

# Präambel

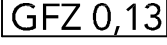
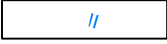
Der Bebauungsplan Leiten in der Fassung vom 25.5.1997 behält seine Gültigkeit.  
Die folgenden Festsetzungen und Hinweise betreffen nur den hier dargestellten Änderungsbereich.

## A. Festsetzungen durch Planzeichen

### 1. Art der baulichen Nutzung

 Allgemeines Wohngebiet




### 2. Maß der baulichen Nutzung

 Geschossflächenzahl (GFZ) Höchstgrenze  
 Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze),  
FH max. 8,50 m über RFB EG

### 3. Bauweise / Baugrenzen

 Baugrenze  
 Satteldach 18° - 45° Dachneigung  
 Firstrichtung,




## 4. Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen  
 Begrenzungslinie Straßenverkehrsflächen  
 Zufahrt

## 5. Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

 Erhaltung Bäume und Sträucher


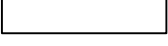


## 6. Sonstige Planzeichen

 Umgrenzung v. Flächen f. Nebenanlagen wie Garagen  
 mit Leitungsrechten belastete Fläche  
 Grenze d. räuml. Geltungsbereichs der Änderung

## B. Festsetzungen durch Text

1. Abstandsflächen  
Es gelten die Abstandsflächen-Vorschriften der Bayerischen Bauordnung, Stand 25.5.2022.
2. Dachform  
Pult- und Flachdächer sind nicht erlaubt. Die Firsthöhe wird mit maximal 8,5m über RFB EG festgesetzt.
3. Sonnenkollektoren  
Sonnenkollektoren sind erlaubt.
4. Niederschlagswasser  
Niederschlagswasser wird auf dem Baugrundstück versickert. Zisternen sind möglich.
5. Bodenbeläge  
Erschließungsflächen und alle Stellflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen.
6. Einfriedungen  
Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,10 m sein. Zaunsockel sind nicht zulässig.
7. Vermeidungsmaßnahme gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG  
Ab dem Frühjahr vor Baubeginn ist das jeweilige Baufeld in kurzen Abständen zu mähen, damit die Grasbestände kurz wie Rasen bleiben, um diese Fläche für Zauneidechsen uninteressant zu machen (Vergrämung).
8. Biotopbausteine  
In jedem Grundstück werden an einem gut besonnten Bereich je ein Stein - Holzhaufen für Zauneidechsen angelegt. Dafür wird auf eine Länge von ca. 2m eine Grube von ca. 0,60m Tiefe und eine Breite von min. 0,50m ausgehoben. Auf einer Drainschicht aus Sand werden unregelmäßige Steine aus regionalem Vorkommen, davon etwa 80% mit ca. 20 - 30cm Durchmesser aufgefüllt. Der Aushub kann an der Nordseite der Grube angefüllt werden. Die Steinhaufen werden etwa 50cm über das Gelände aufgeschichtet. (siehe Begründung Schemaskizze) Eine Sandfläche und ein Wurzelstock o.ä. ergänzt den Steinhaufen.

## C. Hinweise durch Planzeichen

 rechtsgültiger Bebauungsplan Leiten  
 bestehende Grundstücksgrenzen und Straßenverlauf  
 bestehende Gebäude / Nebengebäude m. Hausnummern  
 Flurnummer

## D. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.2.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans nach § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Castell hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Gemeinde Castell, den .....

..... (Siegel)  
1. Bürgermeister Christian Hähnlein

5. Ausgefertigt

Gemeinde Castell, den .....

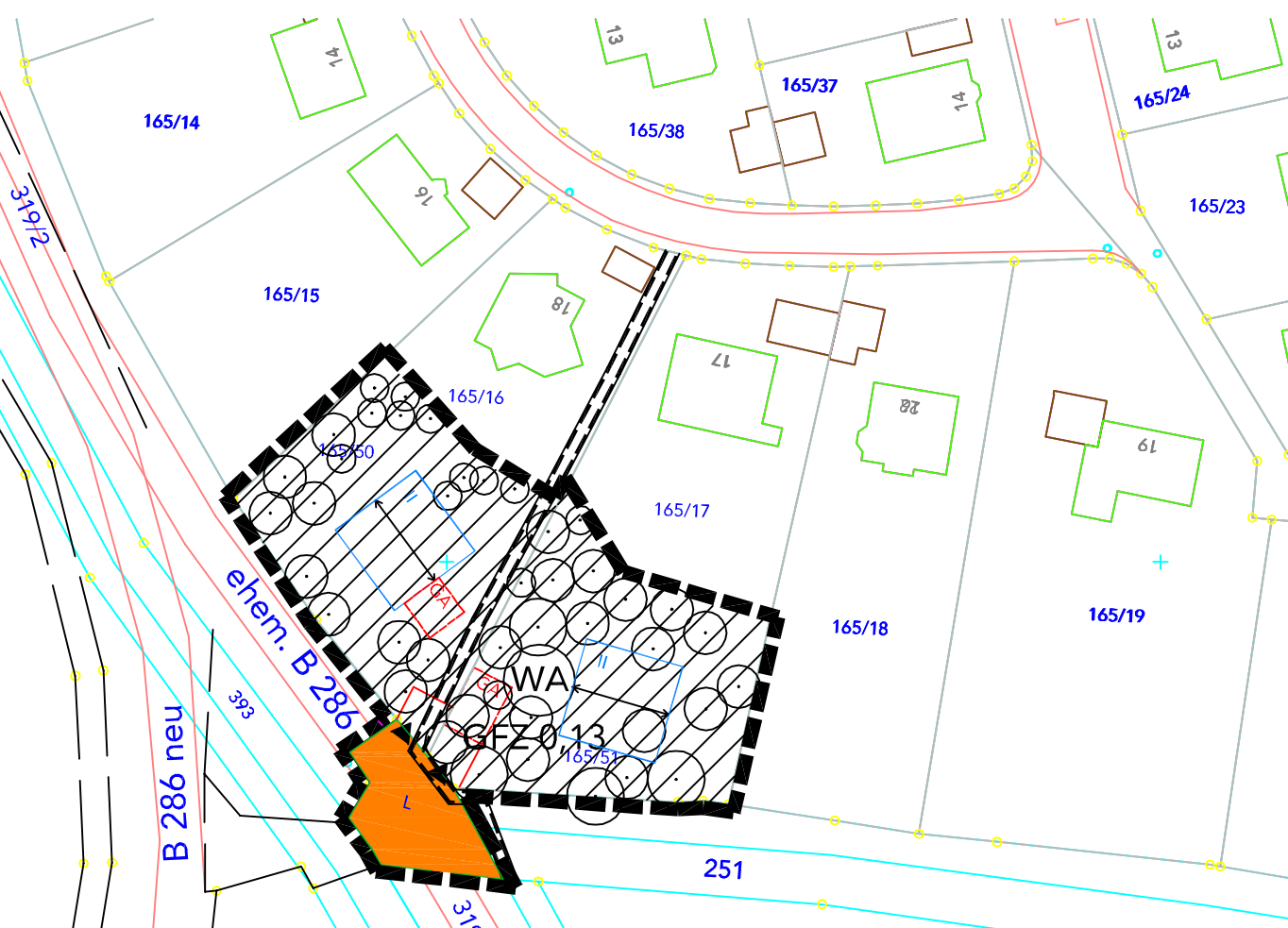
..... (Siegel)  
1. Bürgermeister Christian Hähnlein

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

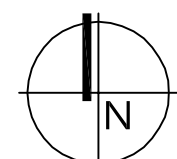
Gemeinde Castell, den .....

..... (Siegel)  
1. Bürgermeister Christian Hähnlein

**Gemeinde Castell**  
**BP Leiten**  
**2. Änderung nach §13 BauGB**



Kartengrundlage Bebauungsplan Leiten  
Kartengrundlage Bayerisches Vermessungsamt  
Grundlagen sind überlagert



Stand: 14.2.2022  
Bearb.: GH; BH  
Gerhard Horak  
August-Sperl-Str. 16 97355 Castell

M 1:1.000  
Architekt / Landschaftsarchitekt  
Tel 09325-99999