

Verbindlicher Bauleitplan mit integriertem Grünordnungsplan

Allgemeines Wohngebiet „Kruckenberg Ost“

Textliche Festsetzungen und Hinweise
(Teile B und C)



Gemeinde Wiesent

Erste Bürgermeisterin Elisabeth Kerscher
Bahnhofstraße 1
93109 Wiesent

Wiesent, den
Stempel/Unterschrift

Planverfasser:

DIPL. ING. FH BERNHARD BARTSCH

STADTPLANER SRL LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

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

Sinzing, den
Stempel/Unterschrift

Fassung: 17.11.2017

Redaktionell und klarstellend ergänzt mit Beschluss vom 20.3.2018

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Bauflächen werden nach § 4 Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der geltenden Fassung als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.

1.1.1 Im WA sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke,

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

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

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 i.V.m. § 23 BauNVO

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, wird gem. § 19 BauNVO im WA eine Grundflächenzahl (**GRZ**) von **0,4** festgesetzt.

1.2.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebietes 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. 7 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.“

Bei Nebengebäuden und Carports ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im WA sind der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

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

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Auf die Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Höhenlage und der sich daraus ergebenden, festgesetzten Geländeoberfläche für die Ermittlung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen wird verwiesen.

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebengebäude sind nach § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nur bis max. 25 m² Grundfläche und einer mittleren Traufhöhe von max. 2,75 m zulässig.

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im WA nur in den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.

1.5 Öffentliche Verkehrsflächen

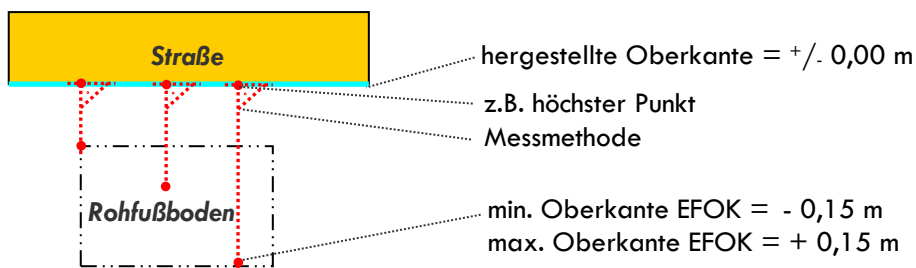
Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Bei der Erstellung von Parkbuchten sind diese wasserdurchlässig herzustellen (z. B. Pflaster mit Fuge verlegt, Schotterrasen, etc.).

Die genaue Lage der öffentlichen Verkehrsfläche ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

1.6 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Im **allgemeinen Wohngebiet** beträgt die minimal zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK min.) der baulichen Anlagen (Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude) – 0,15 m, die maximal zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK max.) + 0,15 m über dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Diese wird senkrecht vom Gebäude zur Erschließungsstraße gemessen. Bezugspunkt ist jeweils der höchste Punkt der hergestellten Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche inkl. Randeinfassung in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante.



Im **allgemeinen Wohngebiet** sind die bestehenden Geländehöhen an den Grenzen des Geltungsbereiches einzuhalten.

Im **allgemeinen Wohngebiet** sind für die im Plan nachrichtlich dargestellten Parzellen 14 – 19 die Geländeoberflächen an das fertige Höhenniveau der Erschließungsstraße anzupassen. Die anzupassende Höhe ergibt sich aus der gedachten Linie zwischen den östlich und westlich der Parzelle verlaufenden Erschließungsstraße sowie der gedachten Linie zwischen der nördlich und der südlich der Parzellen verlaufenden Erschließungsstraße.

Im **allgemeinen Wohngebiet** ist für die im Plan nachrichtlich dargestellten Parzellen 1 - 13 die Geländeoberfläche entlang der Erschließung (öffentliche Verkehrsfläche) an das fertige Höhenniveau der Erschließungsstraße anzupassen.

Die zum Satzungszeitpunkt geplante Höhenlage der **öffentlichen Verkehrsfläche** ist den Hinweisen zu entnehmen.

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

1.7.1 Gestaltung der Gebäude

Im Geltungsbereich beträgt die maximal zulässige **Länge** der oberirdischen Baukörper der Hauptgebäude 28,0 m.

Gebäudehöhe der Hauptgebäude

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

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)) wird wie folgt festgesetzt:

FH (max.) = 10,00 m.

Die Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen der hergestellten Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK) und Oberkante Dachhaut.

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

1.7.2 Dächer

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

Nebenbaukörper können in abweichender Dachform und Dachneigung ausgeführt werden. Tonnendächer sind hierbei unzulässig.

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

Spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

Gebäude, die als Grenzbebauung ausgeführt werden, müssen sich in Dachneigung und Firsthöhe an ein bereits an der Grenze errichtetes Gebäude anpassen.

1.7.3 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 1,50 m zu den Ortgängen und untereinander aufweisen. Die Firste der Zwerchgiebel und Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zum Hauptfirst aufweisen.

Ausgenommen hiervon sind dachneigungsgleiche Anlagen zur technischen Nutzung von Sonnenenergie.

1.7.4 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.

1.7.5 Stellplätze, Garagen, Nebengebäude

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

Garagen, die als Grenzbebauung ausgeführt werden, müssen sich in Dachneigung und Firsthöhe an eine bereits an der Grenze errichtete Garage anpassen.

Der Stauraum vor Garagen muss mindestens 5,0 m betragen und darf nicht eingefriedet werden. Auf den Stauraum kann verzichtet werden, sofern bei Garagen eine automatische Toröffnungsanlage verwendet wird.

1.7.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Größe der Werbeanlage darf 1,0 m² je Hauptgebäude nicht überschreiten und muss mindestens 1,0 m unterhalb der Traufe des Gebäudes angebracht werden.

Leuchtreklamen und Blinklichter sind unzulässig.

1.7.7 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Zäune oder Hecken mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. An der Nordgrenze der in der Planzeichnung dargestellten Parzellen 1, 11- 13 sind Einfriedungen auch als Lärmschutzwände bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

1.7.8 Oberirdische Versorgungsleitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

1.8 Immissionsschutz

Die im Plan gekennzeichneten Fassadenseiten Nord der Parzellen 1, 11 bis 13 sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen.

Sofern sich dahinter schutz- und ruhebedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. $R'_{w, res}$ gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w, res}$
III	35 dB

Die im Plan gekennzeichneten Fassadenseiten Ost und West der Parzellen 1, 11 bis 13 sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen.

Sofern sich dahinter schutz- und ruhebedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. $R'_{w, res}$ gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w, res}$
II	30 dB

Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die meistbelastete Fassade.

Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten bemisst sich nach Tab. 7 und Formel 33 der DIN 4109.

Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster ist gemäß VDI 2719 zu bestimmen.

Die Grundrisse der Wohnungen der Parzellen 1, 11 bis 13 sind so anzuordnen, dass Schlaf- und Ruheräume auf lärmabgewandte Seiten orientiert sind (Süden, Westen und Osten).

Sollten schutzbedürftige Räume nur nach Norden hin ausgerichtet oder belüftet werden können, wird der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen festgesetzt.

Im Baugenehmigungsverfahren ist für die Parzellen 1, 11 bis 13 die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen

1.9 Grünordnerische Festsetzungen

1.9.1 Verringerung der Flächenversiegelung, Gewässerschutz

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

Festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

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

Im allgemeinen Wohngebiet ist die Abgabe von Niederschlagswasser bis zu einer Menge von 0,1 Liter/Sekunde je 100 m² Grundstücksfläche an den Niederschlagswasserkanal der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

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, Grünflächen

In den privaten Grundstücken sind nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Je angefangener 450 m² Fläche ist mindestens ein Laubbaum der Pflanzenliste 1 oder 2 zu pflanzen.

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

1.9.3 Pflanzbindung Strauchpflanzung

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

Der Aufwuchs der Hecken ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind dauerhaft zu erhalten.

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

1.9.4 Öffentliche Grünflächen

Die Grünflächen im Nord- und Südosten werden gem. Planzeichnung (Teil A) als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen zur elektrischen Versorgung des Planungsgebietes zulässig.

1.9.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Festsetzungen bezüglich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, erfolgen im weiteren Verfahren.

1.9.6 Pflanzlisten gem. Ziffer 3.9.2 und 3.9.3

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

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

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

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

Äpfel

Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Gelber Edelapfel

Birnen

Gelbmöstler
Schweizer Wasserbirne
Oberösterreichische Weinbirne

Zwetschgen

Hauszwetschge

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

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

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

1.9.7 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Allgemeines

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

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

Pflanzbarkeit von Gehölzen

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

2. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (TEIL C)

2.1 Textliche Empfehlungen / Nachrichtliche Übernahme

Staatsstraße St 2125

Im Norden der Planungsfläche verläuft die Staatsstraße St 2125.

Die nördlichen Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Verkehrslärm der Staatsstraße St 2125 ausgesetzt. Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhte Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten.

Laut Art. 23 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) vom 05.10.1981, zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 14 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22.12.2015, GVBl. S. 458, dürfen keine baulichen Anlagen in einer Entfernung von bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, errichtet werden (Bauverbotszone). Gleiches gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs. Ausnahmen können jedoch laut Art. 23 Abs. 2 BayStrWG zugelassen werden. Das Staatliche Bauamt Regensburg hat einer Verringerung der Anbauverbotszone von 20m auf 15m zugestimmt.

Darüber hinaus bedürfen Genehmigungen zur Errichtung, erheblichen Änderung oder Umnutzung von baulichen Anlagen in einer Entfernung von bis zu 40 m, gemessen vom Rand der Fahrbahndecke, das Einvernehmen der Straßenbaubehörde (Baubeschränkungszone) (Art. 24 BayStrWG).

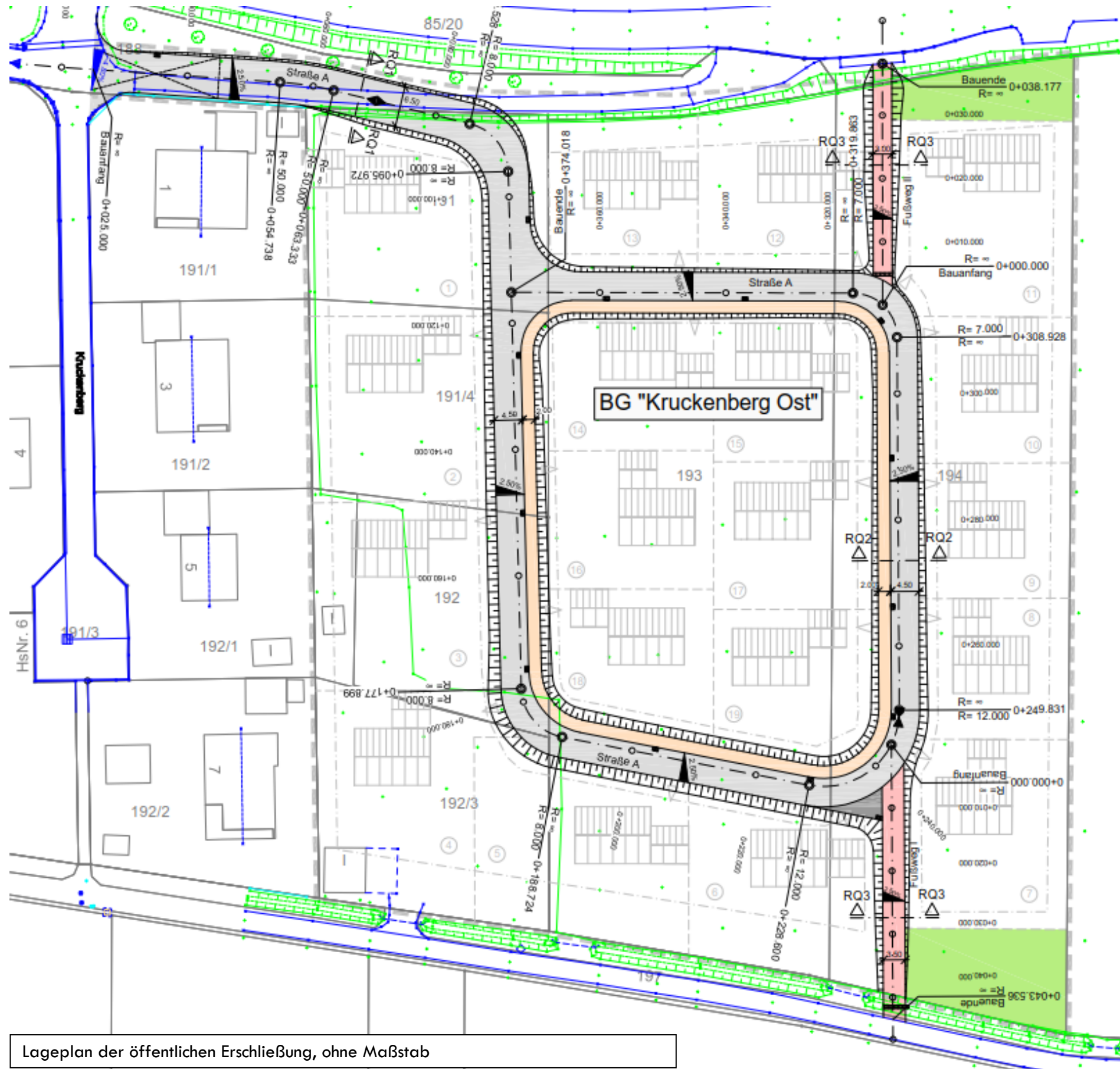
Bodendenkmäler

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

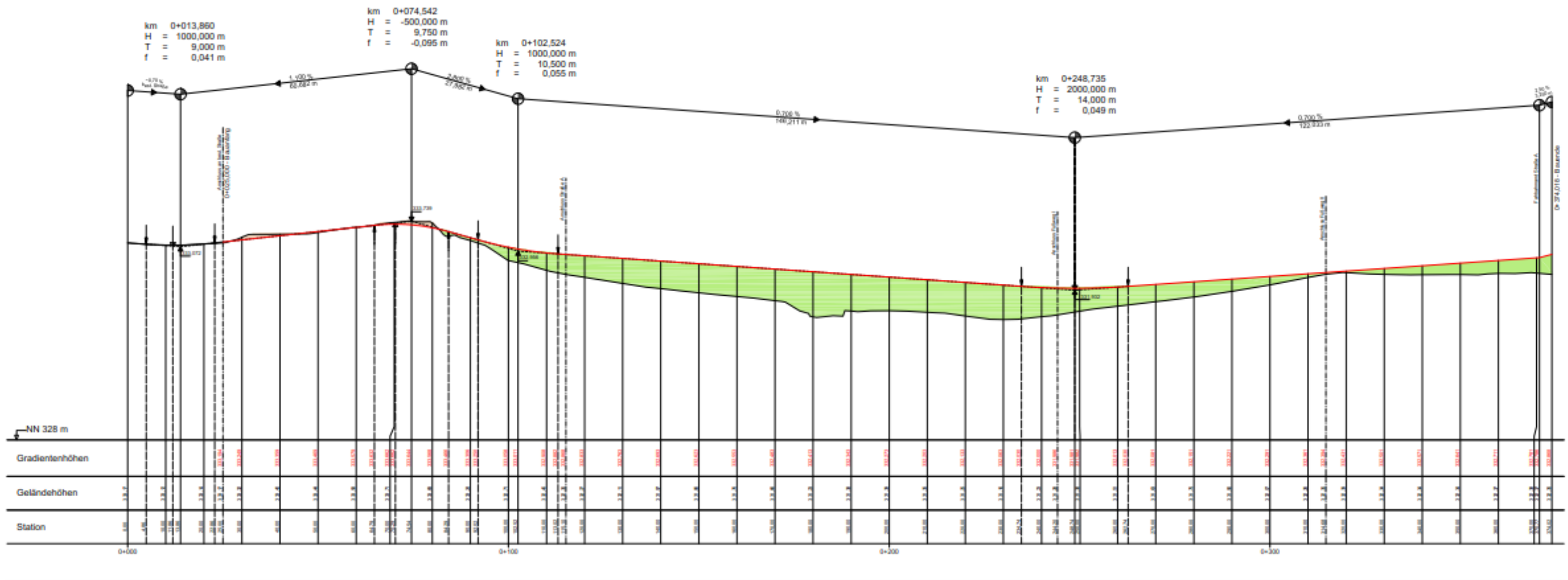
Bauanträge / Höhenentwicklung

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

Die geplante Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche (Erschließungsstraße) ist auf den folgenden Seiten dargestellt. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen und des Geländes in den Bauparzellen des allgemeinen Wohngebiets steht gemäß textlichen Festsetzungen im Bezug zur Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche.



Lageplan der öffentlichen Erschließung, ohne Maßstab



Höhenplan der öffentlichen Erschließungsstraße, ohne Maßstab

Hinzuziehung Statiker

Im Hinblick auf die erhöhten Anforderungen bei Bebauungen im Hangbereich wird für die Gründung von baulichen Anlagen die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen.

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

Beim Bau von Kellergeschossen sind die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen durch zeitweise ansteigendes Hang- oder Schichtenwasser zu vermeiden. In diesem Zusammenhang werden notwendige Maßnahmen gegen Wassereinträge und der Einbau von weißen Wannen empfohlen. Die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist zu vermeiden. Es wird empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (z.B. Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen.

Gem. Art. 41 BayBO ist der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Regenwassers verantwortlich. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/ umgeleitet werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Ferner wird in diesem Zusammenhang 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.

Zur Grundwasserneubildung und zur Entlastung des Entwässerungssystems wird eine Versickerung von gesammeltem und unverschmutztem Niederschlagswasser, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben, empfohlen.

Es wird dringlich empfohlen, Flächenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und einen Einbau von Regenwasserzisternen vorzusehen. Diese können zur Gartenbewässerung sowie zur Grauwassernutzung dienen und genutzt werden.

Für die privaten Bauparzellen im geplanten Baugebiet kann das anfallende Niederschlagswasser gemäß Festsetzung Ziff. 1.9.1 nur gedrosselt an den Niederschlagswasserkanal der öffentlichen Verkehrsfläche abgegeben werden.

Empfohlen wird der Einbau von Drosselzisternen. Bei durchschnittlichen Niederschlagsereignissen wird ein wesentlicher Teil des anfallenden Oberflächenwassers vollständig von den Zisternen aufgenommen. Ausgestattet mit einer Schwimmerdrossel wird der Ablauf aus der Zisterne in den öffentlichen Kanal dosiert.

Der Drosselablauf wurde für alle privaten Bauparzellen festgelegt mit folgendem Wert: $Q_{Dr} = 1 \text{ l/s}/1000 \text{ m}^2$ Grundstücksfläche. Die Bemessung der privaten Rückhalteeinrichtungen muss nach den anerkannten Regeln der Technik erfolgen. Derzeit ist dafür eine Niederschlagshäufigkeit von mindestens $T = 5a$ anzusetzen.

Die Einstellung sehr kleiner Abflüsse ist möglich und erlaubt so die Rückhaltung und hydraulisch kontrollierte Ableitung von Niederschlagswasser. Das Gesamtvolumen der Zisterne kann somit in einen privaten Anteil zur Regenwassernutzung und einen Anteil zur Regenwasserrückhaltung im öffentlichen Interesse unterteilt werden. Erst bei Vollfüllung dieser Pufferbehälter wird über den Notüberlauf das anfallende Wasser ohne weitere Drosselung an den öffentlichen Kanal abgegeben.

Zisternen auf den Privatgrundstücken sind von den jeweiligen Bauwerbern zu erstellen, zu betreiben und zu warten.

Die genaue Dimensionierung und der fachgerechte Einbau der Regenwasserzisterne mit Schwimmerdrossel sollte durch einen privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft durchgeführt und bestätigt werden.

Schmutzwasser wird über ein 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.

Grundwasser

Die Freilegung von Grundwasser ist gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) anzeigepflichtig. Eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG erlaubnispflichtig. Anzeige und Erlaubnis Antrag sind an das Landratsamt Regensburg, Sachgebiet Wasserrecht, zu richten.

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.

Erdgeführte Ver- und Entsorgungsleitungen

Auf die Hinweise des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ im Rahmen der Erschließungsplanung wird hingewiesen. Bei Erdarbeiten in Leitungsbereichen ist der Versorgungsträger zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen abzustimmen. Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE Bestimmungen hingewiesen.

Brandschutz

Der Einsatz von Rauchmeldern in Wohngebäude 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. 1.8-5 vom 08.2000 des Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405 bei 1.600 l/min. Hydranten sollten in einem Abstand von 80 bis 100 m errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit dem örtlichen Kommandanten der Feuerwehr abzustimmen.

Altlasten, Grundwasserverunreinigungen

Derzeit sind keine Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

Umwelteinflüsse / landwirtschaftliche Nutzung

Die 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.

Mit geringen Geruchs- und Staubimmissionen durch den mehr als 500 m in nordöstlicher Richtung entfernten Lehmhof muss gerechnet werden. (Schweinemast, Ackerbau, Lohntrocknung, 800 KW-Biogasanlage im Flexbetrieb, Legehennen-Freilandhaltung)

Angrenzende landwirtschaftliche Flächen

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

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

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen, insbesondere während der Bauphase, nicht beeinträchtigt werden. Bei kurzzeitigen Behinderungen wird eine Abstimmung mit den betroffenen Landwirten empfohlen. Der schadlose Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser muss auch während und nach der Bauzeit erhalten bleiben.

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

Vorsorgender Bodenschutz

Schädliche Bodenveränderungen und überflüssiger Erdaushub sind zu vermeiden. Nach Möglichkeit ist der Erdaushub auf dem eigenen Grundstück zu verwerten.

Verwendete Grundlagen, Plangenaugigkeit

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