



Marktgemeinde Wiggensbach

**Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
"Westenried-Ost"**

Satzung/ Textteil

Fassung vom 16.11.2021

Wilhelm Müller
Landschaftsarchitekt bdla - Stadtplaner
Kempten

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634 (zuletzt geändert durch das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland vom 22.Juni 2021, Bundesgesetzblatt I S. 1802)
Baunutzungsverordnung	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786 (zuletzt geändert durch das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland vom 22.Juni 2021, Bundesgesetzblatt I S. 1802)
Planzeichenverordnung	(PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990, BGBl. I 1991 S.58 (zuletzt geändert durch das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland vom 22.Juni 2021, Bundesgesetzblatt I S. 1802)
Bayrische Bauordnung	(BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.12.2020 (GVBl. 2020 S. 663)
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S.796), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)
Bundesnaturschutzgesetz	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S.706)
Bayrisches Naturschutzgesetz	(BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl.S.82), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 405, 408)
Bundes-Immissionschutzgesetz	(BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

Bestandteile der Satzung sind

- Planzeichnung i. d. Fassung vom 16.11.2021
- Textteil i. d. Fassung vom 16.11.2021
 - I Planungsrechtliche Festsetzungen
 - II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften
 - III Inkrafttreten
 - Hinweise

Die Bestandteile der Satzung bilden eine Einheit.

I Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit BayBO)

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO)

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Als Ausnahme zugelassen werden können (§ 4 Abs. 2 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Als Ausnahme nicht zulässig sind (§ 4 Abs. 3 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbegebiete,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Nicht zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

- Schank- und Speisewirtschaften.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

2.1 Nutzungsmaß (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

2.1.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird wie folgt festgesetzt:

Einzelhäuser Typ 1 und Typ 2	max. 0,35
Einzelhäuser Typ 3	max. 0,40

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollständig versiegelte Zufahrten zu den Stellplätzen, zu den Carports und zu den Garagen um weitere 50% überschritten werden.

2.1.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs.2 Nr. 3 BauNVO)

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgesetzt:

Typ 1:

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO:

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss nur als Untergeschoss zulässig ist.

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Typ 2 und Typ 3:

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

2.1.3 Höhen der baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt

Die Höhenlage der Hauptgebäude ist mit der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (unterer Bezugspunkt) in m über NN als Höchstmaß, gemessen an der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens, in der Planzeichnung festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt

Die Höhe der Hauptgebäude ist mit der Firsthöhe (oberer Bezugspunkt) in m über NN als Höchstmaß, gemessen an der höchsten Stelle des Firstes, in der Planzeichnung festgesetzt.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 1, 2 BauNVO)

Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.

Es sind Einzelhäuser entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO gemäß den Festsetzungen der Planzeichnung zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die über- und unterbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch die Festsetzung der Baugrenzen sowie der Umgrenzungen für Flächen von Garagen und Tiefgaragen festgesetzt.

4 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 23 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen (z. B. Geräte- oder Gewächshäuser) sind als freistehende bauliche Anlagen mit einer Gesamthöhe von bis zu 3,00 m auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, wobei ein Bauvolumen von insg. 25 m³ pro Baugrundstück nicht überschritten werden darf.

Pro Baugrundstück ist max. eine Nebenanlage zulässig.

Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 1,50 m betragen.

4.2 Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen (§ 12 BauNVO)

Garagen und Carports auf den Grundstücken 1, 2, 3, 5 und 6 sind nur in festgesetzten Flächen innerhalb der Baugrenze auf der jeweiligen Ebene des Erdgeschosses der Hauptgebäude zulässig.

Garagen und Carports auf dem Grundstück 4 ist nur innerhalb der Baugrenzen bzw. der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.

Garagen und Carports auf den Grundstücken 7 und 8 sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Tiefgaragen auf den Grundstücken 7 und 8 sind nur innerhalb der Baugrenzen bzw. der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind unterhalb der Geländeoberfläche als vollständig überdeckte Anlagen zu erstellen. Die Überdeckung ist als dauerhafte Begrünung bzw. mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen.

Vor Garagen, Carports und TG-Zufahrten ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m zur Grundstücksgrenze des öffentlichen Raumes einzuhalten. Die

Maximallänge von Stauräumen darf 7,00 m nicht überschreiten. Bei Längen über 7,00 m ist für die darüber hinausgehende Länge eine Zufahrtsbreite von max. 3,00 m zulässig.

Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelhaus (Typ 1 und 2) sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

Im Einzelhaus (Typ 3) als Mehrfamilienhaus:

Auf dem gesamten Baufeld auf den Grundstücken 7 und 8 sind insgesamt max. 8 Wohneinheiten zulässig.

6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist die Planzeichnung des Bebauungsplanes maßgebend.

Die Flächen für Straßenbegleitgrün sind dauerhaft mit extensiven, artenreichen Flächenpflanzungen oder heimischen Saatgutmischungen bzw. Wildstauden zu begrünen. Für die Ansaaten sind magere, naturnahe Standortverhältnisse (Kies, Sand) zu schaffen.

7 Versorgungsleitungen/ Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

7.1 Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind nur unterirdisch zulässig. Bei unterirdischen Stromleitungen sind die Anforderungen der 26. BImSchVO über elektromagnetische Felder einzuhalten.

7.2 Versorgungsanlagen

Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) (Irrelevanzkriterium der TA Lärm, WA) nicht

überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung/Abschirmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

8 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, Nr. 13.2 PlanzVO)

8.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün):	lockere Bepflanzung mit Einzelbäumen und Baumgruppen
--	--

Grünflächen innerhalb der Baugrundstücke:	standortgerechter Baum- und Strauchgruppen, innere Durchgrünung mit Obstbäumen und Gehölzgruppen
--	--

Für die Festsetzungen der Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten aus den unten genannten Pflanzlisten zu verwenden.

Es sind mindestens die in der Planzeichnung eingetragenen Bäume zu pflanzen. Die Lage der Baumstandorte ist aus der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen. Die Standorte sind veränderbar.

Bäume 1. Wuchsklasse: Mindestpflanzgröße H, StB, StU 18-20 cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

u.a.

Bäume 2. Wuchsklasse: Mindestpflanzgröße H, StB, StU 16-18 cm

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche

Obsthochstämme:

Apfelsorten

Retina, Rewena, Maunzenapfel, Borowinka, Rheinischer Bohnapfel, u.a.

(entsprechend der Empfehlungsliste der Liste der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau).

Sträucher: Mindestpflanzgröße Str. 60-100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Ribes alpina	Alpen-Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Schneeball

u.a.

Unzulässig sind Bäume und Sträucher, die als Zwischenwirt für Erkrankungen im Obstbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit gelten (BGBL 1985) und dürfen bis auf weiteres nicht gepflanzt werden. Dies sind z.B. Felsenbirne, Felsenmispel, Birne, Quitte, Zierquitte, Weißdorn und Eberesche.

Die gesetzlichen Regelungen des Nachbarschaftsgesetzes für das Land Bayern (AGBGB) zu den Mindestabständen von Anpflanzungen zu Grundstücksgrenzen sind zu beachten.

8.2 Pflanzungen in den Baugrundstücken und Gartenflächen

Für Pflanzungen in den einzelnen Baugrundstücken und Gartenflächen sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus den oben genannten Artenlisten (s. 8.1) zu verwenden.

Je Baugrundstück ist mind. ein Baum 1. oder 2. Wuchsklasse gemäß der Artenliste unter 8.1 zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume werden angerechnet.

Der östliche Ortsrand ist mit Strauchpflanzungen gemäß Artenliste unter 8.1 zu bepflanzen. Die Strauchpflanzungen sind auf eine Länge von mind. 25% der jeweiligen Grundstücksgrenze mit ein- bis zweireihigen Strauchgruppen zu bepflanzen.

Strauchpflanzungen an den Grundstücksgrenzen zum nördlichen Ortsrand, zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie Gartenflächen sind mit Arten der Liste unter 8.1. zu pflanzen.

Innerhalb der Baugrundstücke und Gartenflächen sind auch Zier- und Gastgehölze zulässig.

Die gesetzlichen Regelungen des Nachbarschaftsgesetzes für das Land Bayern (AGBGB) zu den Mindestabständen von Anpflanzungen zu Grundstücksgrenzen sind zu beachten.

8.3 Heckenpflanzung

Geschnittene Hecken sind an den Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft, sowie den öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen nicht zulässig.

Hecken an den Grundstücksgrenzen zum Nachbargrundstück im Inneren sind mit folgenden Arten erlaubt:

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ligustrum vulgare	Liguster

Verschiedene Spezies Artenreiche Mischhecken mit sommergrünen Gehölzen
Nicht zulässig sind immergrüne Gehölze (z.B. Thuja, u.a.).

8.4 Dachbegrünung

Die festgesetzten Anpflanzungen der Dachbegrünungen von Garagen und Carports sowie TG-Zufahrten bei den Haustypen 1 und 3 sind über die gesamte Fläche als extensive, artenreiche Dachbegrünung auszuführen.

8.5 Pflege der Anpflanzungen

Die festgesetzten Anpflanzungen sind zu pflegen und zu unterhalten.
Eingegangene Anpflanzungen sind zu ersetzen.

Die öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün) ist 2 - 3 Mal pro Jahr zu mähen und das Mähgut abzufahren. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 30.06. erfolgen. Der Einsatz von Mineraldünger und chemischem Pflanzenschutz ist verboten.

9 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Westenried-Ost", Marktgemeinde Wiggensbach, ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung, M 1: 500, in der Fassung vom 24.09.2021.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit BayBO)

10 Abstandsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 Abs. 5 BayBO).

Für die Garagen gilt Art. 6 Abs. 7 Ziffer 1 BayBO.

11 Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

11.1 Dächer

Dachform

Die Hauptgebäude sind als Satteldachbauten auszuführen. Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dachebenen (höhenmäßig versetzter First) sind nicht zulässig. Geneigte Dachebenen quer zur Hauptfirstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm), sind unzulässig.

Dachneigung

Die Dachneigung (Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches) darf für die Hauptgebäude zwischen 15 und 22° betragen. Die Garagen und Carports sind nur als Flachdachbauten mit einer Dachneigung von 0 bis 5° zulässig.

Die Tiefgaragenzufahrt ist als Flachdachbau bzw. mit einem Schrägdach bis zu 20° entsprechend dem Gefälle der Abfahrtsrampe zulässig.

Dacheindeckung

Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind ausschließlich Dachplatten (z. B. Dachziegel, Dachpfannen, etc.) aus Ziegel oder Beton sowie Blechdächer in roten bis rotbraunen, sowie anthrazitgrauen bis schwarzen Tönen zulässig.

Für Garagen und Carports sowie überdachte TG-Zufahrten sind nur Gründächer mit einer dauerhaften Vegetationsdecke zulässig.

Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachüberstand

Die Dachüberstände an den Hauptgebäuden müssen an der Traufe 0,30 m bis 0,80 m und am First 0,30 m bis 1,20 m betragen. Die Maße gelten waagrecht gemessen für das am weitesten überragende Bauteil des überstehenden Daches.

Hauptfirstrichtung

Die Lage der Hauptfirstrichtung des Hauptgebäudes ist durch die Festsetzung in der Bebauungsplanzeichnung bestimmt.

11.2 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Unabhängig von den Vorschriften zu den Materialien und Farben sind auf der gesamten Dachfläche des jeweiligen Gebäudes Materialien und Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Die Anlagen dürfen nur errichtet werden, wenn diese als rechteckiges Viereck in die Dachflächen integriert werden bzw. in gleicher Dachneigung aufliegend angebracht sind.

12 Stellplätze

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

12.1 Stellplatznachweis

Für jede Wohneinheit sind zwei Stellplätze erforderlich. Abweichend ist für jede Wohneinheit bis zu 50 m² Wohnfläche ein Stellplatz erforderlich. Diese sind als offene Stellplätze oder Garagen nachzuweisen.

13 Einfriedungen und Flächengestaltungen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

13.1 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen darf 1,20 m nicht überschreiten.

Stellplätze und Stauräume vor Garagen dürfen nicht eingefriedet werden.

Die Zäune sind ohne Sockelmauern mit einem Bodenabstand von 15 cm herzustellen (Durchlässigkeit für Tiere). Mauern jeglicher Art sind als Einfriedungen unzulässig.

Entlang der Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Straßenraum sind Einfriedungen nur mit einem Abstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

13.2 Flächenbefestigungen

Flächenbefestigungen innerhalb der Baugrundstücke sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erhalten. Sind Bodenbefestigungen unumgänglich, dann sind diese wasserdurchlässig mit offenen Fugen herzustellen (z. B. Pflasterbelag, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.).

13.3 Geländegestaltung

An- und Abböschungen sind nur zulässig, sofern sie die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke und der Erschließungssituation berücksichtigen. Sie sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

Auf den einzelnen Baugrundstücken sind talseitige Geländeauffüllungen (z.B. für Terrassen oder zur Gestaltung des Terrassenumfeldes) bis zu 4,0 m gemessen von der jeweiligen Gebäudekante zulässig. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss min. 3,0 m betragen.

Das verbleibende Gelände ist bis zur jeweiligen Grundstücksgrenze natürlich zu modellieren.

Stützmauern sind im Bereich der Freiflächen nur zulässig, sofern diese zur Anpassung des Geländes aufgrund der vorhandenen Topographie erforderlich sind und einen Abstand von mindestens 3,00 m zur jeweiligen Grundstücksgrenze einhalten. Sie dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

Bei Höhen von über 1,00 m sind bermenartige Abtreppungen erforderlich. Die Berme muss mindestens 1,00 m betragen und ist zu begrünen.

Stützmauern sind in naturnaher Bauweise auszuführen (z.B. Trockenmauern, etc.) und dauerhaft einzugrünen.

14 Ordnungswidrigkeiten

(Art. 79 BayBO)

Mit Geldbußen bis zu 500.000,- € -fünfhunderttausend Euro- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Westenried-Ost" zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

III Inkrafttreten

Diese Satzung mit Planzeichnung für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Westenried-Ost" tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise:

1. Wasserwirtschaft

Dachwasser/ Regenwasser:

Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Baugebiet ist nicht möglich.

Ist eine Versickerung nicht ausreichend möglich, gelten die maßgeblichen Regelwerke. Für Flächen kleiner als 1.000 m² gilt die NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Regenwasser in das Grundwasser), bei Fläche größer 1.000 m² gelten die Regelwerke der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abwasser e.V.) (M153 und A117), die in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten festzulegen sind. Die ausreichende Dimensionierung ist dafür nachzuweisen.

Das Dachwasser ist zur Pufferung in unterirdischen Regenauffangbecken auf den einzelnen Baugrundstücken mit einem Fassungsvermögen von mindestens 4 m³ teilweise zurückzuhalten und darf nur als Überlaufwasser der Kanalisation zugeführt werden. Je Baugrundstück ist ein separates Regenauffangbecken mit mindestens 4 m³ Fassungsvermögen zu errichten. Die Ausführung ist im Einzelnen mit der Marktgemeinde Wiggensbach abzustimmen

Dachflächen aus Kupfer-, Zink- und Bleiblechen über 50 m², die nach den Regeln der Technik eine Behandlung des Niederschlagswassers erforderlich machen, sollten vermieden werden.

Die Entwässerung von Garagenzufahrten, Stellplätzen und Zuwegen hat auf dem jeweiligen Baugrundstück zu erfolgen. Auf die gemeindliche Entwässerungssatzung wird verwiesen.

2. Oberflächenabfluss/ Grund- und Schichtwasser:

Bei der Planung von Erschließungsanlagen und Gebäuden ist auf den Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser zu achten.

Gemäß den Anforderungen nach § 37 Abs. 1 WHG ist grundsätzlich darauf zu achten, dass keine Veränderungen durch wild abfließendes Wasser auf benachbarte Grundstücke aufgrund von Änderungen (Bebauung, Geländegestaltung) erfolgen dürfen.

Fazit:

Die Ereignisse der letzten Jahre haben gezeigt, dass nicht alle außerordentlichen Starkregenereignisse vorhersehbar und abwendbar sind.

Gegen eindringendes Wasser wird empfohlen die Herstellung der Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z.B. Keller mit „Weißer Wanne“).

Zusammen mit den oben genannten Maßnahmen wird empfohlen, Gebäudeöffnungen (z.B. Lichtschächte, Terrassentüren etc.) mindestens 30 cm oberhalb des angrenzenden neu modellierten Geländes anzuordnen oder die Gebäudeöffnungen die tiefer liegen druckwasserdicht, unter Beachtung des möglicherweise anstehenden Wasserdrucks, auszubilden.

Die Geländemodellierungen sollten so erfolgen, dass immer ein Gefälle, vom Gebäude weg, gegeben ist, damit wild abfließendes Hangwasser ohne Aufstau in das angrenzende Gelände abfließen kann.

3. Baugrund

Die Beschaffenheit des Baugrundes sowie Hinweise zum Hochbau, Straßenbau und Erschließung sind in den Baugrunduntersuchungen (Gutachten Nr. 120410B Stand 18.05.2012, ICP Altusried) enthalten. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

4. Tiefgaragenausfahrt

Bei der Errichtung von Tiefgaragen sind die Lärminderungsmaßnahmen nach dem Stand der Technik zu beachten. Konkrete Anforderungen werden in der Baugenehmigung geprüft

5. Landwirtschaftliche Emissionen

Durch die Nähe zu landwirtschaftlichen Anwesen bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen können auf die geplante Bebauung durch die Landwirtschaft verursachte ortsübliche Geräusche und Gerüche (Ausbringung von Gülle, Heuernte) auch abends und sonn- und feiertags einwirken.

Die von der Landwirtschaft ausgehenden ortsüblichen Emissionen sind unvermeidlich und sind dementsprechend zu dulden.

6. Denkmalschutz

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (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, wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (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.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel.: 08271/ 8157-0, Fax 08271/ 8157-50, E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

7. Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung ist auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt, bei der von einer hohen Genauigkeit auszugehen ist. Bei der späteren Ausführungsplanung und/oder Einmessung können sich Abweichungen ergeben.

Sowohl der Markt Wiggensbach als auch die beteiligten Planungsbüros können hierfür keine Gewähr übernehmen.

Wiggensbach, den

Marktgemeinde Wiggensbach

Thomas Eigstler
Erster Bürgermeister

Ausfertigung:

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Westenried-Ost" bestehend aus Satzung/Textteil (Seiten 1 bis 18) und Planzeichnung, jeweils in der Fassung vom 16.11.2021, dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 16.11.2021 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Wiggensbach, den

Marktgemeinde Wiggensbach

Thomas Eigstler
Erster Bürgermeister