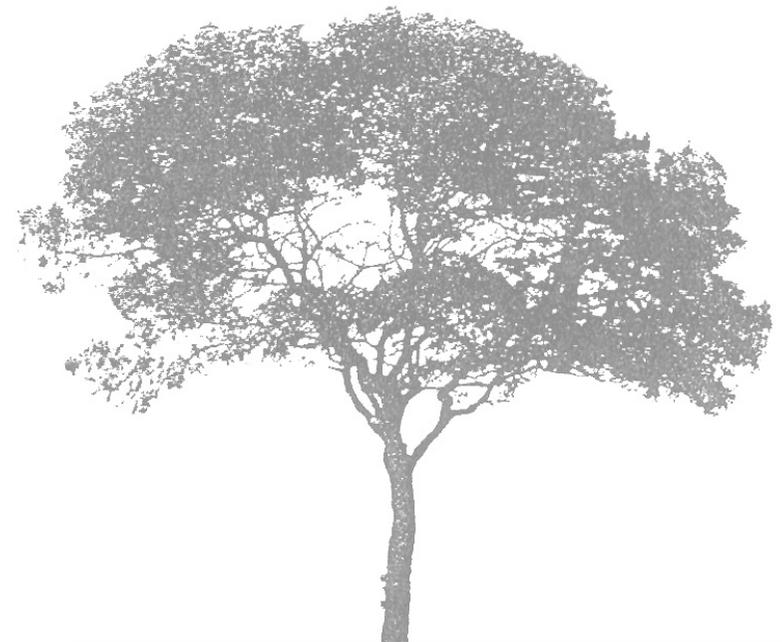
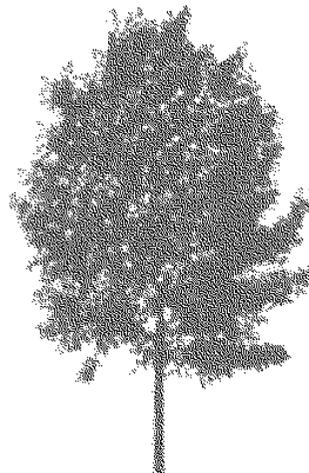
Tilia cordata „Greenspire“	Winterlinde
Acer platanoides	Spitzahorn

***Heister für Eingrünung:***

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche

***Sträucher für Eingrünung:***

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Corylus avellana	Haselnuss
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasser - Schneeball
Salix caprea	Salweide



## Hinweis zum Genehmigungsverfahren

Bayerische Bauordnung, Art. 58 Genehmigungsfreistellung

Keiner Genehmigung bedarf unter den Voraussetzungen des Abs. 2 die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen, die keine Sonderbauten sind. ...

Nach Abs. 1 ist ein Bauvorhaben genehmigungsfrei gestellt, wenn

- 1. es im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinn des § 30 Abs. 1 oder der §§ 12, 30 Abs. 2 BauGB liegt,
- 2. es den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften im Sinn des Art. 81 Abs. 1 nicht widerspricht,
- 3. die Erschließung im Sinn des Baugesetzbuchs gesichert ist und
- 4. die Gemeinde nicht innerhalb der Frist nach Abs. 3 Satz 3 erklärt, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB beantragt.

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an den Markt Kastl.

### Herausgeber:

Markt Kastl  
Marktplatz 1  
92280 Kastl  
Tel 09625 92040  
info@kastl.de  
www.kastl.de

### Planung und Konzeption:

Planungsbüro Spindler  
Landschaftsarchitekten  
Am Mennersberger Weg 1  
92280 Kastl  
Tel 09625 91270  
info@spindler-kastl.de