

Verbindlicher Bauleitplan mit integriertem Grünordnungsplan

Allgemeines Wohngebiet

„Wiesent Nord – Erweiterung III“

Textliche Festsetzungen mit Hinweisen
(Teil B und Teil C)



GEMEINDE WIESENT

1. Bürgermeisterin Elisabeth Kerscher
Bahnhofstr. 1
93109 Wiesent

Fassung vom 23.03.2021 -Entwurf -

Verfahren nach § 13b BauGB / § 3 Abs. 2 und §4 Abs.2 BauGB

ENTWURF - Fassung 23.03.2021

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

Hinweis zur Beteiligung der Behörden / öffentliche Auslegung

In der Entwurfsfassung werden Änderungen, Ergänzungen sowie Streichungen gegenüber dem Vorentwurf der frühzeitigen Beteiligung in roter Schrift hervorgehoben.

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** ist 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 Grundflächenzahl (**GRZ**) von **0,35** festgesetzt.

1.2.2 Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

Im **WA** wird eine Geschossflächenzahl (**GFZ**) von **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 WA wird nach § 22 Abs. 2 BauNVO offene Bauweise festgesetzt.
Zulässig sind Einzelhäuser ~~unter Einhaltung der Abstandsflächen, jedoch darf die Länge der Gebäude 18,0 m nicht überschreiten.~~

1.3.2 Überbaubare Flächen (§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 außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nur bis max. 15 m² Grundfläche je Grundstück BayBO 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 mit gem. Ziff. 1.7.7 abweichend geregelten Wandhöhen.

1.4 Nebenanlagen, Flächen für Garagen / Stellplätze

1.4.1 Nebenanlagen und Nebengebäude nach § 14 BauNVO

Die der Versorgung des Baugebietes dienende 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

~~Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.~~

Außerhalb der überbaubaren Flächen Stellplätze und Garagen nur auf den in der Planzeichnung dafür festgesetzten Flächen zu-lässig.

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 festgesetzte in Meeresspiegels) festgesetzt. Für die zulässige Höhe der öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Abweichung von +/- 10 cm zulässig

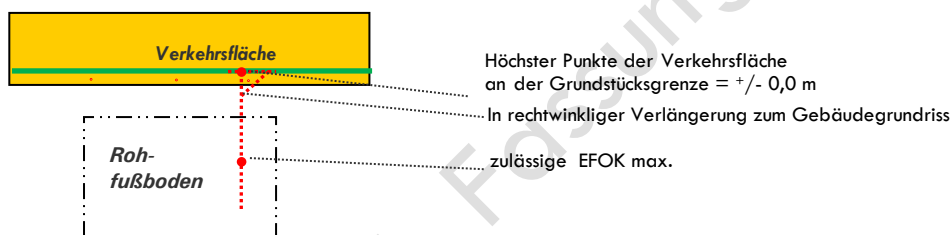
1.6.2 Hauptgebäude und Garagen im allgemeinen Wohngebiet

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 Grundstücksgrenze 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 ab EFOK bis fertigem Gelände zulässig. ~~jedoch nur bis zu einer max. traufseitigen Wandhöhe von 6,75 m, gemessen vom Schnittpunkt OK Dachhaut bzw. Attika bis fertiges (hergestelltes) Gelände zulässig.~~

~~Der natürliche Geländeverlauf des bestehenden Grundstücks soll erhalten bleiben.~~

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

Steiles Satteldach (SD), versetztes Pultdach (vPD) = 10,0 m

Flaches Satteldach (FSD) = 10,0 m

Pultdach (PD) = 7,0 m

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

Zulässige Wandhöhen (WH):

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

Steiles 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 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 um mindestens $1/4$, max. um $1/3$ der Giebelbreite (Gebäudeschmalseite) einzurücken.

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

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

Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung ~~sowie Garagen, Carports und überdachte Stellplätze~~ bis 5° sind nur dauerhaft begrünt zulässig.

1.7.4 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 Hauptgebäuelänge je Dachseite aufweist. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zu den Ortgängen 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.

1.7.5 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.

1.7.6 Fassaden

Die Fassaden sind in Putz, Holz, Holzwerkstoffplatten, zulässig. Als Farben sind gedeckte, matte Töne zulässig.

1.7.7 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 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 abweichend von der bayerischen Bauordnung 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 bis zum obersten Punkt der Dachhaut, bei Flachdächern bis zum obersten Punkt der Attika.

1.7.8 Stellplätze

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde wird verwiesen.

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

1.7.9 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.

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.

1.7.10 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.

1.7.11 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 un- 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.

HINWEIS: Hinsichtlich der damit verbundenen Vorgehensweise und Maßnahmen wird an dieser Stelle ausdrücklich auf den Unterpunkt D11 – Niederschlagswasser 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 pro Grundstücksfläche nur bis 10 m² zulässig.

In Privatgärten ist pro 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum aus Pflanzenliste 2 der oder pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung der Pflanzenliste 3 der **Ziff. 1.8.6** zu pflanzen.

1.8.3 Öffentliche, gliedernde Grünflächen mit Flächen für die Wasserwirtschaft zur Regelung des Wasserabflusses mit Zweckbestimmung Niederschlagswasserrückhaltung mit Teilflächen

In den öffentlichen, gliedernden Grünflächen sind naturnahe Regenrückhaltungen in Erdbauweise sowie untergeordnete technische Bauwerke zulässig. Flächen ohne Bepflanzung sind als kraut- und blühreiche extensive Wiese anzulegen und zu entwickeln; die Wiese ist mind. 2 mal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzufahren / abzutransportieren.

Zur Erhöhung der ökologischen Wertigkeit von Regenrückhaltebecken sind die Böschungen nur begrünt zulässig. Ausnahmsweise sind Teile der Böschungen auch in baulicher Gestaltung zulässig.

Zulässig sind in den gliedernden öffentlichen Grünflächen Fußwege und Pflegewege in wasserdurchlässiger Befestigung sowie Erholungseinrichtungen und Kinderspielgeräte.

1.8.4 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. 1.8.6** 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.

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

Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen sind unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes und eine mindestens 2- , bei ausreichender Breite 3-reihige Hecke (entlang der Entwässerungsgräben auch reduziert) mit heimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste 1 der **Ziff. 1.8.6** anzulegen. 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.

1.8.6 Zulässige Gehölzarten und Qualitäten für die Festsetzung nach Ziff. 1.8.2 bis 1.8.5

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 - Hochstamm-bäume

(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>Crataegus 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 – Hochstamm bäume

(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 pyraster</i>	–	Wild-Birne

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

1.8.7 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. Für geschnittene Hecken ist an Nadelgehölzen nur die Eibe (*Taxus baccata*) zugelassen.

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.

Im Bereich von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (**nördliche Geltungsbereichsgrenze**) sind auf öffentlichen bzw. privaten Flächen bei Gehölzpflanzungen die mehr als 2 m Höhe erreichen, einen Grenzabstand von mindestens 4 m einzuhalten.

2. TEXTLICHE HINWEISE (TEIL C)

Ergänzt durch HINWEISE UND EMPFEHLUNG aus Wiesent 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 statt gegeben 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 schadlosen 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.

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. erforderlichen Vorreinigung-/Sedimentation ist nach den geltenden **DWA-Arbeits-/Merkblättern (DWA-M-153, DWA-A 102)** 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 (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.

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 Wassereinbrüchen 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 Gelände- 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 (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.

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:

- 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.
-

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.

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.

KLÄRUNG/ PRÜFEN im weiteren VERFAHREN.

Verwendete Grundlagen, Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Stadt Freystadt zur Verfügung gestellt und durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Katastervermessungen gemäß Gesetzes über die Landesvermessung) und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG,) mit Stand 2019 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.

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