

Verbindlicher Bauleitplan mit integriertem Grünordnungsplan

Allgemeines Wohngebiet **„Wiesent Nord – Erweiterung II“**

mit 5. Änderung
„Wiesent Nord - Stufe 1 / Erweiterung II“

Textliche Festsetzungen mit Hinweisen
(Teil B und Teil C)



GEMEINDE WIESENT

1. Bürgermeisterin Elisabeth Kerscher
Bahnhofstr. 1
93109 Wiesent

Fassung vom 12.07.2022 (§ 13a/b BauGB)
redaktionell und klarstellend ergänzt mit Beschluss vom 17.11.2022

Planverfasser Bebauungsplan:

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

Mit der im vorliegenden Bebauungsplan enthaltenen 5. Änderung des Bebauungsplanes "Erweiterung Wiesent Nord - Stufe 1 / Erweiterung II" werden für den Änderungsbereich alle Zeichenerklärungen, Regelquerschnitte, Festsetzungen und Hinweise des Ausgangsbauungsplanes aufgehoben und ersetzt.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Bauflächen werden gemäß Planzeichnung (Teil A) nach §4 Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der geltenden Fassung als

Allgemeines Wohngebiet (WA) mit den Teilflächen WA 1 - WA 2 festgesetzt.

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet **WA** sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung (Teil A) nicht geringere Werte ergeben, wird gem. § 19 BauNVO eine max. Grundflächenzahl (**GRZ**) von **0,35** festgesetzt.

Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten sind nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen, wenn sie unterhalb der Geländeoberfläche erstellt werden und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird. Eine Begrünung gilt nur mit einer Gesamtüberdeckung von mind. 80 cm, einschließlich einer belebten Oberbodenschicht von mind. 20 cm.

1.2.2 Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

Im **WA** wird eine Geschossflächenzahl (**GFZ**) von **max. 0,60** festgesetzt.

1.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Im **WA** sind bei Hauptgebäuden max. 2 Vollgeschosse zulässig.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Definition Vollgeschoss gem. Art. 83 Abs. 6 BayBO in der aktuellen Fassung:

„Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort:

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlich oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegen als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

1.3 Bauweise, Baugrenzen und Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, §§ 22 und 23 BauNVO und Art. 81 BayBO)

1.3.1 Bauweise (§22 BauNVO)

Im **WA1** und **WA2** wird nach § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

Im **WA1** sind Einzelhäuser zulässig.

Im **WA2** sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgesetzt.

1.3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§23 Abs.5 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet **WA** sind, mit Ausnahme von Garagen, Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind, gem. § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nur bis max. 15 m² Grundfläche je Grundstück zulässig.

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

1.3.4 Abstandsflächen

Es gelten die Vorschriften zu den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO mit Ausnahme für Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. Ziff. 1.7.8 mit vorrangig zur BayBO abweichenden Wandhöhenregelung.

1.4 Nebenanlagen, Flächen für Garagen / Stellplätze

1.4.1 Nebenanlagen und Nebengebäude nach § 14 BauNVO

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

1.4.2 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen gem. §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit ihren Einfahrten gem. §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Stellplätze und Garagen nur auf den in der Planzeichnung dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Dazugehörige Einfahrten sind nur in den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bereichen zulässig.

1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Die Lage ist der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

1.5.2 Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Die Lage der öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Flurweg“ werden in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

1.6 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

1.6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die zulässige Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche wird in der Planzeichnung (Teil A) jeweils mittig der Fahrbahn in Meter ü. NN (mittlere Höhe des Meeresspiegels) festgesetzt. Für die zulässige Höhe der öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Abweichung von +/- 10 cm zulässig.

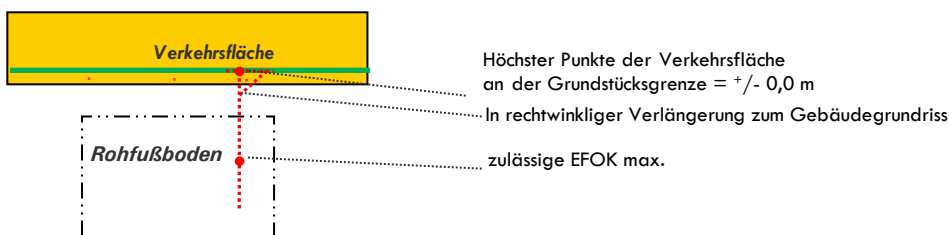
1.6.2 Hauptgebäude und Garagen im allgemeinen Wohngebiet

Die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK max.) der Hauptgebäude beträgt im allgemeinen Wohngebiet maximal 0,3 m über dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Für Garagen und Carports wird im allgemeinen Wohngebiet die zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK max.) auf 0,15 m über dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Bezugspunkt ist jeweils der höchste Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante. Bei Eckgrundstücken ist das maßgebende Höhenniveau die zum Gebäudegrundriss nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche.

Das Höhenniveau der angrenzenden Verkehrsfläche wird horizontal und senkrecht (hilfsweise in der kürzesten Entfernung zum Gebäudegrundriss) gemessen vom höchsten Punkt der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zur Oberkante der jeweiligen Erdgeschossrohfußbodenplatte (EFOK).



1.7 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO)

1.7.1 Geländegestaltung i.S.d. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO

An den Außengrenzen des Geltungsbereiches ist das natürlichen Geländehöhen einzuhalten und exakt an dieses anzugleichen.

Geländehöhen zwischen den Grundstücken sind innerhalb des Geltungsbereiches aneinander anzupassen. Stützmauern sind an inneren Grundstücksgrenzen nur ausnahmsweise bis maximal 1 m Höhe zulässig.

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind private, nicht mit Gebäuden oder Garagen überbaute Flächen und Zufahrten an das Höhenniveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen. Jedoch sind Stützwände als Sockelmauern bis zu 30 cm Höhe ab fertiggestellter Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Für Unter- oder Kellergeschosse ist ein Freilegen bis max. -1,0 m unter EFOK bis fertiges Gelände (OKF) zulässig.

Um den natürliche Geländeverlauf des Grundstücks zu erhalten sind Aufschüttungen, Abgrabungen nur auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und bis zu einer Höhe von 1,0 m über bzw. unter dem natürlichen Geländeverlauf zulässig.

Gestaffelte Abgrabungen bzw. Aufschüttungen entlang der Gebäude als Terrassierungen mit Böschungsneigungen von max. 60 Grad sind zulässig. Bei Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,50 m sind die nach BayBO erforderlichen Absturzsicherungen anzubringen.

1.7.2 Gestaltung der Gebäude

Zulässige Gebäudehöhen (GH) (= Firsthöhen) und Wandhöhen (WH) der Hauptgebäude:

Folgende Höhenfestsetzungen mit Höhenbeschränkung werden als Höchstmaß über der hergestellten Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK) im **WA** getroffen:

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine und Lüftungsanlagen, welche über die zulässige Gebäudehöhe (=Firsthöhe) hinausragen, sind abschnittsweise zusammenzufassen und können zugelassen werden.

Die maximal zulässige **Gebäudehöhe (GH max.)** beträgt

Satteldach (SD), Flaches Satteldach (FSD) und versetztes Pultdach (vPD) = 10,0 m

Pultdach (PD) = 7,0 m

Die Gebäudehöhe (GH = Firsthöhe) wird gemessen zwischen der hergestellten Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (EFOK, nicht Untergeschoss) und der Oberkante Dachhaut (oberer Dachabschluss = First).

Zulässige Wandhöhen (WH):

Die max. zulässige Wandhöhe der Hauptgebäude ist in Abhängigkeit der zulässigen Dachform festgesetzt. Zulässig sind:

Satteldach mit einer Dachneigung von 38° - 44° (E+D)

Es wird eine maximale traufseitige Wandhöhe (WH_{max.}) von **4,2 m**, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

Flaches Satteldach (FSD) mit der Dachneigung 18° bis 28° (E+I)

Es wird eine maximale traufseitige Wandhöhe (WH_{max.}) von **6,5 m**, gemessen zwischen der EFOK (Erdgeschossrohfußbodenhöhe) und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

Pult-/versetztes Pultdach mit einer Dachneigung 9° bis 24° (E+I)

Es wird eine maximale traufseitige Wandhöhe (WH_{max.}) von **5,5 m**, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

1.7.3 Dächer

In den Teilflächen sind nur die in der Planzeichnung (Teil A) angegebenen Dachformen und Dachneigungen für die Hauptbaukörper zulässig. Bei Satteldächern ist der First nur mittig, bezogen auf den Hauptbaukörper und nur parallel zur Gebäudelängsseite, zulässig.

Bei versetzten Pultdächern ist der versetzte First, gemessen von der Gebäudeaußenkante, um mindestens $1/4$, max. um $1/3$ der Giebelbreite (Gebäudeschmalseite) einzurücken.

Im Geltungsbereich sind als Dacheindeckung nur Dachsteine und Dachpfannen zulässig. Als Dachdeckung sind kleinteilige Dachelemente im Farbspektrum Rot bis Rotbraun oder Grau bis Anthrazit zulässig.

Nebenbaukörper, Garagen und Carports können in abweichender Dachform, Dachneigung ausgeführt werden. Tonnendächer oder Negativdächer sind hierbei unzulässig

Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung bis 5 Grad sind ab einer Grundfläche von mehr als 4 m² nur dauerhaft begrünt zulässig.

1.7.4 Doppelhäuser im WA2

Bei Doppelhäusern hat sich der Nachbarbauende bei Hauptgebäuden in Höhenlage, Dachform und Dachneigung, exakt an das bereits bestehende Gebäude anzugleichen

1.7.5 Dachaufbauten / Querbauten

Dachan- und -vorbauten sind in Form von Zwerchgiebeln oder Dachgauben innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Sie müssen sich in Gesamtform und -gestaltung dem Hauptbaukörper unterordnen. Eine Unterordnung liegt vor, wenn die Breite maximal $1/3$ der Hauptgebäudelänge je Dachseite aufweist. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zu den Ortsgängen und untereinander aufweisen. Die Firste der Zwerchgiebel und Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zum Hauptfirst aufweisen. Pro Gebäude ist nur eine Gaubenform zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Dachneigungsgleiche Anlagen zur technischen Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.

1.7.6 Fassadenöffnungen unmittelbar über dem Gelände

Öffnungen im unmittelbaren Bereich des Geländes, Kellerlichtschächte und Eingänge müssen zum Schutz vor Oberflächenwasser wasserdicht ausgebildet werden oder so über der Geländeoberfläche angebracht sein, dass kein Oberflächenwasser eindringen kann.

1.7.7 Fassaden

Die Fassaden sind in Putz, Holz, Holzwerkstoffplatten, zulässig. Als Farben sind gedeckte, matte Töne zulässig. Ausnahmsweise können Fassaden mit Photovoltaikmodulen zugelassen werden.

1.7.8 Höhe baulicher Anlagen Garagen, Carports und bauliche Anlagen nach Art. 6 Abs. 7 BayBO

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt im Mittel 3 m.

Die max. zulässige Gebäudehöhe (=Firsthöhe) bei Satteldächern beträgt 4,5 m, bei Flachdächern 3,0 m.

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

Die Wandhöhe wird, vorrangig zur bayerischen Bauordnung, abweichend gemessen zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der entsprechend Ziff.1.6.2 festgesetzten Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (EFOK) zur Außenwand und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, bei der Gebäudehöhe (=Firsthöhe) bis zum obersten Punkt der Dachhaut (oberer Dachabschluss = First), bei Flachdächern bis zum obersten Punkt der Attika.

1.7.9 Stellplätze

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde wird verwiesen.

Die erforderlichen Stellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme oder Benutzbarkeit der Anlage hergestellt sein.

1.7.10 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind ausschließlich mit senkrecht angeordneter Zaunfüllung aus Holz oder Metall bis 1,2 m Höhe zulässig. Sockel sind nur bis max. 0,15 m Höhe zulässig. Rückwärtige und seitliche Einfriedungen sind ohne Sockel mit durchlässigen Zaunfeldern aus Holz oder Metall, darüber hinaus als Maschendrahtzaun zulässig. Die Gesamthöhe darf 1,2 m nicht überschreiten. Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen.

Die Höhe von Einfriedungen wird gemessen ab hergestelltem Gelände.

Als Einfriedung sind, mit Ausnahme von Thujen, Naturhecken generell zulässig.

Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von 2,0 m über hergestelltem Gelände sind ausnahmsweise (auf Antrag) an den Grundstücksgrenzen zugelassen, nicht jedoch an den Grenzen zwischen WA und der öffentlichen Verkehrsfläche.

1.7.11 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nach den Vorschriften der BayBO und nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig.

Leuchtreklamen, Blink- und Wechsellichter sowie Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

Die Anbringung der Werbeanlagen ist jedoch nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig. Die Größe der Werbeanlage darf 1,0 m nicht überschreiten und muss mindestens 1,0 m unterhalb der Traufe des Gebäudes (von der Straßenseite aus gesehen) angebracht werden.

1.7.12 Oberirdische Versorgungsleitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

1.8 Grünordnerische Festsetzungen

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

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

Mit Ausnahme barrierefrei befestigter Hauszugänge und aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht (Zufahrten), sind sonstige befestigte Flächen (u. a. PKW-Stellplätze) nur aus nicht- oder teilversiegelnden Belägen zulässig; festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung sind auf den Baugrundstücken gem. § 14 BauNVO zulässig, nach § 23 Abs. 5 BauNVO können Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Im **WA** ist die **Abgabe von Niederschlagswasser** bis zu einer Menge von 0,75 Liter/Sekunde je 1000 m² Grundstücksfläche **an den Niederschlagswasserkanal** der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Hinsichtlich der damit verbundenen Vorgehensweise und Maßnahmen wird an dieser Stelle ausdrücklich auf den Unterpunkt *Niederschlagswasser / Versickerung und Ableitung von Regenwasser* der textlichen Hinweise verwiesen.

1.8.2 Private Grundstücksflächen/nicht überbaute Flächen, Grünflächenanteil

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Fläche 30 % der gesamten Grundstücksfläche. Flächen mit naturnahen Regenrückhalteeinrichtungen können hierauf angerechnet werden. Dauerhaft vegetationslose Schotter- oder Kiesflächen sind ohne Erschließungsfunktion nur bis 10 m² pro Grundstücksfläche zulässig.

In Privatgärten ist pro 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum aus Pflanzenliste 2 oder pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung der Pflanzenliste 3 der Ziff. 1.8.7 zu pflanzen.

1.8.3 Öffentliche Grünflächen

In den öffentlichen Grünflächen sind wasserdurchlässig befestigte Fuß- und Pflwegewege sowie Anlagen für Freizeit und Erholung zulässig.

1.8.4 Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung als Flächen für Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) – RR - für die Wasserwirtschaft

Innerhalb der festgesetzten Fläche -RR- im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind neben den gem. Ziff. 1.8.3 zulässigen Nutzungen unterirdische oder naturnah gestaltete Regenrückhaltungen in Erdbauweise sowie untergeordnete technische Bauwerke für die dauerhaft wasserwirtschaftliche Funktionsweise der Regenrückhaltung zulässig.

Böschungen von Regenrückhaltebecken sind nur begrünt zulässig. Untergeordnete Teilflächen der Böschungen sind ausnahmsweise auch in baulicher Gestaltung bis zu einer Grundfläche von bis zu 15 m² zulässig.

In der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Standorte von Baumpflanzungen können lagemäßig frei angepasst werden.

Flächen ohne Bepflanzung und Nutzung im Sinnen der Ziff. 1.8.3 sind als kraut- und blühreiche Wiese anzulegen und zu entwickeln. Die Wiese ist mind. 2-mal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzufahren / abzutransportieren. Düngen und die Anwendung von Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.

1.8.5 Pflanzbindung (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Die im Planteil (Teil A) festgesetzten Baumpflanzungen können lagemäßig um max. 3 m angepasst werden.

Es sind Bäume der Pflanzenliste 3 und 4 der Ziff. 1.8.7 Bäume anzupflanzen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, sofern keine abweichende Festsetzung getroffen wurde, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt.

Festgesetzte Gehölzpflanzungen dürfen durch mögliche bauliche Anlagen nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

1.8.6 Flächen und Bereiche mit Bindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25) auf öffentlichen Grünflächen einschließlich der Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im Planteil (Teil A) festgesetzten Bindungen zur Bepflanzung innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes anzulegen. Strauchpflanzungen sind als min. 2-, bei ausreichender Breite als 3-reihige Hecke mit heimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste 1, Ziff. 1.8.7 herzustellen. Die Pflanzung hat gruppenweise auf mindestens 70 % der festgesetzten Fläche zu erfolgen.

Es sind mindestens 8 verschiedene Arten zu verwenden. Der Pflanzabstand der Reihen zueinander beträgt 1,0 m, der Abstand der einzelnen Pflanzen innerhalb der Reihen beträgt 1,2 m.

Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt. Ganze oder in Teilen absterbende Gehölze sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen (Oktober bis April).

Zum Schutz vor Wildverbiss ist in den ersten Jahren ein entsprechender Schutzzaun erforderlich. Dieser ist zu entfernen, sobald die Pflanzung so gut aufgewachsen ist, dass sie des Schutzes nicht mehr bedarf.

1.8.7 Zulässige Gehölzarten und Qualitäten für die Festsetzung nach Ziff. 1.8.2 bis 1.8.6

Pflanzenliste 1 - Sträucher:

(Mindestqualität mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe)

<i>Acer campestre</i>	–	Feld-Ahorn
<i>Berberis vulgaris</i>	–	Berberitze
<i>Carpinus betulus</i>	–	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	–	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	–	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna/laevigata</i>	–	Weißdorn
<i>Evonymus europaea</i>	–	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	–	Liguster*
<i>Lonicera nigra</i>	–	Heckenkirsche*
<i>Prunus padus</i>	–	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa agg.</i>	–	Artengruppe Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	–	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	–	Hundsrose und weitere Wildrosen
<i>Salix caprea</i>	–	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	–	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	–	Eberesche (Vogelbeere)
<i>Viburnum lantana</i>	–	Wolliger Schneeball*
<i>Viburnum opulus</i>	–	Gewöhnlicher Schneeball*

* Giftpflanzen gem. GUV 29.15

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 2 - Obsthochstämme:

(Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm)

<u>Äpfel</u>	<u>Birnen</u>	<u>Zwetschgen</u>
Jakob Fischer	Gelbmöstler	Hauszwetschge
Kaiser Wilhelm	Schweizer Wasserbirne	
Gelber Edelapfel	Oberösterreichische Weinbirne	

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 3 - Hochstammbäume

(Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm)

<i>Acer platanoides</i>	–	Spitzahorn, in Sorten
<i>Acer pseudoplatanus</i>	–	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	–	Hainbuche, in Sorten
<i>Craetaegus laevigata</i> und <i>lavallei</i> in Sorten	–	Weißdorn
<i>Prunus avium</i>	–	Vogelkirsche, in Sorten
<i>Quercus robur</i>	–	Stieleiche
<i>Salix caprea</i>	–	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	–	Vogelbeere
<i>Sorbus aria</i>	–	Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	–	Winterlinde, in Sorten
<i>Juglans regia</i>	–	Walnuss

Pflanzenliste 4 – Hochstammbäume

(Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm)

<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	–	Feld-Ahorn
<i>Gleditsia triacanthos</i> 'Inermis'	–	Gleditschie
<i>Tilia platyphyllos</i>	–	Sommerlinde
<i>Platanus acerifolia</i>	–	Platane
<i>Fraxinus excelsior</i> 'Atlas'	–	Esche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	–	Wild-Birne

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

1.8.8 Sonstige grünordnerische Festsetzungen / Allgemeines

Nicht verwendet werden dürfen im Geltungsbereich alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2 m Wuchshöhe.

Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen).

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze und Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

1.8.9 Beleuchtung, Maßnahmen zum Schutz des Naturgutes Tiere

Beleuchtungen der Erschließungsanlagen und der Freiflächen im Geltungsbereich sind nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zulässig. Leuchtmittel im Ultraviolett-Bereich (UV, unter 380nm Wellenlänge) und Quecksilberdampf-Hochdrucklampen sind nicht zulässig.

1.8.10 Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs. 3

Gem. § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB sind auf den Teilflächen **AF1** und **AF2** Ausgleichsmaßnahmen in einem Gesamtumfang von 1.000 m² festgesetzt. Die genaue Lage der Ausgleichsflächen **AF1** (600 m²) und **AF2** (400 m²) im Bereich der öffentlichen Grünflächen kann der Planzeichnung (Teil A) entnommen werden.

Die festgesetzten Aufwertungsmaßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die zulässige Bebauung.

Ausgleichsfläche - Festgesetzte Aufwertungsmaßnahmen:

Im Sinne des §1a Abs. 3 sind innerhalb der Fläche zum Ausgleich Anpflanzungen gem. den Ziff. **1.8.5** und **1.8.6** unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände verpflichtend durchzuführen.

Flächen ohne Bepflanzung sind als kraut- und blühreiche extensive Wiese mit einer geeigneten autochthonen Saatgutmischung, bzw. mit Mähdruschsaat aus benachbarten Wiesenflächen anzulegen und zu entwickeln.

Sonstige Festgesetzte Pflegemaßnahmen:

- Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutzmittel
- Abtransport des Schnittgutes
- Keine Verwendung eines Schlegelmähers
- Anwuchspflege und Schutz der Pflanzung durch Verbisschutzzäune in den ersten zwei Jahren
- 1-2-malige Pflegemahd der Wiesenfläche im Jahr, Schnittzeitpunkte zwischen dem 15.06. und 15.09.

2. TEXTLICHE HINWEISE (TEIL C)

Ergänzt durch HINWEISE UND EMPFEHLUNG aus dem Bebauungsplan „Wiesent Nord - Stufe 1 / Erweiterung II“

Straßenplanung

Zur Ermittlung der Höhenlage zwischen den festgesetzten Höhenpunkten der Verkehrsflächen wird auf den Lageplan und den Höhenplan der Erschließungsplanung des Baugebietes (Anlage zum Bebauungsplan im weiteren Verfahren) verwiesen. Die im Plan festgesetzten Straßenhöhen entsprechen der geplanten Straßengradiente in der Mitte der geplanten Fahrbahn. Durch die technische erforderliche Querneigung der Straße weicht die Höhe der Verkehrsflächen an den Grundstücksgrenzen von dieser Höhe entsprechend ab. Vor Planungsbeginn wird den Bauherrn empfohlen, die exakte Anschlusshöhe der Baugrundstücke an die hergestellte Verkehrsfläche vor Ort zu prüfen.

Bauanträge / Höhenentwicklung

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

Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter

Im gesamten Plangebiet wird für bauliche Anlagen und deren Gründung die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen.

Ebenso wird vor baulichen Maßnahmen zur Klärung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, der Frostempfindlichkeit, der Sickerfähigkeit sowie zur Dimensionierung und Anlage von Gründungen, Straßen sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen die Einholung eines Bodengutachtens bzw. einer hydrogeologischen Bewertung empfohlen.

Schichten- und Grundwasser

Schichtwasser / Grundwasser: Sollte sich bei evtl. Baugrunduntersuchungen herausstellen, dass mit hoch anstehendem Grundwasser oder mit Schichtenwasser zu rechnen ist, wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG verwiesen. Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor.

Beim Bau von Kellergeschossen sind die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen durch zeitweise ansteigendes Schichtenwasser zu vermeiden. In diesem Zusammenhang werden notwendige Maßnahmen gegen Wassereinträge und der Einbau von weißen Wannen empfohlen. Bei Unterkellerungen oder beim Bau von Kellergeschossen ist damit zu rechnen, dass im Planungsgebiet bei Schneeschmelze oder organoleptische regen Wasser abfließen kann. Auf die DIN 18195 - Bauwerksabdichtungen - gegen Wassereinträge und Vernässungen wird verwiesen.

Niederschlagswasser / Versickerung

Grundsätzlich sollte das Niederschlagswasser soweit möglich auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Jedoch wird eine Beseitigung von Niederschlagswasser durch Versickerung 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 m² nur nach Vorreinigung des Wassers über eine geeignete Oberbodenschicht oder nach Vorreinigung über eine Behandlungsanlage mit Bauartzulassung versickert werden.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass bei wasserrechtlicher Antragstellung neben der Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auch der Nachweis zu erbringen ist, dass eine Versickerung nicht möglich ist (Baugrunduntersuchung). Erst wenn die nach WHG § 55 (2) geforderte Versickerung vorrangig zur Einleitung in ein Gewässer nicht realisierbar ist, kann einer Einleitung in ein Gewässer stattgegeben werden.

Ferner wird hiermit auf die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosten Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt zu stellen.

Ableitung von Regenwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Rückhaltung und Entsorgung des Niederschlagswassers über das Regenwasserkanalsystem der Gemeinde und u.a. über das in der öffentlichen Grünfläche festgesetzten offene Regenrückhaltebecken vorgesehen.

Anfallendes Niederschlagswasser aus dem Baugebiet wird aus den vorgeschalteten Rückhalteeinrichtungen (Regenrückhaltebecken) gedrosselt zum nächstgelegenen Oberflächengewässer geführt und dort eingeleitet. Die Einleitung erfolgt in den Seitenarm der Wiesent. Die Einleitungsstelle befindet sich auf Fl.Nr. 685 der Gemarkung Wiesent.

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 in eine vorgeschalteten Rückhalteeinrichtung abzuleiten.

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. vorgesehen.

Niederschlagswasser private Flächenbereiche:

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/ Oberflächenwassers (= Niederschlagswasser) verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 BayBO, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab/umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser 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.

Bei der Planung und Umsetzung ist zwingend zu berücksichtigen, dass der **öffentliche Regenwasserkanal (RW) auf das Niveau des Erdgeschosses ausgelegt** ist. Dies erfordert, die privaten Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung / Zisternen entsprechend auf die Höhe der Kanalanschlüsse einzurichten. Dies gilt gleichfalls für die Entwässerung von Gebäudeteilen unterhalb der EFOK (Untergeschoss) in die private Rückhalteeinrichtung.

Mit **Verweis auf festgesetzte max. Abgabemenge** von Niederschlagswasser – Ziff. **1.8.1**, *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.

Für die nach Festsetzung gedrosselte Abgabe von Niederschlagswasser an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal sind Rückhalteeinrichtungen in Form von Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung zulässig. Dabei können eingesetzte Drosselzisternen so ausgebildet werden, dass Regenwasser auf den Grundstücken genutzt wird und nur in gedrosseltem Umfang an den Niederschlagswasserkanal abgegeben wird.

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. erforderliche Vorreinigung-/Sedimentation ist nach den derzeit geltenden DWA-Arbeits-/Merkblättern (DWA-M-153, DWA-A 102) zu bemessen und bereitzustellen. 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 (Tätigkeitsbereich 1-9 VPSW) 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.

Mehrfachnutzung des Regenrückhaltebeckens – Stellungnahme WWA – 04.07.2022

Keine wasserwirtschaftlichen Versagensgründe in der Mehrfachnutzung eines RRBs, sofern folgendes beachtet wird:

- Die Funktionsweise des Beckens, besonders Zu- und Abfluss werden durch die Einbauten und die geplante Nutzung (Retentionsraum, gedrosselte Abgabe) nicht beeinträchtigt.
- Sonderbauwerke (z.B. Dammbauwerk, Notentlastung, Regelorgane) werden in Ihrer Funktion und Standsicherheit nicht beeinträchtigt.
- Entsprechende Regelungen zu Betrieb, Unterhaltung und Wartung werden unter Berücksichtigung der Mehrfachnutzung (z.B. Abfallbeseitigung) geregelt.
- Durch die Mehrfachnutzung wird keine oder eine verträgliche Nutzung des Grundwassers (Kurzschluss) erzeugt. Das bedeutet, es ist darzulegen, dass im RRB keine Versickerung, auch durch die Einbauten der Mehrfachnutzung (Gründungen o.ä.), stattfinden kann oder eine Versickerung mit ausreichender Reinigung und Abstand zum Grundwasser für das Grundwasser unproblematisch ist. Bei möglicher Einleitung von Nieder-

schlagswasser in das Grundwasser ist dieser Tatbestand bei der Antragsstellung zu berücksichtigen.

Nicht-Trinkwasseranlagen

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.

Schutz gegen örtliche Starkniederschläge

Zum Schutz vor Wassereintritten und Starkregenereignissen empfehlen wir die dichte und auftriebssichere Ausführung der Kellergeschosse. Auf DIN 18195 Bauwerksabdichtungen wird hingewiesen.

Allgemein wird empfohlen, zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächte, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand von 25 cm über die hergestellte Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen.

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)*) und über das gemeindliches Abwassersystem entsorgt.

Bei Entwässerung ist die Rückstauenebene des Kanals zu berücksichtigen und eine Entwässerung gem. Vorgaben der gemeindlichen Entwässerungssatzung auszuführen. Es wird empfohlen, Ebenen unter der Rückstauenebene durch Hebeanlagen zu entwässern und das Schmutzwasser über die Rückstauenebene zu heben.

Grundstücksentwässerung / Kanalanschluss

Für jede Bauparzelle sind auf dem Grundstück zwei Schachtbauwerke bauseits vorzusehen: Ein Revisionsschacht für Schmutzwasser (mit Anschluss an den öffentlichen Kanal) und einen Kombischacht für Niederschlagswasser-Rückhaltung. Der Kombischacht besitzt ein Fassungsvermögen nutzbar als Zisterne sowie ein aus den Festsetzungen Ziff. 1.8.1 berechnetes Ablaufvolumen mit einer gepufferten Ableitung in den Niederschlagswasserkanal / Regenrückhaltebecken.

Geothermie

Nachdem der Einsatz regenerativer Energien immer beliebter wird, sollte abgeklärt werden, ob in dem Baugebiet Erdwärmesonden oder Grundwasserwärmepumpen zulässig sind. Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

Für die Geräuschimmissionen der eingesetzten Wärmepumpen und Klimageräte gelten die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm. Bei der Beschaffung und Installation solcher Anlagen ist hinsichtlich ihrer schalltechnischen Auslegung der niedrigere Nachtimmissionsrichtwert zu Grunde zu legen.

Altlasten, Grundwasserverunreinigungen

Dem Planverfasser sind weder Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen noch Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen und Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen (Mittei-

lungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sowie Aufgrabungen, Bauwasserhaltungen und Bohrungen zur Erdwärmenutzung sind §§ 62-63 WHG bzw. Art. 37 BayWG und die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu berücksichtigen oder können wasserrechtliche Genehmigungen unabhängig anderer Rechtsbereiche erforderlich sein. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen. Entsprechende Formulare können kostenfrei beim Landratsamt Regensburg bezogen werden.

Müllentsorgung

Die gem. Planzeichnung (Teil A) dargestellten Parzellen 3 bis 6 können aufgrund fehlender Wendemöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge zur Abfallentsorgung nicht direkt angefahren werden. Müll- und Papiertonnen sowie Sperrmüll etc. sind zur Abholung an eine geeignete Stelle, die vom zuständigen Entsorgungsunternehmen angefahren wird (Anschlussbereich von-Kolb-Str. / Thaddäusweg), zu verbringen.

Brandschutz

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 Hydrantenetz 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 (48 m³/h). Hydranten sollten in einem Abstand von 80 m bis 100 m errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit dem örtlichen Kommandanten der Feuerwehr abzustimmen.

Immissionsschutz

Entsprechende Immissionsschutztechnisches Gutachten liegen nicht vor und wurden nicht veranlasst.

Angrenzende landwirtschaftliche Flächen

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer angrenzenden Flächen zugesichert. Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigt werden. Der schadlose Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser muss auch während und nach der Bauzeit erhalten bleiben. Bei den Erdarbeiten ist auf eine Schonung des Oberbodens durch separaten Abtrag und Wiederauffüllung landwirtschaftlicher Nutzflächen zu achten. Die Auffüllung soll bodenschonend erfolgen.

Umwelteinflüsse / landwirtschaftliche Nutzung

Die nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen.

Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:

- Geruchsmissionen 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.*

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG. Zur Anzeige verpflichtet sind neben dem Finder auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks oder der Unternehmer und Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Auffüllungen und Abgrabungen

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen soll vorrangig der örtlich anfallende Abraum verwendet werden. Hierfür ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (ZO und keine Recyclingbaustoffe) zu verwenden. Zertifizierte Recyclingbaustoffe dürfen gemäß des „RC-Leitfadens“ in technischen Bauwerken verwendet werden. Als Technische Bauwerke im Sinne dieses Leitfadens sind Bauweisen zu verstehen, die die Herstellung einer technischen Funktion in, auf oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht haben (z.B. Arbeitsraumhinterfüllungen, Baustraßen, Lärmschutzwälle, Parkplatzunterbau, mechanische Bodenverbesserung).

Vorsorgender Bodenschutz

Vor allen Baumaßnahmen sollten Überlegungen im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz angestellt werden. Hierbei sind Überlegungen dahingehend zu empfehlen:

- wie der Oberboden und Humus geschützt werden kann,
- was quantitativ und qualitativ an Erdaushub im Baugebiet anfallen wird und
- wie dieser vor Ort verwertet oder anderweitig entsorgt werden kann/muss.
- Zudem sollten Überlegungen angestellt werden, wie der Boden während der Bauarbeiten in seiner Qualität (chemische und physikalische Eigenschaften) geschützt werden kann.

Verwiesen wir dazu auf die Publikationen des Landesamtes für Umwelt unter:

www.lfu.bayern.de/boden/publikationen/bodenschutz/index.htm hinweisen.

Telekommunikation / Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,0 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen. Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

Verwendete Grundlagen, Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte wurde durch die Gemeinde Wiesent zur Verfügung gestellt und durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Katas-

tervermessungen gemäß Gesetz über die Landesvermessung) und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG,) mit Stand 2020 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 Gemeinde und des Planverfassers, keine Gewähr übernommen werden.

Die tatsächliche Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsflächen kann ggf. erst nach Herstellung der öffentlichen Erschließungsstraßen exakt festgelegt werden.

Zugänglichkeit der Normblätter

Alle in den Planunterlagen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Gemeinde zur Einsicht bereitgehalten.