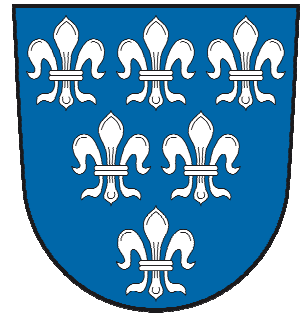


# Teil 2: Satzung

10.06.2013



## Gewerbegebiet Kastl II Landkreis Amberg - Sulzbach

Regensburger Straße 112  
92318 Neumarkt i. d. OPf.

Telefon: (0 9181) 26 87 - 0  
Telefax: (0 918 1) 26 87 - 30

post@pettering.de  
www.pettering.de



Am Mennersberger Weg 1  
92280 Kastl

Telefon: (0 96 25) 9 12 70  
Telefax: (0 96 25) 9 12 71

info@spindler-kastl.de



## **INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>1</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>2</b>
1.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	2
1.2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG .....	2
1.3	BAUWEISE .....	2
1.4	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN .....	3
1.5	GARAGEN UND STELLPLÄTZE.....	3
1.6	ANSCHLUSS DER GRUNDSTÜCKE AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN .....	3
1.7	FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN .....	3
1.8	IMMISSIONSSCHUTZ.....	3
<b>2</b>	<b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>6</b>
2.1	DACHFORM – DACHNEIGUNG .....	6
2.2	OBERFLÄCHENGESTALTUNG DER GEBÄUDE.....	6
2.3	BAULICHE NEBENANLAGEN .....	6
2.4	WERBEANLAGEN .....	6
2.5	EINFRIEDUNGEN .....	7
2.6	GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN .....	7
2.7	NIEDERSCHLAGSWASSERBEHANDLUNG.....	7
2.8	WASSERSPARENDE MASSNAHMEN .....	7
<b>3</b>	<b>TEXTLICHE HINWEISE .....</b>	<b>8</b>
3.1	WASSERRECHT, WASSERHAUSHALT.....	8
3.2	ÖFFENTLICHE STELLPLÄTZE .....	8
3.3	IMMISSIONSSCHUTZ.....	8
<b>4</b>	<b>FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG .....</b>	<b>9</b>
4.1	ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN .....	9
4.1.1	Bepflanzung.....	9
4.1.2	Artenliste Bäume und Sträucher für Pflanzungen auf den naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen und privaten Grünflächen .....	9
4.1.3	Freiflächengestaltung .....	10
4.2	ERMITTELN DES NATURSCHUTZRECHTLICHEN AUSGLEICHS .....	10
4.2.1	Bewertung / Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter .....	10
4.2.2	Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen.....	11
4.3	AUSWAHL GEEIGNETER FLÄCHEN UND NATURSCHUTZFACHLICH SINNVOLLER AUSGLEICHSMASSNAHMEN .....	13
4.4	MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING) .....	14
4.5	ZUSAMMENFASSUNG.....	15
<b>5</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE.....</b>	<b>16</b>

## **Rechtsgrundlagen**

### **Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans:**

**Baugesetzbuch** –BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30.07.2011

**Baunutzungsverordnung** –BauNVO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

**Planzeichenverordnung** –PlanZV90- vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)

### **Rechtsgrundlagen der Örtlichen Bauvorschriften:**

**Landesbauordnung** für Bayern -BayBO 2008-

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

gem. § 9 Abs. 1 BauGB

### **1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gem. § 8 BauNVO festgesetzt als:

Gewerbegebiet (GE)

Nutzungen nach § 8 (3) Nr. 1 der BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter oder Betriebsinhaber) dürfen nur dann und nur ausnahmsweise errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass deren Schutzwürdigkeit zu keinen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von bestehenden benachbarten oder gemäß vorliegendem Bebauungsplan zukünftig möglichen Nutzungen führt. Es ist deshalb bei einem Antrag auf Baugenehmigung bzw. auf Genehmigungsfreistellung für derartige Nutzungen eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, welche die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (TA Lärm/1998-08) genannten Immissionsrichtwerte nachweist.

Die in § 8 (3) Nr. 2 und 3 der BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.

### **1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt gem. § 17 BauNVO durch die Festsetzung der

**Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,8**

Die Hohede der Gebäude und baulichen Anlagen ist beschränkt. Die **maximale Wandhohede** zwischen der im Mittel gemessenen Gelandoberflache an der Gebäudeaußenwand (*unterer Messpunkt*) und der Dachhaut *in der Wandflucht* (*oberer Messpunkt*) darf betragen:

im GE-Gebiet – Teil Süd **max. 10,0 m**

im GE-Gebiet – Teil Nord **max. 12,0 m**

Bei Gewerbegebaudeuden können geringfügige Überschreitungen der Wandhohede zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass diese Überschreitung für den Betriebsablauf erforderlich ist.

Ausnahmen für techn. bedingte Bauteile können zugelassen werden.

Die Firsthohede aller Gebäude mit geneigten Dächern darf max. 4 m höher liegen als die max. zulässige Wandhohede.

### **1.3 BAUWEISE**

Die Bauweise gem. § 22 BauNVO ist im Plan durch Planzeichen festgesetzt und zwar:

Die Gebäude sind im Sinne der **offenen Bauweise** zu errichten. Die max. Gebäudelänge ergibt sich aus der im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstucksfache.

#### **1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

Die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO sind durch Festsetzung von **Baugrenzen** bestimmt.

Für die Abstandsflächen und Grenzabstände gelten die Regelungen der Art. 6 BayBO.

Die Nutzung zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze als Grünbereich, Stellflächen für Kfz und als Lieferzone ist unter Beachtung der textlichen Festsetzungen zulässig.

#### **1.5 GARAGEN UND STELLPLÄTZE**

gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Garagen sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Flächen.

Garagen dürfen in baulichem Zusammenhang mit Hauptgebäuden oder als eigenständige Garagengruppen erstellt werden. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen richten sich nach Art. 47 BayBO und ist je nach Art des Gewerbes in der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Anzahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30.11.1993 geregelt.

#### **1.6 ANSCHLUSS DER GRUNDSTÜCKE AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN**

gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die Gesamtbreite aller Zufahrten zu den Gewerbe- und Industriegrundstücken darf pro Grundstück max. 10 m betragen.

In diesem Zusammenhang nicht mitberechnet sind von der Straße direkt anzufahrende Stellplätze.

#### **1.7 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN**

gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Die durch den Straßenbau entstehenden Böschungen werden mit einem Neigungswinkel von ca. 1 : 1,5 auf den Privatgrundstücken angelegt.

#### **1.8 IMMISSIONSSCHUTZ**

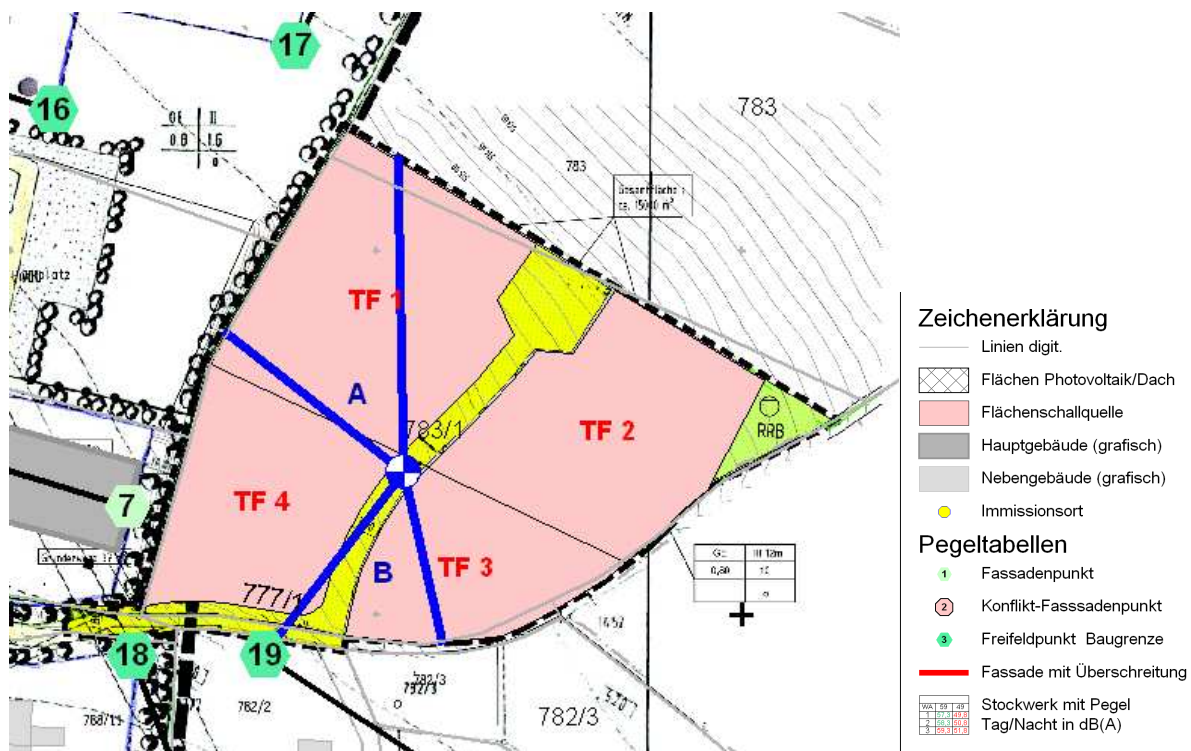
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Nachstehende Festsetzungen werden getroffen:

- Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Tabelle 1: Emissionskontingente der Teilflächen in dB(A)

Name	L <sub>EK</sub> Tag	L <sub>EK</sub> Nacht
TF 1	64	49
TF 2	65	50
TF 3	65	50
TF 4	64	49



Quelle: Schalltechnische Untersuchung 4548.0/2012-AS, A. Kottermair, Anlage 2.2

- Für die kontingentierte Flächen erhöhen sich die Emissionskontingente L<sub>EK</sub> für die im Plan dargestellten Richtungssektoren um folgende Zusatzkontingente:

Tabelle 2: Zusatzkontingent in dB(A) für die Richtungssektoren

Richtungssektor	Zusatzkontingent tags	Zusatzkontingent nachts
A	4	4
B	11	11

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k L<sub>EK,j</sub> durch L<sub>EK,j</sub> + L<sub>EK,zus,k</sub> zu ersetzen ist.

- Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm:1998-08 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel  $L_r$  der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent LIK einschließlich Zusatzkontingent nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet. Die Relevanzgrenze der DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.
- Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück ist das Baugrundstück innerhalb der festgesetzten Kontingentflächen heranzuziehen.

## **2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

gem. § 9 (4) BauGB und Art. 81 BayBO

### **2.1 DACHFORM – DACHNEIGUNG**

Im Planungsgebiet sind Sattel-, Pult- und Flachdächer festgesetzt.

Die Dachneigung beträgt max. 30°.

Bei der Wahl der Dachneigung ist die maximal zulässige Wandhöhe zu beachten.

Für alle geneigten Dächer sind Platten aus Ziegel oder Beton in roten, rotbraunen, dunkelbraunen oder anthraziten bis schwarzen Farbtönen zulässig. Auch beschichtete Blechdächer in diesen Farbtönen sowie verglaste Teilbereiche sind zulässig. Es dürfen keine unbeschichtete Metaldächer verwendet werden.

Solaranlagen müssen sich in die Gesamtgestaltung des Daches bzw. Gebäudes einfügen. Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromversorgung.

Soweit Garagen im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude oder freistehend errichtet werden, sind sie mit Sattel-, Pult- oder Flachdach mit dem gleichen Dachdeckungsmaterial zu versehen wie das Hauptgebäude.

### **2.2 OBERFLÄCHENGESTALTUNG DER GEBÄUDE**

Glänzende, stark reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung nicht zugelassen. Außenputz und Fassadenbekleidungen sind in gedeckten Farben zu halten. Fensterlose Wandflächen mit mehr als 20 m Länge müssen gegliedert und in der Oberfläche gestaltet werden. Die gesamte Erdfarben-Skala steht zur Verfügung.

### **2.3 BAULICHE NEBENANLAGEN**

Untergeordnete bauliche Nebenanlagen i. S. § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig. Sie sind mit einer max. Grundfläche von 3,00 x 4,00 m auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, wenn entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und entlang der Geltungsgrenze des Bebauungsgebietes ein Abstand von mind. 1,50 m eingehalten wird.

### **2.4 WERBEANLAGEN**

Werbeanlagen sind zulässig, die nach § 57 BayBO verfahrensfrei sind. Darüber hinausgehende Werbeanlagen sind gesondert genehmigungspflichtig.

Weitstrahlende Reklame- und Leuchtschriften sind nicht zulässig.



## **2.5 EINFRIEDUNGEN**

Die Höhe der Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen darf max. 2,0 m über Gehweg- oder Straßenoberkante bzw. eingeebnetem Gelände liegen. Sichtdreiecke bei Ausfahrten und Einmündungen sind freizuhalten.

Für Einfriedungen, die an oder hinter der Baugrenze errichtet werden ist jedoch die Zwischenfläche bis zur Grundstücksgrenze als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

Die Einfriedungen sind transparent zu gestalten (einfache Holz- oder Metallzäune) und sollen in der Höhe einheitlich gestaltet werden. Mauern sind nicht zulässig.

## **2.6 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN**

Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,00 m Höhenunterschied gegenüber dem Gelände außerhalb des an bauliche Anlagen anschließenden Geländes bedürfen abweichend von Ziffer 57.8 der BayBO der Genehmigung.

Entsprechende Geländeschnitte sind den Baugesuchen beizufügen.

Zufahrten und Garagenvorplätze sind mit Bitumenbelag, Verbundsteinen oder Mineralbeton zu befestigen.

Stellplatzflächen sollen in Form wassergebundener Decken, Kiesdecken als Schotterterrassenflächen oder mit Großpflastersteinen mit Rasenfugen angelegt werden.

Flächen, die nicht als Stellplätze, Bau-, Lager- bzw. betriebliche Verkehrsflächen genutzt werden, sind als Grünflächen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

## **2.7 NIEDERSCHLAGSWASSERBEHANDLUNG**

Dach- und Oberflächenwasser sind getrennt vom Schmutzwasser zu sammeln.

Für die Regenwasserrückhaltung ist eine zentrale Rückhaltung außerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen. Nach dem vorhandenen Bodengutachten ist eine Versickerung in den Untergrund nicht möglich.

Die Anlage von Zisternen zum Auffangen von Regenwasser und die Verwendung als Brauchwasser ist im gesamten Gebiet zulässig (Siehe auch 3.1).

Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen Umgang haben, müssen dies unter Beigabe von Plänen anzeigen. Die Oberflächenwässer von Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen im Produktions-, Lager- oder Umschlagbereich in Verbindung kommen können, sind gemäß der entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen.

## **2.8 WASSERSPARENDE MASSNAHMEN**

Für Betriebe mit hohem Wasserverbrauch werden wassersparende Verfahren (z.B. Kreislaufführung, Mehrfachverwendung) verbindlich vorgeschrieben.

### **3 TEXTLICHE HINWEISE**

gem. § 9 (6) BauGB

#### **3.1 WASSERRECHT, WASSERHAUSHALT**

##### Grundwasser:

Wasserschutzgebiete sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

Grundwasser wurde bei den Bodenuntersuchungen nicht angetroffen. In Teilbereichen kann Schichtenwasser angetroffen werden.

##### Regenwassernutzung:

Die anfallenden Dachwässer können unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und Normen als Brauchwasser genutzt werden.

Es ist sicherzustellen, dass keine Verbindung zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regen- bzw. Brauchwasser in das öffentliche Wasserleitungsnetz gelangt. Die Installation der Regenwassernutzungsanlage ist nach § 17 (2) TrinkwV 2012 und den Bestimmungen der DIN 1989-1 auszuführen. Die Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage zur Nutzung von Brauchwasser im Haushalt nach § 13 (3) TrinkwV 2012 ist dem Gesundheitsamt spätestens vier Wochen vorher anzuzeigen (§ 13 (1)).

#### **3.2 ÖFFENTLICHE STELLPLÄTZE**

In öffentlichen Verkehrsflächen werden keine gekennzeichneten Stellflächen ausgewiesen.

#### **3.3 IMMISSIONSSCHUTZ**

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der Bau VorIV abzustimmen.

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmässig gesichert niedergelegt.

## **4 FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG**

gem. 9 (1) 11, 15, 20, 25a, b BauGB

### **4.1 ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN**

#### 4.1.1 Bepflanzung

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

Zur Bepflanzung auf der im Plan dargestellten Eingrünungen auf privaten Flächen sind heimische Baum- und Straucharten gemäß der Artenliste zu verwenden.

Zur Grüngestaltung des Straßenraums sind Bäume 2. Ordnung gemäß der Artenliste zu verwenden.

#### 4.1.2 Artenliste Bäume und Sträucher für Pflanzungen auf den naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen und privaten Grünflächen

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 verwendet werden.

Die Pflanzung von fremdländischen Arten bzw. Gehölzen, die nicht in das regionaltypische Landschaftsbild passen, ist unzulässig. Hierzu zählen u. a. Nadelgehölze wie Fichten, Tannen, Thujen und buntlaubige Ziergehölze. Im Zweifelsfall ist Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. dem Fachberater beim Landratsamt Amberg-Sulzbach zu halten.

#### **Bäume für den Straßenraum und Eingrünung:**

- |                              |               |
|------------------------------|---------------|
| - Tilia cordata „Greenspire“ | Winterlinde   |
| - Acer platanoides           | Spitzahorn    |
| - Acer campestre             | Feld Ahorn    |
| - Prunus avium               | Vogel-Kirsche |
| - Carpinus betulus           | Hainbuche     |

#### **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           |
| - Crataegus oxycanta |                    |
| - Corylus avellana   | Haselnuss          |
| - Prunus spinosa     | Schlehe            |
| - Rosa canina        | Hunds-Rose         |
| - Rhamnus frangula   | Gemeiner Faulbaum  |
| - Sambucus nigra     | Schwarzer Holunder |
| - Lonicera xylosteum | Heckenkirsche      |
| - Salix caprea       | Salweide           |

#### 4.1.3 Freiflächengestaltung

Für jede Bauparzelle ist zum Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Im Freiflächengestaltungsplan sind folgende Maßnahmen nachzuweisen:

- Art und Maß der Bepflanzung
- Lage und Gestaltung der Einfriedungen
- Art und Maß befestigter Flächen, einschließlich Dachbegrünung und Fassadenberankung
- Entwässerungs- und Wasserrückhalteplanung.

#### 4.2 ERMITTELN DES NATURSCHUTZRECHTLICHEN AUSGLEICHS

##### 4.2.1 Bewertung / Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter

Zur Bewertung des Vorhabens auf die Schutzgüter wird der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herangezogen.

Die Bewertung der Auswirkungen des geplanten Gewerbegebietes auf die Schutzgüter erfolgt unter Ziffer B1 der Begründung.

Insgesamt ergibt sich nach Betrachtung der betroffenen Schutzgüter folgende Gesamtbewertung:

Schutzgut	Einstufung des Zustands des Planungsgebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter gemäß Liste 1a bis 1c, Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
Arten und Lebensräume	Acker: Kategorie I, Oberer Wert
Boden	Acker: Kategorie I, Unterer Wert
Wasser	Kategorie II, Unterer Wert
Klima und Luft	Kategorie I, Unterer Wert
Landschaftsbild	Kategorie I, Oberer Wert

Nach der Gesamtbetrachtung des Planungsgebietes erfolgt die Einstufung des Planungsgebietes in **Kategorie I** (15.000 m<sup>2</sup>).

#### 4.2.2 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Auf Grund der Ausgangsbedeutung der Schutzgüter im Plangebiet und der Einstufung der geplanten Nutzung zu Typ A (Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad), GRZ bis 0,8 ergibt sich durch Überlagerung folgende Flächenaufteilung:

- Ca. 15.000 m<sup>2</sup> Fläche (Fläche des Plangebietes) entsprechen einer Beeinträchtigungsintensität des Feldes **A I**. Auf der Grundlage dieser Fläche ist der Ausgleichsbedarf zu ermitteln. Auf Grund der geplanten Vermeidungsmaßnahmen und nach Absprache mit Herrn Nefe der Unteren Naturschutzbehörde Amberg-Weizsach wird der Kompensationsfaktor 0,35 (Spanne 0,3 – 0,8) gewählt. Es ergibt sich dem zu Folge ein Kompensationsbedarf von **5.250 m<sup>2</sup>**.

Siehe hierzu die Matrix auf folgender Seite, die der Nachvollziehbarkeit und Dokumentation dient.

<b>Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren</b>		
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	<b>Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere</b>	
	<b>Typ A</b> Hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad	<b>Typ B</b> niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad
	<p><b>Kategorie I</b> Gebiete <u>geringer</u> Bedeutung</p> <p>Beispiele (Auszug):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ackerflächen, regelmäßig gepflegt</li> <li>▪ Grünland, Grünflächen intensiv gepflegt</li> <li>▪ verrohrte Gewässer</li> <li>▪ Flächen, weitgehend ohne naturbetonte Landschaftselemente</li> </ul> <p>... vgl. Liste 1 a</p>	<p>Feld A I <b>0,3 – 0,6</b></p> <hr style="border: 1px solid black;"/> <p><b>15.000m<sup>2</sup> * 0,35 = 5.250m<sup>2</sup></b></p>
<p><b>Kategorie II</b> Gebiete <u>mittlerer</u> Bedeutung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beispiele (Auszug):</li> <li>▪ extensiv genutztes Grünland, Obstwiesen mit altem Obstbaumbestand, Heckengebiet</li> <li>▪ Bauminseln, Feldgehölze, strukturierte Forste</li> <li>▪ Ruderalflächen</li> <li>▪ Gewässer mit mittlerer Gewässergüte</li> <li>▪ Bisherige Ortsrandbereiche mit Grünstruktur</li> </ul> <p>... vgl. Liste 1 b</p>	<p>Feld A II <b>0,8 – 1,0</b></p>	<p>Feld B II <b>0,5 – 0,8</b></p>
<p><b>Kategorie III</b> Gebiete <u>hoher</u> Bedeutung</p> <p>Beispiele (Auszug):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ strukturreiche Wälder</li> <li>▪ artenreiche, ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften</li> <li>▪ nährstoffarme Gewässer</li> <li>▪ Kaltluftentstehungsgebiete</li> <li>▪ Bereiche traditioneller Kulturlandschaften mit historischen Nutzungsformen</li> </ul> <p>... vgl. Liste 1 c</p>	<p>Feld A III, B III <b>1,0 – 3,0</b></p>	

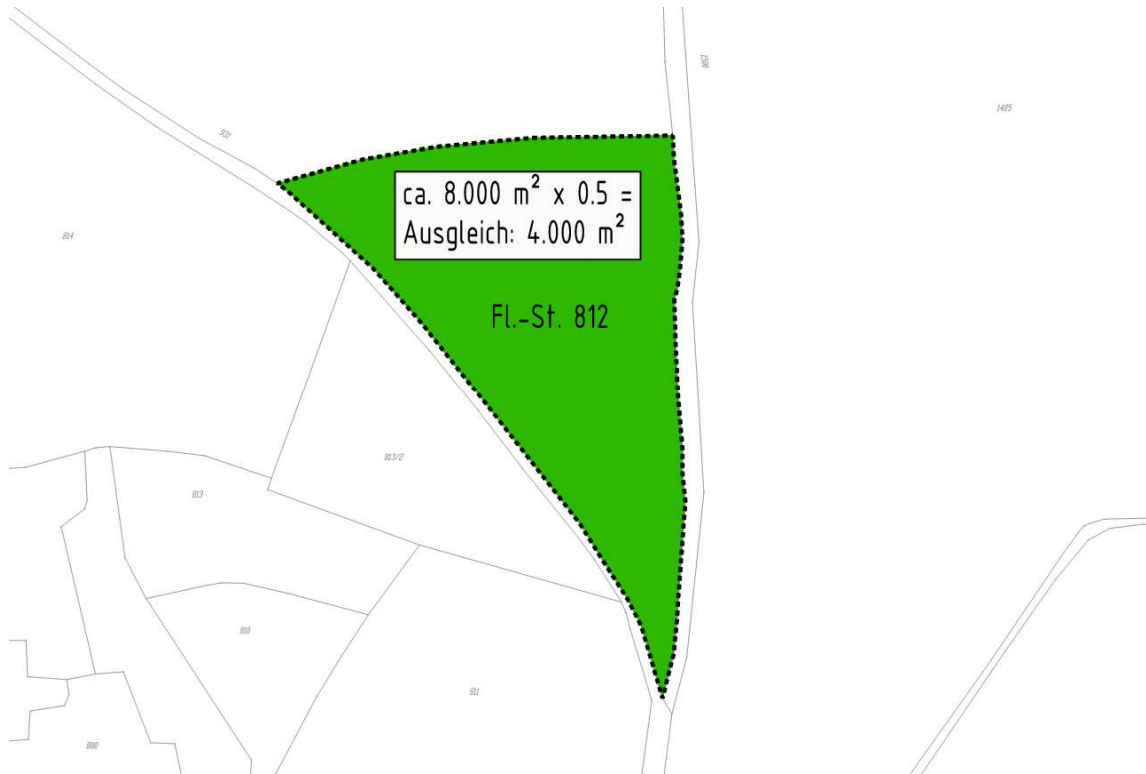
### 4.3 AUSWAHL GEEIGNETER FLÄCHEN UND NATURSCHUTZFACHLICH SINNVOLLER AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stehen insgesamt **782 m<sup>2</sup>** (Eingrünung) als anrechenbare Ausgleichsfläche zur Verfügung.

Der erforderliche Kompensationsbedarf von insgesamt **5.250 m<sup>2</sup>** kann somit nicht vollständig innerhalb des Gewerbegebietes erbracht werden. 4.000 m<sup>2</sup> sind extern auszugleichen.

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen zum Ausgleich vorgesehen:

<b>Ausgleichsfläche im Geltungsbereich</b>			
Flurnummer	Faktor	anrechenbare Fläche	Entwicklungsziel / Maßnahmen
<b>A1</b>  Teilfläche Fl. Nr. 783, Gemarkung Kastl	1 - 1,5	782 m <sup>2</sup> x ca. 1,25 = <b>ca. 1.000 m<sup>2</sup></b>	Anlage einer mit heimischen, autochthonen Sträuchern bepflanzter Eingrünung zur landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebietes und Herstellung eines Biotopverbundes. Biotopanreicherung mit autochthonen Steinen nach Art eines Lesesteinhaufens auf der Südseite der Hecke zur Schaffung von Trockenbiotopen, Lebensraum für Eidechsen. Durchführung der Maßnahme spätestens ein Jahr nach Erschließung des Baugebietes.
<b>A2</b>	1	50 m <sup>2</sup> x 5 Stck. = <b>250 m<sup>2</sup></b>	Pflanzung von Solitäräumen entlang der Haupteinfahrungsstraße  Anzahl: 5 Stck. ~ 250m <sup>2</sup> Ausgleich
<b>Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches</b>			
<b>Fl. Nr. 812, Gem. Kastl</b>	0,5	ca. 8.000 m <sup>2</sup> x 0,5 = <b>4.000 m<sup>2</sup></b>	Extensivierung einer Grünlandfläche am Hochholz (Eigentum Markt Kastl): Extensivierung des Grünlands; Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutz; Anlage zweier wegbegleitenden Obstbaumreihen im Westen und Osten



*Externe Ausgleichsfläche Fl. Nr. 812, Gem. Kastl*

#### **4.4 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)**

Die im Grünordnungsplan mit Umweltbericht beschriebenen öffentlichen Festsetzungen sind spätestens 2 Jahre nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.



#### 4.5 ZUSAMMENFASSUNG

Die nachfolgende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltwirkungen zusammen:

Zu prüfendes Schutzgut	Zustand / Empfindlichkeit	Auswirkungen der Planung / Erheb- lichkeit	Maßnahmen zur Vermeidung, Ver- minderung, Aus- gleich
Boden	geringe Erheblichkeit	hohe Erheblichkeit	Vorhanden
Wasser	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	Vorhanden
Klima /Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	Vorhanden
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit	mittel Erheblichkeit	Vorhanden
Mensch (Lärm- Immissionen)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	Vorhanden
Landschaft	gering Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	Vorhanden
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	Vorhanden

## **5 Verfahrensvermerke**

- |   |   |
|---|---|
| 1. Aufstellungsbeschluss                                      | gemäß § 2 (1) BauGB durch den Marktrat<br>am <b>14.06.2012</b>              |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung des<br>Aufstellungsbeschlusses  | gemäß § 2 (1) BauGB<br>am <b>20.06.2012</b>                                 |
| 3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung                              | gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte<br>vom <b>01.10.2012</b> bis <b>31.10.2012</b> |
| 4. Frühzeitige Beteiligung der Träger<br>öffentlicher Belange | gemäß § 4 BauGB durch Schreiben<br>vom <b>20.09.2012</b>                    |
| 5. Billigung des Entwurfs Auslegungs-<br>beschluss            | gemäß § 3 (2) BauGB<br>am <b>04.04.2013</b>                                 |
| 6. Ortsübliche Bekanntmachung der<br>öffentlichen Auslegung   | gemäß § 3 (2) BauGB<br>am <b>10.04.2013</b>                                 |
| 7. Öffentliche Auslegung                                      | gemäß § 3 (2) BauGB<br>von <b>17.04.2013</b> bis <b>17.05.2013</b>          |
| 8. Beschluss über Anregungen und<br>Stellungnahmen, Abwägung  | gemäß § 3 (2) und § 4 (2+3) BauGB<br>am <b>06.06.2013</b>                   |
| 9. erneute Billigung des Entwurfs Aus-<br>legungsbeschluss    | gemäß § 3 (2) BauGB<br>am <b>06.06.2013</b>                                 |
| 10. erneute Auslegung   | gemäß § 3 (2) BauGB<br>von bis  |
| 11. Satzungsbeschluss des Bebauungs-<br>plans                 | gemäß § 10 (1) BauGB  |

Ausgefertigt:

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen des Bebauungsplanes und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften stimmen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Kastl, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Stefan Braun - Bürgermeister

- |  |                      |
|--|----------------------|
| 10. Ortsübliche Bekanntmachung des<br>Satzungsbeschlusses des Bebau-<br>ungsplanes | gemäß § 10 (3) BauGB |
| 11. Inkrafttreten des Bebauungsplanes  | gemäß § 10 (3) BauGB |

Zur Beurkundung:

Kastl, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Stefan Braun - Bürgermeister

Kastl, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Stefan Braun - Bürgermeister