1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA *Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) in Teilflächen*

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Bauflächen werden nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt.

1.1.1 Im WA 1-3 sind allgemein zulässig:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen.
4. Gartenbaubetrieb

Räume für freie Berufe sind gemäß § 13 BauNVO zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen mit Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der nördlichen und westlichen Baugrenze des **WA 3** um bis zu 3 m zugelassen werden.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.
Im WA 1, 2 und 3 sind nur Einzelhäuser zulässig.
Die Vorgaben über Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung (BayBO Art. 6 Abs. 1-6, 8 u. 9) sind einzuhalten.

1.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind im gesamten Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

1.5 Öffentliche Verkehrsflächen

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

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

P *Zweckbestimmung: Parkplatz*

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Bei der Erstellung von Parkbuchten sind diese wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Fuge verlegt, Schotterrasen, etc.).
Die genaue Lage der öffentlichen Verkehrsfläche ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

1.6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Wärmepumpen und Klimageräte sind nur mit einem Mindestabstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen sowie nur mit schallgedämmten Einhausungen (Kapselung) sowie entdröhnten Luftkanälen zulässig.

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

1.7.1 Gestaltung der Gebäude

Höhenlage der Gebäude

Die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK (max.)) beträgt für den Bereich der in der Planzeichnung (Teil A) nachrichtlich dargestellten Parzellen **WA 1 + 2** max. 0,0 m, bezogen auf die angrenzende Straße, über dem höchsten Punkt der hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.
Diese wird gemessen senkrecht vom Gebäude zur Erschließungsstraße. Bezugspunkt ist jeweils der höchste Straßenpunkt in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante.
Die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK (max.)) beträgt für den Bereich der in der Planzeichnung (Teil A) nachrichtlich dargestellten Parzellen **WA 3** max. 0,3 m über dem höchsten Punkt des natürlichen Geländes innerhalb der tatsächlich überbauten Fläche.

Höhenfestsetzung der Hauptgebäude

Zulässige Gebäudehöhen (GH), Firsthöhen (FH) und Wandhöhen (WH) für die Hauptgebäude

- **im WA1+2:**

Sattel-/Walmdach mit einer Dachneigung von 36° - 46°

- **im WA3**

Sattel-/Walmdach mit einer Dachneigung von 20° - 46°
Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von **6,9 m** gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut wird mit **11,5 m** festgesetzt.
Es wird auf die Ausnahme der zulässigen Gebäudehöhen für **WA 3** unter Punkt 1.3 hingewiesen.

Für WA1 bis WA3 gilt:
Die Gebäudehöhenfestsetzungen mit Höhenbeschränkung werden als Höchstmaß über der hergestellten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK) im Geltungsbereich getroffen.
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.
Bei 3 Vollgeschossen ist ein Freilegen des Untergeschosses / Kellergeschosses unzulässig.

1.7.2 Geländegestaltung

Die bestehenden Geländehöhen an den Grenzen des Geltungsbereiches sowie an den zukünftigen Grundstücksgrenzen sind einzuhalten. Stützwände sind entlang der Erschließungsstraßen nicht zulässig.
Innerhalb des Geltungsbereiches sind Geländeveränderungen bis zu einer Höhe von +/- 1,5 m zulässig. Bei Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,50 m sind die nach Bayer. Bauordnung erforderlichen Absturzsicherungen anzubringen.

1.7.3 Anbauten

An- und Vorbauten (Balkone, Wintergärten, Erker, Stand- sowie Zwerchgiebel) sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, wenn sie sich der Gesamtform und -gestaltung des Hauptbaukörpers unterordnen.
Eine Unterordnung liegt vor, wenn der Baukörper eine max. Vortretungstiefe von 1,5 m und eine Breite von max. 40 % der Wandlänge der jeweiligen Wand des Hauptbaukörpers aufweist.

1.7.4 Dächer

In den Teilflächen ist nur die in der Planzeichnung (Teil A) angegebene Dachform und die genannten Dachneigungen für die Hauptbaukörper zulässig.
Nebenbaukörper können in abweichender Dachform und Dachneigung ausgeführt werden. Tonnendächer sind hierbei unzulässig.
Im Geltungsbereich sind als Dacheindeckung bei Hauptgebäuden nur Dachsteine und Dachpfannen in den Farben rotbraun oder grau bis anthrazit aus Ziegel oder Betonstein zulässig.

1.7.5 Dachaufbauten und Querbauten

Im Geltungsbereich sind Zwerchgiebel und Dachgauben mit einer Länge von max. 40 % der Hauptgebäudelänge zulässig. Je Dachseite ist nur eine Art von Dachaufbauten zulässig.
Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zu den Ortgängen aufweisen und müssen an ihrem höchsten Punkt mind. 1,00 m unter dem First des Hauptdaches liegen.
Zwerchgiebel müssen einen Mindestabstand von 3,50 m zu den Ortgängen aufweisen und müssen an ihrem höchsten Punkt mind. 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

1.7.6 Firstrichtungen

Firstrichtung festgesetzt.

Die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellte Richtung der Hauptfirste der Hauptgebäude in den Teilflächen WA 1 und WA 2 ist bindend. Eine Abweichung um bis zu 10° kann zugelassen werden.

1.7.7 Fassaden

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.

1.7.8 Stellplätze, Garagen, Nebengebäude

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze, bei einer Wohneinheit 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 Dachausbildung und -gestaltung 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.
Werden Garagen oder Nebengebäude auf der Grundstücksgrenze errichtet, darf die Gesamtlänge der grenzseitigen Außenwand 9,0 m nicht überschreiten.
Die maximal zulässige Wandhöhe bei geneigten Dächern beträgt 3,0 m, die maximal zulässige Firsthöhe (bei Pultdächern die höhere Wand) 4,25 m. Entlang der Grundstücksgrenze darf die grenzseitige Wandhöhe bei Pultdächern maximal 3,0 m betragen.
Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der hergestellten Rohfußbodendeckenoberkante (FOK) zur Außenwand und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
Bei der Ausbildung eines Flachdaches wird die maximale Gebäudehöhe mit 3,0 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der hergestellten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (FOK) und Oberkante Attika.

1.7.9 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nach den Vorschriften der BayBO und nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig.
Die Werbeanlage muss unterhalb der Traufe des Gebäudes angebracht werden.
Leuchtreklamen, Blink- und Wechsellichter sowie Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

1.7.10 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Zäune bis maximal 1,2 m Höhe oder Hecken bis max. 2 m Höhe zulässig; der Abstand von Zaununterkante zum Boden muss mindestens 10 cm betragen. Ausnahmsweise können Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von 2 m zugelassen werden.

1.7.11 Oberirdische Versorgungsleitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

1.8 Grünordnerische Festsetzungen

Erhaltung der bestehenden Bäume

1.8.1 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 Beläge 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.

1.8.2 Pflanzung auf privaten Grundstücksflächen

Mindestdurchgrünung

Auf dem privaten Grundstück ist je angefangener 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der Pflanzenliste 1 oder 2 zu pflanzen.
Nicht verwendet werden dürfen auf privaten Grünflächen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze über 2 m Wuchshöhe sowie alle Nadelgehölze in Schnitthecken mit Ausnahme der Eibe.
Stützwände, welche nicht als Trockensteinmauern ausgeführt werden, sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

1.8.3 Nicht überbaute Flächen auf privaten Grundstücksflächen

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

1.8.4 Zulässige Gehölzarten und Qualitäten

Im Geltungsbereich sind nur die folgenden Pflanzenarten zulässig:

Pflanzenliste 1:

Mindespflanzqualität: Hochstammbäume, 3 x v., StU 14 - 16 cm, außer
für straßenbegleitende Pflanzung: Baum I. Ordnung, Hochstamm 3x v., StU 16-18 cm
bei Pflanzung in Hecke: vHei 100-150 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus communis	Holz-Birne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogel-Kirsche
Sorbus graeca	Pannonische Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Pflanzenliste 2: Obsthochstämme, Mindestqualität: , StU 8 - 10 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 mind. 2 x v., mind. 60/100 cm Höhe

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare*	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus*	Wasser-Schneeball

* Giftpflanzen gem. GUV-SI 8018, November 2006
Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

1.8.5 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 Planzeichen als Hinweise

Bestandsgebäude

Bestehende Grenzen mit Flurstücknummern

Maßzahl in Meter

Höhenschichtlinien gem. Höhenvermessung

2.2 Textliche Hinweise und Empfehlungen

Bauanträge / Höhenentwicklung

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

Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter

Im Hinblick auf die erhöhten Anforderungen bei Bebauungen im Hangbereich wird für die Gründung von baulichen Anlagen die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen.
In diesem Zusammenhang wird auch zur Klärung der Baugrund-, Grundwasser- und Sickerverhältnisse die Einschaltung eines Bodengutachters dringend empfohlen.

Brandschutz

Der Einsatz von Rauchmeldern in Wohngebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Leben zu retten und Gebäudebestand zu schützen. Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.
Ausreichende Löschwasserversorgung: Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5 vom 08.2000 das 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.

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 Wassereinbrüche und der Einbau von weißen Wannen empfohlen.
Bei Unterkellerungen oder beim Bau von Kellergeschossen ist damit zu rechnen, dass aufgrund der Hanglage im Planungsgebiet bei Schneeschmelze oder Starkregen Wasser aus höher gelegenen Bereichen abfließen oder der Grundwasserstand ansteigen kann. Entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Vernässungen oder Feuchtschäden sind erforderlich. Es wird auf die DIN 18195 - Bauwerksabdichtungen verwiesen. Bei Anordnung von Gebäudeöffnungen wie Fenster und Türen im Keller- und Terrassenbereich sowie bei der Anordnung von Auffüllungen und Abgrabungen, ist dies zu berücksichtigen.
Die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist zu vermeiden. Es wird empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (z.B. Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen.
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.
Durch die Lage des Plangebietes am Hangbereich ist mit wild abfließendem Wasser, das aus nördlicher Richtung kommt zu rechnen. Insbesondere bei Starkniederschlägen, Schneeschmelze und dergleichen kann es zu Überflutungen durch wild abfließendes Wasser kommen.
Bei Maßnahmen zum Schutz vor wild abfließendem Wasser ist darauf zu achten, dass es zu keinen nachteiligen Veränderungen für oberhalb oder unterhalb liegende Grundstücke kommt (entsprechend § 37 Wasserhaushaltsgesetz).
Es empfiehlt sich für jede Parzelle eine Zisterne zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlags- und Schmelzwasser zu errichten. Jede Zisterne sollte ein angemessenes Volumen aufweisen. Überschüssiges Wasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Es empfiehlt sich, die notwendige Dimensionierung durch einen Fachmann ausführen und durch einen Sachverständigen abnehmen zu lassen.
Das Betreiben einer Regenwassernutzungsanlage ist der Gemeinde und dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Die entsprechenden Gesetzeswerke (Infektionsschutzgesetz, Trinkwasserverordnung) sind zu beachten.
Auf notwendige Verfahren nach den Wassergesetzen (z.B. Art. 70 BayWG), nach dem Gewerberecht (z.B. § 9 VbF) und nach dem Immissionsschutzrecht (z.B. § 4 BImSchV) wird 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 gesammelten 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.
Sollte auch eine punktuelle Versickerung nicht möglich sein (Sickertest, hydrogeologisches Gutachten) ist das anfallende Niederschlagswasser einem entsprechenden Vorfluter zuzuführen oder bei ausreichender Dimensionierung der Mischwasserkanalisation über diese zu entsorgen. Es sind unter anderem die DWA Blätter A-117, M-153, A-128 und A-138 zu beachten.
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.
Schmutzwasser wird über ein 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.

Schutzzonen von Ver- und Entsorgungsleitungen

Der Schutzzonenbereich für erdgeführte Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 1,5 m rechts und links zur Trassenachsenachse. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls größere Schutzzonenbereiche ergeben.
In den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung. Es wird darauf hingewiesen, dass der jeweilige Versorgungsträger über die Planungen zu verständigen, rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen und die geplanten Baumaßnahmen mit ihm abzustimmen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.
Auf die Hinweise des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" im Rahmen der Erschließungsplanung wird hingewiesen. Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE Bestimmungen hingewiesen.

Altlasten, Grundwasserverunreinigungen

Für den Geltungsbereich liegen beim Landratsamt Tirschenreuth und Wasserwirtschaftsamt Weiden i.d. Opf. keine Informationen über Altlasten oder Grundwasserverunreinigungen vor.
Sollten dennoch bei Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend die oben genannten Behören zu benachrichtigen, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

Denkmalpflege / Archäologische Bodenfunde (Bodendenkmäler)

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.
Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG:
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.

Umwelteinflüsse / landwirtschaftliche Nutzung

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zeitweilig im Umfeld zu 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 sowie
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

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.

Geothermie:

Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

Grundwasser:

Sollte bei evtl. Baugrunduntersuchungen sich herausstellen, dass mit hoch anstehendem Grundwasser oder mit Schichtenwasser zu rechnen ist, sollte 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 hingewiesen werden.

Geländegestaltung

Stützwände sollten als Gabionen oder Trockenmauern aus Naturstein ausgeführt oder bepflanzt werden.

Wärmepumpen

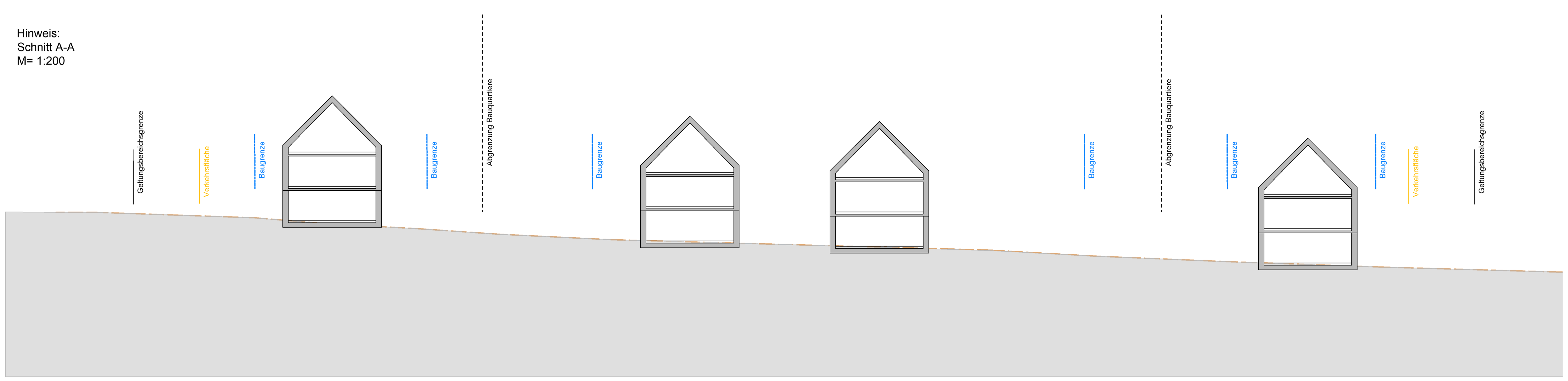
Die erforderlichen Abstände von Luft-Wärmepumpen zum Immissionsort sowie die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen sind grundsätzlich abhängig von der Festlegung der Immissionsrichtwerte. Die folgende Tabelle zeigt die Abstände für verschieden laute Wärmepumpen, die einzuhalten sind, um die um mind. 6 dB(A) reduzierten Nacht-Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zu unterschreiten (Berücksichtigung der Summenwirkung mit anderen Anlagen). Für die orientierende Berechnung wurde von einer Außenaufstellung an einer Außenwand und einem Lästigkeitszuschlag für eine niederfrequente Tonhaltigkeit von 6 dB(A) ausgegangen. Nicht berücksichtigt sind eine Hindernisdämpfung, z.B. durch Schallschirme oder Mehrfachreflexionen. Bei ungünstigen Fällen könnte sich durch Reflexionen der erforderliche Abstand verdoppeln. Ein Vergleich mit den Schallleistungspegeln gängiger Anlagen zeigt deutlich, dass die meisten Wärmepumpen für herkömmliche Bebauungssituationen nicht geeignet sind, so dass Einhausungen und Abschirmungen notwendig werden.

Tabelle: Erforderliche Abstände in Abhängigkeit der Baugebietsnutzung (Prognose); Ansätze für die Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 E: Punktquelle vor Wand, überwiegend poröser Boden, freie Schallausbreitung, Höhe EO: 1,5 m, Höhe IO: 2 m, Cmet = 0; berechnet mit einem EDV-Programm, in ungünstigen Fällen (Reflexionen) kann sich der Abstand verdoppeln; WA= allgemeines Wohngebiet, IRW= Immissionsrichtwert

Schallleistungspegel der Wärmepumpen	Zuschlag für Ton- und Informationshaltigkeit (z.B.)	Nutzungszeit	Erforderlicher Abstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem WA, Nacht-IRW jeweils um 6 dB(A) reduziert
45 dB(A)	6 dB	Nachts	3,4 m
50 dB(A)	6 dB	Nachts	6,7 m
55 dB(A)	6 dB	Nachts	12,4 m
60 dB(A)	6 dB	Nachts	22,2 m
65 dB(A)	6 dB	Nachts	31,8 m
70 dB(A)	6 dB	Nachts	48,8 m
75 dB(A)	6 dB	Nachts	79,2 m

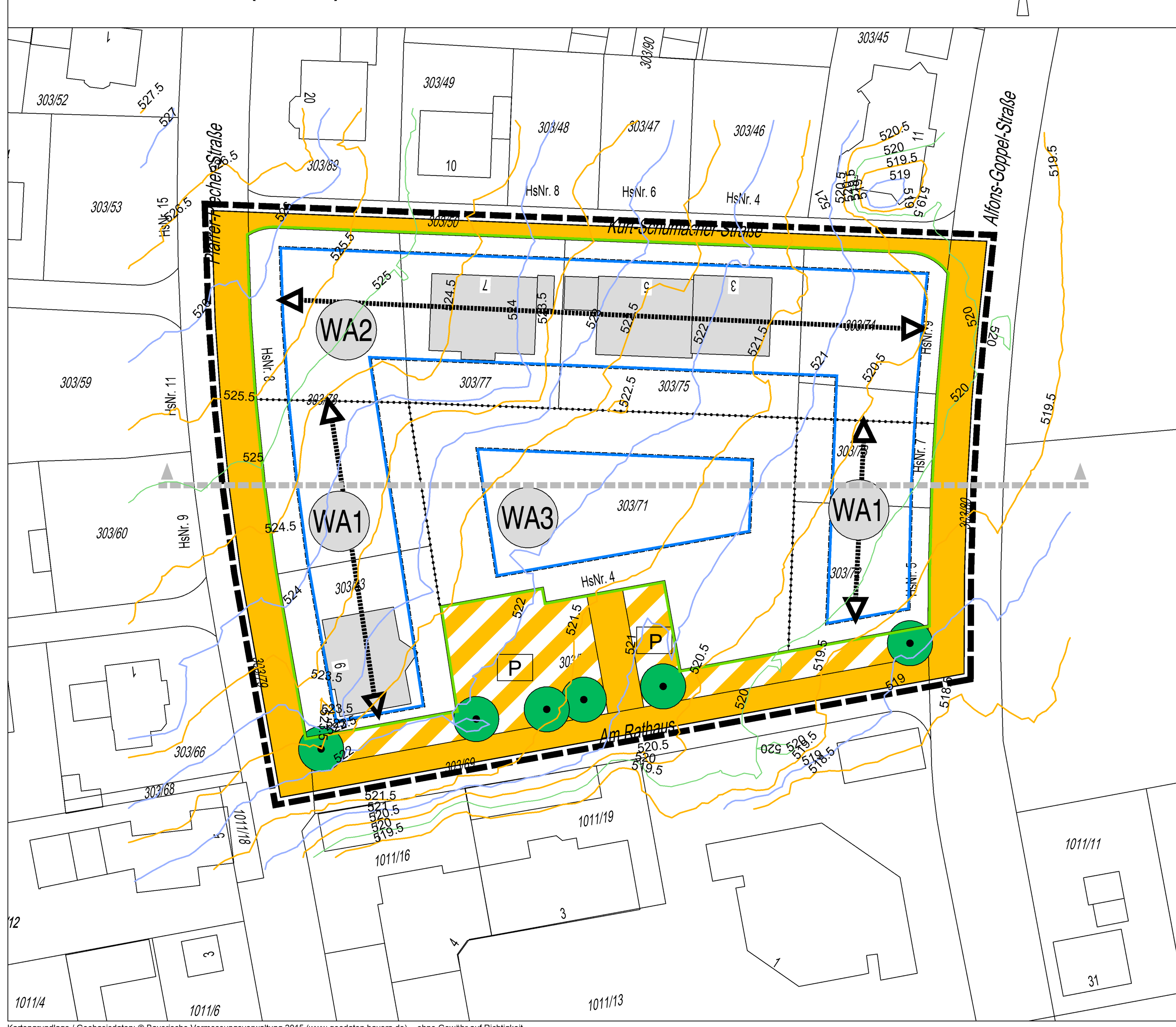
Die Abstände können sich im Einzelfall reduzieren, wenn die Anlage den Lärm nicht, wie in der Tabelle angenommen, gleichmäßig in alle Richtungen abstrahlt und günstig aufgestellt wird. Auch die Richtcharakteristik kann ausgenützt werden.
Für die Geräuschimmissionen der eingesetzten Wärmepumpen und Klimageräte gelten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26.08.1998), konkret 55 dB(A) tagsüber (06.00 Uhr - 22.00 Uhr) und 40 dB(A) nachts (22.00 Uhr - 06.00 Uhr).
Bei der Beschaffung und Installation solcher Anlagen ist hinsichtlich ihrer schalltechnischen Auslegung der niedrigere Nachtimmissionsrichtwert zu Grunde zu legen.

Hinweis:
Schnitt A-A
M= 1:200



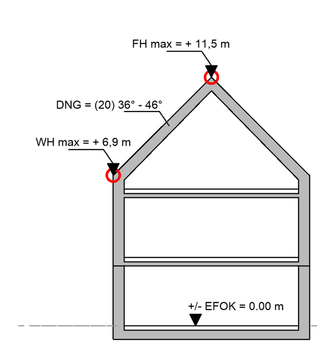
PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:500



Regelquerschnitte als Hinweis

M 1:200



Nutzungsschablonen:

WA 1	O
0,4	
SD, WD	
SD, WD = 36° - 46°	

WA 2	O
0,4	
SD, WD	
SD, WD = 36° - 46°	

WA 3	O
0,4	
SD, WD	
SD, WD = 20° - 46°	

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung WA = Allgemeines Wohngebiet	zulässige Bauweise o = offen
Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	---
Zulässige Dachformen SD = Satteldach WD = Walmdach	---
DACHNEIGUNG (DNG) SD, WD	von minimal - bis maximal in °

VERFAHRENSVERMERKE (Teil C):

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom __.__.20__ die Aufstellung der 26. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.20__ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 26. Änderung des Bebauungsplanes "Nördlich Marktplatz" in der Fassung vom __.__.20__ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.20__ bis __.__.20__ öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung vom __.__.20__ hingewiesen.

Zu dem Entwurf der 26. Änderung des Bebauungsplanes "Nördlich Marktplatz" in der Fassung vom __.__.20__ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom __.__.20__ bis zum __.__.20__ beteiligt.

Der wiederholte Entwurf der 26. Änderung des Bebauungsplanes "Nördlich Marktplatz" in der Fassung vom __.__.20__ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.20__ bis __.__.20__ öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung vom __.__.20__ hingewiesen.

Zu dem wiederholten Entwurf der 26. Änderung des Bebauungsplanes "Nördlich Marktplatz" in der Fassung vom __.__.20__ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom __.__.20__ bis zum __.__.20__ beteiligt.

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am __.__.20__ die 26. Änderung des Bebauungsplanes "Nördlich Marktplatz" in der Fassung vom __.__.20__ als Satzung beschlossen.

ausgefertigt:

-SIEGEL-

Wiesau, den ....
Markt Wiesau

....
Toni Dutz, Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss der 26. Änderung des Bebauungsplanes "Nördlich Marktplatz" wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Seit diesem Tag wird die 26. Änderung des Bebauungsplanes "Nördlich Marktplatz" im Rathaus des Marktes Wiesau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs.1 BauGB in aktueller Fassung hingewiesen.

-SIEGEL-

Wiesau, den ....
Markt Wiesau

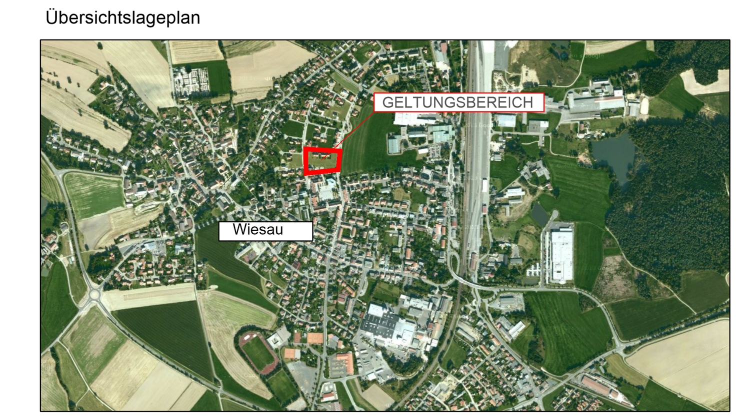
....
Toni Dutz, Erster Bürgermeister

26. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

"NÖRDLICH MARKTPLATZ"

FLURNR. 303/50 TF, 303/69 TF, 303/70-75, 303/77, 303/78, 303/83, 303/95
G E M A R K U N G W I E S A U
LANDKREIS TIRSCHENREUTH, REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

Übersichtslageplan



PLANZEICHNUNG (TEIL A) mit Verfahrensvermerke — **MAßSTAB 1 : 500**

FASSUNG VOM 24.07.2018, Verfahren nach § 13a BauGB

PLANVERFASSER:
DIPL.-ING. FH BERNHARD BARTSCH
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
STADTPLANER SRL
BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL 09414637090
FAX 09414637092 2
INFO@B-BARTSCH.DE

Kartengrundlage / Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2015 (www.geodaten.bayern.de) - ohne Gewähr auf Richtigkeit.