



Bebauungsplan: „Unterfeld“ Deckblatt Nr. 3
Gemeinde: Mengkofen
Landkreis: Dingolfing-Landau

Blatt
Nr. 6



Entwurfsfassung vom 12.07.2021

2. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Entwurfsfassung vom 12.07.2021

Planfassung vom __.__.2021

2.1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

2.1.1 Anlass der Planung

Ausgangspunkt ist das Freiwerden der Parzellen 1590, 1590/9 und 1592, die bis dato als Einfamilienhaus mit großzügigem Gartengrundstück von Privat genutzt wurden. Die Wohnbauparzelle grenzt unmittelbar östlich an das historische Kloster und den Ortskern Mengkofens mit Pfarrkirche, Rathaus, Feuerwehrhaus, Schulen und Reha-Klinik an.

Die Gemeinde Mengkofen möchte die Innenentwicklung in der Ortsmitte nachhaltig voranbringen. Mit dem Deckblatt 3 soll der westliche Bereich des betagten Bebauungsplans „Unterfeld“ aus den 1960er Jahren den veränderten gesellschaftlichen, verkehrstechnischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen und Werten angepasst werden.

2.1.2 Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde will mit dem Deckblatt in dieser ortsmittigen Lage eine deutlich intensivere Wohnbebauung einem privaten Investor ermöglichen, damit einem „städtebaulichen Gradienten“ entsprochen werden kann mit verdichteter Wohnbebauung in ortsmittiger Lage (Stichwort Nachverdichtung) und freistehenden Einfamilienhäusern tendenziell eher an der Peripherie der Ortslage. Auch der Einbau von kleineren Dienstleistern als nicht emittierendes Kleingewerbe wird ermöglicht, um die Infrastrukturausstattung im Ortskern zu ergänzen. Zudem wird das Spektrum an unterschiedlichen Wohnungsgrößen erweitert und die Nachfrage nach preiswerterem Wohnraum mit guter ÖPNV-Anbindung entsprochen.

Großer Wert wird von Seiten der Gemeinde daraufgelegt, dass der ruhende Verkehr der Wohnanlage überwiegend in einer Tiefgarage „verschwindet“ und die privaten Freiflächen im Innenbereich des dreigeschossigen Wohn-Ensembles als attraktiver Quartiersplatz mit hoher Aufenthaltsqualität und Spielmöglichkeiten ausgebildet werden.

Öffentliches Planungsziel ist es zudem, den veränderten Anforderungen an den fließenden Verkehr Rechnung zu tragen. Mit der Zunahme der individuellen Mobilität haben sich auch höhere Ansprüche an die Leistungsfähigkeit von inner-



Bebauungsplan: „Unterfeld“ Deckblatt Nr. 3
Gemeinde: Mengkofen
Landkreis: Dingolfing-Landau

Blatt
Nr. 7



Entwurfssfassung vom 12.07.2021

örtlichen Knotenpunkten von überörtlichen Straßen ergeben. So auch in Mengkofen, wo die Kreisstraße Kr DGF 13 (Tundinger Straße) zwischen dem Planungsgebiet und dem denkmalgeschützten Kloster (zukünftige Reha-Akademie) in die Staatsstraße 2111 (Hauptstraße) einmündet. Im Zuge des Deckblatts wird in beiden Straßenräumen je eine neue Abbiegespur eingerichtet, was zu weniger Rückstaus (und in Folge weniger Abgase, Lärm, Zeitverlust etc.) bei diesen beiden wichtigsten Innerortsstraßenräumen führen wird. Zugleich werden die betreffenden Straßenräume intensiv eingegrünt und die Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit durch das Einrichten neuer und/oder breiterer Gehwege gefördert.

Deshalb hat die Gemeinde Mengkofen am 16.03.2021 den Aufstellungsbeschluss für einen qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplan „Unterfeld Deckblatt Nr. 3“ gefasst.

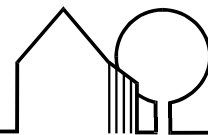
Das Verfahren soll nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden, als Bebauungsplan der Innenentwicklung zum Ziele der Nachverdichtung. Damit entfallen die frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung, eine Umweltprüfung und die naturschutzfachliche Ausgleichsbilanzierung. Voraussetzung für ein beschleunigtes Verfahren ist zudem das Fehlen von naturschutzfachlich wertvollen Strukturen (kartierte Biotope, FFH-Gebiet und dgl.) oder Planungsanforderungen (UVP etc.), was hier der Fall ist.

2.1.3 Planungsvorgabe Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 2012 ist die Planungsareal bereits als Allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen. Folglich ist eine Anpassung des F-Plans infolge des Deckblatts Nr. 3 nicht notwendig.

2.2 BEDARFSANALYSE

Eine aufwändige Bedarfsanalyse zur Notwendigkeit einer Siedlungsausdehnung ist aufgrund des gewählten § 13-Verfahrens zur Innenentwicklung obsolet.



Bebauungsplan: „Unterfeld“ Deckblatt Nr. 3
Gemeinde: Mengkofen
Landkreis: Dingolfing-Landau

Blatt
Nr. 8



Entwurfssfassung vom 12.07.2021

2.3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.3.1 Grundstücke im Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die privaten Grundstücke Flur Nr. 1590, 1590/9 und 1592 der Gemarkung Hofdorf.

Ferner die westlichste Teilfläche der Flur Nr. 1840/2 (Kreisstraße DGF 13, die Tundinger Straße) im Eigentum des Landkreises Dingolfing-Landau.

Auch die westliche Teilfläche der Flur Nr. 1591/34 (südlicher Gehweg entlang der Hauptstraße) im Eigentum der Gemeinde Mengkofen ist Bestandteil des Planungsumgriffs.

Schließlich ist auch ein Teilabschnitt der Fahrbahn der Hauptstraße im Eigentum des Freistaats Bayern (St 2111, Flur Nr. 1591/5) im Planungsgebiet einbezogen.

Der Geltungsbereich des Deckblatts hat eine Fläche von ca. 6.540 m².

2.3.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte von Mengkofen (siehe Kap. 1). Das Planungs-Areal für die Wohnbebauung wird im Norden begrenzt von der Hauptstraße (St 2111), im Westen und Süden von der Tundinger Straße (Kr DGF 13). Nach Osten und Südosten grenzt Einfamilienbebauung an.

Westlich der Tundinger Straße liegt das historische Kloster-Hauptgebäude – das Wahrzeichen der Gemeinde Mengkofen. Dem markanten 5-stöckigen Gebäude ist nordseitig ein größerer und ummauerter Klostergarten vorgelagert. Das Ensemble wurde an den Betreiber der südseitig angrenzenden Reha-Klinik veräußert, der seine „PhysioKlinik im Aitrachtal“ auf den denkmalgeschützten Gebäudekomplex erweitern wird um eine Weiterbildungs-Akademie.

2.3.3 Topographie und Grünstrukturen im Geltungsbereich

Das Gelände steigt gleichmäßig um etwa 6 % von Nordwest nach Südosten hin an. Das Areal liegt zwischen 391 m und 397 m üNN. Entlang der Hauptstraße ist das Planungsareal nahezu eben.

Die frühere Wohnhausparzelle war an allen drei Seiten entlang den Straßenräumen mit einer massiven übermannshohen, rot gestrichenen Gartenmauer umgeben. Außenseitig war an der Süd- und Westseite kein Gehweg/Bürgersteig vorhanden, entlang der Hauptstraße ein nach Westen zunehmend schmaler werdender.



Bebauungsplan: „Unterfeld“ Deckblatt Nr. 3
Gemeinde: Mengkofen
Landkreis: Dingolfing-Landau

Blatt
Nr. 9



Entwurfssfassung vom 12.07.2021

Der ehemalige Gebäude- und Gehölzbestand wird beseitigt. Eine genaue Bau-
grunduntersuchung wird zeitnah vom Investor veranlasst.

Die Bodendenkmäler im Bereich früheres Klosterareal und Kirche werden von der
Planung nicht berührt.

2.4 ERLÄUTERUNG DES PLANUNGSKONZEPTS

2.4.1 Bebauungs-, Erschließungs- und Freiflächenkonzeption

Das Planungsgebiet verlangt städtebaulich und immissionstechnisch nach einem **markanten geschlossenen Gebäuderiegel** entlang der Hauptstraße, die das Plan-
gebiet nach Norden begrenzt. Die Hauptstraße (St 2111) ist das infrastrukturelle
„Rückgrat“ von Mengkofen, hier münden alle weiteren innerörtlichen Straßen ein.

Die neue Gebäudekante verläuft in Verlängerung der östlich angrenzenden Be-
standsgebäude und wird mit einer Baulinie bewusst so festgeschrieben. Dies ergibt
die erwünschte *Aufweitung der räumlich und verkehrstechnisch beengten Haupt-
straße* östlich des Klostergartens als Voraussetzung für eine Linksabbiegespur für
die St 2111, für einen baumbestandenen Parkstreifen südlich der Hauptstraße und
einen breiteren Gehweg.

Die Verschiebung der nordseitigen Grundstücksgrenzen bzw. Gebäudefluchten
nach Süden um fast 6 m verfolgt aber auch die wichtige *städtebauliche Zielsetzung*,
die ortsräumliche Besonderheit des historischen und denkmalgeschützten Kloster-
bezirks als *die* städtebauliche Besonderheit Mengkofens besser herauszustellen.
Dieses Denkmal-Ensemble „darf“ den extrem langgestreckten Straßenraum der
Hauptstraße wie ein „städtebaulicher Keil“ einengen, wogegen von Westen her mit
der Festwiese bereits eine großzügige Aufweitung des Straßenraums gegeben ist,
der das Klosterensemble in den Focus rückt. Dasselbe versucht auch die **Straßen-
raumaufweitung** von Osten her, nur ist das nur eingeschränkt möglich, um auch
andere Zielsetzungen nicht zu gefährden.

Der Straßenraum der Hauptstraße ist bereits jetzt abschnittsweise mit fahrbahn-
nah stehenden Bäumen strukturiert und bereits aufgewertet. Das Thema **Straßen-
raumbegrünung** wird auch im Bereich des Planungsareals fortgeführt mit der
Baumreihe südseitig der Fahrbahn der St 2111, teils über offene Grünstreifen und
Unterflurbaumroste. Auch die Tundinger Straße nördlich der Einmündung „Am
Bräugraben“ wird entlang der Ostseite der Fahrbahn spiegelbildlich zur Westseite
um einen durchgehenden baumbestandenen Grünstreifen ergänzt, um für den



Bebauungsplan: „Unterfeld“ Deckblatt Nr. 3
Gemeinde: Mengkofen
Landkreis: Dingolfing-Landau

Blatt
Nr. 10



Entwurfsfassung vom 12.07.2021

kurzen Straßenabschnitt einen **Allee-Charakter** entlang dem Klosterensemble entstehen zu lassen.

Die früher privaten Grundstücksflächen zur Aufweitung des öffentlichen Straßenraums werden anteilig auf die verschiedenen Baulastträger aufgeteilt: so geht die neue Linksabbiegespur in der Hauptstraße an den Freistaat Bayern, die in der Tundinger Straße an den Landkreis DGF und der nördliche und westliche Grünstreifen (mit Längsparkern) und die Gehwegeabschnitte an die Gemeinde Mengkofen.

Um den nordseitigen Gebäuderiegel im Planungsgebiet nicht zu monoton erscheinen zu lassen, wurde über Festsetzungen festgelegt, dass der dreigeschossige Baukörper mit etwa 75 m Länge durch mindestens zwei Zwischenbauten gestalterisch aufgelockert wird. Diese Zwischenbauten sollen sich durch die Kubatur und Fassadenmaterialität unterscheiden von den dann drei sich ergebenden Hauptbaukörpern.

Nahezu parallel zum nördlichen Gebäuderiegel (Baufenster BF 1) wird eine weitere Linie aus drei Einzelbaukörpern (BF 2 im Westen, BF 3 mittig, BF 4 im Osten) im Süden der Parzelle konzipiert, die mit dem mittigen Knick eine zentrale Innenhof-Freifläche räumlich definieren. Diese drei Einzelgebäude mit jeweils einer Grundfläche von bis zu 20 x 13 m und ebenfalls 3 Vollgeschossen werden über eine gleiche Formensprache verfügen, so dass die beiden Gebäuderiegel als **städtebauliches homogenes Gebäude-Ensemble** wirken werden.

Die Wohngebäude werden mit Mauerwerksfassaden ausgeführt und mit flacher geneigten Satteldächern ohne störende Dachaufbauten einheitlich gestaltet. Die erdgeschossigen Wohnungen verfügen jeweils über südorientierte vorgelagerte Gartenareale, auch als „Grünpuffer“ wirksam zu dem mittigen grünbestimmten öffentlich wirksamen Quartiersplatz. Die Obergeschosse weisen allesamt südseitige Balkone auf, als wichtige Wohnraumerweiterungen im Freien.

Das Planungsareal wird an der Nord-, der West- und der Südseite von Straßenräumen begrenzt. Der Großteil des Bedarfs für Kfz-Stellplätze der Bewohner (und ggf. auch für Kleingewerbeeinheiten) wird über eine **Tiefgarage** bewältigt, die von Nordosten her angefahren wird und das östliche Planungsareal einnimmt. Weitere Flächen für den ruhenden Verkehr der neuen Anwohner werden westlich des BF 2 und nördlich des BF 4 konzipiert, wobei diese Stellplätze mit Carport-Überdachungen wettergeschützt ausgeführt werden und auch die Abfallentsorgung mit beinhalten. Schließlich wird entlang der Tundinger Straße noch ein mit Bäumen überstellter privater Senkrecht-Parkstreifen für Bewohner konzipiert, der über einen neuen Fußweg abseits der Fahrbahn verkehrssicher für die Anwohner erreichbar ist.



Bebauungsplan: „Unterfeld“ Deckblatt Nr. 3
Gemeinde: Mengkofen
Landkreis: Dingolfing-Landau

Blatt
Nr. 11



Entwurfssfassung vom 12.07.2021

Für die Tundinger Straße ist von der Einmündung in die Hauptstraße bis östlich des Abzweigs „Am Bräugraben“ die Beschränkung auf „30 km/h“ Fahrgeschwindigkeit vorgesehen, da in diesem Abschnitt auch die Schüler der Grund- und Mittelschule den Straßenraum der Kreisstraße nutzen bzw. die Fahrbahn kreuzen müssen, um in den nördlichen und östlichen Ortsbereich zu gelangen. Diese Fahrgeschwindigkeitsreduktion in der KrDGF 13 ermöglicht auch geringere Sichtdreiecke (im Festsetzungsplan auch dargestellt) für die Zufahrten des Bebauungsplans in den Straßenraum.

Der überwiegend **autofrei konzipierte Innenhof** wird als Gemeinschaftstreff attraktiv und einladend-grünbestimmt gestaltet. Der **Quartiersplatz** ist je zur Hälfte etwa von Süden und von Westen her barrierefrei zugänglich, aber der längliche Innenhof hat aufgrund des Höhensprungs der östlich liegenden Tiefgarage einen Höhensprung von fast 3 m zu bewältigen. Dieser markante Höhenversatz ist als abgetrepter Kinderspielbereich mit Naturstein-Blockmauern und einer Hangrutsche multifunktional nutzbar angedacht, zudem mit einem nutzerfreundlichen Treppenlauf mit Zwischenpodesten.

Geplant ist auf dem höheren Plateau ein größerer *Sandspielbereich* mit Sonnensegel-Verschattung für kleinere Kinder und auf dem tieferen Areal ein *Bewegungsbereich für größere Kinder* mit Bodentrampolin und Dickseil-Rammbock-Schaukel. Ruhebänke und kleinerkronige Baumstandorte ergänzen das Bestreben um einen multifunktionalen und attraktiven Siedlungstreff, der aber auch öffentlich zugänglich ist. Die Anliegerzufahrt entlang BF 4 wird als „*Spielstraße*“ nach STVO ausgewiesen und soll im wohnungsnahen Umfeld als weitere multifunktionale Bewegungsfläche v. a. für radgestützte Kinderfahrzeuge dienen und kann ein aufgemaltes (Federball-)Spielfeld beinhalten.

Fazit: Mit dem Deckblatt 3 zum WA Unterfeld wird in Mengkofen in vielerlei Hinsicht eine städtebaulich nachhaltige Konzeption umgesetzt hinsichtlich einer flächensparenden baulichen Nachverdichtung unter integraler Einbeziehung einer attraktiven Freiflächengestaltung und Grünordnung.

2.4.2 Immissionsschutz

Das Planungsgebiet, das als Allgemeines Wohngebiet (WA) seit über 50 Jahren festgesetzt ist, grenzt im Norden unmittelbar an die Staatsstraße 2111 an, die Hauptstraße. Aufgrund der Verkehrsmengen auf der Hauptstraße (DTV ca. 8000 Kfz mit Schwerlastanteil von ca. 8 %, Quelle: BaySIS) kann von einer gewissen lärmtechnisch negativen Beeinträchtigung auf die nördliche Wohnbebauung ausgegangen werden. Die Tundinger Straße lässt mit deren Verkehrsmengen keine



Bebauungsplan: „Unterfeld“ Deckblatt Nr. 3
Gemeinde: Mengkofen
Landkreis: Dingolfing-Landau

Blatt
Nr. 12



Entwurfssfassung vom 12.07.2021

Überschreitung von Immissionsgrenzwerten erwarten. Eine schalltechnische Untersuchung ist nicht beauftragt.

Die Lärmimmissionen aus der Hauptstraße wird einmal durch den bereits erwähnten Gebäuderiegel südlich der Fahrbahn angegangen, weil sich dadurch ein lärmgeschützter Innenhof ergibt, an den Wohnungen angrenzen. Ferner kann auf eine grundrissorientierte Planung der Wohnungen im BF 1 zurückgegriffen werden. Schützenswerte Räume, die zum dauerhaften Aufenthalt von Bewohnern geeignet sind (z.B. Wohn-, Ess-, Schlaf- und Arbeitszimmer), sind nicht nach Norden zur Hauptstraße hin anzuordnen.

Sollte eine derartige Planung nicht möglich sein, ist alternativ der Einbau von Schallschutzfenstern mindestens der Klasse 3 vorzusehen. Zudem ist eine schalldämmte Wohnraumlüftung für ach Norden orientierte Aufenthaltsräume sicherzustellen.

Emissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben und sonstigen Gewerbebetrieben sind nicht vorhanden.

Es befinden sich keine oberirdischen Stromleitungen (Freileitungen) in der Nähe des Plangebietes.

2.4.3 Infrastrukturelle Ver- und Entsorgung

- Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist über die gemeindliche zentrale Wasserversorgung sichergestellt.

- Löschwasserversorgung

Es ist sicherzustellen, dass die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung zur Verfügung steht. Kann der Löschwasser-Grundschutz nicht sichergestellt werden, ist der Bau einer bzw. mehrerer unterirdischer Zisternen erforderlich. Die Standorte der Hydranten sind zusammen mit dem örtlich zuständigen Kreisbrandmeister und dem Ortskommandanten festzulegen.

- Schmutzwasserbeseitigung

Mengkofen ist über ein Kanal-Mischsystem an die Kläranlage in Hüttenkofen angeschlossen.

Die Kläranlage der Gemeinde hat genügend Kapazitäten, um die zusätzlichen Abwässer noch aufzunehmen.



Bebauungsplan: „Unterfeld“ Deckblatt Nr. 3
Gemeinde: Mengkofen
Landkreis: Dingolfing-Landau

Blatt
Nr. 13



Entwurfssfassung vom 12.07.2021

- Oberflächenwasser

Anfallendes Oberflächenwasser auf den Privatgrundstücken soll so weit wie möglich jeweils dort verrieselt werden. Hierfür werden durch den Investor noch Sickertests an verschiedenen Stellen durchgeführt.

Für überschüssiges Oberflächenwasser aus dem Plangebiet und/oder wenn der anstehende Boden nicht ausreichend aufnahmefähig sein sollte, muss eine Niederschlagsrückhaltung auf dem Privatgrundstück mit einer gedrosselten Ableitung in den öffentlichen Oberflächenwasserkanal erfolgen. Innerhalb des Geltungsbereichs dürfen maximal 41 l/s pro ha an das öffentliche Kanalnetz abgegeben werden. Die hierfür notwendigen Rückhaltevorrückhaltungen sind vom Investor zu errichten und zu unterhalten.

- Strom- und Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch einen Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG möglich.

Die Erdgasversorgung wird vom Betreiber Erdgas Südbayern GmbH, Service-Center Dingolfing bereitgestellt.

Die Verlegung der Leitungen für die Kabelsparten wird im Bereich der öffentlichen Gehwege erfolgen.

- Telekommunikation

Das Fernmeldenetz wird von der Deutschen Telekom AG betrieben. Die Verlegung der Leitungen für die Kabelsparten wird im Bereich der öffentlichen Gehwege erfolgen.

- Abfallbeseitigung

Die Müllentsorgung der Wohnanlage obliegt dem Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn in Eggenfelden als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger. Die Müllbehälter sind an den Abfuhrtagen an den Straßenrändern zur Abholung bereit zu stellen.



Bebauungsplan: „Unterfeld“ Deckblatt Nr. 3
Gemeinde: Mengkofen
Landkreis: Dingolfing-Landau

Blatt
Nr. 14



Entwurfsfassung vom 12.07.2021

2.5 HINWEISE, DULDUNGSPFLICHTEN

2.5.1 Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Ferner ist der schriftliche Nachweis für eine ausreichende Löschwasserversorgung der Gemeinde vorzulegen.

Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Schlauch-Abgängen gemäß DIN 3222 entnommen werden können. Es sind ggf. ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten außerhalb des Trümmerschadens von Gebäude zu installieren.

Der Einsatz von Rauchmeldern in Wohngebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise und kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder aufweisen. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird (Art. 46 BayBO).

2.5.2 Leitungsrechte für Gemeinde

Notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen in rückwärtigen Grundstücksbereichen sind durch Dienstbarkeiten zu Gunsten der Gemeinde abzusichern.

2.5.3 Wasserwirtschaft

Für die Einleitung des Niederschlagwassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den Technischen Regeln zur schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagwasser in das Grundwasser (TRENGW) oder die in Oberflächenwässer (TREN OG), jeweils in der aktuellen Fassung, einzuhalten.

2.5.4 Brauchwassernutzung

Auf die Bestimmungen nach Art. 63 BayWG über wild abfließendes Wasser wird verwiesen, insbesondere bei Geländeabgrabungen und -auffüllungen. Danach dürfen Maßnahmen der Wasserabführung keine Nachteile für Grundstücksnachbarn ober- und unterhalb des Verursachergrundstückes nach sich ziehen.

Aus ökologischen Gründen wird angeregt, das anfallende Oberflächenwasser aus den Dach- und befestigten Freiflächen für Brauchwasser (Gartenbewässerung und



Bebauungsplan: „Unterfeld“ Deckblatt Nr. 3
Gemeinde: Mengkofen
Landkreis: Dingolfing-Landau

Blatt
Nr. 15



Entwurfsfassung vom 12.07.2021

Toilettenspülung) zu nutzen. Dabei wird jedoch auf die Berücksichtigung des Faltblattes „Entscheidungshilfen zum Thema Regenwasseranlagen“ vom Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft und die Trinkwasserverordnung in seiner aktuellen Fassung hingewiesen. Die Errichtung einer Regenwassernutzungsanlage ist dem Landratsamt und dem Wasserversorgungsträger anzuzeigen.

2.5.5 Schutzbestimmungen für Erdleitungen

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, sind bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben, dazu gehören auch Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die Leitungsträger zu verständigen. Die Kabeltrassen müssen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,5 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ist dies nicht möglich, sind im Einvernehmen mit den örtlichen Versorgungsunternehmen, dem Bayernwerk und der Deutschen Telekom, geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Bezüglich der Pflanzungen ist auf das von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen herausgegebene „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu achten. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m beidseits zur Trassenachse.

2.5.6 Denkmalpflege

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist nach Art. 8 Abs. 1 DSchG 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 ein Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Nach Art. 8 Abs. 2 DSchG sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort 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.

Für die Durchführung einer solchen Ausgrabung – und für eventuelle Bodeneingriffe aller Art – ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.



Bebauungsplan: „Unterfeld“ Deckblatt Nr. 3
Gemeinde: Mengkofen
Landkreis: Dingolfing-Landau

Blatt
Nr. 16



Entwurfssfassung vom 12.07.2021

2.5.7 Bodenschutz

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwertenden Aushubs ist zu achten. Generell sind bei der Herstellung bzw. beim Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht die Vorgaben des Bodenschutzrechts (§ 12 BBodSchV) zu beachten.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt zu informieren.

2.5.8 Recycling-Baustoffe

Es wird empfohlen, beim Unterbau von Straßen, Fußwegen und Stellplätzen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat anstelle von Kies oder Schotter zu verwenden.

2.6 FLÄCHEN- UND DICHTEDATEN

2.6.1 Brutto- und Netto-Wohnbauland

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6.540 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Stellplätze, begleitende Grünflächen)	2.146 m ²
Nettowohnbauland	4.394 m ²
Zulässige Grundfläche nach § 19 BauNVO Abs 2 bei GRZ 0,7	3.075 m ²

2.6.2 Wohneinheiten, Parzellengröße

Anzahl der geplanten Parzellen	1 Stück
Anzahl der geplanten Gebäude	4 Stück
Gebäude/ha Bruttowohnbauland	6,12 St/ha



Bebauungsplan: „Unterfeld“ Deckblatt Nr. 3
Gemeinde: Mengkofen
Landkreis: Dingolfing-Landau

Blatt
Nr. 17



Entwurfssfassung vom 12.07.2021

Baufenster BF 1 – Anzahl der Wohneinheiten WE	25 WE
Baufenster BF 2 – Anzahl der Wohneinheiten WE	8 WE
Baufenster BF 3 – Anzahl der Wohneinheiten WE	6 WE
Baufenster BF 4 – Anzahl der Wohneinheiten WE	6 WE
Gesamtzahl der Wohneinheiten	45 WE

2.6.3 Einwohnerdichte

45 WE x 2,5 Bewohner/WE = gerundet	115 Bewohner
Brutto-Wohndichte	206,4 EW/ha
Netto-Wohndichte	307,2 EW/ha

2.7 ÖFFENTLICHE ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

2.7.1	Fahrbahnverbreiterungen durch Vollausbau, Neuanlage Grün-/Längsparkstreifen und Gehwegen, inkl. Beleuchtung und Anpassung von Versorgungsleitungen (Kostenträger Staatliches Bauamt SBA, Landkreis und Gemeinde), netto ca. 1.000 m ² x 250 €/m ²	250.000 €
2.7.2	Fahrbahn-Teilausbau mit Asphaltdeckschichterneuerung und Markierungsarbeiten (Kostenträger SBA und Landkreis), netto 1.200 m ² x 30 €/m ²	35.000 €