



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

Fassung vom 3. August 2023 mit redaktionellen  
Änderungen/Ergänzungen vom 11. Januar 2024



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

# Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Allgemeine Vorschriften</b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b>	<b>4</b>
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
<b>III.</b>	<b>Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>13</b>
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	20-kV-Freileitung	18
10	Verkehr und Erschließung	19
11	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	19
<b>IV.</b>	<b>Inkrafttreten und Ausfertigung</b>	<b>21</b>

## Präambel

Die Gemeinde Wiesenbach, Landkreis Günzburg, erlässt aufgrund

- des § 2, des § 9 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist,
- des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung,
- der Planzeichenverordnung (PlanZV), jeweils in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung,
- 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 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 3. August 2023 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 11. Januar 2024 den Bebauungsplan Nr. 16 „Baugebiet Oberwiesenbach Süd“, Gemeinde Wiesenbach bilden.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 3. August 2023 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 11. Januar 2024 und der Umweltbericht (Teil D) in der Fassung vom 3. August 2023 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 11. Januar 2024 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 planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Teil A mit Teil B).

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

- Baugrundgutachten, Kling Consult GmbH vom 19. Dezember 2022 (Anlage 1)
- Schallgutachten Verkehrslärm, Kling Consult GmbH vom 11. August 2022 (Anlage 2)
- Immissionsschutztechnisches Gutachten Luftreinhalte (Geruch), Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB vom 2. Mai 2023 (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 Öffentliche Grünfläche**

7.1.1 Die öffentliche Grünfläche 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.

7.1.2 In der öffentlichen Grünfläche 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 ausschließlich Obstbäume (regionaltypische Sorten) als Hochstämme in Anlehnung an die Arten-/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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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. Schotterrasen, 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. 2.934 m<sup>2</sup> in Höhe von ca. 8.372 Wertpunkten (WP).

- 9.2 Herstellungs- und Entwicklungsziele

Gestufte zweireihige Feldhecke mit anschließendem Krautsaum am Ostrand (B 212)  
Extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G 214)

- 9.3 Pflegemaßnahme: Gestufte zweireihige Feldhecke mit Krautsaum (B 212)

- 9.3.1 Gemäß Planzeichnung ist am Ostrand innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleich) auf einer Breite von mindestens 5,0 m eine zweireihig versetzte, freiwachsende Feldhecke aus autochthonen, standortgerechten Sträuchern (Herkunftsgebiet 16, siehe Arten- und Pflanzliste „Sträucher“ gemäß textliche Hinweise unter Ziff. 1) zu pflanzen und dauerhaft zu entwickeln.

- 9.3.2 Westlich anschließend an die gestufte Feldhecke ist ein 3,0 m breiter Krautsaum (z. B. Regiosaatgutmischung Feldraine und Säume von Saaten-Zeller 10 % Gräser, 90 % Kräuter und Leguminosen, oder Ähnliches) 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 Pflfegemaßnahme: Extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G 214)
- 9.4.1 Die verbleibende Fläche innerhalb der 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 Im ersten Jahr nach der Ansaat sind Schröpfschnitte (4-mal im Jahr, entsprechend dem Aufwuchs, Mindest-Schnitthöhe 15 cm, vollständige Mahdgutabfuhr) zur Aushagerung der Fläche durchzuführen.
- 9.4.3 Die Pflege erfolgt durch 2- bis 3-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 von zwei Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchzuführen.

## **10 Abgrabungen und Aufschüttungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- 10.1.1 Auffüllungen 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 <sup>1)</sup>
<sup>1)</sup> 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 schutz- und ruhebedürftiger Schlaf- und Kinderzimmer an die von der Kreisstraße GZ 6 (Ortsstraße) abgewandten Gebäudefassaden im Westen zu orientieren.

Ist eine solche Orientierung nicht möglich, sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Für die Fensteröffnungen schutz- und ruhebedürftiger Schlaf- und Kinderzimmer 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 schutz- und ruhebedürftiger Schlaf- und Kinderzimmer 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 pyraeaster  | 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	Eingrifffliger 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

Zur 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 Lärmbelästigungen, 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), Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, vom 2. Mai 2023 wird hingewiesen, welches als Anlage 3 der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt ist. Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben kann es zeitweise zu Geruchs-, Lärm- und Staubeinwirkungen kommen. Angesichts des dörflichen Charakters, der Ortsüblichkeit, der Gemengelage und der ländlichen Umgebung sind diese hinzunehmen.

### 5.3 Luftwärmepumpen

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die in Abhängigkeit des maximalen nächtlichen Schalleistungspegels folgende Mindestabstände zu den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet einhalten. Schalleistungspegel 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 Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig. Die von der Anlage verursachten Geräusche dürfen weder ausgeprägt tonhaltig im Sinne der TA Lärm A. 3.3.5 noch tieffrequent im Sinne der TA Lärm A. 1.5 sein. Körperschallabstrahlende Anlagen sind durch geeignete elastische Elemente von luftschallabstrahlenden Gebäude- und Anlagenteilen zu entkoppeln. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen. Luft-Wärmepumpen, die den Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung der Bauherr verantwortlich. Weitere Informationen sind dem „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ des LAI in der aktualisierten Fassung vom 24. März 2020 zu entnehmen.

#### 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 beigefügt 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 „schutz- und ruhebedürftige Schlaf- und Kinderzimmer“ 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](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 20-kV-Freileitung

Im räumlichen Geltungsbereich verläuft die 20-kV-Freileitung mit der Bezeichnung J20B, die nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes hinterlegt ist. Der Schutzbereich der Freileitung beträgt 8,0 m beiderseits der Leitungsmittelachse (Gesamtbreite 14,0 m). Folgende Hinweise sind zu beachten:

Innerhalb des Schutzbereiches müssen die einschlägigen Vorschriften der DIN EN 50423 (vormals VDE-Vorschrift 0210) beachtet werden; insbesondere ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein Schutzabstand von mindestens 3,00 m zu den unter Spannung stehenden Leiterseilen einzuhalten. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich. Das Merkheft für Baufachleute der LEW Verteilnetz GmbH ist zu beachten.

Bei Verwendung eines Bau- oder Autokranes außerhalb des Schutzbereiches der genannten Leitung muss durch geeignete, von der Baufirma zu treffende Maßnahmen sichergestellt werden, dass ein Einschwingen des Kranseiles und der angeschlagenen Lasten in den Schutzbereich der Leitung unter allen Umständen unterbleibt. Der Standort eines Baukrans ist deshalb entsprechend zu wählen.

Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten.

Die Verkabelung der Freileitung ist im Zuge des Straßenausbaus geplant.

Bei jeder Annäherung an die Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.

Vorsorglich wird auf die Gefahr hingewiesen, dass bei Arbeiten während und nach der Bauzeit in der Nähe elektrischer Leitungen gegeben ist. Bei Hoch- und Tiefbauarbeiten, bei Arbeiten mit Hebezeugen und Kränen, Baumaschinen oder Fördergeräten, bei Annäherung von sonstigen Geräten, muss ein Sicherheitsabstand von 3,0 m zu den spannungsführenden Teilen der 20-kV-Freileitung eingehalten werden.

Bei Verwendung eines Baukranses muss sichergestellt sein, dass ein Einschwingen des Kranseiles in den Schutzbereich der Freileitung unter allen Umständen unterbleibt. Die mit den Arbeiten beauftragten Firmen sind auf den Schutzbereich dieser Leitung hinzuweisen. Sollte der erforderliche Schutzabstand auch nur kurzzeitig unterschritten werden müssen, so muss sich die betreffende Baufirma rechtzeitig wegen der zu treffenden Unfallverhütungsmaßnahmen mit der zuständigen Betriebsstelle Krumbach in Verbindung setzen.

Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden.

## 10 Verkehr und Erschließung

### 10.1 Bauverbotszone gemäß Art. 23 BayStrWG

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen gemäß Art. 23 BayStrWG bauliche Anlagen [...] an Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden. Dies gilt nicht für Aufschüttungen und Abgrabungen geringeren Umfangs und für technische Einrichtungen, die für das Erbringen von der öffentlichen Versorgung dienenden Telekommunikationsdiensten erforderlich sind. Sind besondere Fahrbahnen, wie Radwege, getrennt von der Hauptfahrbahn angelegt, dann werden die Entfernungen vom Rand der Decke der Hauptfahrbahn ab gerechnet. Es gelten die Bestimmungen des Art. 23 BayStrWG.

Gemäß Art. 23 Abs. 3 BauGB wird abweichend von Abs. 1 eine Unterschreitung der Bauverbotszone auf 12 m planungsrechtlich ermöglicht. Gemäß Abs. 3 können Abweichungen zugelassen werden, wenn dies die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, besonders wegen der Sichtverhältnisse, Verkehrsgefährdung, Bebauungsabsichten und Straßenbaugestaltung gestattet und unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist.

Einschränkungen der Sichtverhältnisse, eine potenzielle Verkehrsgefährdung sowie etwaige künftige Bebauungsabsichten und Straßenbaugestaltungen liegen nicht vor. Gemäß Art. 23 Abs. 3 BauGB ist die Unterschreitung der Bauverbotszone städtebaulich vertretbar. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind nach wie vor sichergestellt.

Ferner sind nach den RPS (Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme) 8,0 m ausgehend vom äußeren Rand der Fahrbahndecke von Bepflanzungen mit Stammdurchmesser > 8 cm freizuhalten.

### 10.2 Verkehrserschließung

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sichern, dass die Erschließung der Grundstücke ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen ist (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. § 8 und § 8a Abs. 1 FStrG bzw. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).

### 10.3 Verkehrslärmemissionen

Auf die von der Kreisstraße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

## 11 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 § 6-8 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)*