Verbindlicher Bauleitplan

mit integriertem Grünordnungsplan

Bebauungsplan Nr. 49

ALLGEMEINES WOHNGEBIET „Inkofen Haag“

Textliche Festsetzungen (Teil B) mit Hinweisen (Teil C)

Markt Schierling
1. Bürgermeister Christian Kiendl

Rathausplatz 1
84069 Schierling

Vorsprung zieht an
SCHIERLING

Fassung vom 22.10.2024 - Verfahren nach § 3(2) und 4(2) BauGB - §13a) BauGB

ENTWURF 22.10.2024

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

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) 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.“

ENTWURF 22.10.2024

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 1** wird nach § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.
Zulässig sind nur Einzelhäuser.

In **WA 2** wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO durch Begrenzung der Baukörperlänge der Hauptgebäude unter Einhaltung der Abstandsflächen festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer max. Baukörperlänge von 24,0 m

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. 1.8.7 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 können im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zugelassen werden.

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.

ENTWURF 22.10.2024

1.5.2 Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

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

1.6 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

1.6.1 Hauptgebäude und Garagen im allgemeinen Wohngebiet

Die maximal zulässige Höhenlage der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante (EFOK) **von Hauptgebäuden** ist in m ü. NN (mittlere Höhe des Meeresspiegels) in der Planzeichnung (Teil A) in den Baugebietsteilflächen des allgemeinen Wohngebiets festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhenlage der Fertigfußbodenoberkante (FOK) von **Garagen** in Flächen für Garagen ist in m ü. NN (mittlere Höhe des Meeresspiegels) in der Planzeichnung (Teil A) in den Baugebietsteilflächen des allgemeinen Wohngebiets festgesetzt.

1.7 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Versorgungsflächen dienen der Versorgung mit Elektrizität (Standort für Transformator).

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

1.8.1 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 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. Stützwände bzw. Sockelmauern sind nicht zulässig.

Ein Freilegen von Unter- oder Kellergeschossen ist bis max. 0.3 m unter EFOK 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 0,50 m über bzw. unter dem natürlichen Geländeverlauf zulässig.

Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind entlang der Gebäude als Terrassierungen mit Böschungsneigungen von max. 60 Grad zulässig. Bei Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,5 m sind die nach BayBO erforderlichen Absturzsicherungen anzubringen.

1.8.2 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.

ENTWURF 22.10.2024

Die maximal zulässige **Gebäudehöhe (GH max.) der Hautgebäude** beträgt **10,0 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 **4,5 m**, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

Flaches Satteldach (FSD) mit der Dachneigung 18° bis 24° (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.

1.8.3 Doppelhäuser im WA2 - Anpassungspflicht

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

1.8.4 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.

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 m^2 nur dauerhaft begrünt zulässig.

1.8.5 Dachaufbauten / Querbauten

Dachan- und -vorbauten sind in Form von Dachgauben innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ab einer Dachneigung von 38°zulässig. Zwerchgiebel sind generell zulässig und müssen sich wie auch Dachgauben 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 Ortgängen und untereinander aufweisen. Die Firste der Zwerchgiebel und Dachgauben müssen mind. 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen. Pro Gebäude ist nur eine Gaubenform zulässig.

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

ENTWURF 22.10.2024

1.8.6 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.

1.8.7 Fassaden

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

1.8.8 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.

1.8.9 Stellplätze

Auf die Stellplatzsatzung des Marktes Schierling wird verwiesen.

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

1.8.10 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 cm 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.

1.8.11 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.

ENTWURF 22.10.2024

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 ausgesehen angebracht werden.

1.8.12 Oberirdische Versorgungsleitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

1.9 Grünordnerische Festsetzungen

1.9.1 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.

1.9.2 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 oder pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung zu pflanzen.

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

Die im Planteil (Teil A) festgesetzten Baumpflanzungen im Bereich öffentlicher Straßen und Platzräume können lagemäßig um max. 3 m angepasst werden.

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.

1.9.4 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.

ENTWURF 22.10.2024

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.

1.9.5 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.

ENTWURF 22.10.2024

2. TEXTLICHE HINWEISE (TEIL C)

Baugebietsbegrünung

Empfohlene Sträucher:

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

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

* Giftpflanzen gem. GUV 29.15

Empfohlene Obsthochstämme:
für Private Grundstücksflächen/nicht überbaute Flächen, Grünflächenanteil gem. Ziff. 1.9.2:

Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm

Äpfel	Birnen	Zwetschgen
Jakob Fischer	Gelbmöstler	Hauszwetschge
Kaiser Wilhelm	Schweizer Wasserbirne	
Gelber Edelapfel	Oberösterreichische Weinbirne	

Empfohlene heimische Hochstammbäume der 1. Wuchsordnung
für Private Grundstücksflächen/nicht überbaute Flächen, Grünflächenanteil gem. Ziff. 1.9.2:

Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm

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

ENTWURF 22.10.2024

empfohlene Hochstammbäume für Straßen und Plätze
für Private Grundstücksflächen/nicht überbaute Flächen, Grünflächenanteil gem. Ziff. 1.9.3:

Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm

Acer campestre 'Elsrijk'	–	*Feld-Ahorn*
Carpinus betulus in Sorten		*Hainbuche*
Gleditsia triacanthos 'Inermis'	–	*Gledischie*
Platanus acerifolia	–	*Platane*
Fraxinus excelsior 'Atlas'	–	*Esche*
Pyrus pyraster	–	*Wild-Birne*
Quercus robur	–	Stieleiche
Sorbus aria	–	Mehlbeere

Klimatolerante Arten - Kleinbäume und Straßenbäume

Acer monspessulanum	–	Französischer Ahorn
Acer opalus	–	Italienischer Ahorn
Amelanchier arborea ‚Robin Hill'	–	Baum-Felsenbirne
Alnus x spaethii	–	Purpur-Erle
Carpinus betulus	–	Hainbuche in Sorten
Celtis australis	–	Zürgelbaum
Cercis siliquastrum	–	Judasbaum
Fraxinus ornus	–	Blumen-Esche
Fraxinus pennsylvanica ‚Summit'	–	Rot-Esche
Gleditsia triacanthos ‚Skyline	–	Lederhülsenbaum
Gymnocladus dioicus	–	Geweihbaum
Juglans nigra	–	Schwarznuss
Koelreuteria paniculata	–	Blasenbaum
Liriodendron tulipifera	–	Tulpenbaum
Liquidambar styraciflua	–	Amberbaum
Magnolia kobus	–	Kobushi-Magnolie
Malus tschonoskii	–	Woll-Apfel
Ostrya carpinifolia	–	Hopfenbuche
Parrotia persica ‚Vanessa'	–	Eisenholzbaum
Paulownia tomentosa	–	Blauglockenbaum
Quercus frainetto ‚Trump'	–	Ungarische Eiche
Quercus x hispanica ‚Wageningen'	–	Spanische Eiche
Styphnolobium japonica ‚Regent'	–	Schnurbaum
Sorbus latifolia ‚Henk Vink'	–	Breitblättrige Mehlbeere
Tilia henryana	–	Henrys Linde
Tilia tomentosa ‚Brabant'	–	Silber-Linde
Ulmus ‚Rebona', Lobel'	–	Resista-Ulmensorten

ENTWURF 22.10.2024

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.

Verweisen wird an dieser Stelle auf das im Rahmen der Erschließungsplanung erstellte Baugrundgutachten Nr. 22.5134. Im dabei aufgenommenen Bereich der geplanten Straßen und der Wege wurde Oberboden in einer Stärke von ca. 50 - 70 cm festgestellt, darunter folgen ortstypische leicht plastische, stark schluffige und leicht bis stark sandige bis kiesige Tone bzw. stark tonige Schluffe.

Schichten- und 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 Wassereinbrüche und der Einbau von weißen Wannen empfohlen. Bei Unterkellerungen oder beim Bau von Kellergeschossen ist damit zu rechnen, dass im Planungsgebiet bei Schneeschmelze oder organoleptisches Wasser abfließen kann. Auf die DIN 18195 - Bauwerksabdichtungen - gegen Wassereinbrüche und Vernässungen wird verwiesen.

In den Aufschlüssen zum Baugrundgutachten Nr. 22.5134 wurden bei etwa 4 m unter GOK stets Wasser bzw. vernässte Bereiche angetroffen. Aufgrund des gering durchlässigen Tonuntergrunds in diesen Bereichen ist davon auszugehen, dass es sich bei dem angetroffenen Wasser um Schicht- bzw. Sickerwasser handelt.

Niederschlagswasser / Versickerung

Grundsätzlich sollte das Niederschlagswasser soweit möglich auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Wird eine Beseitigung von Niederschlagswasser durch Versickerung 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 schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwas-

ENTWURF 22.10.2024

ser"(TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt zu stellen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der angetroffenen tonigen Schichten nicht zu empfehlen.

Ableitung von Regenwasser / Niederschlagswasserbeseitigung

Ein Konzept über die Abwasserbeseitigung des Baugebiets liegen vor.

Niederschlagwasser 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.

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 Höhenlage des Kanalanschlusses einzurichten. Dies gilt gleichfalls für die Entwässerung von Gebäudeteilen unterhalb der EFOK (Untergeschoss) in die private Rückhalteeinrichtung.

Um die **Abgabemenge** von Niederschlagswasser an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal zu reduzieren sollte 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) zurückgehalten werden.

Für eine entsprechende **Rückhalteeinrichtung** anfallendes Niederschlagswasser werden Regenwasserzisternen **mit Drosselablauf**, einschließlich Anbindung an den öffentlichen Kanal bereits im Zuge der Erschließung des Baugebiets **auf den späteren privaten Bauparzellen** realisiert und bereitgestellt.

Dabei werden die geplanten NW-Speicher- und Pufferschächte aufgrund der vorhandenen Topographie, der Lage der Straßen, Wege und NW-Kanäle in den einzelnen Parzellen unterschiedlich groß dimensioniert und bei extremen Regenereignissen die Zisternen über Notüberlauf DN150 in die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation entlastet.

ENTWURF 22.10.2024

Bauparzellen Nr.	Anzahl Stück	Innenhöhe m	Ablaufhöhe von OKD m	Brauchwasser-speicher m³	Pufferspeicher m³
1a	1	2,25	1,36	6,70	3,58
1b	1	2,25	1,45	6,26	4,03
11	1	2,25	1,47	6,16	4,12
2	1	2,60	1,72	6,65	5,35
3	1	2,60	1,82	6,16	5,84
9	1	2,60	1,69	6,80	5,20
10	1	2,60	1,75	6,50	5,50
4	1	2,75	2,26	4,74	8,00
5	1	2,75	2,27	4,69	8,05
6	1	2,75	2,25	4,79	7,95
7	1	2,75	2,15	5,28	7,46
8	1	2,75	2,13	5,38	7,36
Gesamt	**12**		**1,86**	**70,1**	**72,5**

Die Rückhalteeinrichtung als Anlage zur Niederschlagswasserbehandlung soll dabei als Drosselzisternen so ausgebildet werden, dass Regenwasser auf den Grundstücken auch zur Brauchwassernutzung (z.B. zur direkten Gartenbewässerung und im Haushalt für WCs, Waschmaschine und Putzwasser, über eigene Wasseruhr) gespeichert wird. Das separate NW-Pufferspeichervolumen wird an den Niederschlagswasserkanal in gedrosseltem Umfang Vergleichmäßigung von Regenwasserspitzenabflüsse abgegeben.

Die gedrosselte **Abgabe von Niederschlagswasser an den** angrenzenden öffentlichen **Niederschlagswasserkanal** ist auf eine max. Menge von 0,23 Liter/Sekunde begrenzt.

<u>Niederschlagwasser öffentliche Flächenbereiche:</u>

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

Dabei wird das Niederschlagswasser über die hierfür geplanten Regenrückhalteanlage im Spitzenabfluss begrenzt. Die Bemessung der NW-Rückhaltevolumen erfolgt dabei gemäß Arbeitsblatt DWA-A 117 und auf Grundlage der Ermittlungen der abflusswirksame Flächen nach DWA-A 138-1.

Vor der Einleitung des Niederschlagswassers in Hochwiesenbach (Vorflut) sind soweit erforderlich, ausreichend bemessene Anlagen zur Vorreinigung-/ Sedimentation, etc. nach den a.a.R.d.T. vorzusehen.

ENTWURF

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

Im Hinblick auf die immer häufiger werdenden Starkregenereignisse können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Die Folgen (Vernässung und Verschlammung von Gebäuden, Verkehrsflächen und Grundstücksflächen, Bodenabtrag, Überlauf der Kanalisation etc.) können nur durch entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen verhindert bzw. abgemildert werden.

Die einzelnen Grundstücke sind so zu bebauen das die Rückstausicherheit nach DIN 1986 bis zur vorgegebenen Rückstauebenen OK Straßenrand im Bereich des Kanalanschlusses gegeben ist. Dabei sind die Außenanlagen der Grundstücke so zu gestalten, dass alle Flächen grundsätzlich weg von den Gebäuden entwässern.

Zum Schutz vor Wassereinbrüchen und um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächte, Eingänge) die Unterkante der Öffnung und Sockelhöhen wird ein Sicherheitsabstand von 25 cm über hergestellter Geländehöhe bzw. Straßenoberkante empfohlen.

Bei den gegebenen Bodenverhältnissen sind Kellerlichtschächte sowie Kellereingangstüren dicht gegen drückendes Wasser und Regensicher wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten durch eine entsprechende Abdeckung ausgeführt werden.

Auf eine dichte und auftriebssichere Ausführung beim Bau von Kellergeschossen sowie auf die DIN 18195 Bauwerksabdichtungen wird hingewiesen.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

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 Rückstauebene des Kanals zu berücksichtigen und eine Entwässerung gem. Vorgaben der gemeindlichen Entwässerungssatzung auszuführen. Es wird empfohlen, Ebenen unter der Rückstauebene durch Hebeanlagen zu entwässern und das Schmutzwasser über die Rückstauebene 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 für Niederschlagswasser. Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers wird ein Kombischacht mit zusätzlich nutzbarem Fassungsvermögen als Zisterne und Ablaufvolumen mit gepufferter Ableitung in den Niederschlagswasserkanal / Regenrückhaltebecken empfohlen.

ENTWURF 22.10.2024

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

Nach Auskunft der zuständigen Stelle am Landratsamt Regensburg sind weder Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen noch Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und 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.

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 Anfahrbarkeit mit Entsorgungsfahrzeugen ist auf den öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet. Sie verfügen über eine ausreichende Fahrbahnbreite. Eine ausreichend große und dauerhaft freizuhaltende Wendefläche mit einem Durchmesser von min 18.5 m ist am Ende der öffentlichen Erschließungsstraße vorgesehen.

Der privaten Anwohnerwege **AW**, kann aufgrund fehlender Zufahrts- und Wendemöglichkeit von Entsorgungsfahrzeugen nicht befahren werden.

Die gem. Planzeichnung (Teil A) dargestellten Parzellen 2 und 3 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 Planstraße A), 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 Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 das 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

ENTWURF 22.10.2024

in einem Abstand von 80 m bis 100 m errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit dem örtlichen Kommandanten der Feuerwehr abzustimmen.

Die notwendige Löschwasserversorgung wird, wie im gesamten unmittelbar angrenzenden Bereich ebenfalls über die vorhandene Wasserversorgung gesichert. Hier wird zur Überprüfung der vorhandenen Leistungsfähigkeit die Durchführung einer Durchfluss- bzw. Druckmessung der im angrenzenden privaten Anliegerweg und in der Dorfstraße nächstgelegenen Unterflurhydranten angeraten.

Immissionsschutz > Geruchs-, Lärm- und Staubeinwirkungen

Entsprechende Immissionsschutztechnisches Gutachten liegen hinsichtlich der Schallimmissionen der angrenzenden Verbindungsstraße sowie für den östlich des Baugebiets bestehenden Gewerbebetrieb (Lackierbetrieb) vor. Eine Überschreitung von Grenzwerten liegt demnach nicht vor.

Aufgrund der Nähe zu dem benachbarten Sandstrahl- und Lackierbetrieb auf den Grundstücken Fl.Nrn. 43, 45/2, 46 und 47 der Gemarkung Inkofen kann es zeitweise zu Geruchs-, Lärm- und Staubeinwirkungen kommen. Angesichts der Tatsache, dass dem Bestandsschutz zukommt, sind diese hinzunehmen.

Umwelteinflüsse / landwirtschaftliche Nutzung

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer im Umfeld des Baugebietes angrenzenden Flächen zugesichert.

Auch wenn nicht unmittelbar angrenzend, werden die umliegenden, landwirtschaftlichen Nutzflächen 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.*

Vorsorgender Bodenschutz

Bei Erdarbeiten ist auf eine Schonung des Oberbodens durch separaten Abtrag und Wiederauffüllung bspw. auf landwirtschaftlichen Nutzflächen zu achten. Die Auffüllung soll bodenschonend erfolgen.

- 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:

ENTWURF 22.10.2024

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

Auffüllungen und Abgrabungen

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen soll vorrangig der örtlich anfallende Abraum verwendet werden. Hierfür ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (Z0 und keine Recyclingbaustoffe) oder Baggergut zu verwenden, welches die Vorsorgewerte der Anlage 1 Tabelle 1 und 2 der BBodSchV einhält oder als BM-0 oder BG-0 im Rahmen der Ersatzbaustoffverordnung klassifiziert wurde.

Zertifizierte Recyclingbaustoffe dürfen gemäß des „RC-Leitfadens“ in technischen Bauwerken verwendet werden. Dabei sind die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung und dessen zulässige Einbauweisen nach Anlage 2 oder 3 beim Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen (insbesondere aufbereiteter Bauschutt und Erdaushub / zertifizierte Recyclingbaustoffe) einzuhalten.

Als Technisches Bauwerk im Sinne der Ersatzbaustoffverordnung ist jede mit dem Boden verbundene Anlage oder Einrichtung, die nach einer Einbauweise der Anlage 2 oder 3 errichtet wird, zu verstehen (z.B. Arbeitsraumhinterfüllungen, Baustraßen, Lärmschutzwälle, Parkplatzunterbau, mechanische Bodenverbesserung).

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.

Verwendete Grundlagen, Plangenauigkeit

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

ENTWURF 22.10.2024