

# BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG

## WA „Lehen“ in Kirchlehen

### TEXTLICHE HINWEISE

Antragsteller:

**GEMEINDE MENGKOFEN**

Von-Haniel-Allee 12 \* 84152 Mengkofen



ENTWURFSBEARBEITUNG

Vorentwurf Fassung vom 12. Dezember 2017



*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

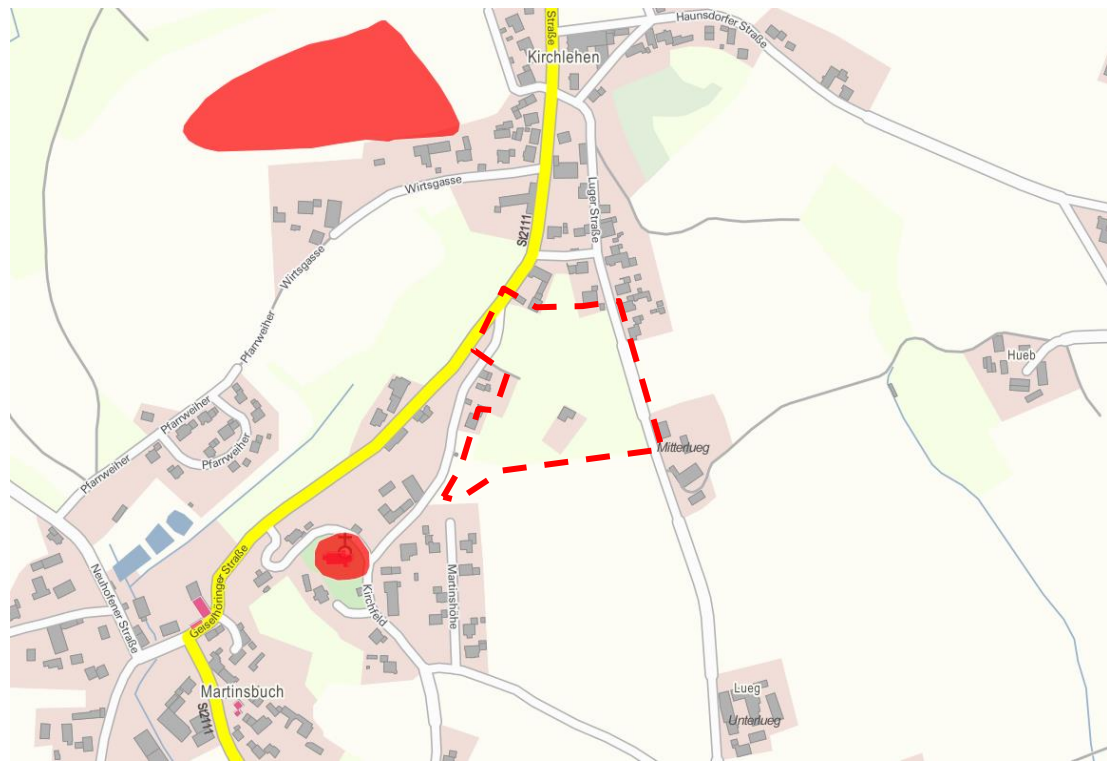
## **Inhaltsverzeichnis**

I.	DENKMALSCHUTZ	2
1.1.	Bodendenkmäler	2
1.2.	Baudenkmäler	3
II.	IMMISSIONSSCHUTZ	3
III.	BODENSCHUTZ, BAUGRUND UND AUSHUB	4
3.1.	Allgemein	4
3.2.	Abgrabungen Baufläche	4
3.3.	Private Aufschüttungen und Abgrabungen	4
3.4.	Baugrubenaushub	5
3.5.	Schutz des Mutterbodens	5
3.6.	Schutz gegen Grund- und Schichtenwasser	5
3.7.	Altlasten	6
IV.	ERNEUERBARE ENERGIEN	6
V.	STROMVERSORGUNG, TELEKOMMUNIKATION	6
VI.	HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG	8
6.1.	Freiflächengestaltungspläne	8
6.2.	Dach- und Fassadenbegrünung	8
6.3.	Sicherstellung des Pflanzraums	8
6.4.	Grenzabstände	8
VII.	ÖKOLOGISCHE ASPEKTE	9

## I. DENKMALSCHUTZ

### 1.1. Bodendenkmäler

Im Baugebiet gibt es keine konkreten Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler. 200 m nordwestlich befindet sich ein Bodendenkmal (D-2-7240-0196 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung) und im Bereich der Katholischen Pfarrkirche St. Martin 160 m südwestlich untertägige Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit mit zugehörigem, ummauerten Friedhof in Martinsbuch, darunter Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen (D-2-7240-0206). Unabhängig davon ist es nicht auszuschließen, dass sich im Geltungsbereich des geplanten WA „Lehen“ in Kirchlehen oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden.



Ausschnitt Bayerischer Denkmal-Atlas Online ohne Maßstab

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 Bayr. Landesamt für Denkmalpflege Archäol. Außenstelle Landshut zu melden.

## **1.2. Baudenkmäler**

Die vorhandenen Einzeldenkmäler befinden sich in der Ortsmitte von Martinsbuch. Die katholische Pfarrkirche St. Martin am Kirchfeld 17 (D-2-79-127-54: barocker Saalbau mit eingezogenem Chor und Nordturm, von Kaspar Hagn, 1728; mit Ausstattung) liegt ca. 180 m südwestlich des Planungsgebiets.

Ebenfalls in der Ortsmitte, ca. 330 m südwestlich, an der Geiselhöringer Straße (Haus Nr. 5) befindet sich der historische Pfarrhof mit Pfarrhaus und Kapelle (D-2-79-127-55: zweigeschossiger Halbwalmdachbau, 1. Hälfte 19. Jh., im Kern wohl älter; erdgeschossiges Nebengebäude mit Kapelle, 1. Hälfte 19. Jh.). Ebenfalls an der Geiselhöringer Straße (Haus Nr. 6) befindet sich ein denkmalgeschütztes ehemaliges Tagelöhnerhaus (D-2-79-127-60: Ehem. Kleinbauernhaus, Flachsatteldachbau mit teils verputztem Blockbau-Obergeschoss, verschaltem Vordach und Bretterschrot, 2. Hälfte 18. Jh.).

Ein direkter Blick- oder Sichtbezug zwischen dem Planungsgebiet und den Baudenkmälern, mit Ausnahme der Kirche von St. Martin besteht auf Grund der umgebenden Bebauung im Ortskern nicht, so dass hier keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Der Turm der Kirche St. Martin in Martinsbuch überragt die ihn umgebende Bebauung. Durch die geplante Bebauung wird sich im Nahbereich in dem oberen Hangabschnitt die Sichtbeziehung verändern. Die Fernwirkung wird im Wesentlichen die Gleiche bleiben. Somit wird das Baudenkmal nicht wesentlich in seiner Erscheinung beeinträchtigt.

## **II. IMMISSIONSSCHUTZ**

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

### **III. BODENSCHUTZ, BAUGRUND UND AUSHUB**

#### **3.1. Allgemein**

Der Geotechnische Bericht Nr. 17142114 vom 10.10.2017 der IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH aus Hengersberg ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Vor Durchführung von Bautätigkeiten auf den Grundstücken wird jedoch 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.

#### **3.2. Abgrabungen Baufläche**

Auf Grund der Topografie ist eine Abgrabung im Geltungsbereich erforderlich, um die Straßen anzulegen und die angrenzenden Bauflächen erschließen zu können. Die geplanten Abgrabungen werden in einem parallelen Verfahren durch eine Abgrabungsgenehmigung beantragt. Diese werden dann von kommunaler Seite aus vor Inkrafttreten des Bebauungsplans durchgeführt.

#### **3.3. Private Aufschüttungen und Abgrabungen**

Allgemein:

Geländeaufschüttungen sind so vorzunehmen, dass das anfallende Oberflächenwasser aus der Bauparzelle nicht auf das Nachbargelände abfließt.

Als Bestandteil der Baugenehmigung muss ein Aufmaß des Urgeländes (mind. ein Schnitt senkrecht zum Hang mit Anschluss an die öffentliche Erschließung = Straße) beigefügt werden. Beim Bauwerk sind die Höhenkoten der OK Rohfußboden bei den Geschossen zu benennen und zeichnerisch nachzuweisen.

WA<sub>1</sub>:

Private Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zur Anpassung an das Straßenniveau sind bis max. OK Straße im Bereich der festgesetzten Zufahrt zulässig.

Private Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zur Gartengestaltung sowie Ausbildung von Stützmauern als Naturstein-Trockenmauern zur Gartengestaltung bis zu einer Höhe von 0,5 m (gemessen ab Urgelände) sind zulässig.

WA<sub>2</sub>:

Private bergseitige Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zur Anpassung an das Straßenniveau sind bis max. OK Straße im Bereich der festgesetzten Zufahrt zulässig.

Private Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zur Gartengestaltung sowie Ausbildung von Stützmauern als Naturstein-Trockenmauern zur Gartengestaltung bis zu einer Höhe von 1,5 m (gemessen ab Urgelände) sind zulässig.

### **3.4. 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).

### **3.5. 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.

### **3.6. Schutz gegen Grund- und Schichtenwasser**

Mit den durchgeführten Erkundungen wurde kein Grundwasser angetroffen. Aufgrund der Geomorphologie und der Hangsituation ist jahreszeitlich bedingt mit unterschiedlich starken Schichtwasserhorizonten zu rechnen.

Bei der baulichen Ausbildung von Kellern oder unterirdischen Bauteilen müssen entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Schichtenwasser vorgesehen werden (weiße Wanne). Zum Schutz gegen Starkniederschläge sind alle Ge-

bäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.

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.

### **3.7. Alllasten**

Alllasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Alllasten oder Alllastenverdachtsflächen 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 hergestellt werden. Die Spartenträger werden im Rahmen der Erschließungsplanung eingebunden.

Die Stromversorgung des Gewerbegebietes ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gewährleistet. Die elektrische Erschließung des Baugebietes ist durch die Erweiterung des bestehenden 0,4 kV-Niederspannungsortsnetzes der vorhandenen Trafostation Martinsbuch M.2 (Wasserwerk 301109) sichergestellt und erfolgt durch Erdkabel.

Die notwendigen Leitungstrassen werden unter öffentlichen Straßen und Wegen verlegt.

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich ein 20 kV-Mittelspannungserdkabel der Bayernwerk AG mit Anschluss an die Trafostati-

on auf Flur-Nr. 15. Die innerhalb des Geltungsbereichs verlegte Kabeltrasse ist im Bebauungsplan dargestellt und dinglich gesichert.

Im Bereich des Schutzstreifens bestehen nach DIN EN 50341 wesentliche Beschränkungen hinsichtlich der Bebauung. Von Bauten, die in dieser Zone angeordnet werden oder direkt an diese Zone angrenzen, benötigt die Bayernwerk AG die Bauanträge zur Überprüfung des Abstandes und zur Festlegung der erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen während der Bauarbeiten.

Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraßen und Gehwege wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden könne. Es 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 Baulastträger der Straße als Verursacher übernommen werden.

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.

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 unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn aller Erdarbeiten Planauskunft im Zeichenbüro der Bayernwerk AG (Tel. 0871/96639-338; Email: Planauskunft-Altendorf@bayernwerk.de) einzuholen.

Hingewiesen wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV V3 – GUV I 5190) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, wird hingewiesen.



## **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 Bauwerkern 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 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 „Lehen“ in Kirchlehen und haben nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit aufzuliegen.**

Entwurfsbearbeitung des Vorentwurfs:  
Straßkirchen, den 12. Dezember 2017

Für den Antragsteller:  
Mengkofen, den .....

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

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

Iggensbach, den 12. Dezember 2017

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