

Bebauungsplan „Zum Wiesmet“ – Textliche Festsetzungen

Der Markt Arberg erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Art. 1 des Gesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist

folgenden Bebauungsplan

**Bebauungsplan „Zum Wiesmet“
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**

als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom __. __. 2026

In Ergänzung der im Planteil des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung im Sinne des § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Ausnahmsweise zulässig gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind sonstige nicht störende Gewerbegebiete.

Weitere ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

Die zulässige Anzahl der Wohnungen wird beschränkt. Pro Einzelhaus sind zwei Wohnungen, pro Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich aus der im Planteil eingetragenen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschößflächenzahl (GFZ), sowie aus den maximal zulässigen Höhen und maximal zulässigen Vollgeschossen.

Für die Hauptgebäude wird eine maximal zulässige Wandhöhe (WH)- bzw. Gesamthöhe (GH) durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

Als maximal zulässige Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFB) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Als Gesamthöhe (GH) gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFB) bis zur obersten Kante des Daches.

Die Oberkante Fertigfußboden (OKFB) darf maximal 0,3 m über dem höchsten Schnittpunkt des jeweiligen Hauptgebäudes mit dem natürlichen Gelände liegen.

Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Angaben der Höhenkoten (in m ü NN) des natürlichen Geländes beizufügen. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK FFB EG) ist ebenfalls in m ü. NN anzugeben. Bestehende und geplante Geländehöhen sind prüffähig darzustellen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es gilt die offene Bauweise. Es sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Im Planteil sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Die Errichtung der Hauptgebäude ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Abweichend davon ist die Errichtung von Garagen an der Grundstücksgrenze nach Art 6. Abs. 9 BayBO zulässig, auch wenn diese mit dem Hauptgebäude verbunden sind. Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächenregelung. Es sind die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO einzuhalten.

4. Entwässerung

Die Entwässerung der Fläche erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalnetz zugeleitet.

Das Oberflächenwasser wird auf den Baugrundstücken über Regenrückhaltezysternen mit einem Volumen von min. 3 m³/ 100 m² befestigter Fläche zurückgehalten und über das bestehende Kanalnetz abgeleitet. Die Rückhaltezysternen sind Teil der Abwasseranlage. Das notwendige Rückhaltevolumen muss stets verfügbar sein und entspricht nicht dem Volumen, was zur Speicherung von Brauchwasser genutzt werden kann.

Der geplante Umgang mit Schmutz- und Oberflächenwasser ist nachweislich und prüffähig in den Planantragsunterlagen einzutragen. Das erforderliche Rückhaltevolumen ist im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

Unbelastetes Niederschlagswasser in den Rückhaltezysternen kann als Beregnungswasser verwendet werden.

Bei der Verwendung von Oberflächenwasser als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 – Technische Regeln für Trinkwasserinstallation – zu beachten. Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten zu ermittelnden schadensverursachenden/höchsten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)

5.1. Gestaltung der Dächer und Gebäude

Im Wohngebiet sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15° - 52° zulässig. Die maximal zulässige Höhe ist unter Punkt 2 festgesetzt.

Die Gestaltungsvorgaben zur Dachform und -neigung sowie zur Dacheindeckung beziehen sich lediglich auf die Hauptgebäude.

Flachdächer bei Nebengebäuden sind zu begrünen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen und müssen die Neigung des Daches aufnehmen. Nicht zulässig sind Freiflächenphotovoltaik und freistehende Solarthermieanlagen.

Die Solarmodule sind ausschließlich in entspiegelter Ausführung zulässig.

Als Dacheindeckung ist keine glasierte Oberfläche zugelassen.

5.2. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebengebäude

Garagen müssen bis zum öffentlichen Verkehrsraum einen Stauraum von mind. 5,00 m aufweisen.

Garagen und Carports sind gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit es sich um Grenzbebauung handelt. Grenzgaragen sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen.

Zum Erhalt der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Flächen, wie Fußwege, Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasen-/Splittfugen oder wassergebundenen Decken zu versehen.

5.3. Gestaltung der unbebauten Flächen

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Geländeänderungen sind zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude erforderlich sind, jedoch maximal 1,0 m abweichend vom Urgelände. Sie sind mit Böschungen abzufangen.

Eventuell notwendige Geländeänderungen darüber hinaus können nur in Einvernehmen mit dem Markt Arberg vorgenommen werden.

5.4. Einfriedungen

Straßenseitig sind Zäune bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,25 m zulässig, Mauern sind bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Weiterhin sind Gabionen (mit Steinen oder Schotter gefüllte Stahlgitterkörbe) bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,25 m zulässig. Falls Gabionen ausgeführt werden, sind diese nicht durchgehend zulässig. Die Gabionen sind mit einer Hecke oder einem Zaun zu kombinieren. Das Verhältnis Gabione – Zwischenraum muss mindesten 1:2 aufweisen.

An den restlichen Grundstücksgrenzen dürfen Stützmauern und Einfriedungen maximal in der gesetzlich zulässigen Höhe errichtet werden, auf die Regelungen in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wird verwiesen.

Zur Verbesserung der Durchlässigkeit für Tiere ist bei Einfriedungen ein Mindestabstand von min. 10 cm zum Boden einzuhalten.

Unterer Bezugspunkt der Einfriedungen ist das jeweilige Urgelände.

6. Grünordnung

Gestaltung nicht überbauter privater Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Hauszugänge, Terrassen und Zufahrten sowie sonstigen Nebenanlagen sind gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und keine oder nur eine geringe Anzahl von Pflanzen vorkommen (Schottergärten) sind unzulässig.

Baum-, Hecken- und Gehölzbestand

Im Bereich der Grünflächen mit „Umgrenzung Bereich zu erhaltende Gehölze“ sind keine Rodungen zulässig. Im übrigen Plangebiet sind Rodungen der im Plangebiet vorhandenen Gehölze zulässig. Eingriffe auf den Baumbestand jedoch auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Die bestehende Randeingrünung (Hecke) ist zu erhalten.

Bei Neupflanzungen sind ausschließlich standortgerechte und einheimische Bäume und Sträucher/Hecken (vgl. Pflanzenauswahllisten) zu pflanzen, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Hecken aus Nadelgehölzen und Koniferen sind unzulässig.

Bebauungsplan „Zum Wiesmet“ – Textliche Festsetzungen

Pro angefangener 450 m² privaten Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaumhochstamm oder ein Obstbaumhochstamm entspr. Pflanzenauswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die bestehenden Bäume können dabei angerechnet werden.

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

Pflanzenauswahllisten

Heimische Obstbaumhochstämme

(Mindestgröße: StU 10 – 12 cm, Hochstamm)

Hochstämme Hausgärten

(Mindestgröße: Laubbäume Hochstamm 3xV aus extra weitem Stand, mDb, StU 14 – 16 cm)

Obstbaumhochstamm oder

Amelanchier arborea „Robin Hill“

Aesculus carnea „Briotii“

Crataegus laevigata „Paul`s Scarlet“

Fraxinus ornus

Prunus sargentii

Pyrus calleryana in Sorten

Sorbus aria

Sorbus decora

Sorbus domestica

Sorbus intermedia

Felsenbirne

Scharlach Rosskastanie (rotblühend)

Rotdorn

Blumen - Esche

Zierkirsche

Stadtbirne

Mehlbeere

Schmuck-Eberesche

Speierling

Schwedische Mehlbeere

7. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (aus saP)

- M01: Innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) dürfen keine Gehölzentfernungen stattfinden.
- M02: Aufgrund des Vorkommens von Fledermäusen im Gebäude 2 muss ein eventueller Abriss in folgender Reihenfolge bzw. zu folgenden Zeiten erfolgen. Das Abdecken des Daches hat in der Zeit zwischen 1. September und 1 November händisch zu erfolgen. Danach muss mindestens für 5 Tage Bauruhe eingehalten werden. Danach kann das Gebäude ohne weitere Einschränkungen abgerissen werden.
- M03: Die alten Eichen auf der Grünfläche hinter dem Wohnhaus müssen in ihrer Funktion als mögliches Fledermaus-Jagdrevier und als potenzielles Habitat für Brutvögel erhalten bleiben.
- M04: Die Hecke an der kompletten Ostflanke des Grundstücks weist einzelne höhere Strukturen im Hintergrund auf und wird flankiert von einem wasserführenden Graben. Sie ist zwingend in ihrer Funktion für den Gelbspötter zu erhalten. Die Hecke darf während der Bauphase nicht in ihrer Funktion als Bruthabitat beeinträchtigt werden. Deswegen ist zu dieser Hecke während der Vogelbrutzeit (1.März bis 30. September) ein 3 m breiter Pufferstreifen einzuhalten. Dieser Streifen darf in diesem Zeitraum weder befahren noch zur Lagerung von Materialien genutzt werden. Zum Schutz dieses Pufferstreifens ist während der Bauarbeiten in den Monaten März bis September ein nicht verrückbarer Bauzaun anzubringen.
- M05: Laut Planänderung vom 09.07.2024 bleibt der komplette nördliche Teil des Grundstücks unverändert. Sollte sich in diesem Bereich eine Planungsänderung ergeben, so muss eine neue Begutachtung und Bewertung erfolgen.
- M06: Große Glasfronten an neu entstehenden Gebäuden sind, wenn möglich, zum Schutz von Brutvögeln und Nahrungsgästen zu vermeiden. Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten oder Über-Eck-Fenster eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017)

Minderung der Störwirkung durch Beleuchtung:

Zur Außenbeleuchtung sind nur Lampen mit UV-armen Lichtspektren (z.B. LED, Natriumdampf, Niederdrucklampen) zugelassen. Kaltweißes Licht ist als Außenbeleuchtung zu vermeiden. Die Leuchten müssen dicht sein und

aufgrund ihrer Konstruktion eine gerichtete Lichtabgabe sichern. Der Lichtkegel muss nach unten gerichtet werden. Die Beleuchtungen dürfen maximal 80° schräg zur Seite strahlen. Die Masthöhen sind so gering wie möglich zu halten.

II. HINWEISE

1. Denkmalpflege

Archäologische Bodenfunde während der Bauarbeiten sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landesamt als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

2. Sicherung unterirdischer Versorgungsleitungen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen einzuhalten. DIN 1998 ist einzuhalten.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Sind im Geltungsbereich keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,0 m von der Main-Donau-Netzgesellschaft empfohlen.

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

3. Immissionen

Landwirtschaft

Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.

Einsatz von Luft – Wärmepumpen

Sollten Luft-Wärmepumpen verbaut werden, so ist bei der Anschaffung auf lärmarme Geräte, die den Stand der Schallschutztechnik entsprechen, zu achten.

Der Schalleistungspegel des Gerätes LWA sollte tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) nicht übersteigen.

Alternativ zur Aufstellung im Freien kann der Einbau auch im Gebäude erfolgen.

4. Brandschutz

Die Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) ist zu beachten.

5. Artenschutzrechtliche Empfehlungen

Bei der Planung ist ein Augenmerk auf die Fallenwirkung für Kleintiere, wie Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc. zu richten. Strukturen wie Lichtschächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fallrohre und ähnliches müssen für Kleintiere abgedichtet/verschlossen werden. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden.

Geplante Gärten sollen naturnah gestaltet werden, um Lebensraum und Nahrungshabitat für Tiere zu bieten. Heimische Pflanzen und Gehölze sollen bevorzugt angepflanzt werden. Das Stehenlassen von kleineren Altgrasbereichen als Rückzugsort für Tiere wird empfohlen. Totholzhaufen und Trockensteinmauern können ebenfalls wertvollen Lebensraum bieten. Zum Schutz von Fledermäusen und Kleintieren zu verhindern, wird von der Verwendung von Mährobotern dringend abgeraten.