

Teil 1: Begründung

Stadt Wemding

Bebauungsplan "Am Birket IV"

Vorentwurf 26.04.2022

Entwurf 15.11.2022

Entwurf 20.02.2024

Teil 1 Begründung

1.	Allgemeines	03
1.1	Ausgangslage	03
1.2	Lage und Topografie des Plangebietes	03
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	04
1.4	Liste der betroffenen Flurstücke	04
1.5	Benachbarte Bebauungspläne	04
1.6	Verhältnis zum Flächennutzungsplan	04
1.7	Überörtliche Fachplanungen und Vorgaben	05
1.8	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans	05
2.	Möglichkeiten der Innenentwicklung	05
3.	Städtebauliche Flächenbilanz	05
4.	Planungsrechtliche Festsetzungen	06
4.1	Art der baulichen Nutzung	06
4.2	Maß der baulichen Nutzung	06
4.3	Bauweise, Baugrenze	07
4.4	Verkehrsflächen	07
4.5	Flächen für Versorgungsanlagen	07
4.6	Grünflächen / Pflanzungen	07
4.7	Fläche für die Wasserwirtschaft	08
4.8	Sonstige Planzeichen	08
5.	Örtliche Bauvorschriften	08
5.1	Dächer / Dachgestaltung	08
5.2	Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude	09
5.3	Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen	09
5.4	Entwässerung	10
6.	Hinweise	10
7.	Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen	12

Teil 1 Begründung

1. Allgemeines

1.1 Ausgangslage

Nach dem Ausschöpfen der Baulandreserven im vorhandenen Wohngebiet "Am Birket III", dem dritten Bauabschnitt des neuen Baugebiets "Am Birket" in Wemding, besteht in der Stadt weiterhin eine rege Nachfrage nach Wohnbauland.

Um den Bedarf zu erfüllen und um Abwanderungen vor allem junger Familien entgegenzuwirken, beabsichtigt die Stadt Wemding mit dem Baugebiet „Am Birket IV“, die benötigten Bauplätze zur Verfügung zu stellen.

Mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro *becker + haindl, architekten, stadtplaner, landschaftsarchitekten, G.-F.-Händel-Straße 5, 86650 Wemding* beauftragt.

Die Landschaftsplanung erfolgt durch das Büro *BILANUM, Am Hasenbichel 30, 86650 Wemding*, vertreten durch Herrn Dr. Wolfgang Schmidt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Ziele verfolgt:

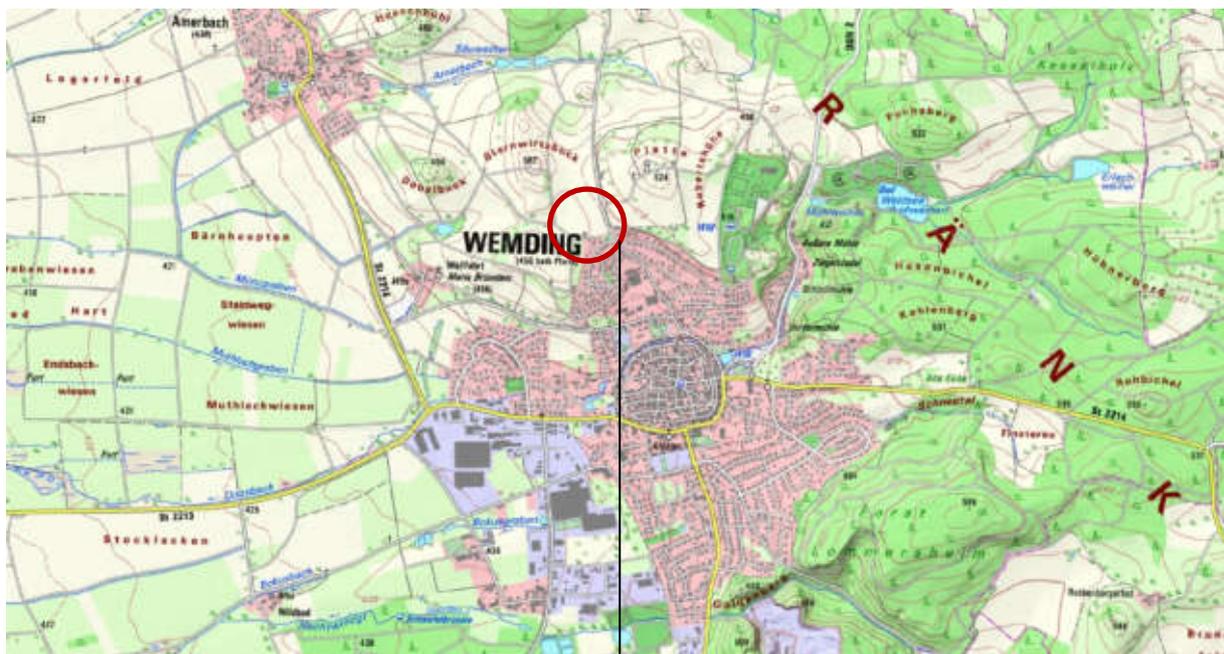
- Gerech werden der Nachfrage nach Bauland in Wemding
- Erreichen einer geordneten, den gesetzlichen Vorgaben entsprechenden Plangenehmigung
- Beitrag zum Landschaftsbild durch grünordnerische Maßnahmen

1.2 Lage und Topografie des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Wemding auf einem Hang des Riesrands, der sich nach Norden erhebt, mit Blick über die Altstadt.

Das Planungsgebiet grenzt nördlich an das bestehende Wohngebiet "Am Birket III" sowie dessen Erweiterung an.

Innerhalb des Geltungsbereichs steigt der Baugrund von Westen nach Nordosten um 8 m an.



Lage im Raum, ohne Maßstab
(Quelle: BayernAtlas 2022)

Planungsgebiet "Am Birket IV"

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung dargestellt.

1.4 Liste der betroffenen Flurstücke

Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereichs beträgt 37.550 m² und beinhaltet die nachstehend mit Flur-Nr. aufgelisteten Flurstücke, die alle in der Gemarkung Wemding liegen:

- 1285 (teilw.)
- 1285/17 (teilw.)
- 1384 (teilw.)
- 1423 (teilw.)
- 1427
- 1429
- 2090 (teilw.)



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (o. M.)

1.5 Benachbarte Bebauungspläne

Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne "Am Birket III" und "Am Birket III West" grenzen am südlichen Rand des Planungsgebietes an.

Weitere Bebauungspläne grenzen nicht an den Geltungsbereich.

1.6 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Im rechtskräftig ausgewiesenen Flächennutzungsplan stellt sich das Planungsgebiet als Wohnbaufläche mit Grünfläche dar. Die Planung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.7 Überörtliche Fachplanungen und Vorgaben

Naturpark

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturpark Altmühltal (NP-00016) außerhalb von Schutzzonen.

Biotopkartierung

Im Nordosten entlang der Geltungsbereichsgrenze befindet sich das kartierte Biotop Nr. 7130-0139-024 "Hecken und Gebüsche mit Altgrasflur- Fragmenten nördlich Wemding".

Im Südosten befindet sich das kartierte Biotop Nr. 7130-0139-025 "Hecken und Gebüsche mit Altgrasflur- Fragmenten nördlich Wemding".

1.8 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerische Bauordnung in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung in der aktuell gültigen Fassung

2. Möglichkeiten der Innenentwicklung

Wemding liegt gemäß Raumstrukturkarte des Regionalplans der Region Augsburg (9) im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Laut Ziel B V 1.5 Abs. 2 sollen für die Siedlungsentwicklung vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden.

Damit ist bei neuen Wohnbauflächen insbesondere auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung im Zusammenhang mit flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen sowie der ortsspezifischen Gegebenheiten zu achten.

In Wemding finden sich 147 leere Grundstücke, deren Anwohner im Jahr 2017 kontaktiert wurden. Davon sind insgesamt 50 Fragebögen zurückgekommen. 13 wollten das Grundstück in näherer Zeit bebauen und drei waren zum Verkauf bereit.

Weiterhin finden sich 56 leerstehende Gebäude in Wemding, deren Anwohner im Jahr 2017 ebenfalls kontaktiert wurden. Hiervon kamen 19 Fragebögen zurück, von denen drei zum Verkauf bereit waren.

Wie dargestellt stehen in der Stadt Wemding somit keine innerörtlichen Möglichkeiten zur Entwicklung von Wohnbebauung zur Verfügung.

Somit ist die Ausweisung von 41 Parzellen hinsichtlich der aktuellen Nachfrage nach Bauland angemessen.

3. Städtebauliche Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (41 Parzellen)	21.960 m ²	58,48 %
Verkehrsfläche	7.840 m ²	20,88 %
Grünfläche	5.800 m ²	15,45 %
davon öffentlich	5.290 m ²	
davon privat	510 m ²	
Fläche für Wasserwirtschaft	1.900 m ²	5,06 %
Fläche für Trafostation	50 m ²	0,13 %
Räumlicher Geltungsbereich	37.550 m²	100 %

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte bebaubare Bereich ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen, um dem Gebiet als ruhiges Wohngebiet Rechnung zu tragen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wurde in WA 1, WA 2 und WA 3 bei der Grundflächenzahl (GRZ) vom Höchstwert 0,4 des § 17 BauNVO auf 0,35, die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 auf 0,7 reduziert, um eine gute Verzahnung mit den anschließenden Feldfluren zu erreichen.
In WA 4 wurde eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt.

Vollgeschosse

Die Anzahl der oberirdischen Geschosse nach Art. 2 Abs. 7 BayBO wird im Geltungsbereich in WA 1, WA 2 und WA 3 auf zwei begrenzt, wobei bzgl. der Einzelhäuser eines davon bis zur Traufe gehen und das zweite im Dachraum liegen darf.
Alternativ sind bei flacher Dachneigung zwei oberirdische Geschosse bis zur Traufe zulässig.
In WA 2 (bei Doppelhäusern) und WA 3 ist ein Kellergeschoss zwingend.
In WA 4 sind drei Vollgeschosse zulässig.

Höhe der baulichen Anlagen

- Höhenlage der Wohngebäude und Garagen (§§ 16, 18 BauNVO):
Als Höhenreferenz wird grundsätzlich die Außenkante der Verkehrsfläche (OK Straße) auf Höhe der Gebäudemitte festgelegt.

Bezüglich der Eckgrundstücke sind die Bezugspunkte in der Planzeichnung dargestellt.

OK FFB EG maximal **+ 0,50 m** über OK Straße

Wandhöhe

Die Wandhöhe wird gemessen an der traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt OK FFB und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Bei Flachdächern gilt für die Wandhöhe als oberer Abschluss der Wand die Attika.

Wandhöhe der Wohngebäude

bei II = I+D: maximale Wandhöhe 4,30 m über OK FFB EG

bei II: maximale Wandhöhe 6,50 m über OK FFB EG

bei III: maximale Wandhöhe 9,00 m über OK FFB EG

Wandhöhe der Garagen:

Maximale Wandhöhe der Grenzgarage 3,00 m über OK FFB Garage

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus der städtebaulichen Konzeption zur Bereitstellung von Wohnbauflächen. Das neue Baugebiet fügt sich damit hinsichtlich Körnung und Struktur in das bestehende Ortsbild ein. Für das WA 4 wird eine dichtere Bebauung mit Mehrparteienhäusern ermöglicht, welche dem Charakter der Siedlungsstruktur nicht entgegenstehen.

4.3 Bauweise, Baugrenze

Im gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.

Es sind in WA 1 Einzelhäuser mit bis zu zwei Wohnungen vorgesehen. In WA 2 sind Einzelhäuser mit bis zu zwei Wohnungen bzw. Doppelhäuser mit je einer Wohnung zugelassen. In WA 3 sind Doppel- bzw. Reihenhäuser mit je einer Wohnung zugelassen. In WA 4 sind Mehrfamilienhäuser mit mindestens drei und maximal sechs Wohnungen vorgesehen.

Die offene Bauweise und die Begrenzung der Wohnungen wurden festgelegt, um ein gutes Verhältnis von lockerer Bebauung und Wohnraumausnutzung zu erhalten.

Die überbaubaren Flächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen wurden insbesondere im östlichen Bereich so gewählt, dass keine Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten sind.

Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Der Abstand zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garageneinfahrt muss mindestens 5 m betragen.

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Die Firstrichtung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Festsetzungen ergeben sich aus der städtebaulichen Konzeption zur Bereitstellung von Wohnbauflächen. Die Bauweise entspricht dem Siedlungscharakter am Übergang von einer bebauten Struktur zur freien Landschaft.

4.4 Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung erfolgt von Osten über einen neu zu erstellenden Kreisverkehr im Bereich des Polsinger Wegs. Die verkehrsberuhigte Erschließungsstraße führt im Ring durch das Baugebiet. Die südöstlichen Grundstücke werden durch einen angesetzten Wendehammer an den Ring angeschlossen. Durch zwei Stiche Richtung Norden kann eine potentielle Erweiterung des Baugebiets zu einem späteren Zeitpunkt angeschlossen werden.

Das Baugebiet querende Fuß- bzw. Rad- und Fußwege stellen Verbindungen zur südlichen und potentiell nördlichen Bebauung sowie in die freie Landschaft im Westen her.

4.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Nordwesten sowie im Süden werden Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt. Hier werden Trafostationen benötigt, um die Energieversorgung des Baugebietes gewährleisten zu können.

4.6 Grünflächen / Pflanzungen

Öffentliche Grünflächen

Das geplante Baugebiet wird im Norden und Westen durch öffentliche Grünflächen mit lockerer Bepflanzung durch Baum- / Strauchhecken eingegrünt. Ein 2 m breiter Streifen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird als Wiesenweg zur Einhaltung des erforderlichen Abstands sowie für die Pflege der Heckenstruktur ausgewiesen.

Östlich des geplanten Kreisverkehrs sowie südlich des geplanten Regenrückhaltebeckens im Südosten befinden sich amtlich kartierte Biotope ("Hecken und Gebüsche mit Altgras-Fragmenten nördlich Wemding"), die als öffentliche Grünflächen erhalten werden und während der Bauzeit zu schützen sind.

Entlang des Polsinger Wegs wird der geplante Radweg von einer Baumreihe begleitet.

Entlang der südlich des geplanten Baugebiets verlaufenden Straßenverkehrsfläche werden öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Private Grünflächen

Entlang der WA 1, 2 und 3 im Süden wird eine private Grünfläche festgesetzt. Zufahrten zu den Gartenflächen sind zulässig.

Pflanzlisten:

- Solitäräume

- Acer platanoides - Spitz-Ahorn, H, STU 18-20
- Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn, H, STU 18-20
- Prunus avium - Vogel-Kirsche, H, STU 18-20
- Sorbus aria - gewöhnliche Mehlbeere, H, STU 18-20
- Tilia platyphyllos - Sommer-Linde, H, STU 18-20

- Baum-/ Strauchhecken

- Acer campestre - Feld-Ahorn, vHei., 125-150
- Carpinus betulus - Hainbuche, vHei., 125-150
- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel, vStr., 4Tr, 80-100
- Corylus avellana - Hasel, vStr., 4Tr, 80-100
- Ligustrum vulgare - Liguster, vStr., 6Tr, 80-100
- Prunus spinosa - Schlehe, vStr., 3Tr, 60-100
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder, vStr., 2Tr, 80-100
- Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball, vStr., 4Tr, 80-100

Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und zu dulden und bei Abgang innerhalb eines Jahres artgleich zu ersetzen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung wurde gem. Bayerischem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Bayerisches Staatsministerium für Landschaftsentwicklung und Umweltfragen) durchgeführt (siehe hierzu Teil 2 "Umweltbericht").

4.7 Fläche für die Wasserwirtschaft

Im Südosten sowie im Nordwesten und Südwesten werden Flächen für die Wasserwirtschaft besonderer Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken mit gedrosseltem Abfluss, naturnaher Ausprägung mit Bepflanzung festgesetzt.

Die Festsetzung dient der Sicherung der Oberflächenwasserbeseitigung sowie der Entlastung der Kanalisation.

4.8 Sonstige Planzeichen

Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen ist in der Planzeichnung mit dem Planzeichen Nr. 15.14 dargestellt.

5. Örtliche Bauvorschriften

5.1 Dächer / Dachgestaltung

Nachfolgende Dachformen sind zulässig:

- bei II=I+D Satteldach (SD)
- bei II Satteldach (SD), Walmdach (WD), Pultdach (PD), versetztes Pultdach (vPD), Flachdach (FD)
- bei III Satteldach (SD), Flachdach (FD)

Bei Garagen / Nebengebäuden soll sich die Dachform in Art und Farbton nach der Ausführung des Wohngebäudes richten; zusätzlich sind Flachdächer zugelassen.

Nachfolgende Dachneigungen werden festgesetzt:

bei SD II=I+D	40° - 48°
bei SD II, III, WD	15° - 30°
bei PD, vPD	6° - 12°
bei FD	0° - 5°

Die Dacheindeckung wurde in Anlehnung an eine moderne und zeitgemäße Bauweise in Rot-, Rotbraun- oder Anthrazittönen festgesetzt. Flachdächer bei Wohngebäuden und Garagen müssen zu 50 % der Fläche extensiv begrünt werden.

Der maximale Dachüberstand der Satteldächer beträgt an der Traufe 0,50 m bis zur Außenkante der Sparren (ohne Dachrinne) und am Ortgang 0,30 m. Bei Walmdächern, Pultdächern und versetzten Pultdächern beträgt der maximale Dachüberstand 0,30 m.

Dachaufbauten sind nur bei II = I + D mit 40° bis 48° Neigung und in Form von Schlep- und Giebelgauben zulässig. Sie müssen vom Ortgang mind. 1 m entfernt sein und mit allen Teilen mind. 0,5 m unterhalb der Firstlinie liegen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1/2 der Gesamtrauflänge nicht überschreiten.

Die Vorschriften bzgl. der Dachgestaltung nehmen Rücksicht auf moderne Ansprüche und ermöglichen ein zeitgemäßes Bauen.

5.2 Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

Wohngebäude mit Satteldach sind längsrechteckig in Hauptfirstrichtung auszuführen.

Für die Fassadengestaltung sind folgende Oberflächen zulässig:

- Putz, jedoch nicht in einer auffallend gemusterten Struktur
- Holz, als Schalung, naturbelassen oder in hellem Ton gestrichen oder lasiert
- helles Sichtmauerwerk
- Sichtbeton

Blockhäuser in Rundbohlenbauweise und vorstehende Überplattungen sind unzulässig.

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

Die zulässige Länge einer Grenzgarage darf entlang der Grenze maximal 7,50 m betragen.

Solaranlagen, die unmittelbar auf dem Dach und parallel zur Dachneigung angebracht sind, sind zulässig. Der maximal zulässige Abstand zur Oberkante der Dachhaut beträgt 20 cm.

Auf Flachdächern sind Solaranlagen in aufgeständerter Bauweise zulässig.

Die Festsetzungen dienen ebenso der Umsetzung einer zeitgemäßen Bauweise wie auch dem harmonischen Einfügen dieser in das Bild des bestehenden Baugebiets "Am Birket III" und "Am Birket III West".

5.3 Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen

Auffüllungen/ Abgrabungen

Innerhalb der Grundstücke sind Auffüllungen bis 1,00 m und Abgrabungen bis 1,80 m über das natürliche Gelände zulässig. Stützmauern zur Stabilisierung des Geländes sind bis 0,80 m zulässig.

Einfriedungen

Offene Einfriedungen (Zäune, Holzlatten) sind in einer Höhe von maximal 1,50 m und mit einem Bodenabstand von 15 cm zulässig. Zum Straßenraum hin können geschlossene Einfriedungen (Mauern) bis zu einer Höhe von 0,60 m erbaut werden.

Sickerfähigkeit von Belägen

Für Stellplätze auf privatem wie auf öffentlichem Grund sind Beläge mit sickerfähiger Oberfläche auszubilden (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke, usw.).

Gestaltung von Grünflächen

Grünflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen oder anzusäen. Die Abdeckung mit Schotter, Kies, Splitt, Glas o.ä. (Schottergärten) ist nicht zugelassen.

Parkierung

Für eine Wohnung sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Für jede weitere Wohnung ist ein zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen

Die Vorschriften der Gestaltung der unbebauten Flächen dienen der städtebaulichen Ordnung und einem harmonischen Übergang zwischen Landschaft und Baugebiet.

5.4 Entwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser ist in allen Grundstücken über private Kombi- Zisternen zu fassen und mengendosiert, Drosselabfluss mit max. 0,75 l/s, über den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten. Die Zisterne muss ein Fassungsvermögen von mind. 4,5 m³ aufweisen.

Die Festsetzung dient dem Schutz des Naturhaushalts sowie der Entlastung der Kanalisation.

6. Hinweise

Immissionen

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen ist zeitweilig mit Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auch aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr zu rechnen. Dies ist zu dulden.

Schallimmissionen

Für Häuser mit Fassadenseiten, die dem Polsinger Weg bzw. der geplanten Erschließungsstraße zugewandt sind, soll die Grundrissgestaltung so vorgenommen werden, dass schutzbedürftige Räume über Fenster an den straßenabgewandten Fassadenseiten gelüftet werden können (siehe Anhang 2 Schalltechnische Berechnungen, igi CONSULT GmbH, 25.04.22).

Stationär betriebene haustechnische Anlagen

Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig. An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie darf ein Schalldruckpegel, in 1 m Entfernung von der Öffnung, von 30 dB (A) nicht überschritten werden. Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

Boden

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden od. geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, ein Verwertungskonzept von einem geeigneten Fachbüro erstellen zu lassen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung / Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das LRA ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Auffüllungen, Altablagerungen

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).

Bodendenkmäler

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das

Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten,
Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten,
Telefon (0 82 71) 81 57-0,
oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Allgemeine Anforderung an die Gestaltung

Zur Bewahrung eines charakteristischen Orts-, Straßen- und Landschaftsbilds sind die baulichen Anlagen harmonisch in die umgebende städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen.

Versorgungsleitungen

Die Erschließung mit sämtlichen Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen. Bei Bepflanzungsmaßnahmen ist auf das vorhandene Netz Rücksicht zu nehmen.

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt in einem Trennsystem.

Niederschlagswasser

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen od. Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtungen zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Grundsätzlich ist für die gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzung) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in oberirdische Gewässer die Voraussetzung des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG i.V.m. Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENNOG (Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberird. Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENNGW (Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen. Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Drainwasser (Drainanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage u. Dimension zu kennzeichnen.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Geltungsbereich Überflutungen auftreten. 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.

Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Infolge 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. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorzusehen.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Wasserwirtschaft

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass bei der bestehenden Hanglage durch Bauwerke örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter abgeschnitten werden können. Das Hangschiechtwasser ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten.

Löschwasserversorgung

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird im weiteren Verfahren mit Bayer. Rieswasserversorgung, örtlicher Feuerwehr und Kreisbrandrat abgestimmt und eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Vermeidung von Baulücken

Zur Vermeidung von neuen Baulücken kann die Stadt Wemding eine privatrechtliche Bauverpflichtung beim Grundstücksverkauf erlassen.

7. Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

In der Planzeichnung dargestellt werden die bestehenden Grundstücksgrenzen mit Flur-Nummern, sowie vorgeschlagene Grundstücksgrenzen zum Abteilen der neuen Bauflächen; des Weiteren bestehende Versorgungsleitungen, die Höhenlinien des Gebietes, die räumlichen Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne und kartierte Biotope mit Biotopnummern und Bezeichnung. Alle Maßangaben werden in Metern dargestellt.

Aufgestellt: 26.04.2022

Überarbeitet: 15.11.2022, 20.02.2024

Wemding, den

Wemding, den

Bearbeitung:

Stadt Wemding:

.....
Norbert Haindl, Dipl.-Ing. (FH)

.....
Dr. Drexler, 1. Bürgermeister

Becker + Haindl
Architekten . Stadtplaner . Landschaftsarchitekten
G.-F.-Händel-Straße 5
86650 Wemding