

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

# KASTL - GEWERBE GEBIET

ZUSTÄNDIGE BEHÖRDE: MARKT KASTL  
MARKTPLATZ 1  
92280 KASTL  
TEL. 09625/279

## B E G R Ü N D U N G

ARCHITEKTEN STEPPER UND BRUMMER, LUDWIGSTR. 11, 92224 AMBERG

Begründung zur Bebauungsplanänderung Kastl - Gewerbegebiet  
gemäß § 9, Abs. 8 BauGB

1. Der Ort Kastl ist der Hauptort des Marktes Kastl. Ihm ist im Regionalplan - Region Oberpfalz - vom 01.02.92 die Funktion Kleinzentrum zugeordnet. Er ist der größte Ort des Marktes mit einer Einwohnerzahl von ca. 1700 Einwohnern.

Großräumig gesehen liegt der Markt Kastl im südwestlichen Teil des Landkreises Amberg-Sulzbach, in der Region 6 (Opf.-Nord), an der Verkehrsachse Amberg - Neumarkt. Diese Achse wird bestimmt durch die Bundesstraße 299, welche auch an dem Gewerbegebiet vorbeiläuft. Eine Ortsumgehung oder Verlegung ist aufgrund der topographischen Situation in näherer Zeit nicht zu erwarten.

Kastl gehört zum ländlichen Raum und besitzt die zentralen Funktionen für den Markt mit kommunaler Verwaltung, Schulen und Kindergärten sowie den wichtigsten Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfes.

Die Einwohnerzahl der Gesamtgemeinde Kastl beträgt zur Zeit ca. 2800 Einwohner. In den letzten Jahren entwickelte sich eine leichte Zunahme der Bevölkerungszahl.

2. Die Bebauungsplanänderung betrifft den rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Kastl" aus dem Jahr 1991.

Die Lage, Ausdehnung und Qualifizierung entsprechen nahezu völlig den festgesetzten Flächenausweisungen aus dem Jahr 1991, wobei im südwestlichen Bereich eine geringfügige Fläche (ca. 2.800 m<sup>2</sup>) hinzugefügt und im nördlichen Bereich ein Teilstück (ca. 1.300 m<sup>2</sup>) herausgenommen wurde.

Der Anlaß für die Änderung des Bebauungsplanes war gegeben durch die notwendig gewordene Veränderung der inneren Erschließung sowie durch eine sich bietende grundstückstechnische Möglichkeit zur Auffüllung der südwestlichen Ecke und durch die gewünschte Herausnahme eines privaten Gartengrundstückes im nördlichen Bereich.

3. Die äußere Umgrenzung des Baugebietes bleibt somit nahezu vollständig erhalten. Das Baugebiet selbst ist relativ eben und nur sehr leicht von Norden nach Süden geneigt. Die Gesamtgröße des Gebietes beträgt ca. 5,6 ha.

4. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt im nordöstlichen Bereich von der B 299 aus. Die vom Straßenbauamt geforderte Linksabbiegespur wurde inzwischen erstellt.

5. Die innere Erschließung erfolgt durch eine Stichstraße, die im westlichen Teil in einem Wendehammer endet und im südlichen und östlichen Teil Ausfahrtsmöglichkeiten für die Landwirtschaft bzw. zu einer evtl. späteren Erweiterung bietet.

6. Die Wasser- und Stromversorgung des Baugebietes ist gesichert. Im Gebiet liegt eine Trafostation der OBAG. Die Entwässerung erfolgt durch den Anschluß über das Kanalnetz des Marktes Kastl an die neue Kläranlage.

Bei versickerungsfähigem Untergrund ist das Niederschlagswasser von den Dächern möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern über Sickeranlagen (Schächte und Gräben) dem Untergrund zuzuführen. Die dazu erforderliche Erlaubnis zum Versickern von Niederschlagswasser wird dann jeweils im Baugenehmigungsbescheid erteilt.

Folgende Auflagen finden in diesem Rahmen Beachtung:

- Über Sickeranlagen darf nur Niederschlagswasser abgeführt werden.
- Die Sickeranlagen sind so zu errichten, daß Dritte nicht beeinträchtigt werden. Sickerschächte dürfen nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Sofern Niederschlagswasser nicht gezielt versickert, sondern breitflächig abgeleitet wird, ist darauf zu achten, daß Nachbargrundstücke dabei nicht beeinträchtigt werden.

IM ÜBRIGEN GELTEN AUCH FÜR DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES ORIGINAL-BEBAUUNGSPLANES, DIE NACHFOLGEND AUFGEFÜHRT SIND:

7. Planungsrechtliche Festsetzungen:

(§ 9 BauGB; Art. 91 BayBO)

Einschl. der Festsetzungen im Bebauungsplan gelten folgende Festsetzungen:

7a) Nutzungsart:

Das Baugebiet soll als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Als höchstzulässige Grundflächenzahl gilt 0,8 mit max. 2 Geschossen. Um die Bebauungsmöglichkeit für die Betriebe voll auszuschöpfen, wird die Überbauung durch die Baumassenzahl 9,0 festgelegt. Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind. Im nördlichen Bereich wird als GRZ 0,8 und GFZ 1,6 als Höchstgrenze festgesetzt. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, daß das Gebiet nur für typische Gewerbebetriebe vorgesehen ist. D. h. Einzelhandels- bzw. Kleinbetriebe, die nur aus Wohnhaus mit integriertem Geschäft bestehen, sind nicht zulässig.

7b) Auf die Festlegung von Baulinien wird verzichtet. Die Bebauung muß sich innerhalb der großzügig bemessenen Baugrenzen bewegen.

7c) Vor Garagen zu öffentlichen Erschließungsstraßen muß ein Stauraum von mindestens der gleichen Tiefe wie die der genutzten Garage eingehalten werden.

- 7d) Stellplätze sind grundsätzlich entsprechend dem Bedarf auf den Baugrundstücken nachzuweisen.
- 7e) Befreiungen von den planungsrechtlichen Festsetzungen werden nur mit Zustimmung der Gemeinde vom Landratsamt erteilt, wenn die Voraussetzungen nach § 31 Abs.2 BauGB gegeben sind.
- 7f) Die in den Bebauungsvorschlägen angegebenen Straßenbreiten geben die Gesamtausbaubreite der befestigten Fahrbahn- und Gehsteigflächen an. Die anliegenden Grundstücke sind vom Nutzer nach Straßenfertigstellung der Straßenhöhe anzupassen. Stützmauern sind nicht vorgesehen. Die Flächen für die Angleichung sich ergebender Höhenunterschiede von Straße zu Gelände gehören zu den Anliegergrundstücken.
- 7g) Immissionen, die durch das Gewerbegebiet entstehen, sind auf ein zulässiges Maß zu beschränken.
- Folgende Orientierungswertanteile (OrWA) eines Betriebes mit der Grundstücksfläche S [m<sup>2</sup>] dürfen am nächstgelegenen Wohnhaus im allgemeinen Wohngebiet folgende Werte nicht überschreiten:

$$\text{tagsüber: OrWA} = 7 + 10 \log S \text{ [dB(A)]}$$

$$\text{nachts : OrWA} = - 7 + 10 \log S \text{ [dB(A)]}$$

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

(Art. 91, BayBO)

## 8a) Äußere Gestaltung der Gebäude:

Grelle Farbtöne sind nicht zulässig.

Außer den bestehenden Gebäuden sind Satteldächer mit 15 Grad bis 25 Grad Dachneigung zulässig. Dachaufbauten sind bis zu 1,50 m Höhe senkrecht zur Dachfläche gemessen, zulässig. Die Verkleidung der Dachaufbauten ist der Dacheindeckung anzugleichen. Die Dacheindeckung ist in roten Farbton auszuführen.

Diese Aufbauten und Dachausschnitte dürfen max. 1/3 der Dachfläche nicht überschreiten. Bei, aufgrund betrieblicher Notwendigkeiten, höheren Werkhallen können in Ausnahmefällen im Einvernehmen mit der Gemeinde und Kreisverwaltungsbehörde auch Flachdächer zugelassen werden. Die Dachneigung für Wohnhäuser beträgt 39 Grad bis 44 Grad.

## 8b) Gebäudehöhen:

Die Höhe der Gebäude, gemessen von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zur Außenfläche Dachhaut, bzw. Oberkante Traufe, darf folgende Maße nicht überschreiten:

Wohnhäuser: Z I 3,50 m; Z II 6,50 m

Gewerbliche Bauten: max. 6,50 m, max. zwei Geschosse

Höhere Aufbauten, die durch die Unterbringung technischer Anlagen bedingt sind, bleiben, soweit sie sich in normalen Proportionen zur Gesamtanlage verhalten, hierbei außer Betracht.

## 8c) Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen sind entsprechend Art. 6 und 7 der BayBO einzuhalten.

## 8d) Einfriedungen:

**- An öffentlichen Flächen angrenzend**

Zulässig sind Einfriedungen bis 1,50 m Höhe, einschl. max. 40 cm Sockelhöhe. Sowohl als lebende Zäune (Hecken) als auch Holzzäune mit und ohne Sockel.

Farbe: grelle Farben sind nicht zulässig.

**- An privaten Flächen angrenzend**

Zulässig sind Einfriedungen wie vor, jedoch auch mit Maschendraht möglich. Die Einfriedungen sind in einzelne Felder zu gliedern.

Genehmigungsfrei sind nur Einfriedungen nach Art. 66, Abs. 1, Nr. 14, BayBO. Alle anderen Einfriedungen bleiben genehmigungspflichtig.

9. Außenwerbung und Reklame:

Werbeeinrichtungen sind grundsätzlich in einem gesonderten Bauantrag mit den entsprechenden Unterlagen einzureichen.



10. Grünordnung:

Wegen der exponierten Lage des Baugebietes und auch aufgrund der momentanen Nichtparzellierung der Bauflächen ist es erforderlich, daß der Bauwerber im Zuge der Einreichung der Genehmigungsunterlagen einen verbindlichen Grünordnungsplan, gefertigt von einem kompetenten Planfertiger, mit einreicht.

An den Grundstücksgrenzen zur offenen Landschaft und zur B 299 sind mind. 2-reihig durchgehende Gehölzstreifen standortgerechter Arten anzulegen.

50 % der Gehölze muß eine Höhe von 5 m erreichen, mind. alle laufenden 10 m ist entweder ein klein- oder mittelkroniger Baum, wie z. B. Vogelbeere (= *Sobus auxuparia*), Hainbuche (= *Carpinus betulus*), Feldahorn (= *Acer campestre*) oder Birke (*Betula pendula*) zu pflanzen. Anstelle der Einzelbäume können auch stärker wachsende Obstbäume gepflanzt werden.

Als Beispiel für standortgerechte Straucharten werden genannt:

Weißdorn (= *Crataegus oxyacantha* oder *monogyna*), Hauselnuß (= *Corylus avallana*), Wolliger Schneeball (= *Viburnum lantana*), Heckenkirschen (= *Lonicera xylosterum*), Hartriegel (= *Cornus sanguinea*), Liguster (= *Ligustrum vulgare*), Hundrose (= *Rosa caninia*), Salweide (= *Salix caprea*).

Diese Pflanzungsmaßnahmen sollten spätestens zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit durchgeführt sein.

11. Hinweise zur Bodenversiegelung

In dem Baugebiet tragen, abgesehen von den geplanten Gebäuden, auch die befestigten Straßen, Wege und Grundstückszufahrten zur Bodenversiegelung bei. Hierbei wird nicht nur die Grundwasserneubildung verringert, sondern auch die Kanalisation belastet und der Abfluß in die Gewässer verschärft.

Bei versickerungsfähigem Untergrund muß das Niederschlagswasser über Sickeranlagen (Schächte, Gräben mit Schotter oder Kiesfüllung) dem Untergrund zugeführt werden. Das Wasserwirtschaftsamt Amberg muß hierzu gehört werden.

Die Hof- und Lagerflächen müssen mit möglichst durchlässigen Materialien befestigt werden, um eine Versiegelung der Grundstücke weitgehend zu vermeiden (z. B. Betonverbundsteine, Rasengittersteine, Schotterrasen). Auf Asphaltierung sollte soweit wie möglich verzichtet werden.

Aufgestellt: Amberg, 02.06.94

ARCHITEKTURBÜRO STEPPER UND BRUMMER