



Projekt-Nr. 4633-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan Nr. 16

„Baugebiet Oberwiesenbach Süd“

Gemeinde Wiesenbach



Teil B: Textliche Festsetzungen

Vorentwurf i. d. F. vom 2. Februar 2023



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Vorschriften	3
II.	Textliche Festsetzungen	4
1	Art der baulichen Nutzung	4
2	Maß der baulichen Nutzung	4
3	Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen	5
4	Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen	5
5	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	6
6	Ver- und Entsorgung, Erschließung	6
7	Grünordnung und Artenschutz	6
8	Boden- und Grundwasserschutz	8
9	Ausgleichsmaßnahmen	8
10	Abgrabungen und Aufschüttungen	9
11	Immissionsschutz	10
12	Gestaltungsfestsetzungen	11
13	Inkrafttreten	12
III.	Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	13
1	Arten- und Pflanzliste	13
2	Denkmalschutz	14
3	Niederschlagswasser	15
4	Grundwasserschutz	16
5	Immissionsschutz	16
6	Wärmepumpen-Systeme	17
7	Artenschutz	17
8	Baugrund	18
9	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	18
IV.	Inkrafttreten und Ausfertigung	19

Präambel

Die Gemeinde Wiesenbach, Landkreis Günzburg, erlässt aufgrund des § 2, des § 9 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan als Satzung:

Bebauungsplan Nr. 16

„Baugebiet Oberwiesenbach Süd“

Satzung

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 „Baugebiet Oberwiesenbach Süd“ gilt die von Kling Consult GmbH, Burgauer Str. 30, 86381 Krumbach ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen und textlichen Hinweisen sowie nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen (Teil A), die zusammen mit den nachstehenden Textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Teil B), jeweils in der Fassung vom TT. Monat 2023 den Bebauungsplan Nr. 16 „Baugebiet Oberwiesenbach Süd“, Gemeinde Wiesenbach bilden.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom TT. Monat 2023 und der Umweltbericht (Teil D) in der Fassung vom TT. Monat 2023 liegen dem Bebauungsplan Nr. 16 „Baugebiet Oberwiesenbach Süd“, Gemeinde Wiesenbach bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Baugebiet Oberwiesenbach Süd“, Gemeinde Wiesenbach wird durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung (Teil A) gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Teil A mit Teil B).

Folgende Dokumente bzw. Gutachten werden der Begründung (Teil C) des Bebauungsplanes als Anlagen beigefügt:

- Baugrundgutachten, Kling Consult GmbH vom 19. Dezember 2022 (Anlage 1)
- Schallgutachten Verkehrslärm, Kling Consult GmbH vom 11. August 2022 (Anlage 2)
- Immissionsschutztechnisches Gutachten Luftreinhaltung (Geruch), Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB vom 22. November 2022 (Anlage 3)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.1.1 Die in der Planzeichnung mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1.2 Zulässig sind innerhalb des WA:

- a) Wohngebäude
- b) Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- c) Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.1.3 Nicht zulässig sind innerhalb des WA:

- a) Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke
- b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- c) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- d) Anlagen für Verwaltungen
- e) Gartenbaubetriebe
- f) Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

2.1.1 Es wird folgende maximale GRZ festgesetzt:

- a) WA 1 0,35
- b) WA 2 0,40

2.1.2 Die maximal zulässige GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

2.2.1 Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) gemessen in der Gebäudemitte als Höchstmaß.

2.2.2 Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) bei Sattel- (SD), Walm- (WD) und Zeltdächern (ZD) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

- 2.2.3 Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) in Meter über Normalhöhen-Null wird gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Die festgesetzte maximale OK FFB EG darf um max. 0,30 m unter- oder überschritten werden. Bei abweichenden Grundstückszuschnitten ist eine Interpolation der festgesetzten maximalen Höhe der OK FFB EG zulässig.
- 2.2.4 Es wird folgende maximale Wandhöhe (WH) der Hauptgebäude festgesetzt:
- a) WA 1 max. WH 6,50 m
 - b) WA 2 max. WH 8,50 m
- 2.3 Vollgeschosse
- 2.3.1 Im WA 1 sind maximal zwei Vollgeschosse (II) zulässig.
- 2.3.2 Im WA 2 sind maximal drei Vollgeschosse (III) zulässig, wobei sich das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss.
- 2.4 Es wird folgende maximale Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt:
- a) WA 1 0,70
 - b) WA 2 1,00

3 Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

- 3.1.1 Es gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 3.1.2 Im WA 1 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig. Im WA 2 sind ausschließlich Einzelhäuser (E) zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

3.3 Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

4 Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

- 4.1 Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

- 4.2 Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO müssen im WA 1 zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten.
- 4.3 Pro Wohneinheit eines Einzelhauses oder einer Doppelhaushälfte sind mindestens zwei Stellplätze auf der privaten Grundstücksfläche nachzuweisen. Die Stellfläche vor Garagen wird nicht als eigenständiger Stellplatz anerkannt.

5 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 5.1 In den mit WA 1 gekennzeichneten Bereichen sind je Wohngebäude (Einzelhaus) maximal zwei Wohnungen und bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.
- 5.2 In den mit WA 2 gekennzeichneten Bereichen sind je Wohngebäude (Einzelhaus) maximal sechs Wohnungen zulässig.

6 Ver- und Entsorgung, Erschließung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB)

6.1 Ver- und Entsorgungsleitungen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

6.2 Abwasserbeseitigung

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

6.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf den einzelnen privaten und öffentlichen Grundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück z. B. durch Sickerrigolen, Sickerboxen, etc. zu versickern.

7 Grünordnung und Artenschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

- 7.1 In den öffentlichen Grünflächen sind der Anzahl nach mindestens die planzeichnerisch festgesetzten Bäume zu pflanzen. Der planzeichnerisch festgesetzte Standort darf um bis zu 2,50 m abweichen. Zulässig sind nur heimische Laubbäume der 1. oder 2. Wuchsklasse bzw. Obstbäume (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste gemäß textliche Hinweise unter Ziff. 1.

7.2 Private Grundstücksflächen

- 7.2.1 In den privaten Grundstücksflächen sind der Anzahl nach mindestens die planzeichnerisch festgesetzten Bäume zu pflanzen. Der planzeichnerisch festgesetzte Standort ist nicht verbindlich. Zulässig sind nur heimische Laubbäume der 2. Wuchsklasse bzw. Obstbäume (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste gemäß textliche Hinweise unter Ziff. 1.
- 7.2.2 Je angefangene 400 m² private Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum der 2. Wuchsklasse bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste gemäß textliche Hinweise unter Ziff. 1 zu pflanzen. Die planzeichnerisch festgesetzten Bäume gemäß Ziff. 7.2.1 können angerechnet werden.
- 7.2.3 Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen, wie Gebäude einschließlich Terrassen, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege, in Anspruch genommen werden, sind als wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten und als natürliche Vegetationsflächen (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden-, Gehölzpflanzung) zu begrünen.
- 7.2.4 Die Anlage von Schottergärten und Steingärten mit einer Größe von mehr als 10 m² je Grundstück sind nicht zulässig.

7.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens zweireihige Strauch- und Baumpflanzung mit einer Pflanzdichte von je 2 m² pro Gehölz zu entwickeln. Es ist ein Strauch-Baum-Verhältnis von 15:1 umzusetzen. Gemäß Ziff. 7.2.1 sind der Anzahl nach mindestens die planzeichnerisch festgesetzten Bäume zu pflanzen, innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen darf dieser planzeichnerisch festgesetzte Standort um bis zu 2,50 m abweichen. Zulässig sind nur heimische Laubbäume der 1. oder 2. Wuchsklasse bzw. Obstbäume (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste gemäß textliche Hinweise unter Ziff. 1.

7.4 Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen

- 7.4.1 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
- 7.4.2 Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben spätestens in der auf den Ausfall bzw. der Rodung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.
- 7.4.3 Die vollständige Baufeldfreimachung und die Rodung von Gehölzen darf ausschließlich zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar (außerhalb der Brutzeiten) eines jeden Jahres erfolgen.

8 Boden- und Grundwasserschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 1a Abs. 2 BauGB)

Private Abstell-, Hof-, Stellplatz-, Verkehrs- und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien z. B. Schotterrassen, Rasenpflaster, Rasensteine, fugenreiches Pflastermaterial o. Ä. auszubilden.

9 Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 9.1 Für die Kompensation des Eingriffes durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von 7.200 Wertpunkten (WP) bereitzustellen.

Der Ausgleich erfolgt auf einer externen Ausgleichsfläche auf dem Grundstück der Fl.-Nr. 70, Gemarkung Oberegg, innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleich) mit einem Ausgleich auf einer Fläche von ca. 2.933 m² in der Höhe von 9.221 Wertpunkten (WP).

- 9.2 Herstellungs- und Entwicklungsziele

- 9.2.1 Gestufter Waldrand am Nordwestrand zum bestehenden Gehölzbestand (W 12)

- 9.2.2 Extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G 213)

- 9.3 Pflegemaßnahme: Gestufter Waldrand (W 12)

- 9.3.1 Der Nordwestrand in Orientierung zum bestehenden Gehölzbestand auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleich) ist als gestufter Waldrand zu entwickeln. Im Anschluss an den bestehenden Gehölzbestand ist ein 7 m breiter Strauchmantel aus gebietseigenen Sträuchern und Bäumen der 2. Wuchsklasse in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste gemäß textlichen Hinweisen unter Ziff. 1 in drei bis fünf Reihen anzulegen. Die Gehölze sind in einem Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m und in Reihen versetzt zueinander anzulegen.

- 9.3.2 Alle 10 m ist ein heimischer Laubbaum der 1. Wuchsklasse in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste gemäß textliche Hinweisen unter Ziff. 1 zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch einen Wildschutzzaun zu schützen. Der Abbau der Schutzvorrichtung hat restlos nach 5 Jahren zu erfolgen. In den ersten zwei Jahren nach der Anpflanzung ist der gestufte Waldrand gegen Begleitwuchs auszuscheiden.

- 9.3.3 Südlich anschließend an den 7 m breiten Strauchmantel mit Gehölzpflanzungen ist ein 3 m breiter Krautsaum (z. B. Regiosaatgutmischung Feldraine und Säume von Saaten-Zeller 10 % Gräser, 90 % Kräuter und Leguminosen) anzulegen. Der Krautsaum bedarf nach erfolgter Bestandsentwicklung einer einmaligen Mahd im Spätherbst oder im Frühjahr. Das Mahdgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist auf der Ausgleichsfläche nicht zulässig.

- 9.4 Pflegemaßnahme: Extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G 213)
- 9.4.1 Die verbleibende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleich) ist als extensiv genutztes, artenreiches Grünland zu entwickeln. Für die Ansaat des Rohbodens ist eine standortheimische, autochthone Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 16, z. B. Rieger-Hofmann 01 Blumenwiese, 50 % Wildblumen-Anteil, 50 % Gräser-Anteil, oder Ähnliches) zu verwenden, welche mit der LfU Positivliste übereinstimmt. Alternativ kann die Ansaat durch Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen (vgl. Fachinformationen zur Mahdgutübertragung LANUV 2022) erfolgen, welche mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.
- 9.4.2 In den ersten 1-2 Jahren nach der Ansaat sind häufigere Schröpfungsschnitte (ca. 4-mal/Jahr, entsprechend dem Aufwuchs, ca. 15 cm Höhe, vollständige Mahdgutabfuhr) zur Aushagerung der Fläche durchzuführen.
- 9.4.3 Die Pflege erfolgt durch 1- bis 2-schürige Mahd/Jahr bei Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk (Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mahdguts.
- 9.4.4 Der Einsatz von mineralischen bzw. organischen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Auf Mulchen ist zu verzichten. Die Fläche ist von Verbuschung freizuhalten. Eine Beweidung durch Schafe ist nicht zulässig.
- 9.5 Der gesamte Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes, anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen. Sämtliche festgesetzte Maßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchzuführen und rechtlich zu sichern.

10 Abgrabungen und Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- 10.1.1 Auffüllungen und Abgrabungen sind nur im Bereich der Gebäude (Zugang, Zufahrt, Terrasse, Wintergarten, Lichtgraben, Lichthof, Kellerabgänge, Garagen, Carports) und zur Erschließung der Grundstücke bis maximal OK FFB EG zulässig.
- 10.1 Im Anschluss (max. 2,50 m nach Terrasse, Wintergarten, Lichtgraben, Lichthof und Kellerabgang bzw. seitlich von Zugang und Zufahrt) an die notwendigen Geländeänderungen ist das natürliche Gelände wieder maßgeblich.
- 10.1.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu den Grundstücksgrenzen hin durch natürliche Böschungen (Böschungsverhältnis maximal 1:1,5) oder Stützmauern auszugleichen. Die sichtbare Höhe von Stützmauern darf max. 1,0 m betragen. Der Abstand von Stützmauern zur Grundstücksgrenze muss mindestens 1,0 m betragen.

11 Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.1 Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG

Bereiche mit Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm und Angabe des zugehörigen Lärmpegelbereichs inkl. zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegel nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ vom Januar 2018.

Lärmpegelbereich (LPB) nach DIN 4109-1	Maßgeblicher Außenlärm- pegel L_a [dB]
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	>80 ¹⁾
¹⁾ Für maßgebliche Außenlärmpegel L_a >80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen	

11.2 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG sind die Außenbauteile der geplanten schützenswerten Nutzungen entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich (LPB) nach DIN 4109-1 auszubilden. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung auf Basis der DIN 4109-2 (Januar 2018) nachzuweisen.**11.3 Für die unmittelbar westlich zur Kreisstraße GZ 6 (Ortsstraße) gelegenen Bauzeile sind Fensteröffnungen schutzbedürftiger Schlafräume an die von der Kreisstraße GZ 6 (Ortsstraße) abgewandten Gebäudefassaden zu orientieren.**

Ist eine solche Orientierung nicht möglich, sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Für die Fensteröffnungen besonders ruhebedürftiger Räume ist unter Wahrung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß VDI 2719 durch geeignete technische Maßnahmen eine ausreichende Belüftung zu gewährleisten, z. B. über den Einbau von Schalldämmlüftern, zentralen Belüftungseinrichtungen oder Festverglasung vor den Fensteröffnungen. Anderweitige Maßnahmen zum Schallschutz und zur Belüftung ruhebedürftiger Räume unter Einhaltung der Anhaltswerte für Innenpegel gemäß VDI 2719 sind nach gutachterlichem Nachweis zulässig.

12 Gestaltungsfestsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

12.1 Dachformen, Dachneigungen

12.1.1 Folgende Dachformen und Dachneigungen sind für die Hauptgebäude im WA 1 und WA 2 zulässig.

Satteldach (SD) 15° bis 45°

Walmdach (WD), Zeltdach (ZD) 15° bis 35°

12.1.2 Für Hauptgebäude mit Satteldächern sind ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer zulässig.

12.1.3 Von der in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtung darf um bis zu 5° abgewichen werden.

12.1.4 Doppelhäuser an der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind mit derselben Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung zu versehen.

12.1.5 Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden und Garagen werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.

12.2 Dachaufbauten

12.2.1 Dachgauben sind nur bei Hauptgebäuden auf Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.

12.2.2 Die Errichtung von Dachgauben pro Dachseite eines Einzelhauses oder einer Doppelhaushälfte ist auf max. 1/3 der gesamten Dachlänge mit einer maximalen Breite von 3,50 m zulässig.

12.2.3 Nicht zulässig ist das Anbringen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzboden).

12.2.4 Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,50 m von der Außenwand eines Einzelhauses oder einer Doppelhaushälfte einzuhalten.

12.2.5 Der First von Dachgauben und Zwerchgiebeln muss mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptdachs liegen. Zwerchgiebel (Standgiebel) dürfen die maximale Wandhöhe nicht überschreiten.

12.3 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

12.3.1 Für Dacheindeckungen von Dächern von Hauptgebäuden sind ausschließlich Eindeckungen in rotem, rot-braunem, grauem und anthrazitem Farbspektrum zulässig.

12.3.2 Grelle und leuchtende Farben wie z. B. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie glänzend reflektierende Materialien wie z. B. Alu-Paneele sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

12.4 Einfriedungen

- 12.4.1 Die Höhe der Einfriedungen ist bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,40 m zulässig.
- 12.4.2 Einfriedungen sind durch einen Bodenabstand von mindestens 10 cm zur Bodenoberfläche auszuführen.
- 12.4.3 Generell unzulässig sind geschlossene Elemente aus Edelstahl oder Stahl (mehr als 70 Prozent geschlossen), waagrechte Holzlattenzäune („Westernzaun“), Gabionen, Sichtbeton und durchgängige Mauern. Einfahrtstore und Gartentüren sind von der Regelung zu geschlossenen Elementen ausgenommen.

13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Baugebiet Oberwiesenbach Süd“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

III. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Arten- und Pflanzliste

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Folgende Arten werden in beispielhafter Aufzählung empfohlen:

Bäume 1. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- | | |
|-----------------------|--------------------|
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Fagus sylvatica | Rotbuche |
| - Acer platanoides | Spitzahorn |
| - Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| - Quercus robur | Stieleiche |
| - Larix decidua | Europäische Lärche |
| - Tilia cordata | Winterlinde |
| - Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| - Pinus sylvestris | Waldkiefer |
| - Salix alba | Silber-Weide |
| - Ulmus laevis | Flatter-Ulme |

Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- | | |
|---------------------|---------------|
| - Sorbus torminalis | Elsbeere |
| - Sorbus domestica | Speierling |
| - Sorbus aucuparia | Eberesche |
| - Sorbus aria | Mehlbeere |
| - Juglans regia | Walnussbaum |
| - Acer campestre | Feldahorn |
| - Prunus mahaleb | Felsenkirsche |
| - Pyrus pyraster | Holzbirne |
| - Salix caprea | Sal-Weide |

Obstbäume (regionaltypische Sorten)

Mindestpflanzenqualität: Halbstamm 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 10-12 cm

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------|
| - Prunus avium | Vogelkirsche |
| - Prunus cerasus | Sauerkirsche |
| - Prunus domestica ssp. domestica | Zwetschge |
| - Pyrus communis | Kulturbirne in Sorten |
| - Malus domestica | Kulturapfel in Sorten |

Sträucher

Mindestpflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100cm

- Corylus avellana	Hasel
- Kornus mas	Kornelkirsche
- Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
- Ligustrum vulgare	Liguster
- Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
- Prunus spinosa	Schlehe
- Rosa canina	Hunds-Rose
- Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
- Viburnus lantana	Woll. Schneeball
- Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
- Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
- Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
- Rosa glauca	Hecht-Rose
- Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rosa

2 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sowie im unmittelbar angrenzenden Siedlungsumfeld sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter gemäß Denkmalkartierung der bayerischen Vermessungsverwaltung bekannt. Es wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: 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 BayDSchG: 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.

Im näheren Umfeld in ca. 300 m nördlicher Entfernung befinden sich folgende Denkmäler:

- Baudenkmal: Pfarrhaus, spätklassizistischer zweigeschossiger Walmdachbau mit Kniestock, spätklassizistisch, 1874-75; zugehöriger Pfarrstadel, Satteldachbau mit teils gemauertem Erdgeschoss, gleichzeitig, Kirchplatz 3 (D-7-74-189-7)
- Bodendenkmal: Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Blasius in Oberwiesenbach (D-7-7727-008-0)

Die erwähnten Denkmäler befinden sich im näheren Siedlungsumfeld; werden durch die Planung allerdings nicht berührt. Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG.

3 Niederschlagswasser

3.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

3.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

3.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Niederschlagswasser

Infolge der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz WHG).

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

4 Grundwasserschutz

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

5 Immissionsschutz

5.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22:00 Uhr zu rechnen.

5.2 Landwirtschaftliche Betriebe (Geruchsgutachten)

Auf das immissionsschutztechnische Gutachten zur Luftreinhaltung (Geruch), Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB, vom 22. November 2022 wird hingewiesen, welches als Anlage 3 der Begründung des Bebauungsplanes beigelegt ist. Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben kann es zeitweise zu Geruchs-, Lärm- und Staubeinwirkungen kommen. Angesichts der ländlichen Umgebung sind diese hinzunehmen.

5.3 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten entsprechend den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“ (2018) die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB(A)/Mindestabstand in Meter (m): 45 dB(A): 4 m | 50 dB(A): 7 m | 55 dB(A): 13 m.

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schallleistungspegel über 55 dB(A) sollen nicht verwendet werden. Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. Bei Geräten im Freien ist oft nur der abgestrahlte Luftschall von Bedeutung, während bei Geräten im Gebäude zusätzlich auf den Körperschall geachtet werden muss. Hinsichtlich weiterer Maßnahmen zur Lärmreduzierung wird auf die o. g. Veröffentlichung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) verwiesen.

5.4 Lärm- und Schallschutz (Verkehrslärmgutachten)

Auf das Schallgutachten Verkehrslärm, Kling Consult GmbH vom 11. August 2022 wird hingewiesen, welche als Anlage 2 der Begründung des Bebauungsplanes beigelegt ist.

Die Einhaltung der innerhalb der Umgrenzungen der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG getroffenen Festsetzungen ist mit Einreichen des Antrags auf Freistellung bzw. auf Baugenehmigung nachzuweisen.

Als „schutzbedürftige Räume“ innerhalb dieser Satzung bezeichnete Räume sind entsprechend definierte Räume im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe Januar 2018) zu verstehen.

Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109-2 ist innerhalb von Bereichen mit Einstufung in die Lärmpegelbereiche (LPB) III oder höher gemäß maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1 gewährleistet, dass die nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Tabelle 6, genannten Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel nicht überschritten werden.

Abweichungen von sich aus den Lärmpegelbereichen (LPB) ergebenden Anforderungen an die Außenbauteilschalldämmung (z. B. exakte Gebäudegeometrie, in das Gebäude integrierte Loggien oder rückwärtig versetzte Geschosse) sind sowohl für höheren als auch für niedrigeren Schallschutz gutachterlich nachzuweisen.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können bei der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach (Schwaben), Rittlen 6, 86381 Krumbach (Schwaben), zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

6 Wärmepumpen-Systeme

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm. Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: <https://www.energieatlas.bayern.de>. Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

7 Artenschutz

Um die negativen Wirkungen von Lichtquellen zu minimieren, ist eine insektenfreundliche und nachhaltige Außenbeleuchtung vorzusehen. Grundsätzlich sind als Leuchtmittel ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Leuchtmittel mit einer warm-weißen Farbtemperatur (< 3000 Kelvin) zulässig. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass der Lichtkegel nur auf befestigte Flächen fällt; es darf keine Streuwirkung erzeugt werden. Bei dem Lampenaufbau und der Lampenform ist eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise (z. B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren, Barrieren gegen eindringende Insekten) zu wählen. Insbesondere sind die Beleuchtung und der Abstrahlwinkel auf das notwendige Maß zu beschränken. Auf eine nächtliche Außenbeleuchtung ist zu verzichten.

8 Baugrund

Auf die Baugrundgutachten, Kling Consult GmbH vom 19. Dezember 2022 wird hingewiesen, welche als Anlage 1 der Begründung (Teil C) des Bebauungsplanes beigefügt ist. Detaillierte Ausführungen zum Baugrund, zu den Bodenverhältnissen und zur Niederschlagswasserbeseitigung sind dem Gutachten zu entnehmen.

9 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen. Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen.

Die Bodenkundliche Baubegleitung trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

IV. INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan „Baugebiet Oberwiesenbach Süd“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Wiesenbach, den

.....
Gilbert Edelmann, Erster Bürgermeister

(Siegel)