

# Verbindlicher Bauleitplan

mit integriertem Grünordnungsplan

2. Änderung

WA „Petersberger Strasse“

mit Teilaufhebung

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Hinweise (Teil D)

Aufhebungssatzung (Teil E)



## Gemeinde Wiesent

1. Bürgermeisterin Elisabeth Kerscher

Bahnhofstraße 1

93109 Wiesent

**Fassung: 12.11.2019** - redaktionell ergänzt mit Beschluss vom 03.08.2020

**Planverfasser:**

**BERNHARD BARTSCH** ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25  
93161 SINZING  
TEL: 0941 463 709 - 0  
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE  
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

## Textliche Festsetzungen und Hinweise

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung werden die textlichen Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan „An der Petersberger Straße“ mit 1. Änderung wie nachfolgend ausgeführt übernommen bzw. geändert oder ergänzt:

### Teil B - FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

**B 1 - ART DER BAULICHEN NUTZUNG** - mit 2. Änderung redaktionell überarbeitet und ergänzt:

**Allgemeines Wohngebiet (WA)** im Geltungsbereich der 2. Änderung:

Allgemeine Wohngebiete dienen gem. § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Im WA sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind i.S. des § 1 Abs. 5 BauNVO:

- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO sind zulässig.

**B 2 – MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** - mit 2. Änderung redaktionell überarbeitet

Zulässig sind zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze. Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird auf 0,4 festgesetzt. Zulässig sind max. zwei Wohneinheiten je Wohngebäude.

**B 3 – BAUWEISE** - mit 2. Änderung redaktionell überarbeitet.

Die bisherige Nennung der Bautypen E+1.OG bzw. E+D entfallen:

Offen. Zulässig ist nur Einzelhausbebauung.

**B 4 – ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** - mit 2. Änderung redaktionell überarbeitet

Es gelten die Vorschriften zu den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO mit Ausnahme der abweichenden Regelung zu den Wandhöhen von Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. Ziff. B5 der Festsetzungen.

Nebengebäude dürfen 50,00 m<sup>3</sup> umbauten Raum nicht überschreiten.

mit 2. Änderung ergänzter Unterpunkt:

#### **B 4a - NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** im Geltungsbereich der 2. Änderung:

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind, mit Ausnahme von Garagen, Nebenanlagen, die Gebäude sind, nach § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nur bis max. 15 m<sup>2</sup> Grundfläche je Grundstück zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, zur Versorgung des Baugebietes, Ableitung von Abwasser, fernmeldetechnische Anlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, sind innerhalb des Geltungsbereiches ausnahmsweise zulässig.

Solaranlagen können nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nach Art 6 Abs. 9 Nr.1 BayBO zugelassen werden.

#### **B 5 – HAUPTGEBÄUDE UND GARAGEN**

**Dachform** - mit 2. Änderung übernommen

Satteldach

**Dachneigung** - mit 2. Änderung geänderter

Im WA des Geltungsbereiches der 2. Änderung sind zulässig:

Dachneigungen von 20° bis 28° und 38° bis 44°

**Dachüberstand** - mit 2. Änderung übernommen

Trauf- und giebelseitig max. 0.50m

**Dachdeckung** - mit 2. Änderung ersetzt

Der zuletzt durch das 1. Deckblatt geänderte Unterpunkt „Dachdeckung“ wird im Geltungsbereich der 2. Änderung aufgehoben und durch nachfolgende Festsetzung ersetzt:

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

**Dachgauben** - mit 2. Änderung übernommen

Zulässig mit max. 3,00 m<sup>2</sup> Vorderansichtsfläche im inneren Drittel der jeweiligen Dachflächen, der Abstand vom Ortgang muß beiderseits mindestens 2,00 m betragen.

Max. Fläche 1,50 m<sup>2</sup> / Gaube.

**Übergeordnete Gebäudeteile** - mit 2. Änderung übernommen

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.

### **Firstrichtungen** - mit 2. Änderung ergänzter Unterpunkt

Der First des Hauptdaches muss im Bereich des WA parallel zur Pfeilrichtung verlaufen. Die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellte Richtung der Hauptfirste der Hauptgebäude ist bindend. Eine Abweichung von +/- 10° zulässig.

### **Wandhöhen der Hauptgebäude** - mit 2. Änderung geändert

Die maximalen Wandhöhen sind in Abhängigkeit der zulässigen Dachneigung festgesetzt:

Bei Dachneigungen von 20° bis 28° ist für Hauptgebäude eine maximale Wandhöhe (WH(max.)) von 6,20 m ab EFOK (Rohfußbodendeckenoberkante des Erdgeschoss) zulässig.

Bei Dachneigungen von 38° bis 44° ist für Hauptgebäude eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 4,10 m ab EFOK zulässig.

Obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt zwischen Außenwand Wand und Dachhaut.

Versetzte Geschosse sind zulässig.

Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Abstandsflächen (gem. BayBO) ist das natürlich anstehende Gelände.

In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das fertig hergestellte Gelände stets genau darzustellen ist.

*mit 2. Änderung ergänzter Unterpunkt:*

### **Wandhöhen der Garagen, Carports und bauliche Anlagen** nach Art. 6 Abs. 9 BayBO:

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt im Mittel 3 m.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 4,5 m.

Bei ausnahmsweise zugelassenen Pultdächern darf die höhere Wand (First) nicht entlang der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Die Wandhöhe wird (abweichend von der bayerischen Bauordnung) gemessen zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der hergestellten Rohfußbodendeckenoberkante (EFOK) zur Außenwand und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut,

bei der Firsthöhe bis zum obersten Punkt der Dachhaut,

bei Flachdächern bis zum obersten Punkt der Attika.

*mit 2. Änderung den Unterpunkt EFOK ersetzend:*

**EFOK / Höhenlage für Hauptgebäude und Garagen** (§9 Abs. 3 BauGB) im allgemeinen Wohngebiet (WA) des Geltungsbereiches der 2. Änderung:

Im Bereich der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Teilflächen (Teilflächennummer 1 - 7) beträgt die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK max.) der Hauptgebäude und Garagen

**max. 0,15 m, bezogen auf Planstraße A**

**Nr. 1, 2, 3, 4, 7**

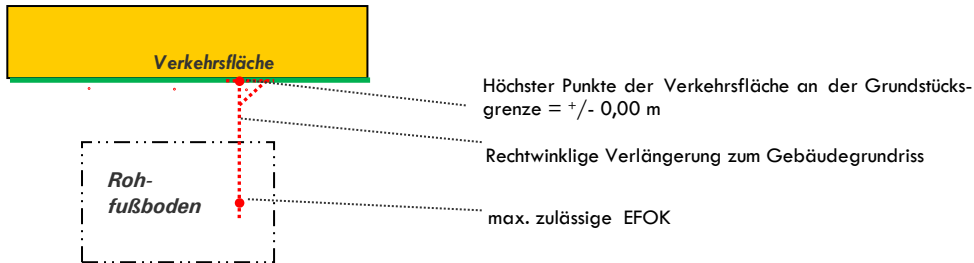
**max. 0,00 m, bezogen auf Planstraße A**

**Nr. 5, 6**

über dem höchsten Punkt des hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Bezugspunkt ist jeweils der höchste Punkte der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante.

Das Höhenniveau der angrenzenden Verkehrsfläche wird horizontal und senkrecht gemessen vom höchsten Punkt der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zur Oberkante der jeweiligen Erdgeschossrohfußbodendecke (EFOK).



## B 6 – GESTALTUNG DES GELÄNDES

Die bisherigen Regelungen zu Geländeabgrabungen und -aufschüttungen werden für den Geltungsbereich der 2. Änderung aufgehoben und wie folgt ersetzt:

Im Änderungsbereich ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der vorgeschlagenen Bauparzellen das fertige Niveau der Grundstückskante exakt an das fertige Höhenniveau der Erschließungsstraße anzupassen.

An den Außenrändern des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist verpflichtend festgesetzt, die Grundstücksgrenzen der künftigen Bauparzellen exakt an das natürliche Gelände anzugleichen.

Stützmauern sind bis maximal 1 m Höhe zwischen den Bauparzellen zulässig.

## B 7 – GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

(Garagen, Carports und bauliche Anlagen nach Art. 6 Abs. 9 BayBO)

mit 2. Änderung angepasst / ergänzt. Die bisherigen baugestalterischen Regelungen zur Höhe von Garagen und Nebengebäude bei Grenzbebauung entfällt:

Garagen und Nebengebäude sind in Dachneigung, Dachdeckung und Dachform dem Hauptgebäude anzupassen. An der Grundstücksgrenze aneinanderstoßende Garagen und Nebengebäude sind in Dachform einheitlich zu gestalten, wobei sich der Nachbauende dem Vorbauenden anzupassen hat. Ausnahmsweise sind Flach- und Pultdächer zulässig.

mit 2. Änderung übernommen:

Zulässig sind max. zwei Garagenstellplätze pro Wohneinheit. Kellergaragen sind unzulässig. Garagen können auch als Carports ausgebildet werden.

## B 8 – STELLPLÄTZE - mit 2. Änderung übernommen

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.

Mit 2. Änderung übertragener Teil E der ursprünglichen Satzung „GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT“ in den Teil B der „FESTSETZUNGEN DURCH TEXT“

## **B 9 - GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

### **B 9.1 (bisher E1) - PFLANZENVERWENDUNG / ARTENLISTE mit 2. Änderung übernommen.**

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 monogynal laevigata	_ Ein- / Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	_ Pfaffenhütchen
Ligustrum viulgare	_ 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 (Mindestqualität):

für einzelne Bäume:	Hochstamm oder Stammbusch 3 x v., m.B., STU 18-20 cm
für geschlossene Pflanzungen:	Bäume als Heister, 2 x v.. Höhe 100 – 150
	Sträucher oder Büsche, v. Str., 3 - 5 Triebe. 60-100

## **B 9.2 (bisher E2) - ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN UND SONSTIGE ÖFFENTLICHE FLÄCHEN**

*mit 2. Änderung übernommene Unterpunkte:*

### **Pflanzung auf öffentlichen 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** - *mit 2. Änderung entfallener Unterpunkt*

## **B 9.3 (bisher E3) - PRIVATE FREIFLÄCHEN**

*Die bisherigen Regelungen zu Baumpflanzungen durch textliche Festsetzungen und Planzeichen werden für den Geltungsbereich der 2. Änderung aufgehoben und wie folgt geändert und ergänzt:*

*mit 2. Änderung angepasster und wie folgt ersetzter Unterpunkt:*

In **Privatgärten** ist pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum oder sonstiger Baum aus der beigefügten Pflanzenliste - siehe B9.1 (bisher E1) - zu verwenden. Bäume aus dem Pflanzgebot werden angerechnet.

*mit 2. Änderung ergänzter Unterpunkt:*

### **Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Verkehrsflächen, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht (Zufahrten), mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrassen, sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

mit 2. Änderung ergänzter Unterpunkt:

**Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung** sind auf den Baugrundstücken gem. §14 BauNVO zulässig.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung ist auf den privaten Flächen die **Abgabe von Niederschlagswasser bis zu einer Menge von 0,75 Liter/Sekunde je 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche** an den Niederschlagswasserkanal der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

*HINWEIS: Hinsichtlich der damit verbundenen Vorgehensweise und Maßnahmen wird an dieser Stelle ausdrücklich auf den Unterpunkt D11 – Niederschlagswasser der textlichen Hinweise verwiesen.*

### **Private Grundstücksflächen / Nicht überbaute Flächen, Grünflächenanteil**

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Grundstück 30 % der gesamten Grundstücksfläche. Flächen mit naturnahen Regenrückhalteeinrichtungen können hierauf angerechnet werden.

Kies-/Schotterflächen sind nur bis max. 15 m<sup>2</sup> je Grundstück zulässig.

### **B 9.4 (bisher E4) – EINFRIEDUNGEN mit 2. Änderung übernommen.**

Die straßenseitigen Einfriedungen sind ausschließlich mit senkrecht gelatteten Holzzäunen vorzunehmen. Sockel sind nur bis max. 0,20 cm 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 Geländeniveau.

## **Teil D – TEXTLICHE HINWEISE**

mit 2. Änderung übernommen Unterpunkte D1 -D8:

### **D1 – 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.

### **D2 – BRAUCHWASSERNUTZUNG**

Regenwasser kann als Brauchwasser gesammelt und genutzt werden. Dafür muss die Zisterne auf mindestens 6,00 m<sup>3</sup> erweitert werden.

### **D3 – 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.



#### **D4 – 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.

#### **D5 - 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.

#### **D6 - EINFRIEDUNG**

Die Hinterpflanzung der Einfriedung ist wünschenswert.

#### **D7 - SCHUTZABSTAND**

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

#### **D8 - SONSTIGE HINWEISE**

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

#### **D9 – BRANDSCHUTZ - mit 2. Änderung ergänzt:**

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

Der Einsatz von Rauchmeldern in Wohngebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es sind die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten.

Ausreichende Löschwasserversorgung: Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 **bei 800 l/min (48m<sup>3</sup>/h)**. Hydranten sollten in einem Abstand von **80 m bis 100 m** errichtet werden. Der Hydrantenplan wird mit dem örtlichen Kommandanten der Feuerwehr abgestimmt.

#### **D10 – ENTWÄSSERUNG**

Jede Parzelle kann eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mind. 3,00 m<sup>3</sup> mit einem Überlauf an die öffentliche Niederschlagswasserentsorgung errichten.

*mit 2. Änderung ergänzte Unterpunkte D11 ff.*

#### **D11 – NIEDERSCHLAGSWASSER**

Niederschlagswasser öffentliche Flächenbereiche:

Im Erschließungsgebiet wird vorgesehen, das anfallende unbedenkliche Niederschlagswasser aus allen unbefestigten öffentlichen Grundstücksflächen (z.B. Grünflächen, Gräben-/Mulden, etc.) sowie das tolerierbare Niederschlagswasser aus allen befestigten, bzw. teilbefestigten öffentlichen Grundstücksflächen (z.B. Verkehrsfläche, Randstreifen, sonstige Flächen, etc.) durch Regenwasserkanäle aufzunehmen und abzuleiten.

Anfallendes Niederschlagswasser wird zu einem geplanten Regenrückhaltebecken geführt und eingeleitet. Aus dem Regenrückhaltebecken wird das Wasser gedrosselt in den „Graben aus Petersberg“ (Gewässer III. Ordnung) eingeleitet. Dieser Graben mündet kurz darauf in den Vorfluter „Wiesent“. Vor der Einleitung des Niederschlagswassers in das Regenrückhaltebecken sind soweit erforderlich, ausreichend bemessene Anlagen zur Vorreinigung-/Sedimentation, etc. nach den a.a.R.d.T. vorzusehen

#### Niederschlagswasser private Flächenbereiche:

Gem. Art. 41 BayBO ist der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Regenwassers verantwortlich. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/ umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Die Grundstückseigentümer sind maßgeblich am aktiven Rückhalt von Niederschlagswasser beteiligt. Es wird dringlich empfohlen, Flächenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und den Einbau von privaten Regenwasserzisternen vorzusehen.

Mit **Verweis auf festgesetzte max. Abgabemenge** von Niederschlagswasser – siehe unter B9.3 - PRIVATE FREIFLÄCHEN, *Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)* - ist das anfallende **unbedenkliche Niederschlagswasser** aus allen unbefestigten **privaten Grundstücksflächen** (z.B. Garten-/Grünflächen, Mulden, etc.) sowie das **tolerierbare Niederschlagswasser** aus allen befestigten, bzw. teilbefestigten **privaten Grundstücksflächen** (z.B., Dach-/Hof-/Terrassen-/Verkehrsflächen, sonstige Flächen etc.) vom privaten Grundstückseigentümer vorrangig auf den Privatflächen in geeigneten Rückhalteeinrichtungen (z.B. Regenwasserzisterne) zurückzuhalten. **Der Ablauf von Niederschlagswasser** aus den privaten Rückhalteeinrichtungen erfolgt innerhalb des, nach Wasserrecht maßgeblichen Bemessungsregens (i.d.R. 5-jährliches Niederschlagsereignis), gedrosselt (geregelter Drosselablauf) zu den geplanten Regenwasserkanälen des Erschließungsträgers mit Einleitung in das geplante Regenrückhaltebecken (analog öffentliche Flächenbereiche). Die Installation privater Rückhalteeinrichtungen wird von Seiten der Wasserwirtschaft grundsätzlich begrüßt.

Die **Mindestgröße der privaten Rückhalteeinrichtung** sowie der **maximale Drosselablauf** werden nach den Vorgaben der a.a.R.d.T. bestimmt. Eine ggf. erforderlichen Vorreinigung-/Sedimentation ist nach DWA-Merkblatt DWA-M 153 zu bemessen und bereitzustellen. Aus privaten Flächen dürfen bei der qualitativen Bewertung nach DWA-M 153 maximal 15 Gewässer-Bewertungspunkte (G6) erreicht werden. Die **fachgerechte Planung, Bemessung und Umsetzung der privaten Rückhalteeinrichtung mit Drosselablauf** nach den Vorgaben des Kaufvertrages hat von privater Hand zu erfolgen und die **fachgerechte Planung und Bemessung** ist der Gemeinde **mit Vorlage des Bauantrages nachzuweisen**. Der fachgerechte Einbau der Rückhalteeinrichtungen sowie der Drosseleinrichtung ist dann durch eine unabhängige, ausreichend fach-/sachkundige Person, z.B. einen privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft zu bestätigen. Die Bestätigung ist der Gemeinde Wiesent unverzüglich mit Fertigstellung-/Inbetriebnahme vorzulegen.

Um die festgesetzte max. Abgabemenge an die geplanten Regenwasserkanälen des Erschließungsträgers sicherzustellen, sind für die jeweiligen Baugrundstücke erforderliche Rückhalteeinrichtungen (z.B. Regenwasserzisternen ggf. mit Brauchwassernutzung) vom privaten Bauwerber in Eigenleistung zu warten und dauerhaft zu betreiben.

Es wird auf § 17 Abs. 6 Satz 1 der Trinkwasserverordnung hingewiesen, in der ausgeführt wird, dass Trinkwasserinstallationen von Nicht-Trinkwasseranlagen durch Sicherungseinrichtungen entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik getrennt werden müssen.

Eine Beseitigung von Niederschlagswasser durch Versickerung wird aufgrund der Topographie in Hanglage und mgl. Beeinträchtigung Dritter (Unterlieger) nicht empfohlen. Wird dennoch eine Versickerung von Niederschlagswasser in Erwägung gezogen, dürfen unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiflächen von über 50 m<sup>2</sup> darf nur nach Vorreinigung des Wassers über eine geeignete Oberbodenschicht oder nach Vorreinigung über eine Behandlungsanlage mit Bauartzulassung versickert werden. Ferner wird auf die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV)

vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt zu stellen.

## **D12 – ABWASSER; SCHMUTZWASSER**

Die Aufnahme und Ableitung von **Schmutzwasser aus dem neuen Erschließungsgebiet** erfolgt innerhalb des Erschließungsgebietes über Kanäle und Leitungen **im Trennsystem** (Ableitung von Schmutzwasser ohne Vermischung mit Regenwasser § 55 Wasserhaushaltsgesetz (2)). Der geplante Schmutzwasserkanal wird im Einmündungsbereich zur Petersberger Straße an den bestehende Kanal angeschlossen der das Schmutzwasser weiter zur Kläranlage Wörth a.d.D. fördert. Anlagen zur Schmutzwasserentsorgung werden nach den a.a.R.d.T. erstellt.

## **D13 - GRUNDWASSER UND SCHICHTENWASSER**

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnis-pflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs.1 Nr.3 BayWG wird hingewiesen.

## **D14 – GEOTHERMIE**

Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

## **D15 - STARKNIEDERSCHLÄGE / VORKEHRUNGEN GEGEN WASSEREINBRÜCHE**

Aufgrund des in Teilen hängigen Geländes und in Anbetracht immer häufig werdenden Starkregenereignisse wird auf die „Hochwassergefahr“ durch wild abfließendes Wasser hingewiesen. Die Folgen (Vernässung und Verschlammung von Gebäuden, Verkehrsflächen und Grundstücksflächen, Bodenabtrag, Überlauf der Kanalisation etc.) können nur durch entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen verhindert bzw. abgemildert werden. Auch kann bei hohen Grundwasserständen und durch Schichtenwasser eine Gefahr der Vernässung bestehen.

Zum Schutz vor Wassereintritten, insb. bei Starkregenereignissen, wird neben der dichten (bis 30 cm über Geländeoberkante GOK) und der auftriebssicheren Ausführung der Kellergeschosse und sonstiger gefährdeter Gebäudeteile und -öffnungen ( wie Keller-schächte, Eingänge) empfohlen, die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand von 20 cm über Gelände- bzw. Straßenoberkante zu legen. Auf die DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ wird verwiesen.

## **D16 – UMWELTEINFLÜSSE / LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG**

Die an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung mit Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

Bei Anpflanzungen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Abstände einzuhalten. (Art. 48 -50 AGBGB).

## **D17 ALLGEMEINE HINWEISE UND PLANGENAUIGKEIT**

Planunterlagen sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nur mit Zustimmung des Planverfassers (auch auszugsweise) verwendet, vervielfältigt, geändert oder an Dritte weitergegeben werden. Bei evtl. Abweichungen zwischen der digitalen Planfassung und der ausgehändigten Papierfassung haben immer die durch den Planverfasser unterzeichneten Papierfassungen Gültigkeit.

Bei Grundlage einer Digitalen Flurkarte (DFK) stellt diese keinen amtlichen Katasterauszug dar. Der Auszug aus der DFK kann nicht aktuelle Informationen enthalten und ist zur Maßentnahme nicht geeignet.

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Gemeinde Wiesent zur Verfügung gestellt und durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Katastervermessungen gemäß Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG,)) durch Befliegung der Bayerische Vermessungsverwaltung erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Stadt und des Planverfassers, keine Gewähr übernommen werden.“

## Teil E – AUFHEBUNGSSATZUNG

Die Gemeinde Wiesent hebt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), der BauNVO vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. IS. 1057), der PlanZV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 24.07.2019 (GVBl. S. 408), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert am 22.03.2018 (GVBl. S. 145), des Art. 3 des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (BGBl. I. S. 82), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) und dem Landesentwicklungsprogramm Bayern in der Fassung vom 01.03.2018 einen Teilbereich des Bebauungsplans „Petersberger Straße“ als Satzung auf.

### 1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebungssatzung, in der Planzeichnung (Teil A) als Umgrenzung und Fläche des Aufhebungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB) grau hinterlegt, umfasst die Flurstücke Nr. 723 und 724 (TF) der Gemarkung Wiesent.

### 2. Außerkrafttreten des Bebauungsplanes

Mit Inkrafttreten der Aufhebungssatzung für den in der Planzeichnung (Teil A) der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Petersberger Straße“ festgesetzten Bereiches tritt der seit 24.11.2000, zuletzt geändert in der Fassung vom 20.05.2014, rechtskräftige Bebauungsplan samt aller Änderungsplanungen im genannten Geltungsbereich außer Kraft.

### 3. Inkrafttreten der Aufhebungssatzung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Die Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan „Petersberger Straße“ tritt gemäß

§ 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufhebungssatzungsbeschlusses in Kraft.