

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG WA „Hausenthaler Straße“ in Hüttenkofen

nach § 13 b BauGB

TEXTLICHE HINWEISE

Antragsteller:

GEMEINDE MENGKOFEN

Von-Haniel-Allee 12 * 84152 Mengkofen



ENTWURFSBEARBEITUNG

Entwurf Fassung 20. Februar 2018



Willi Schlecht
Willi Schlecht
Dipl.-Ing. (FH) Stadtplaner

INGENIEURBÜRO

Willi **SCHLECHT**

PLANUNGS GMBH

HIEBWEG 7 POSTFACH 49

94342 Straßkirchen

Telefon (09424) 9414-0

Telefax (09424) 9414-30

Inhaltsverzeichnis

I.	DENKMALSCHUTZ	2
1.1.	Bodendenkmäler	2
1.2.	Baudenkmäler	3
II.	IMMISSIONSSCHUTZ	3
III.	BODENSCHUTZ, BAUGRUND UND AUSHUB	3
3.1.	Baugrubenaushub	3
3.2.	Schutz des Mutterbodens	4
3.3.	Schutz gegen Grund- und Schichtenwasser	4
3.4.	Altlasten	4
IV.	ERNEUERBARE ENERGIEN	5
V.	STROMVERSORGUNG, TELEKOMMUNIKATION	5
VI.	HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG	6
6.1.	Freiflächengestaltungspläne	6
6.2.	Dach- und Fassadenbegrünung	6
6.3.	Sicherstellung des Pflanzraums	6
6.4.	Grenzabstände	7
VII.	ÖKOLOGISCHE ASPEKTE	7

I. DENKMALSCHUTZ

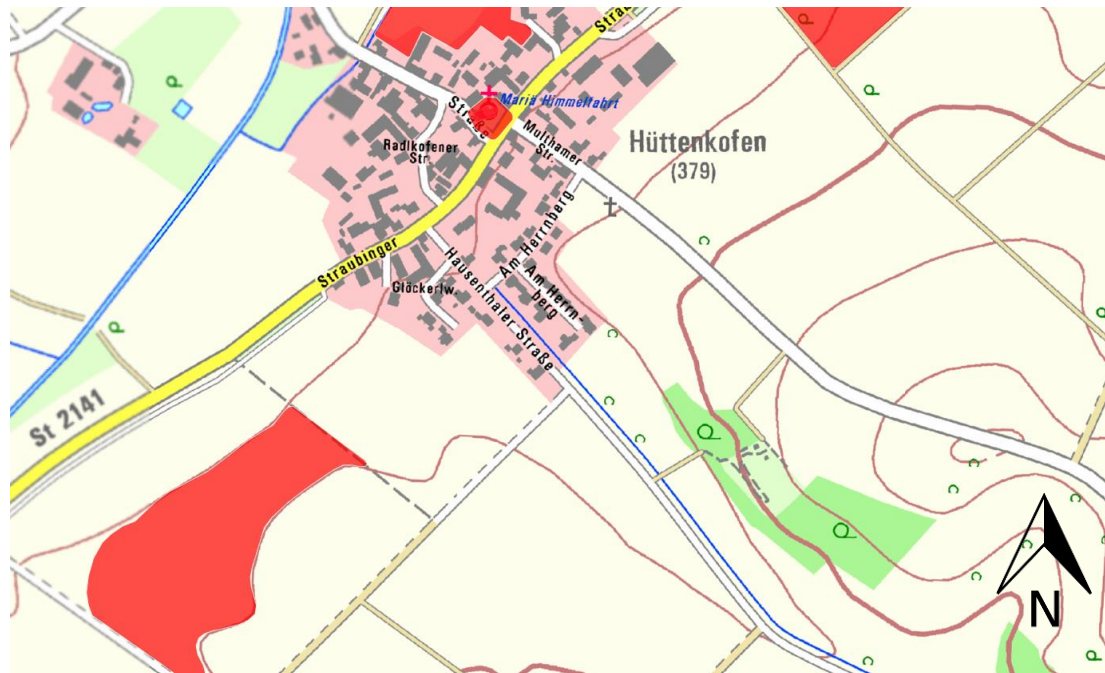
1.1. Bodendenkmäler

Im Baugebiet gibt es keine konkreten Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler.

Außerhalb des Planungsgebietes befindet sich südwestlich folgendes kartiertes Bodendenkmal:

- D-2-7240-0067: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden.



Ausschnitt Bayerischer Denkmal-Atlas Online ohne Maßstab
Darstellung Bodendenkmäler rot, Baudenkmäler rosa

Im Falle des Zutagekommens von archäologischen Befunden müssen diese tachimetrisch von einer archäol. Fachfirma aufgemessen und dokumentiert werden und anschließend hat eine Ausgrabung zu erfolgen. Die Kosten hierfür trägt der Antragsteller. Vor Beginn der Erdarbeiten muss eine Ausgrabungserlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Herr H. Höbler) nachgesucht werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten sind. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik-, oder Knochenfunde sind umgehend beim Landratsamt Dingolfing-Landau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Archäologische Außenstelle Landshut zu melden.

1.2. Baudenkmäler

Ca. 220 m nördlich des Baugebiets befindet sich die Katholische Filialkirche „Mariä Himmelfahrt“ von Hüttenkofen (D-2-79-127-46). Es handelt sich um einen Saalbau mit Südturm und eingezogenem Chor, Chor und Turmunterbau um 1400, Langhausneubau in Blankziegeln, von Leonhard Schmidner, 1852, mit Ausstattung.

Der Kirchenbau befindet sich in der Ortsmitte von Hüttenkofen. Die geplante Bebauung liegt am südlichen Randbereich der Ortschaft. Zwischen der Kirche „Mariä Himmelfahrt“ befinden sich zahlreiche Bestandsgebäude. Der Turm der Kirche überragt die ihn umgebende Wohnbebauung. Die Fernwirkung wird die Gleiche bleiben. Somit wird das Baudenkmal nicht wesentlich in seiner Erscheinung beeinträchtigt. Somit stellt die geplante Bebauung keine Beeinträchtigung des Baudenkmals dar.

II. IMMISSIONSSCHUTZ

Die Käufer/Eigentümer der Parzellen werden darauf hingewiesen, dass durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen entstehen können. Diese sind zu dulden.

III. BODENSCHUTZ, BAUGRUND UND AUSHUB

Vor Durchführung von Bautätigkeiten auf den Grundstücken wird empfohlen, die Beschreibung der Bodenverhältnisse und des Grundwasserstandes durch repräsentative Bodenerkundigungen bestätigen zu lassen, um evtl. Unsicherheiten ausschließen zu können. Die Gründungen der Bauwerke und die Abdichtung der erdberührenden Bauteile sind auf den vorhandenen Baugrund und den angegebenen Grundwasserzustand abzustimmen.

3.1. Baugrubenaushub

Der Baugrubenaushub ist möglichst auf dem Baugrundstück unterzubringen.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art 2 BayBodSchG).

3.2. Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden.

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 Bodenschutzgesetz gewährleisten (Schütthöhe maximal 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sollen Bodenverdichtungen vermieden werden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

3.3. Schutz gegen Grund- und Schichtenwasser

Für nicht-unterkellerte Gebäude wird empfohlen, die Abdichtung der Bodenplatte nach den Vorgaben der DIN 18 533 vorzunehmen. Unter der Bodenplatte ist eine kapillarbrechende Schicht vorzusehen.

Sollten die Neubauten unterkellert werden, können sich die erdberührten Bauteile je nach Einbindetiefe im Einflussbereich von Bodenfeuchtigkeit in stark durchlässigen Böden befinden. Es wird eine Abdichtung nach den Vorgaben der DIN 18 533 (Abdichtung gegen Bodenfeuchte und nichtstauendes Sickerwasser) empfohlen. Eine Dränanlage ist nicht erforderlich.

3.4. Altlasten

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu informieren.

IV. ERNEUERBARE ENERGIEN

Für die Heiztechnik sind Solarkollektoren oder Grundwasser-/Luft- oder Erdwärmeressourcen zu nutzen, für die Unterstützung von Strom Photovoltaikanlagen. Strom zur Wärmeerzeugung soll wegen schlechter Energieeffizienz nicht verwendet werden. Energieeffiziente Brennwertheizungen oder Holzpellettheizungen sind zu bevorzugen.

Neubauten sollten den Standards für Energiegewinn-, Aktiv-, Nullenergie-, Passiv-, Niedrigenergie- oder mindestens KfW-Energieeffizienzhäusern entsprechen.

V. STROMVERSORGUNG, TELEKOMMUNIKATION

Die Telekommunikationsversorgung des Planungsgebietes kann durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Telekom und Kabel Deutschland im „Glöckerlweg“ hergestellt werden. Die Spartenträger werden im Rahmen der Erschließungsplanung eingebunden.

Die Stromversorgung des Gewerbegebietes ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG im umliegenden bzw. anschließenden Straßennetz gewährleistet. Die Bayernwerk AG wird im Rahmen der Erschließungsplanung eingebunden.

Zur Versorgung des Baugebietes sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten.

Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraßen und Gehwege wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Dazu wird auf die Bestimmungen des § 123 BauGB verwiesen, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein sollen. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Bauherr als Verursacher übernommen werden.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträucher, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und un-

terirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, verwiesen.

Außer- und innerhalb des Planungsbereichs sind bereits 0,4 kV-Niederspannungserdkabel verlegt. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden ist vor allem mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, eine Planauskunft bei der Bayernwerk AG (Zeichenbüro Tel. 0871/96639-338; Email: Planauskunft-Altendorf@bayernwerk.de) über unterirdischen Anlagen einzuholen. Eine eventuell erforderliche Umverlegung der Leitungstrassen ist frühzeitig mit der Bayernwerk AG abzustimmen.

Die Bauwilligen sind auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV V3 – GUV I 5190) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hinzuweisen.

VI. HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

6.1. Freiflächengestaltungspläne

Mit der Eingabeplanung für die Baumaßnahme ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Darin sind die Bepflanzungen sowie die gesamte Außenraumgestaltung und Geländemodellierung gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nachzuweisen und bis zur Schlussabnahme der Gebäude durchzuführen.

6.2. Dach- und Fassadenbegrünung

Dach- und Fassadenbegrünungen sollten aus ökologischen und gestalterischen Gründen, wo immer möglich - ggf. auch nur teil- oder abschnittsweise - vorgesehen werden.

Flachdächer und geneigte Dächer bis 15° können begrünt werden. Begrünte Dächer können bis zu 50 % ihrer Fläche als Grünfläche im Baugenehmigungsverfahren gewertet werden.

6.3. Sicherstellung des Pflanzraums

Großbäume:	Baumgrube: 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume:	Baumgrube: 150 x 80 x 80 cm
Gehölze:	Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm

Rasen: Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

6.4. Grenzabstände

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:

Zu Nachbargrundstücken:	2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
	0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
Zu landwirtschaftlichen Grundstücken:	4,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
	2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBGB verwiesen.

VII. ÖKOLOGISCHE ASPEKTE

Es wird zur Schonung von wertvollen Primärressourcen dringend empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung umweltschonender Baustoffe (z.B. auch Materialien aus dem Baustoffrecycling) und die Versorgung mit Wärme und Warmwasser mittels regenerativer Energieträger zu achten. So sollte - auch bzgl. der besonderen Relevanz des Klimaschutzes - die Energieversorgung primär mittels Solarenergie und nachwachsender Energieträgern schadstoffarm sichergestellt werden.

Den Bauwerbern wird empfohlen, sich diesbezüglich entsprechender Informationsangebote zu bedienen.

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte für öffentliche Pflanzungen weitestgehend autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) Verwendung finden.

Auf den Einsatz von Mineraldüngern, Herbiziden und Pestiziden sollte verzichtet werden. Der Einsatz von Streusalz soll unterbleiben.

Als Material für den Unterbau von Straßen und Wegen sowie für Grundstückszufahrten, Parkplätze etc. soll möglichst anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung verwendet werden. Gemäß dem Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 07.10.1993 (Akt.Z. 230-1414-39) ist in die Ausschreibung der Einsatz von

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung WA „Hausenthaler Straße“ in Hüttenkofen
im vereinfachten Verfahren nach § 13 b BauGB**

TEXTLICHE HINWEISE

Entwurf Fassung vom 20.02.2018

umweltfreundlichen Recycling-Baustoffen aufzunehmen und soll, soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar, zum Tragen kommen.

Es wird empfohlen, das anfallende Dachflächenwasser auf dem Grundstück mittels ausreichend dimensionierter Regenwasserzisternen zu sammeln und für die Freiflächenbewässerung bzw. Toilettenspülung zu verwenden. Es muss gewährleistet sein, dass kein Verbund mit dem Trinkwasserkreislauf besteht.

Diese Hinweise werden Bestandteil des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung WA „Hausenthaler Straße“ in Hüttenkofen und haben nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit aufzuliegen.

Entwurfsbearbeitung:
Straßkirchen, den 20. Februar 2018

Für den Antragsteller:
Mengkofen, den


.....
Willi Schlecht, Dipl.-Ing. (FH)
Stadtplaner

.....
Gemeinde Mengkofen,
vertreten durch 1. Bürgermeister
Karl Maier

Iggensbach, den 20. Februar 2018


.....
Ursula Jochem, Dipl.-Ing. Univ.
Landschaftsarchitektin