

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Allgemeines Wohngebiet Kastl - Süd



1. Vereinfachte Änderung gemäß §13 BauGB

Stand 07.02.2013

1 VEREINFACHTES ÄNDERUNGSVERFAHREN

1.1 Anlass und Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan WA „Kastl Süd“ ist seit dem 13.12.2011 rechtskräftig.

Bei den Erschließungsarbeiten für das Baugebiet „Kastl Süd“ wurden von der Planung abweichende Höhenprofile geschaffen. Deshalb will der Markt Kastl zur Wahrung der Interessen von im Süden angrenzenden Anliegern sicherstellen, dass diese Anlieger nicht von zu starker Beschattung oder zu hohen Wandhöhen, Stützmauern oder Aufschüttungen und Einfriedungen beeinträchtigt werden.

Der Marktrat hat beschlossen, durch ein einfaches Änderungsverfahren Festsetzungen zu Wandhöhen, Bemessungen der Dächer sowie Stützmauern und topographische Abweichungen für relevante einzelne Bauparzellen neu zu definieren.

Die Festsetzungen durch zeichnerische Darstellung bleiben unverändert. Die Grundzüge der Planung werden durch die beabsichtigten Änderungen nicht berührt.

1.2 Bestehende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, die geändert werden sollen

In Ziff. 14.1.4 der Textlichen Festsetzungen werden zulässige Wandhöhen für die einzelnen Baukörperarten A, B, C, D festgesetzt. Hier wird auf abweichende Wandhöhen explizit für die Bauparzellen 1, 2 und 3 verwiesen.

In Ziff. 14.1.5 der Textlichen Festsetzungen wird die Möglichkeit untergeordnete Gebäude nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a BayBO außerhalb der Baugrenzen zu errichten auf die Parzellen 4-16 beschränkt.

In Ziff. 14.1.6 der Textlichen Festsetzungen werden die Bemessungshöhen im Bezug auf das von der Gemeinde hergestellte Grobplanum konkretisiert.

Für die Parzellen 1, 2, 3 sollen die fertigen Wandhöhen auf 4,0 m reduziert werden.

Für die Parzellen 1, 2, 3, 12, 16 wird die herzustellende Fertigfußbodenhöhe in Bezug auf das hergestellte Straßenniveau neu festgelegt.

Im Ziff. 14.1.8 der Textlichen Festsetzungen werden die maximalen Mauerhöhen von 1,0 m über Grobplanum neu festgelegt. Hinterfüllungen zu den Stützmauern sind zulässig.

Ziff. 14.1.9 (neu) bestimmt, dass für Abgrabungen und Aufschüttungen, die vom hergestellten Grobplanum abweichen, das gemeindliche Einvernehmen einzuholen ist. Damit sollen Interessen der Unterlieger gegen unerwünschte abweichende Geländegestaltungen gewahrt bleiben.

1.3 Geänderte Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes

Die neuen Festsetzungen sind dem nachfolgenden Abschnitt „14 Änderung der Textlichen Festsetzungen“ zu entnehmen, wo zu ändernde Passagen mit der Farbe gelb hinterlegt sind.

Insbesondere werden geändert:

Ziff. 14.1.4 Struktur der Baukörper:

Abweichende Festsetzungen der Wandhöhe für die Parzellen 1,2, 3 siehe Ziff.14.1.6 !

Die Änderung gelten für alle zugelassenen Baukörper Typen A, B, C, D.

Ziff. 14.1.5 Abstandsflächen

Untergeordnete Gebäude nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a BayBO) sind in den Parzellen 4-16 auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht auf Flächen die mit einem Pflanzgebot belegt sind.

Ziff. 14.1.6 Stellung und Höhenlage der Gebäude

Für alle Parzellen gilt:

Bemessungshöhe für die festgesetzten maximalen Wandhöhen ist das von der Gemeinde im Zuge der Erschließung fix hergestellte Oberflächen - Grobplanum der Grundstücke, soweit kein anderer Bezugspunkt (Erschließungsstraße) angegeben ist.

Hinweis: Höhenpläne für das im Zuge der Erschließung fix hergestellten Oberflächen - Grobplanums sind auf Anfrage vom Markt Kastl erhältlich.

Die Wandhöhe wird vom Planum bzw. Bezugspunkt an der Außenwand entlang bis zum Schnittpunkt der Außenwandkante mit der Außenkante Dachhaut gemessen.

Die Höhen der max. Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoss des Hauptgebäudes und für das Garagengebäude werden im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt. Sie sind in den Bauanträgen, bezogen auf NN, anzugeben und in entsprechenden Geländeschnitten darzustellen.

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. Die Wandhöhe von 3 m im Mittel wird an der grenzseitigen Außenwand ermittelt. Auch Garagen und sonstige Nebengebäude müssen die Festsetzungen der einzelnen Gebäudetypen erfüllen.

Für die Parzellen 1-3 gilt:

Die berg- und talseitige Wandhöhe wird für die Parzellen 1, 2, 3 mit 4 m über der fertigen Fußboden-Höhe im Erdgeschoss festgelegt. Die gesamte talseitige Wandhöhe ergibt sich aus den einzelnen Baukörperarten.

Für die Parzellen 1-3, 12, 16 gilt:

Die fertigen Fußboden-Höhen im Erdgeschoß werden bei den **Parzellen 1, 2, 3, 12, 16** im Bezug auf die Fahrbahnhöhen des Straßenniveau mit 0,0 m Höhenunterschied festgelegt. Das Straßenniveau wird am Fahrbahnrand, welcher der Bauparzelle zugewandt ist, auf Höhe der halben Grundstücksstrecke ermittelt.

14.1.8 Einfriedungen, Stützmauern, Telekommunikationsleitungen

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

Talseitige Stützmauern sind auf den Parzellen 1, 2, 3 in einer maximalen Höhe von 1,0 m über Oberbodenplanum zwischen dem Böschungsfuß und der Grundstücksgrenze zulässig. Auf den Stützmauern können Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m errichtet werden. Die Einfriedungen sind transparent zu gestalten. Die Errichtung von Mauern auf Stützmauern ist nicht zulässig.

Abweichend von Ziffer 14.1.9 wird eine Hinterfüllung der Stützmauer zur Angleichung an das bestehende Planum zugelassen.

14.1.9 Abgrabungen und Aufschüttungen

Für Abgrabungen und Aufschüttungen, die vom Oberflächen – Grobplanum abweichen, ist eine Genehmigung durch den Markt Kastl erforderlich.

Tabellarische Gegenüberstellung:

| Textpassage Begründung Bebauungsplan „Kastl Süd“ | Textpassage der 1. Änderung Bebauungsplan „Kastl Süd“ |
|---|---|
| <p>Festsetzung zur Wandhöhe Wohngebäude Typ 1: Wandhöhe talseitig: max. 6,00 m Wandhöhe bergseitig: max. 5,00 m</p> <p>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</p> | <p>Festsetzung zur Wandhöhe Wohngebäude Typ 1: Wandhöhe talseitig: max. 6,00 m Wandhöhe bergseitig: max. 5,00 m</p> <p>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</p> |

| Textpassage Begründung Bebauungsplan „Kastl Süd“ | Textpassage der 1. Änderung Bebauungsplan „Kastl Süd“ |
|--|--|
| <p>eine weitere Geschosshöhe aufweisen, bei gleicher Dachneigung und einer mind. 50 cm unter dem Hauptfirst liegenden Firstlinie.</p> | <p>eine weitere Geschosshöhe aufweisen, bei gleicher Dachneigung und einer mind. 50 cm unter dem Hauptfirst liegenden Firstlinie.</p> <p>Abweichende Festsetzungen der Wandhöhe für die Parzellen 1,2, 3 siehe Ziff.14.1.6 !</p> |
| <p>Festsetzung zur Wandhöhe Wohngebäude Typ 2: a) Wandhöhe talseitig: max. 7,00 m b) Wandhöhe bergseitig: max. 6,00 m</p> | <p>Festsetzung zur Wandhöhe Wohngebäude Typ 2: Wandhöhe talseitig: max. 7,00 m Wandhöhe bergseitig: max. 6,00 m</p> <p>Abweichende Festsetzungen der Wandhöhe für die Parzellen 1,2, 3 siehe Ziff.14.1.6 !</p> |
| <p>Festsetzung zur Wandhöhe Wohngebäude Typ 3: Wandhöhe talseitig: max. 7,00 m Wandhöhe bergseitig: max. 5,00 m</p> | <p>Festsetzung zur Wandhöhe Wohngebäude Typ 3: Wandhöhe talseitig: max. 7,00 m Wandhöhe bergseitig: max. 5,00 m</p> <p>Abweichende Festsetzungen der Wandhöhe für die Parzellen 1,2, 3 siehe Ziff.14.1.6 !</p> |
| <p>Festsetzung zur Wandhöhe Wohngebäude Typ 4: Wandhöhe talseitig: max. 7,00 m Wandhöhe bergseitig: max. 6,00 m</p> | <p>Festsetzung zur Wandhöhe Wohngebäude Typ 4: Wandhöhe talseitig: max. 7,00 m Wandhöhe bergseitig: max. 6,00 m</p> <p>Abweichende Festsetzungen der Wandhöhe für die Parzellen 1,2, 3 siehe Ziff.14.1.6 !</p> |

| Textpassage Begründung Bebauungsplan „Kastl Süd“ | Textpassage der 1. Änderung Bebauungsplan „Kastl Süd“ |
|--|--|
| <p style="text-align: center;">14.1.5 Abstandsflächen</p> <p>Es gelten die Abstandsflächenregelungen der BayBO.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> | <p style="text-align: center;">14.1.5 Abstandsflächen</p> <p>Es gelten die Abstandsflächenregelungen der BayBO.</p> <p>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).</p> <p>Untergeordnete Gebäude nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a BayBO) sind in den Parzellen 4-16 auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht auf Flächen die mit einem Pflanzgebot belegt sind.</p> |
| <p style="text-align: center;">14.1.6 Stellung und Höhenlage der Gebäude</p> <p>Die Firstrichtung und die Stellung der Gebäude sind entsprechend den Vorgaben im Plan einzuhalten. Bei den Wohngebäude-typ 4 mit Pultdach ist das Gefälle senkrecht zur angegebenen Firstrichtung auszubilden.</p> <p>Bemessungshöhe für die festgesetzten maximalen Wandhöhen ist das von der Gemeinde im Zuge der Erschließung fix hergestellte Oberflächen - Grobplanum der Grundstücke.</p> <p>Die Wandhöhe wird vom Planum an der Außenwand entlang bis zum Schnittpunkt der Außenwandkante mit der Außenkante Dachhaut gemessen.</p> <p>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.</p> <p>Die fertigen Fußboden- Höhen im Erdgeschoß werden bei den Parzellen 1, 2, 3, 5,</p> | <p style="text-align: center;">14.1.6 Stellung und Höhenlage der Gebäude</p> <p>Für alle Parzellen gilt:</p> <p>Die Firstrichtung und die Stellung der Gebäude sind entsprechend den Vorgaben im Plan einzuhalten. Bei den Wohngebäude-typ 4 mit Pultdach ist das Gefälle senkrecht zur angegebenen Firstrichtung auszubilden.</p> <p>Bemessungshöhe für die festgesetzten maximalen Wandhöhen ist das von der Gemeinde im Zuge der Erschließung fix hergestellte Oberflächen - Grobplanum der Grundstücke, soweit kein anderer Bezugspunkt (Erschließungsstraße) angegeben ist.</p> <p>Hinweis: Höhenpläne für das im Zuge der Erschließung fix hergestellten Oberflächen - Grobplanums sind auf Anfrage vom Markt Kastl erhältlich.</p> <p>Die Wandhöhe wird vom Planum bzw. Bezugspunkt an der Außenwand entlang bis zum Schnittpunkt der Außenwandkante mit der Außenkante Dachhaut gemessen.</p> <p>Die Höhen der max. Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoss des Hauptgebäudes und für das Garagengebäude werden im</p> |

| Textpassage Begründung Bebauungsplan „Kastl Süd“ | Textpassage der 1. Änderung Bebauungsplan „Kastl Süd“ |
|---|---|
| <p>16 in Bezug auf die Fahrbahnhöhen des Straßenniveau mit 0,0 cm Höhenunterschied festgelegt.</p> <p>Aneinander gebaute Gebäude sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dachindeckung und Dachfarbe anzupassen.</p> <p>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.</p> | <p>Zuge der Erschließungsplanung festgelegt. Sie sind in den Bauanträgen, bezogen auf NN, anzugeben und in entsprechenden Geländeschnitten darzustellen.</p> <p>Aneinander gebaute Gebäude sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dachindeckung und Dachfarbe anzupassen.</p> <p>Garagen sind im Untergeschoss nicht zulässig. Die Wandhöhe darf max. 3 m im Mittel betragen. Die Wandhöhe von 3 m im Mittel wird an der grenzseitigen Außenwand ermittelt. Auch Garagen und sonstige Nebengebäude müssen die Festsetzungen der einzelnen Gebäudetypen erfüllen.</p> <p>Für die Parzellen 1-3 gilt:</p> <p>Die berg- und talseitige Wandhöhe wird für die Parzellen 1, 2, 3 mit 4 m über der fertigen Fußboden-Höhe im Erdgeschoss festgelegt. Die gesamte talseitige Wandhöhe ergibt sich aus den einzelnen Baukörperarten.</p> <p>Für die Parzellen 1-3, 12, 16 gilt:</p> <p>Die fertigen Fußboden-Höhen im Erdgeschoß werden bei den Parzellen 1, 2, 3, 12, 16 im Bezug auf die Fahrbahnhöhen des Straßenniveau mit 0,0 m Höhenunterschied festgelegt. Das Straßenniveau wird am Fahrbahnrand, welcher der Bauparzelle zugewandt ist, auf Höhe der halben Grundstücksstrecke ermittelt.</p> |

| Textpassage Begründung Bebauungsplan „Kastl Süd“ | Textpassage der 1. Änderung Bebauungsplan „Kastl Süd“ |
|--|---|
| <p style="text-align: center;">14.1.8 Einfriedungen, Telekommunikationsleitungen</p> <p>Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m über Oberbodenplanum nicht überschreiten.</p> <p>Die Führung von Telekommunikationsleitungen ist oberirdisch nicht zulässig</p> | <p style="text-align: center;">14.1.8 Einfriedungen, Stützmauern, Telekommunikationsleitungen</p> <p>Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m über Oberbodenplanum nicht überschreiten.</p> <p>Talseitige Stützmauern sind auf den Parzellen 1, 2, 3 in einer maximalen Höhe von 1,0 m über Oberbodenplanum zwischen dem Böschungsfuß und der Grundstücksgrenze zulässig. Auf den Stützmauern können Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m errichtet werden. Die Einfriedungen sind transparent zu gestalten. Die Errichtung von Mauern auf Stützmauern ist nicht zulässig.</p> <p>Abweichend von Ziffer 14.1.9 wird eine Hinterfüllung der Stützmauer zur Angleichung an das bestehende Planum zugelassen.</p> <p>Die Führung von Telekommunikationsleitungen ist oberirdisch nicht zulässig.</p> |
| <p style="text-align: center;">---</p> | <p style="text-align: center;">14.1.9 Abgrabungen und Aufschüttungen</p> <p>Für Abgrabungen und Aufschüttungen, die vom Oberflächen – Grobplanum abweichen, ist eine Genehmigung durch den Markt Kastl erforderlich.</p> |

1.4 Durchführung des vereinfachten Änderungsverfahrens gemäß § 13 BauGB

Durch die beabsichtigte Änderung der textlichen Festsetzungen Ziff. 14 werden die Grundzüge der Planung gemäß § 13 (1) BauGB nicht berührt.

Zudem werden gemäß § 13 (1) Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Außerdem bestehen gemäß § 13 (1) Nr. 1 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege). Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Ver-

fahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Unter diesen o.g. Voraussetzungen wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

14 ÄNDERUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Hinweis: Die geänderten bzw. neuen textlichen Festsetzungen sind gelb unterlegt

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

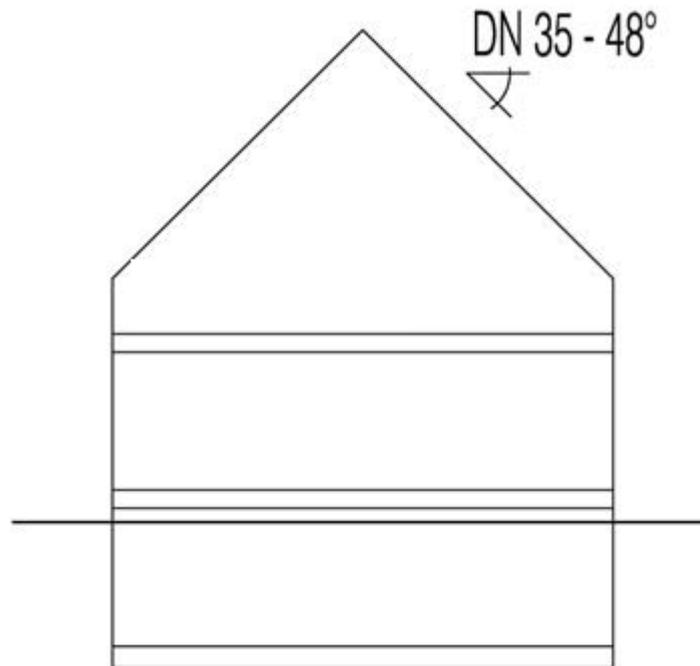
Geschossflächenzahl = m^2 Geschoßfläche / m^2 Grundstücksfläche

14.1.4 Bauweise

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

Im Geltungsbereich sind folgende 4 Baukörper typen zulässig:

Baukörpertyp : Satteldachhaus (TYP1 SD)



Baukörpertyp 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:

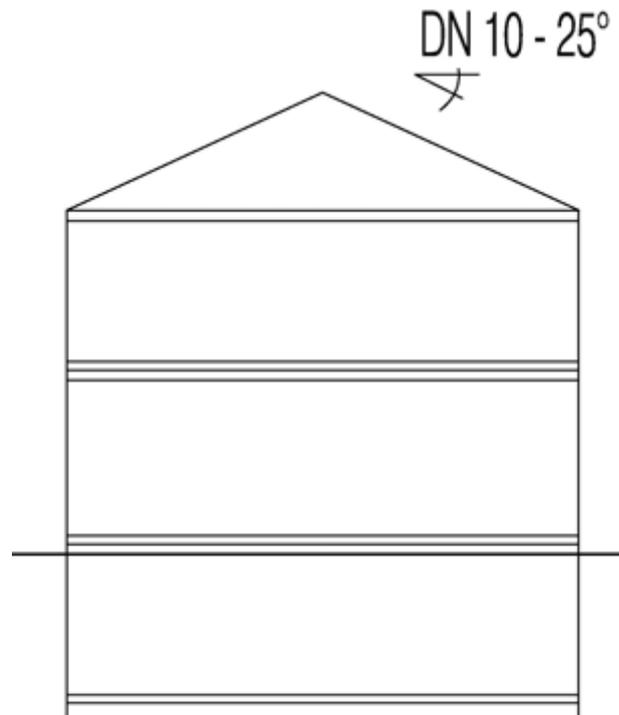
Die Wandhöhe darf durch untergeordnete An- bzw. Vorbauten überschritten werden, wenn diese max. ein Drittel der Hauptgebäuelänge betragen und nicht mehr als eine weitere Geschosshöhe aufweisen, bei gleicher Dachneigung und einer mind. 50 cm unter dem Hauptfirst liegenden Firstlinie.

Abweichende Festsetzungen der Wandhöhe für die Parzellen 1,2, 3 siehe Ziff.14.1.6 !

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.

Baukörpertyp : Walmdachhaus (TYP2 WD)



Baukörpertyp 2

Festsetzung zur Wandhöhe Wohngebäude Typ 2:

Wandhöhe talseitig: max. 7,00 m

Wandhöhe bergseitig: max. 6,00 m

Abweichende Festsetzungen der Wandhöhe für die Parzellen 1,2, 3 siehe Ziff.14.1.6 !

Festsetzungen zur Dachform Hauptgebäude Typ 2:

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

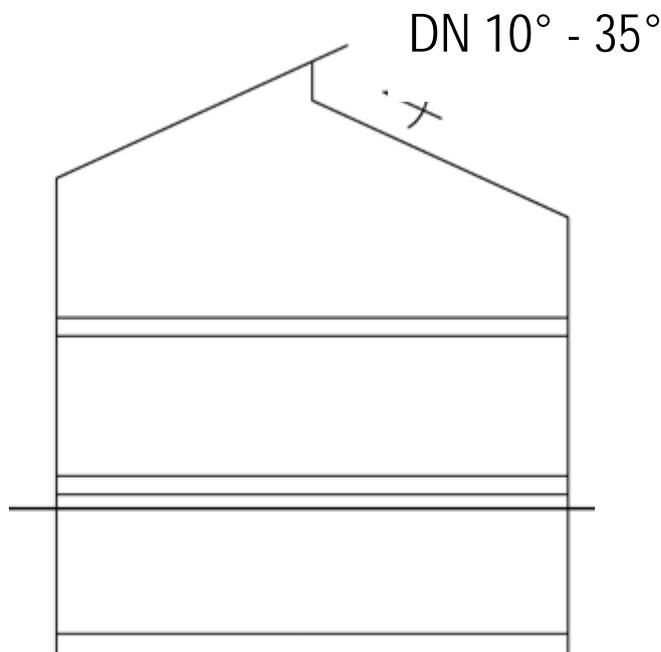
b) Dachneigung: 10 - 25°

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

d) Traufüberstand ohne Rinne: max. 75 cm

e) Ortgangüberstand: max. 40 cm.

Baukörpertyp 3: Versetztes Pultdachhaus (TYP3 vPD)



Baukörpertyp 3

Festsetzung zur Wandhöhe Wohngebäude Typ 3:

Wandhöhe talseitig: max. 7,00 m

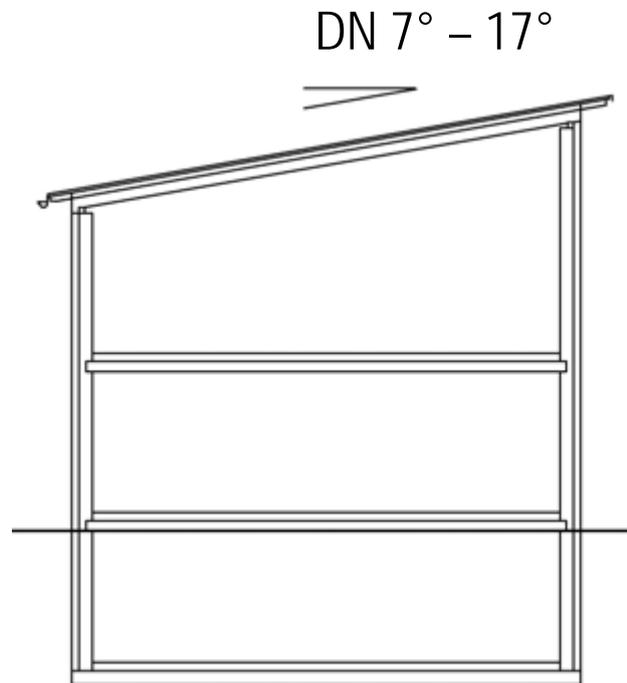
Wandhöhe bergseitig: max. 5,00 m

Abweichende Festsetzungen der Wandhöhe für die Parzellen 1,2, 3 siehe Ziff.14.1.6 !

Festsetzungen zur Dachform Hauptgebäude Typ 3:

- a) 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
- b) Dachneigung Typ 3: 10 - 35°
- 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.

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

Abweichende Festsetzungen der Wandhöhe für die Parzellen 1,2, 3 siehe Ziff.14.1.6 !

Festsetzungen zur Dachform Hauptgebäude Typ 4:

- a) Pultdach, beschichtetes Metaldach oder Foliendach in Verbindung mit Dachbegrünung möglich, mit roter, brauner, schwarzer oder grauer Ziegeldeckung
- b) Dachneigung Typ 4: 7° - 17°
- c) Dachausschnitte sind nicht zulässig.
- d) Traufüberstand ohne Rinne: max. 85 cm
- e) 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 in den Parzellen 4-16 auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht auf Flächen die mit einem Pflanzgebot belegt sind.

14.1.6 Stellung und Höhenlage der Gebäude

Für alle Parzellen gilt:

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, soweit kein anderer Bezugspunkt (Erschließungsstraße) angegeben ist.

Hinweis: Höhenpläne für das im Zuge der Erschließung fix hergestellten Oberflächen - Grobplanums sind auf Anfrage vom Markt Kastl erhältlich.

Die Wandhöhe wird vom Planum bzw. Bezugspunkt an der Außenwand entlang bis zum Schnittpunkt der Außenwandkante mit der Außenkante Dachhaut gemessen.

Die Höhen der max. Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoss des Hauptgebäudes und für das Garagengebäude werden im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt. Sie sind in den Bauanträgen, bezogen auf NN, anzugeben und in entsprechenden Geländeschnitten darzustellen.

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. Die Wandhöhe von 3 m im Mittel wird an der grenzseitigen Außenwand ermittelt. Auch Garagen und sonstige Nebengebäude müssen die Festsetzungen der einzelnen Gebäudetypen erfüllen.

Für die Parzellen 1-3 gilt:

Die berg- und talseitige Wandhöhe wird für die Parzellen 1, 2, 3 mit 4 m über der fertigen Fußboden-Höhe im Erdgeschoss festgelegt. Die gesamte talseitige Wandhöhe ergibt sich aus den einzelnen Baukörperarten.

Für die Parzellen 1-3, 12, 16 gilt:

Die fertigen Fußboden-Höhen im Erdgeschoß werden bei den **Parzellen 1, 2, 3, 12, 16** im Bezug auf die Fahrbahnhöhen des Straßenniveau mit 0,0 m Höhenunterschied

festgelegt. Das Straßenniveau wird am Fahrbahnrand, welcher der Bauparzelle zugewandt ist, auf Höhe der halben Grundstücksstrecke ermittelt.

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, weisen wir darauf hin, dass diese gem. TrinkwV seitens des Betreibers der zuständigen Behörde anzuzeigen sind. Um Rückwirkungen auf das Trinkwasser der öffentlichen und häuslichen Trinkwasserversorgung auszuschließen, dürfen keinerlei feste 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.

14.1.8 Einfriedungen, Stützmauern, Telekommunikationsleitungen

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

Talseitige Stützmauern sind auf den Parzellen 1, 2, 3 in einer maximalen Höhe von 1,0 m über Oberbodenplanum zwischen dem Böschungsfuß und der Grundstücksgrenze zulässig. Auf den Stützmauern können Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m errichtet werden. Die Einfriedungen sind transparent zu gestalten. Die Errichtung von Mauern auf Stützmauern ist nicht zulässig.

Abweichend von Ziffer 14.1.9 wird eine Hinterfüllung der Stützmauer zur Angleichung an das bestehende Planum zugelassen.

Die Führung von Telekommunikationsleitungen ist oberirdisch nicht zulässig.

14.1.9 Abgrabungen und Aufschüttungen

Für Abgrabungen und Aufschüttungen, die vom Oberflächen – Grobplanum abweichen, ist eine Genehmigung durch den Markt Kastl erforderlich.

14.1.10 Regenerative Energien (Hinweis)

Zentrale Einrichtungen zur Grundstücks-übergreifenden Erzeugung regenerativer Energien sind nicht vorgesehen (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 sich bemühen, die Beratung von Bauwilligen zu unterstützen.

15 VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **16.06.2012** die 1. Änderung des Bebauungsplans Kastl Süd beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am **21.06.2012** nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung des vom Marktgemeinderat am **06.12.2012** gebilligten Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom **03.12.2012** hat auf Grundlage der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung vom **10.12.2012** in der Zeit vom **18.12.2012** bis **25.01.2013** stattgefunden.

Beteiligung der Behörden

vom **11.12.2012** bis einschl. **25.01.2013**. Grundlage: Vorentwurf des Bebauungsplans vom **03.12.2012**

Satzung

Die Gemeinde Kastl hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **07.02.2013** die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom **07.02.2013** als Satzung beschlossen.

Kastl, den _____ (Siegel)

(1. Bürgermeister Stefan Braun)

Inkrafttreten

Der Abschluss des Verfahrens wurde am _____
gem. §10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom **07.02.2013** mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Kastl zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Kastl, den _____ (Siegel)

(1. Bürgermeister Stefan Braun)