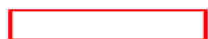


Textliche Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen
Bebauungsplanes „An der Petersberger Straße“, einschl. 1. Änderung

Mit Anmerkungen bezüglich vorgenommener Anpassungen mit 2. Änderung:



Festsetzung für den Geltungsbereich der 2. Änderung
ersetzt / entfallen



Festsetzung für den Geltungsbereich der 2. Änderung
angepasst bzw. ergänzt



Festsetzung / Hinweise für den Geltungsbereich der 2. Änderung
inhaltlich übernommen und weiterhin gültig

3821

BEBAUUNGSPLAN GRÜNORDNUNGSPLAN

Wiesent „Petersberger Straße“

Gemeinde Wiesent, Landkreis Regensburg

**PLANUNGSBÜRO
ZIMMERMANN**

93049 Regensburg, Rennweg 1, Tel. 0941/36046, Fax 36050 (planungsbuero.zimmermann@gmx.de)

Blatt Nr.: 1014 a

Planfertiger:



gez. rf 27.04.2000
erg. frö 03.05.2000
rg. rf. 07.11.2000

rechtsverbindlicher Arbeitsplan
(Änderungen vorbehalten)

732

731

730

729

728

727

Erdverkabelung

Geltungsbereich des 2. Bauabschnittes

724

703

Erschliessung

723

722

721

720

718/2

718/1

717

718

714

20 KV



A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs 1. BA des Bebauungsplanes

1 BAULICHE NUTZUNG

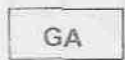
WA	II	Allgemeines Wohngebiet	Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
0,4	O	Max. zulässige Grundflächenzahl	offene Bauweise

2 BAUWEISE

Baugrenze - gilt, sofern sich aus anderen Festsetzungen nichts anderes ergibt



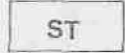
Baulinie - gilt nur für Garagen und Nebengebäude i.S.d. Art. 7 (4) BayBO

3 BEBAUUNG

Flächen für Garagen



Nur Einzelhäuser zulässig



Flächen für Stauraum



Firstrichtung des Hauptgebäudes verläuft parallel

4 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsfläche



Mehrzweckstreifen (Schotterweg / Schotterrasen)



Asphalt

5 GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünfläche



Private Grünfläche



Fläche für die Versickerung von Regenwasser - Versickerungsfläche



Anpflanzung von Laubbäumen

Festsetzung durch Planzeichnung mit Legende
für den Geltungsbereich der 2. Änderung ersetzt**B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**



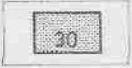




- 1 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

- 2 **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
Zulässig sind zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze. Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird auf 0,4 festgesetzt. Zulässig sind max. zwei Wohneinheiten je Parzelle mit Einzelhausbebauung.

- 3 **BAUWEISE**
Offen.
Zulässig ist nur Einzelhausbebauung, E + 1. OG bzw. E + D.

- 4 **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**
Soweit sich an der Darstellung der Baugrenzen keine größeren Abstandsflächen ergeben, regeln sich die Abstandsflächen abweichend von Art. 7 (1) 1 BayBO nach Art. 6 (4) und (5) BayBO. Nur Garagen und Nebengebäude sind in Grenzbebauung zulässig.
Nebengebäude dürfen 50,00 m³ umbauten Raum nicht überschreiten.

5 HAUPTGEBÄUDE	
Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	38° - 42°
Dachüberstand:	Trauf- und giebelseitig max. 0,50 m.
Dachdeckung:	Kleinteilige ziegelrote Deckung. Solaranlagen sind zugelassen.
Dachgauben:	Zulässig mit max. 3,00 m ² Vorderansichtsfläche im inneren Drittel der jeweiligen Dachflächen, der Abstand vom Ortgang muß beiderseits mindestens 2,00 m betragen. Max. F. 1,50 m ² /Gaube
Untergeordnete Gebäudeteile:	Vorspringende untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Zwerchgiebel, Erker o.ä.) dürfen in ihrer Breite max. ein Drittel der Länge der jeweiligen Gebäudeseite betragen. Ausnahmen bilden Wintergärten, die auch über die gesamte Gebäudeseite reichen dürfen.
Wandhöhe:	Bei E + D, max. 4,10 m, gemessen ab Straßenniveau (Gebäudemitte) Bei E + 1. OG, max 6,20 m, gemessen ab Straßenniveau (Gebäudemitte) Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt zwischen Wand und Dachhaut. Versetzte Geschosse sind zulässig.
EFOK:	Festgesetzt max. 0,50 m auf Straßenniveau der Erschließungsstraße, bezogen auf die Mitte der Einzelgebäude.
6 GESTALTUNG DES GELÄNDES	
Geländeabgrabungen und -aufschüttungen sind auf den Grundstücken bis OK Straße, jedoch maximal nur bis 1,00 m, zulässig.	
7 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE	
Garagen und Nebengebäude sind in Dachneigung, Dachdeckung und Dachform dem Hauptgebäude anzupassen. An der Grundstücksgrenze aneinanderstoßende Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Höhe einheitlich zu gestalten, wobei sich der Nachbauende dem Vorbauenden anzupassen hat. Zulässig sind max. zwei Garagenstellplätze pro Wohneinheit. Kellergaragen sind unzulässig. Garagen können auch als Carports ausgebildet werden.	
8 STELLPLÄTZE	
Pro Wohneinheit muß Stellfläche für zwei PKW bereitgehalten werden. Zwischen Garage bzw. Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ist eine Fläche für Stauraum mit einer Tiefe von 5,00 m vorgeschrieben, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf.	

	Flurstücksgrenze mit Flurstein		Flurstücksnummer
	Wohngebäude		Nebengebäude
	Parzellennummer		Teilung der Grundstücke
	Stromfreileitung		Trafostation
	Entwässerungsgraben – vorhanden an der Petersberger Straße		

Hinweise durch Planzeichnung mit Legende
für den Geltungsbereich der 2. Änderung ersetzt

D TEXTLICHE HINWEISE

1 SCHALLSCHUTZ UND WÄRMEDÄMMUNG

Schallschutzfenster der Klasse 3 sowie die Dämmung der Dachhaut (zwischen 35 und 40 dB) sind, auch zu Zwecken der Wärmedämmung empfehlenswert, gleiches gilt für Wintergärten.

2 BRAUCHWASSERNUTZUNG

Regenwasser kann als Brauchwasser gesammelt und genutzt werden. Dafür muss die Zisterne auf mindestens 6,00 m³ erweitert werden.

3 ENERGIEVERBRAUCH

Um einen geringeren Energieverbrauch zu erreichen, ist der Bebauungsplan so gestaltet, dass eine weitgehende passive und aktive Solarenergienutzung möglich ist. Es wird empfohlen, diese Möglichkeit entsprechend auszuschöpfen und Elemente der Niedrigenergie- und Passivbauweise umzusetzen.

4 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Garagen oder überdachte Stellplätze sollten mit Kletterpflanzen begrünt werden. Als Belagsart ist in Grundstückszufahrten u. nicht überdachten Stellflächen nur Rasenpflaster, Rasengittersteine bzw. sonstige durchlässige Deckschichten zu verwenden.

5 EINFRIEDUNG

Die Hinterpflanzung der Einfriedung ist wünschenswert.

6 BODENDENKMALE

Bei Bauarbeiten eventuell auftretende archäologische Funde sind unverzüglich dem zuständigen Amt zu melden, die Funde und Fundstellen sind zu sichern, der Bau ist bis auf Widerruf einzustellen.

7 SCHUTZABSTAND

Unter der Freileitung von 20 KV des EVU Heider ist ein traufseitiger Schutzabstand von 6,50 m zu fester Bedachung einzuhalten.

8 SONSTIGE HINWEISE

Pflaster soll nur auf Schotter und Sandbett ohne Mörtelverfugung verlegt werden.

9 BRANDSCHUTZ

Gemäß Art. 15 (2) Satz 3 BayBO ist bei Maisonettewohnungen ein zweiter Rettungsweg sicherzustellen.

10 ENTWÄSSERUNG

Jede Parzelle kann eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mind. 3,00 m³ mit einem Überlauf an die öffentliche Niederschlagswasserentsorgung errichten.

E Grünordnerische Festsetzungen durch Text

1 PFLANZENVERWENDUNG / ARTENLISTE

Die Artenauswahl für Großbäume, Sträucher und Gehölze ist aus der natürlichen Vegetation des Landschaftsraumes abzuleiten.

Bäume I. Ordnung (Wuchshöhe über 15 m)

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Betula pendula	- Birke
Fagus sylvatica	- Buche
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde

Bäume II. Ordnung (Wuchshöhe bis 15 m)

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus forminalis	-	Elsbeere

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna/ laevigata	-	Ein- /Zweiggriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa arvensis	-	Wildrose
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

Robuste Obstbaumarten (Mostäpfel und -birnen)

Äpfel: Bohnapfel, Jakob Fischer, Hauxapfel, Engelsberger, Kaiser Wilhelm
 Birnen: Hofratsbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne
 Walnuss und Süßkirsche

Pflanzqualifikation (Mindestpflanzqualität):

Pflanzengröße für einzelne Bäume: Hochstamm oder Stammbusch
 3 x v., m.B., STU 18 - 20 cm

Pflanzengröße für geschlossene
 Pflanzungen: Bäume als Heister, 2 x v., Höhe 100 - 150
 Sträucher oder Büsche, v.Str., 3 - 5 Triebe, 60 - 100

2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN UND SONSTIGE ÖFFENTLICHE FLÄCHENPflanzungen auf öffentlichem Grund

Bei Baum- und Strauchpflanzungen auf öffentlichem Grund ist grundsätzlich auf die Gehölzarten der angeführten Pflanzenliste zurückzugreifen. Baumreihen innerhalb zusammengehöriger Bereiche bestehen aus einer Baumart. Die durch Planzeichen dargestellte Anzahl der Bäume ist eine Mindestzahl. Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen ist von der Gemeinde ein Bepflanzungsplan zu erstellen. Die öffentlichen Grünflächen sind bis spätestens nach Abschluss der Erschließungsarbeiten zu bepflanzen.

Flächenbegrünung

Die flächige Begrünung der öffentlichen Flächen außerhalb der Pflanzungen erfolgt als Wiese oder Rasen. Dabei müssen alle nur extensiv genutzten Flächen (z.B. Randflächen der Pflanzungen) mit Wiese begrünt werden; der Oberboden (ca. 5 - 10 cm stark) ist hier mager zu halten.

Verkehrsbegleitgrün

Baumstreifen müssen mindestens 3,00 m breit sein, das Oberbodensubstrat zwischen den Baumscheiben muss mager sein.

Flächen für die Versickerung von Regenwasser

Versickerungsflächen werden als Schotterweg bzw. in Schotterrasen befestigt.

3 PRIVATE FREIFLÄCHEN

Für Privatgärten sind Baumpflanzungen durch Festsetzungen und Planzeichen dargestellt. Die entsprechend dargestellten Bäume sind dabei aus freiraumgestalterischen Gründen ortsgebunden. In Privatgärten ist pro 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum oder sonstiger Baum aus der beigefügten Pflanzenliste zu verwenden. Bäume aus dem Pflanzgebot werden angerechnet.

4 EINFRIEDUNGEN

Die straßenseitigen Einfriedungen sind ausschließlich mit senkrecht gelatteten Holzzäunen vorzunehmen. Sockel sind nur bis max. 0,20 m zulässig. Die Gesamthöhe darf 1,00 m nicht überschreiten.

Rückwärtige und seitliche Einfriedungen sind mit senkrecht gelatteten Holzzäunen oder Maschendrahtzäunen (max. 1,00 m) ohne Sockel vorzunehmen.

Zulässig sind Naturhecken, Thujen jedoch ausgeschlossen, mit einer max. Höhe von 1,00 m. An den Ortsrändern dürfen Naturhecken diese Höhe überschreiten.

Bezugspunkt ist Geländeneiveau.

Deckblatt Nr. 1. für den Bebauungsplan „An der Petersberger Straße“

Die Gemeinde Wiesent ändert im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „An der Petersberger Straße“ in der Fassung vom 07.11.2000.

Textliche Festsetzungen:

Die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „An der Petersberger Straße“ erhalten unter A 5 nachfolgende Änderung:

Dachdeckung:

Die Dachdeckung hat durch kleinteilige rote bis rotbraune oder antrazith bis schwarz farbene Dachelemente aus Ziegel oder Betonsteinen zu erfolgen. Solaranlagen und PV-Anlagen sind zugelassen.

Begründung:

Die Gemeinde Wiesent begrüßt und wünscht im gesamten Gemeindebereich die Errichtung von Photovoltaikanlagen und Solaranlagen auf den Dächern. Durch hocheffiziente Anlagen ist die Errichtung dieser Anlagen nicht mehr nur für südlich ausgerichtete Dächer sondern auch für östlich und westlich gerichtete Dächer möglich. Dies hat zur Folge, dass , Dachflächen im Gemeindegebiet auf bis zu 3 Seiten mit antrazit bis schwarz farbenden Plattenelementen bedeckt sein können. Aus diesem Grund ist es geboten auch eine Dacheindeckung in dieser Farbe zuzulassen

rechtsverbindlicher Arbeitsplan
(Änderungen vorbehalten)