1. FESTSETZUNGEN

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

Festsetzungen der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung WR = Reines Wohngebiet	zulässige Bauweise o = offen
Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	0,4 = nur Einzelhäuser zulässig
Zulässige Dachformen SD = Satteldach WD = Walmdach	Zahl der zulässigen Vollgeschosse je Hauptgebäude II
DACHNEIGUNG (DNG): SD, WD	von minimal - bis maximal in °

1.1 Art der baulichen Nutzung

WR — *Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) in Teilflächen*

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Bauflächen werden nach § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als **Reines Wohngebiet (WR)** festgesetzt.

Im **WR sind allgemein zulässig (§ 3 Abs. 2 BauNVO):**

1. Wohngebäude
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

§ 3 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

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.

Im WR sind bei Hauptgebäuden maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Es gelten die Regelungen der BayBO Art. 83 Abs. 6.

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen mit Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Es wird eine offene Bauweise (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.
Im WR sind nur Einzelhäuser zulässig.

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)

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

ÖFW — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
ÖFW = Öffentlicher Flur- und Waldweg

zulässiger Einfahrtsbereich

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

1.7.1 Gestaltung der Gebäude

Höhenlage der Hauptgebäude

Die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe der Hauptgebäude (EFOK (max.)) beträgt für die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Parzellen 1-4 max. 0,15 m und für die Parzellen 5-10 max. 0,3 m über dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Dieses wird senkrecht vom Gebäude zur Erschließungsstraße gemessen. Bezugspunkt ist jeweils der höchste Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante.

(Die zulässige Straßenhöhe wird im weiteren Verfahren festgesetzt)

Höhenfestsetzung der Hauptgebäude

Zulässige Firsthöhen (FH) und Wandhöhen (WH) für die Hauptgebäude

Sattel-/Walmdach mit einer Dachneigung von 20° - 46°

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von **6,3 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 **10,0 m** festgesetzt.

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

1.7.2 Geländegestaltung

Die bestehenden Geländehöhen an den Grenzen des Geltungsbereiches sind einzuhalten. Stützwände sind entlang der Erschließungsstraßen nicht zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Geländeveränderungen als Aufschüttungen bis 1,8 m zulässig.

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

Im Geltungsbereich sind bei Hauptgebäuden nur Satteldächer und Walmdächer von 20°-46° Dachneigung zulässig.

Als Dacheindeckung bei Hauptgebäuden sind Dachsteine und Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis 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.

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.

1.7.7 Stellplätze, Garagen, Nebengebäude

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze, bei einer Wohneinheit je Wohngebäude 2 Stellplätze, auf dem eigenen Grundstück zu errichten. Der Stauraum vor Garagen darf hierbei nicht als Stellplatz zur Berechnung herangezogen werden.

Der Stauraum vor Garagen muss mindestens 5,0 m betragen. 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 bei Garagen 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, abweichend von der bayer. Bauordnung, gemessen zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der hergestellten Rohfußbodenoberkante (FOK) zur Außenwand und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Bei Garagen ist für die Ermittlung der Abstandsflächen, abweichend von der bayer. Bauordnung, der untere Bezugspunkt die hergestellte Rohfußbodenoberkante (FOK).

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.

1.7.8 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.

1.7.9 Oberirdische Versorgungsleitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

1.8 Grünordnerische Festsetzungen

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

G — Zweckbestimmung: Gliedernde Grünfläche, Entwässerungsgraben

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 und öffentlichen 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.

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Gemäß Planzeichnung sind an den festgesetzten Randflächen mindestens zweireihige Strauchpflanzungen mit heimischen Gehölzen der angegebenen Pflanzenlisten anzulegen.

Die Reihen sind in einem Abstand von 0,8 - 1,0 m, die einzelnen Pflanzen in den Reihen sind in einem Abstand von 1,0 - 1,2 m anzupflanzen. Die Sträucher sind in Gruppen zu Pflanzen mindestens 6, höchstens jedoch 12 verschiedene Arten sind zu verwenden.

Für Flächen mit Pflanzbindung sind nur die folgenden Pflanzenarten zulässig:

Pflanzenliste 1:

Mindespflanzqualität: Hochstammbäume, 3 x v., StU 14 - 16 cm, außer 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

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus monogyna	-	Zweigriff. Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Eingriff. Weißdorn
Frangula alnus	-	Faulbaum
Ligustrum vulgare	-	Liguster*
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche*
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Rosa canina	-	Hunds- und weitere Wild-Rosen
Salix caprea	-	Sal-Weide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball*
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball*

* Gifftpflanzen gem. GUV-SI 8018, November 2006

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

1.8.3 Nicht überbaute Flächen auf privaten Grundstücksflächen

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

1.8.5 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

2.1 Planzeichen als Hinweise

Bestandsgebäude

Bestehende Grenzen mit Flurstücknummern

Maßzahl in Meter

Höhenschichtlinien gem. Höhenvermessung

vorgeschlagene Stellung Garage

vorgeschlagene Stellung Hauptgebäude

vorgeschlagene Parzellierung

Parzellennummerierung

unterirdische Wasserleitung / Abwasserleitung geplant

Schnittlinie

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.

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 können sich durch Reflexionen der erforderliche Abstand verdoppeln. Ein Vergleich mit den Schallleistungsspegeln 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 (Progress), Anhalte für die Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 E; Punktquelle vor Wand, überwiegend poroser 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.

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Marktrat hat in der Sitzung vom __.__.____ die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.____ hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.____ hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom __.__.____ hingewiesen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ mit Schreiben vom __.__.____ beteiligt.

Der Marktrat hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Bebauungsplan "Gartenweg 1" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

SIEGEL

Wiesau, den.....
Markt Wiesau

.....
Toni Dutz, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt:

SIEGEL

Wiesau, den.....
Markt Wiesau

.....
Toni Dutz, 1. Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

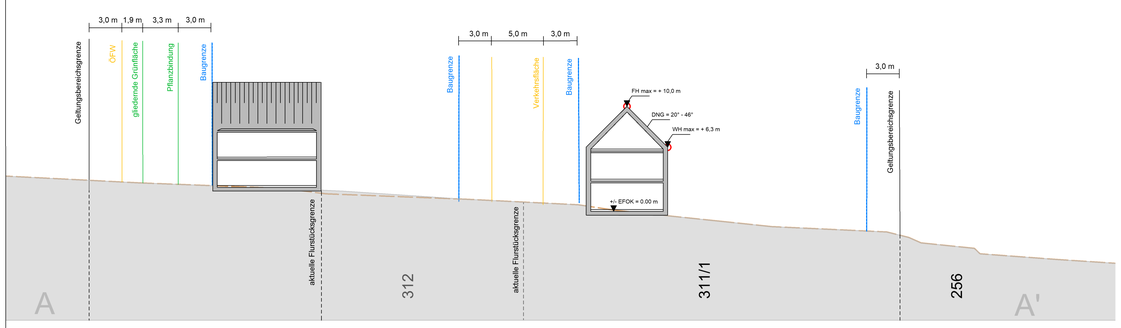
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB in aktueller Fassung hingewiesen.

SIEGEL

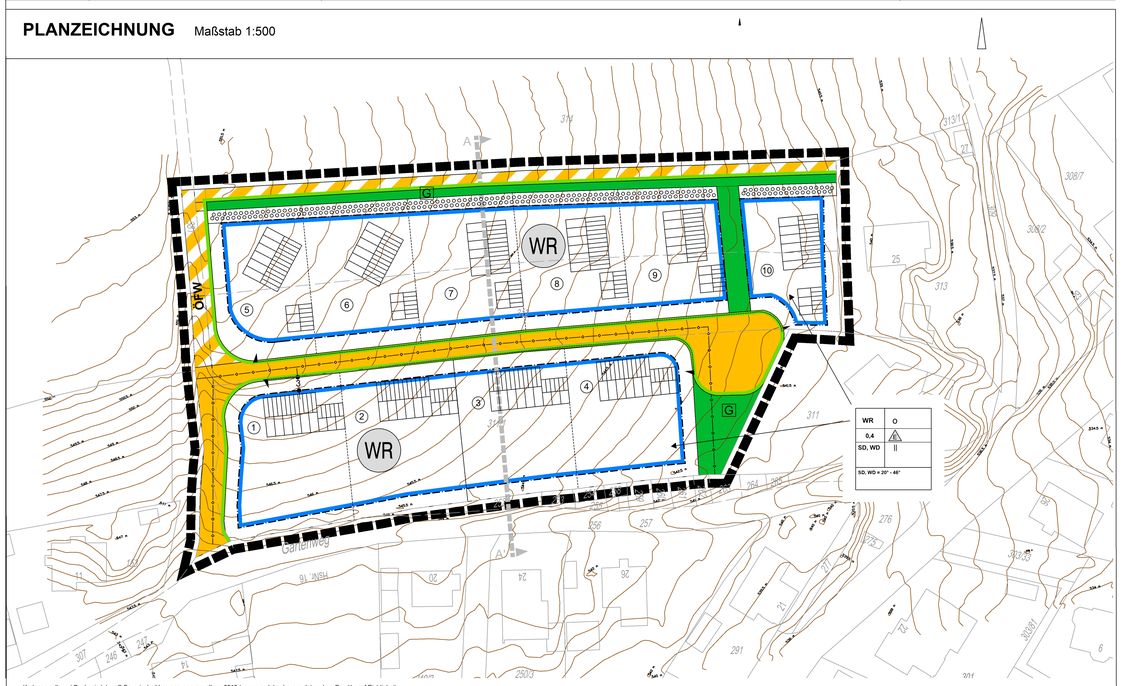
Wiesau, den.....
Markt Wiesau

.....
Toni Dutz, 1. Bürgermeister

Hinweis:
Schnitt A-A' /
Regelquerschnitt
M= 1:200



PLANZEICHNUNG Maßstab 1:500



Kartengrundlage / Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019 (www.geodaten.bayern.de) - ohne Gewähr auf Richtigkeit.

B E B A U U N G S P L A N
mit Grünordnungsplan

WIESAU
"Kreuzberg Ost- Am Sonnenhang"

FLURNR. 311/1, 312 und 314 TF, GEMARKUNG WIESAU
LANDKREIS TIRSCHENREUTH, REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

Übersichtslageplan

PLANZEICHNUNG **MAßSTAB 1 : 500**
mit Verfahrensvermerke
FASSUNG VOM 27.02.2020 Verfahren nach § 13b BauGB

PLANVERFASSER:
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