

Verbindlicher Bauleitplan mit integriertem Grünordnungsplan

MD und WA „Wiesent Mitte“

Textliche Festsetzungen und Hinweise (Teile B und C)

Gemeinde Wiesent

1. Bürgermeisterin Elisabeth Kerscher
Bahnhofstraße 15, 93109 Wiesent



Wiesent, den
Stempel/Unterschrift

Planverfasser:

DIPL. ING. FH BERNHARD BARTSCH

STADTPLANER SRL LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL 0941 463 709 - 0
FAX 0941 463 709 - 22
INFO@B-BARTSCH.DE

Sinzing, den
Stempel/Unterschrift

Fassung: 14.11.2017

redaktionell ergänzt mit Beschluss vom 12.07.2018

1. TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MD1

1.1 Art der baulichen Nutzung

Im MD1 (Dorfgebiet nach § 5 BauNVO) sind zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

Die sonst allgemein zulässigen Tankstellen (§ 5 Abs. 1 Nr. 9 BauNVO) sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind für **MD1** nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.1.1 Begrenzung von Geruchsemissionen (§1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Zulässig sind nur Anlagen und Betriebe, deren Geruchsemissionen, die in ihrer Wirkung auf maßgebliche Beurteilungspunkte im Sinne der TA Luft das im Folgenden angegebene Geruchsemissionskontingent nicht überschreiten:

Zulässiger maximaler Geruchsemissionsstrom für die Geruchsquelle: 110 GE/s

Die Ermittlung des mit den zulässigen Geruchsemissionen korrespondierenden Immissionswertes erfolgt nach den Vorschriften des Anhangs 3 der TA Luft in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 3783 Bl.13, Januar 2011 über den Ansatz einer horizontalen Flächenquelle über der landwirtschaftlichen Hofstelle (Fl.Nr. 353/5) mit einem tierartsspezifischen Gewichtungsfaktor von $f = 1$ unter den folgenden Ausbreitungsbedingungen:

Quellkoordinaten der Fläche (Eckpunkte)

$x = 4527551, y = 5430154$

$x = 4527644, y = 5430119$

$x = 4527578, y = 5430069$

$x = 4527574, y = 5430098$

Höhe der horizontalen Flächenquelle $h = 2$ m, Rauigkeitslänge $z_0 = 0,5$ m mit Berücksichtigung des Geländes, ohne Berücksichtigung einer Bebauung, Meteorologische Zeitreihe des DWD: Station Straubing 2008.

Überschreitungen der Emissionskontingente sind ausnahmsweise möglich, wenn die Ausführung des Betriebes (z.B. zwangsgelüftete Ställe, Mist- und Futterlagerung, Lage und Abschirmung der Quellen etc.) eine andere Quellstärke und -modellierung zulässt bzw. der tierartsspezifische Gewichtungsfaktor ungleich 1 ist und nachweislich der jeweils verfügbare Immissionswert eingehalten wird.

1.1.2 Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen §9 Abs. 2 Nr.2 BauGB

Innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) für **MD1** gekennzeichneten Sicherheitsbereichs der bestehenden Mobilfunk-Sendeanlage sind Nutzungen mit dauerhaften oder vorübergehenden

Aufenthalt von Menschen erst zum Zeitpunkt der Außerbetriebnahme der Mobilfunksendeanlage zulässig.

2. TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MD2/MD3/MD4/WA

2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes werden gemäß Planzeichnung (Teil A) in der vorliegenden Fassung

- drei Dorfgebiete (MD2/MD2/MD3) nach § 5 BauNVO und
- ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

festgesetzt.

Ferner werden öffentliche Verkehrsflächen zur Erschließung der Grundstücke, öffentliche Grünflächen mit dem notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleich und Ersatz Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

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

2.1.2 Im Dorfgebiet (MD2/MD3) sind nach §5 BauNVO zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- sonstige Wohngebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

Für **MD2** sind Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse (§ 5 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) nur ausnahmsweise zulässig.

Für **MD2 und MD3** sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2.1.3 Im Dorfgebiet (MD4) sind nach §5 BauNVO zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe

Für **MD4** sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2.1.4 Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen §9 Abs. 2 Nr.2 BauGB

Innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) für **MD2** gekennzeichneten Sicherheitsbereichs der bestehenden Mobilfunk-Sendeanlage sind Nutzungen mit dauerhaften oder vorübergehenden Aufenthalt von Menschen erst zum Zeitpunkt der Außerbetriebnahme der Mobilfunksendeanlage zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung (Teil A) nicht geringere Werte ergeben, werden für die Baugebietsflächen die in den Nutzungsschablonen jeweils dargestellten Grundflächenzahlen (GRZ) als Höchstmaße festgesetzt. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

2.2.1 Zahl der zulässigen Vollgeschosse

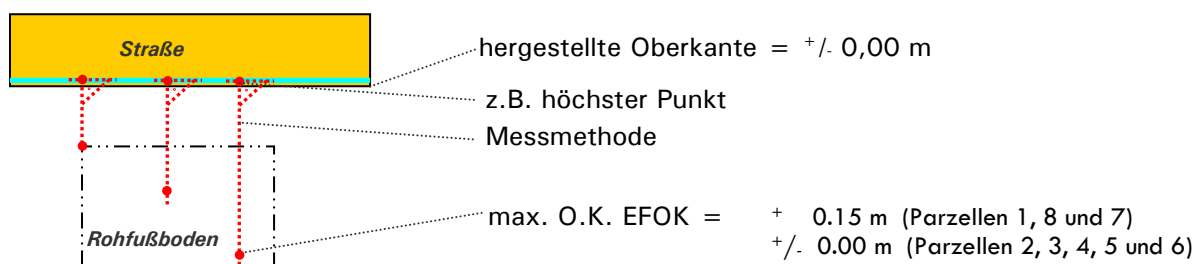
Im **WA** sind max. zwei Vollgeschosse bei den Hauptgebäuden zulässig. Es gelten die Regelungen der BayBO, insbesondere Art. 83 Abs. 7. Bei Garagen und Nebengebäuden ist max. ein Vollgeschoss zulässig.

2.2.2 Höhenlage der Gebäude (§9 Abs. 3 BauGB)

Die maximal zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK max.) beträgt für den Bereich der in der Planzeichnung (Teil A) nachrichtlich dargestellten **Parzellen 1, 8 und 7** + **0,15 m über** dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche Planstraße B. Diese wird senkrecht vom Gebäude zur Erschließungsstraße gemessen.

Für den Bereich der in der Planzeichnung (Teil A) nachrichtlich dargestellten **Parzellen 2, 3, 4, 5 und 6** beträgt die maximal zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK max.) +/- **0,0 m** gegenüber dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche Planstraße A.

Die Verkehrsfläche wird senkrecht vom Gebäude zur Erschließungsstraße gemessen. Bezugspunkt der Oberkante Erdgeschossrohfußbodendecke (EFOK max.) ist jeweils der höchste Punkt der hergestellten Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche inkl. Randeinfassung in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante. (vgl. folgende Systemskizze)



2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

Innerhalb der festgesetzten Baugrenze darf gem. § 23 Abs. 3 BauNVO gebaut werden.

Es wird für das WA und MD2 – MD4 eine abweichend offene Bauweise festgesetzt. Abweichung: Die Gebäude werden gemäß offener Bauweise mit Grenzabstand errichtet, allerdings wird die maximale Gebäudelänge auf 28,0 m festgesetzt.

Die Vorgaben über Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung (BayBO Art. 6 Abs. 1-6, 8 und 9) sind darüber hinaus einzuhalten.

2.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebengebäude nach § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO sind im WA und MD2, MD3 und MD4 außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen nur bis max. 15 m² Grundfläche und einer mittleren Gebäudehöhe von 3,0 m zulässig.

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

2.5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Deren Lage ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

Bei der Erstellung von Parkbuchten sind diese wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Pflaster mit Fuge verlegt, Schotterrassen, etc.).

2.5.2 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

In der Planzeichnung (Teil A) sind öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

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

2.6.1 Gestaltung der Gebäude

Höhenfestsetzung der Hauptgebäude

Folgende Höhenfestsetzungen mit Höhenbeschränkung werden als Höchstmaß über der hergestellten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK) getroffen:

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) hinweislich dargestellten **Parzellen 2, 3, 4, 5, 6 und 7** wird die maximal zulässige **Gebäudehöhe** (GH max.) mit 10,0 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen zwischen der hergestellten Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK) und dem oberen Dachabschluss (First).

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) hinweislich dargestellten **Parzellen 1 und 8** wird die maximal zulässige **Gebäudehöhe** (GH max.) mit 14,0 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen zwischen der Oberkante des natürlichen Geländes und dem oberen Dachabschluss (First).

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

Im **WA** wird die maximal zulässige, traufseitige **Wandhöhe** (WH max.) mit 6,90 m festgesetzt.

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) hinweislich dargestellten **Parzellen 2, 3, 4 und 5** wird die maximal zulässige, traufseitige **Wandhöhe** (WH max.) mit 7,15 m festgesetzt.

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) hinweislich dargestellten **Parzellen 1 und 8** wird die maximal zulässige, traufseitigen Wandhöhe (WH max.) talseitig mit 9,90 m und bergseitig mit 6,90 m festgesetzt.

Die talseitig Wandhöhe wird gemessen zwischen fertiger Geländehöhe (FOK) und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die bergseitige Wandhöhe wird gemessen zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der hergestellten Erdgeschossrohfußbodendeckenoberkante (EFOK) zur Außenwand und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die max. zulässige Gebäudelänge der Hauptbaukörper im WA, MD 2, MD 3 und MD 4 beträgt 28 m.

2.6.2 Geländegestaltung

Die bestehenden Geländehöhen an den Grenzen des Geltungsbereiches sind einzuhalten.

Entlang der zentralen Erschließung (öffentlichen Verkehrsfläche) ist das Höhenniveau der Grundstückszufahrten an das fertige Höhenniveau der Erschließungsstraße anzupassen.

Die Grundstücksgrenzen der künftigen Bauparzellen innerhalb des Geltungsbereiches sind gegenüber den benachbarten Bauparzelle(n) exakt anzugleichen.

Aufschüttungen sind nur bis max. 1,75 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,50 m sind die nach Bayer. Bauordnung erforderlichen Absturzsicherungen anzubringen.

Stützwände sind als Trockensteinmauern auszuführen oder zu bepflanzen.

2.6.3 Dächer

In den Baugebietsflächen sind nur die in der Planzeichnung (Teil A) angegebenen Dachformen und Dachneigungen für die Hauptbaukörper zulässig.

Die zulässigen Dachformen und -neigungen im WA und MD2-MD4 sind:

- Satteldach mit 20°-28° oder 38°-44° Dachneigung
- Versetzte Pultdächer mit 14°-28° Dachneigung.

Haupt- und Nebengebäude, die als Grenzbebauung ausgeführt werden (Doppelhäuser, Grenzgaragen), müssen sich in Dachform und -neigung an einem bereits an der Grenze errichteten Gebäude anpassen.

Nebenbaukörper können in abweichender Dachform und -neigung zum Hauptbaukörper ausgeführt werden. Tonnendächer sind hierbei unzulässig.

Im Geltungsbereich sind als Dacheindeckung bei geneigten Dächern nur Dachsteine und Dachpfannen in den Farben ziegelrot - rotbraun oder grau-anthrazit aus Ziegel oder Betonstein sowie matte Blechdeckungen zulässig.

Spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien sind unzulässig.

Technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung/Photovoltaik und zur solaren Warmwassergewinnung sind zulässig.

2.6.4 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 1,50 m zu den Ortsgängen und untereinander aufweisen. Die Firste der Zwerchgiebel und Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zum Hauptfirst aufweisen.

Ausgenommen hiervon sind dachneigungsgleiche Anlagen zur Warmwassergewinnung.

2.6.5 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.

2.6.6 Stellplätze, Garagen, Nebengebäude

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zu errichten. Der Stauraum vor Garagen darf hierbei nicht als Stellplatz zur Berechnung herangezogen werden.

Der Stauraum vor Garagen muss mindestens 5,0 m betragen und darf nicht eingefriedet werden.

Flachdächer sind zu begrünen.

2.6.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im Geltungsbereich nur am Ort der beworbenen Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Größe der Werbeanlage darf 1,0 m² je Hauptgebäude nicht überschreiten und muss mindestens 1,0 m unterhalb der Traufe des Gebäudes angebracht werden.

Leuchtreklamen, Wechsel- und Blinklicht sind ebenso wie Fahnen unzulässig.

2.6.8 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Trockensteinmauern, sockellose Zäune oder Hecken mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.

Ausnahmsweise sind Einfriedungen aus Sicht- oder Schallschutzgründen bis 2,0 m Höhe zulässig.

An der Nordseite der in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Parzellen 4-6 sind Einfriedungen mit Sockel mit einer Höhe von 0,20 - 0,40 m Höhe über dem natürlichen Gelände zulässig.

2.6.9 Oberirdische Versorgungsleitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

2.7 Grünordnerische Festsetzungen

2.7.1 Verringerung der Flächenversiegelung, Gewässerschutz

Private Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen.

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.

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

2.7.2 Pflanzung auf privaten Grundstücksflächen

Auf dem privaten Grundstück ist je angefangener 400 m² Fläche mindestens ein Laubbaum der Pflanzenliste 1 oder 2 zu pflanzen.

Nicht verwendet werden dürfen auf privaten Grünflächen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze über 2 m Wuchshöhe sowie alle Nadelgehölze in Schnitthecken mit Ausnahme der Eibe.

Stützwände, welche nicht als Trockensteinmauern ausgeführt werden, sind mit heimischen Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

2.7.3 Pflanzbindung Strauchpflanzung

Gemäß Planzeichnung sind im WA sowie MD3 und MD4 an den festgesetzten südlichen Randflächen entlang des Geltungsbereiches unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes mindestens einreihige Strauchpflanzungen mit heimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste 3 anzulegen. Der Abstand der Reihen beträgt 0,8 - 1,0 m, der Abstand der einzelnen Pflanzen innerhalb der Reihen beträgt 1,0 - 1,2 m. Die Sträucher sind in Gruppen zu pflanzen. Es sind mindestens 3, höchstens jedoch 7 verschiedene Arten zu verwenden.

Der Aufwuchs der Hecken ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt in einer Höhe von 3 bis 5 m, je nach Gehölzart.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser über naturnah gestaltete Rückhaltebecken mit Bodenfilter versickert werden.

2.7.4 Nicht überbaute Flächen auf privaten Grundstücksflächen

In den privaten Grundstücken sind nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

2.7.5 Zulässige Gehölzarten und Qualitäten

Pflanzenliste 1 Hochstammbäume: (Mindestqualität: 3 x v., STU 14 - 16 cm)

<i>Acer platanoides</i>	-	Spitz-Ahorn, in Sorten
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	-	Schwarz-Erle
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Esche
<i>Quercus robur</i>	-	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	-	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	-	Sommer-Linde
<i>Prunus avium</i>	-	Vogel-Kirsche
<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	-	Wild-Apfel
<i>Pyrus pyraster</i>	-	Wild-Birne
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Vogelbeere

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 2 Obsthochstämme: (Mindestqualität: 3 x v., STU 14 - 16 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.

Pflanzliste 3 Sträucher: (Mindestqualität: verpfl. Str. mind. 60/80 cm Höhe)

<i>Corylus avellana</i>	-	<i>Europäische Hasel</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	<i>Gew. Liguster</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	<i>Rote Heckenkirsche</i>
<i>Prunus padus</i>	-	<i>Traubenkirsche</i>
<i>Prunus spinosa</i>	-	<i>Schlehe</i>
<i>Rosa canina</i>	-	<i>Hundsrose</i>
<i>Sambucus nigra</i>	-	<i>Schwarzer Holunder</i>

2.7.6 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Allgemeines

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

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

Pflanzbarkeit von Gehölzen

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein. Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

2.7.7 Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

An anderer Stelle als am Ort des Eingriffes in Natur und Landschaft wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine Teilfläche von 3.600 m² aus dem von der Gemeinde bereitgestellten Flurstück Nr. 246, Gemarkung Wiesent, nach § 1a Abs. 3 Satz 4, 2. Halbsatz verbindlich zugeordnet. Die Ermittlung des notwendigen Ausgleichs ist in der Begründung (Teil D, Pkt. 7.2.1) erläutert.

Die in der Begründung (siehe Ziff. 7.2.2 und 7.2.3 – Ausgleichflächenplan) erläuterten und dargestellten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind nach den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgten Eingriffen flächenanteilig gemäß Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Bestandteil der Begründung) durchzuführen und zu unterhalten. Diese dienen dem Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

3. TEIL C: TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN

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 Bodengutachters bzw. einer hydrogeologischen Bewertung dringend empfohlen.

Schichten- und Hangwasser, Versickerung und Ableitung von Regenwasser / Schmutzwasser

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 Starkregen Wasser abfließen kann. Auf die DIN 18195 - Bauwerksabdichtungen - gegen Wassereinträge und Vernässungen wird verwiesen.

Zum Schutz vor Niederschlagswasser sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Vernässungen oder Feuchtschäden erforderlich. Bei Anordnung von Gebäudeöffnungen wie Fenster und Türen im Keller- und Terrassenbereich sowie bei der Anordnung von Auffüllungen und Abgrabungen ist dies zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist zu vermeiden. Es wird empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (z.B. Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen oder wasserdicht auszubilden.

Gem. Art. 41 BayBO ist der Bauherr für die schadloose Beseitigung des Niederschlagswassers verantwortlich. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Sickerfähigkeit des Untergrundes wurde im Vorfeld der Bebauung durch ein Bodengutachten geprüft. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Untergrundbeschaffenheit der Planungsfläche nicht möglich.

Angrenzend an das Baugebiet besteht bereits ein Trennsystem. Das Baugebiet selbst wird im Trennsystem entwässert.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist zur Ableitung des auf den öffentlichen Flächen anfallenden Niederschlagswassers die Ableitung in einen Regenwasserkanal vorgesehen. Das Niederschlagswasser wird in Rückhaltungen gesammelt und gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet. Dieser leitet das Wasser der Topografie folgend innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Richtung Westen und Süden zu einem ca. 200 m entfernten, naturnahen Regenrückhaltebecken. Der Notüberlauf aus dem Becken erfolgt über eine Rohrleitung oder einen offenen Graben in den Kanal der angrenzenden Straße.

Die jeweilige Drosselwassermenge der Regenrückhalteeinrichtungen für anfallendes Niederschlagswasser kommunaler Erschließungsflächen ist auf ein nach Regelwerken definiertes Minimum zu reduzieren. Der kleinste Wert aus möglichen Berechnungsverfahren (Ermittlung Regenabfluss aus der unbefestigten Fläche beim 1-jährigen Niederschlagsereignis oder Ermittlung nach DWA Merkblatt M 153 Tabelle 3 (kleiner Flachlandbach) ist dabei anzusetzen.

Es wird dringlich empfohlen, Flächenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und den Einbau von privaten Regenwasserzisternen vorzusehen.

Beim anfallenden Niederschlagswasser der privaten Flächen sind Private maßgeblich am aktiven Rückhalt von Niederschlagswasser zu beteiligen, d.h. für die jeweiligen Baugrundstücke sind Rückhalteeinrichtungen (z.B. Regenwasserzisternen mit Brauchwassernutzung) mit Drosselabfluss vom privaten Bauwerber in Eigenleistung herzustellen, zu warten und dauerhaft zu betreiben.

Bei durchschnittlichen Niederschlagsereignissen wird ein wesentlicher Teil des anfallenden Niederschlagswassers vollständig von den Zisternen aufgenommen. Ausgestattet mit einer Schwimmerdrossel wird der Ablauf aus der Zisterne in den öffentlichen Regenwasserkanal dosiert.

Die ausreichende Dimensionierung und die fachgerechte Errichtung der privaten Niederschlagswasserrückhalteanlage mit Drosselvorrichtung ist von einem nachweislich sachkundigen Fachmann der Wasserwirtschaft, z.B. privater Sachverständiger in der Wasserwirtschaft (VPSW § 1-9), zu bestätigen. Die Bestätigung ist der Gemeinde Wiesent vorzulegen.

Für private Rückhalteeinrichtungen wird der Drosselwasserablauf mit vorzugsweise 0,5 l/s bis maximal 1,0 l/s als praktikabel angenommen. Das Gesamtvolumen der Zisterne kann somit in einen privaten Anteil zur Regenwassernutzung und einen Anteil zur Regenwasserrückhaltung im öffentlichen Interesse unterteilt werden. Erst bei Vollfüllung dieser RW-Pufferbehälter wird über den Notüberlauf das anfallende Wasser ohne weitere Drosselung an den öffentlichen Kanal abgegeben.

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.

Zisternen auf den Privatgrundstücken sind von den jeweiligen Bauwerbern zu erstellen, zu betreiben und zu warten. Folgende Mindestgrößen zum Nutzvolumen sollten hierbei beachtet werden:

- Einfamilienwohnhaus 6.000 Liter
- Zweifamilienwohnhaus 10.000 Liter

bzw. Volumen einer individuellen Berechnung. Die angegebenen Volumina sind ein grober und meist praktikabler Richtwert aus der Vielzahl von Formeln. Die genaue Dimensionierung und der fachgerechte Einbau der Regenwasserzisterne mit Schwimmerdrossel sollte durch einen privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft durchgeführt und bestätigt werden.

Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiflächen von über 50 m² darf nur nach Vorreinigung des Wassers über eine geeignete Oberbodenschicht oder nach Vorreinigung über eine Behandlungsanlage mit Bauartzulassung versickert werden.

Das Schmutzwasser wird über das gemeindliches Abwassersystem entsorgt. Bei der Entwässerung von Ebenen unter der für die Bauparzellen angegebenen Höhenkote ist die Rückstauenebene des Kanals zu berücksichtigen (Straßenoberkante) und eine Entwässerung gem. Vorgaben der gemeindlichen Entwässerungssatzung auszuführen. Es wird empfohlen, Ebenen unter der angegebenen Höhenkote durch Hebeanlagen zu entwässern und das Schmutzwasser über die Rückstauenebene zu heben.

Ferner wird in diesem Zusammenhang auf die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten "Tech-

nischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENKW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen.

Brandschutz

Der Einsatz von Rauchmeldern in Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Leben zu retten und Gebäudebestand zu schützen. Es wird empfohlen, die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.

Die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Breiten von 5,70-6,20 m für den Rettungsverkehr ausreichend bemessen.

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.

Müllentsorgung

Die Anfahrbarkeit mit Entsorgungsfahrzeugen ist auf den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet. Sie verfügen über eine ausreichende Fahrbahnbreite.

Nach Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen ist die festgesetzte Verkehrsfläche im Bereich des Wendehammers für eine Bedienung durch das Unternehmen ausreichend bemessen.

Alle Parzellen können mit Müllfahrzeugen angefahren werden.

Grundwassernutzung

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Kunstdünger, Heizöl, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind die Vorschriften der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zu berücksichtigen.

Erdaufschlüsse, Bauwasserhaltungen und geothermische Nutzungen sind wasserrechtlich anzeige- und evtl. auch erlaubnispflichtig unabhängig von anderen Rechtsbereichen. Für die nach den einzelnen Rechtsgebieten notwendigen Verfahren können notwendige Formulare beim Landratsamt Regensburg kostenfrei bezogen werden.

Erdgeführte Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Erdarbeiten in Leitungsbereichen ist der Versorgungsträger zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen abzustimmen. Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE Bestimmungen hingewiesen.

Nach Angaben des Elektrizitätswerkes Wörth a.d. Donau Rupert Heider & Co. KG sind im überplanten Bereich Niederspannungskabel zu verlegt. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn dem Versorgungsträger schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Auf die Festlegungen des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ im Rahmen der Erschließungsplanung wird hingewiesen.

Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 14. April 2011 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht 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.

Denkmalpflege / Archäologische Bodenfunde (Bodendenkmäler)

Denkmäler sind gem. Art.1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten.

Während des Bauleitplanverfahrens wurde seitens der Gemeinde Wiesent eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beantragt. Eine Genehmigung lag zum Zeitpunkt der Beschlußfassung noch nicht vor. Die denkmalfachliche Untersuchung erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (BLfD). Damit wurden die bodendenkmalfachlichen Einwände geklärt und die gestellten Auflagen erfüllt.

Demzufolge ist im Geltungsbereich das flächige Bodendenkmal „D-3-6940-0047 - Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ bekannt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die hier eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Angrenzende landwirtschaftliche Flächen

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer angrenzenden Flächen zugesichert.

Bei Bepflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen nicht erheblich beeinträchtigt werden (u.a. durch Schattenwurf, Laubfall, Wurzeln etc.).

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen, insbesondere während der Bauphase, nicht beeinträchtigt werden. Bei kurzzeitigen Behinderungen wird eine Abstimmung mit den betroffenen Landwirten empfohlen. 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 / Hofstelle

Im westlichen Bereich des Baugebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Von dieser Hofstelle gehen Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen aus, die auf das Baugebiet einwirken.

Die Bewohner des Baugebietes werden darauf hingewiesen, dass diese Emissionen bei einem ordnungsgemäßen Betrieb der bewirtschafteten Anlagen zu dulden sind.

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden durch die ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zeitweilig zu rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Wirtschaftsdünger
- 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.

Sichtdreiecke / Verkehrssicherheit

Der Einmündungsbereich der internen Erschließungsstraße auf die Staatsstraße St 2125 im Norden des Baugebietes ist aus Verkehrssicherheitsgründen (Sichtverhältnisse) nach den Vorgaben der RASt 06 auszubauen. Hier sind entsprechende, nachrichtlich dargestellte Sichtdreiecke bei der Erschließungsplanung und Bepflanzung zu berücksichtigen.

Aus Gründen der Sicherheit und Ordnung des Verkehrs ist darauf zu achten, dass die Sichtdreiecke von Stellplätzen, jeglicher (verfahrensfreier) Bebauung und Bepflanzung über 0,80 m Höhe über der Fahrbahnoberkante freizuhalten sind. Gleiches gilt für Wälle, Sichtschutzzäune und Einfriedungen aller Art, wie Stapel, Haufen u.ä. sowie mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände.

Bäume sollen nur als Hochstämme mit einem Astansatz über 2,50 m Höhe gepflanzt bzw. müssen bis zu einer Höhe von mindestens 2,50 m über Fahrbahnoberkante ausgeastet werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

Beeinträchtigung durch bestehende Straßen und Verkehr (Staatsstraße / BAB)

Den Bauwerbern stehen keine Ersatzansprüche für Schäden zu, die den Grundstücken durch Lärm- und andere von der Staatsstraße 2125 ausgehenden Immissionen entstehen sollten. Für erforderliche Schutzmaßnahmen übernimmt das Staatliche Bauamt Regensburg keine Kosten.

Bei erforderlich werdenden Lärmschutzmaßnahmen, aufgrund der Nähe der vorbeiführenden A 3 besteht durch die Autobahndirektion Südbayern kein Rechtsanspruch auf Abhilfe gegenüber Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr.

Geruchsemissionen

Bei Wiederaufnahme der Tierhaltung an der Hofstelle Fl.Nr. 353/5 ist qualifiziert nachzuweisen, ob für alle maßgeblichen Beurteilungspunkte im Mischgebiet westlich und im geplanten Dorfgebiet bzw. Wohngebiet östlich, die zu erwartende anlagenbezogene Geruchsentwicklung durch das geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Geruchsemissionskontingent übereinstimmt.

Aus dem festgesetzten Emissionskontingent ergeben sich nach den in den Festsetzungen beschriebenen Berechnungsbedingungen folgende Immissionswerte an der bestehenden und geplanten Wohnbebauung:

Mischgebiet westlich: max. Geruchshäufigkeit 10 % der Jahresstunden

Geplantetes Dorfgebiet östlich

(Baugrenze): max. Geruchshäufigkeit 11 % der Jahresstunden

Dazu sind die Immissionswerte unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Ausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Geruchsquellen mit den normgerechten Quellmodellierungen sowie der Gebäude- und Geländeeinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (insbesondere TA Luft, GIRL, VDI-Richtlinie 3894 Bl.1, September 2011) zu ermitteln und vergleichend mit den vorgenannten zulässigen Immissionsanteilen zu bewerten.