

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG Erweiterung GI II "Pilsting-Großköllnbach" Markt Pilsting

PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



Markt Pilsting

Marktplatz 23 * 94431 Pilsting
vertreten durch 1. Bürgermeister Martin Hiergeist

ENTWURFSBEARBEITUNG

Vorentwurf Fassung 08. Juni 2020
Entwurf Fassung 03. August 2020
Satzung Fassung 19. Oktober 2020
Bebauungsplan und Begründung:

INGENIEURBÜRO
Willi Schleich
PLANUNGS GMBH
HIEBWEG 7
94342 Straßkirchen

Grünordnung und Umweltbericht:



GeoPlan

Ausgleichsflächen und Artenschutzbericht:

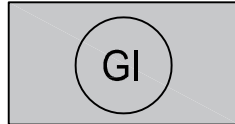


Dr. H. M. Schober
Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH
Kammerhof 6 • 85354 Freising • Germany
Tel.: +49 (0) 8161 30 01 • Fax: +49 (0) 8161 9 44 33
zentrale@schober-larc.de • www.schober-larc.de

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1



Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO:

Für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist eine Grundstücksgröße von mind. 3 ha erforderlich.

Zulässig sind nur:

- Logistikunternehmen oder Verteilzentren eines Unternehmens, die auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder auf einen Gleisanschluss angewiesen sind,
- großflächig produzierende Betriebe und
- produzierende Gewerbebetriebe mit Anlagen, von denen schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschl. Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden.

Unzulässig sind insbesondere:

- Betriebsleiterwohnungen,
- Beherbergungsbetriebe,
- Vergnügungsstätten und Spielhallen,
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Schlachtereien
- Groß- und Einzelhandelsbetriebe, sowie
- Tankstellen.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das nachfolgend genannte Nutzungsmaß bezieht sich immer auf das maximal zulässige Höchstmaß - Mindestwerte werden nicht festgelegt!

2.1

GI II

GRZ 0,8	GFZ 1,0
g	DH16,0 m

TF 1	TF 2
$L_{EK,T} = 73 \text{ dB(A)/m}^2$; $L_{EK,N} = 58 \text{ dB(A)/m}^2$;	70 dB(A)/m^2 ; 55 dB(A)/m^2 ;

GRZ	=	maximal zulässige Grundflächenzahl
GFZ	=	maximal zulässige Geschossflächenzahl
DH	=	maximal zulässige Dachhöhe von 16 m (= 360,00 m ü.NN.)
g	=	geschlossene Bauweise
$L_{EK,T}$	=	Emissionskontingent tags TF GI1 73 dB(A)/m^2 , TF GI2 70 dB(A)/m^2
$L_{EK,N}$	=	Emissionskontingent nachts TF GI1 58 dB(A)/m^2 , TF GI2 55 dB(A)/m^2

3.0 BAUWEISE, BAUGRENZE

3.1

g



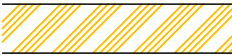
geschlossene Bauweise

3.2






Baugrenze

4.0 VERKEHRSFLÄCHEN

- 4.1  öffentliche Verkehrsflächen - Straßen
mit Angabe der Ausbaubreite
- 4.2  öffentliche Verkehrsflächen - Wirtschaftswege
- 4.3  Flächen besonderer Zweckbestimmung:
- Anschluss an bestehenden Wirtschaftsweg
- Standort für mögliche Trafostation

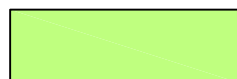
5.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 5.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 5.2  Abgrenzung verschiedener Nutzungsarten
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
(hier Schallpegel)
- 5.3  Bezugspunkt BP mit Richtungssektoren A - D
gem. Schalltechnischer Untersuchung - Dipl.-Ing.
Klaus Boehmer

6.0 GRÜNFLÄCHEN

(§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Öffentliche Grünflächen




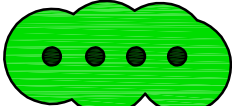


öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün
magere Grasfluren und Schotterrasen

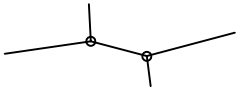


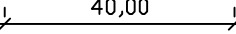


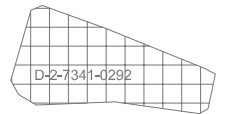
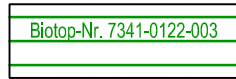


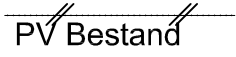




7.0 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN

ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 7.1  zu pflanzender Hochstamm H 4xv STU 20-25
in öffentlichen / privaten Grünflächen
Pflanzabstand ca. 10 m
- 7.2  Extensivgrünland/CEF-Maßnahme Zauneidechse
- 7.3  Flächen zum Anpflanzen - magere Grasfluren und
extensive Wiesen -
private Randeingrünung der Gewerbeparzellen
- 7.4  Heckenpflanzung einreihig und zweireihig

8.0 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- | | | |
|------|---|--|
| 8.1 |  | Flurstücksgrenze mit Grenzstein |
| 8.2 |  | bestehende Halle |
| 8.3 | 2673 | Flurstücksnummer |
| 8.4 |  | Höhenschichtlinien Bestandsgelände |
| 8.5 |  | Maßzahl |
| 8.6 |  | Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind -
Anbauverbotszone Autobahn A92 (40 m)
ab Straßenrand |
| 8.7 |  | Baubeschränkungszone Autobahn A92 (40-100 m)
ab Straßenrand |
| 8.8 |  | kartiertes Bodendenkmal |
| 8.9 |  | amtlich kartiertes Biotop mit Biotopnummer
(LfU, FIN WEB 2015) |
| 8.10 |  | Ökofläche laut Ökoflächenkataster mit Nummer
im Umfeld |
| 8.11 |  | Gehölzbestand im Umfeld |
| 8.12 |  | private PV-Leitung |
| 8.13 |  | bestehende Böschung |
| 8.14 |  | Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellängen |
| 8.15 |  | Standort bestehende Trafostation |
| 8.16 |  | Standort bestehende Pumpstation - Abwasser |

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO:

Für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist eine Grundstücksgröße von mind. 3 ha erforderlich.

Zulässig sind nur:

- Logistikunternehmen oder Verteilzentren eines Unternehmens, die auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder auf einen Gleisanschluss angewiesen sind,
- großflächig produzierende Betriebe und
- produzierende Gewerbebetriebe mit Anlagen, von denen schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschl. Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden.


Unzulässig sind insbesondere:

- Betriebsleiterwohnungen,
- Beherbergungsbetriebe,
- Vergnügungsstätten und Spielhallen,
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Schlachtereien
- Groß- und Einzelhandelsbetriebe, sowie
- Tankstellen.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- | | | |
|-----|-----------|--|
| 2.1 | GRZ 0,8 | Grundflächenzahl 0,8
als Höchstmaß bezogen auf die Grundstücksfläche |
| 2.2 | GFZ 1,0 | Geschossflächenzahl 1,0 als Höchstmaß bezogen auf die
Grundstücksfläche |
| 2.3 | DH 16,0 m | Dachhöhe (Höhe baulicher Anlagen) von max. 16,0 m (= 360,0
m ü.NN.) gemessen am höchsten Punkt eines Gebäudes als
Höchstmaß bezogen auf 344,0 m ü.NN. (= mittlere Höhenlage
der geplanten erschließenden Verkehrsfläche (Fahrbahn)) |

3.0 BAUWEISE, BAUGRENZE

- | | | |
|-----|---|--|
| 3.1 | g | geschlossene Bauweise
Gebäude können innerhalb der festgesetzten überbaubaren
Grundstücksfläche im Sinne der geschlossenen Bauweise
errichtet werden.
Nach jeweils einer Gebäudelänge von bis zu 100 m ist ein
Höhenversatz des Daches oder ein optischer Wandversatz
notwendig. |
| 3.2 |  | Baugrenze
Ein oberirdisches Vortreten von Baugrenzen mit
Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise
in geringfügigem Ausmaß zulässig mit |
| 3.3 | | untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO
- erdgeschossigen Schutzdächern (z.B. Vordächer) mit
insgesamt ca. 2.000 m² Dachfläche
- nach 1/3 der Fassadenlänge optische Gliederung |

4.0 SCHALLSCHUTZ

Die schalltechnische Stellungnahme des Büros Boehmer aus Düsseldorf Nr. TA-D2020-04-24 vom 28.05.2020 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²“ und „Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren“ angegebenen Emissionskontingente LEK und Zusatzkontingente $LEK_{zus,K}$ nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Gebiet mit gewerblicher Nutzung	Bezeichnung der (Teil-) Fläche	Fläche [m ²]	Emissionskontingent LEK [dB(A)/m ²]	
			Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
„GI II Pilsting- Großköllnbach“	GI1	ca. 88.000	73	58
„GI II Pilsting- Großköllnbach“	GI2	ca. 47.000	70	55

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Tagzeit				
Richtungssektor	A	B	C	D
Anfangswinkel	0	100	190	270
Endewinkel	100	190	270	0
Zusatzkontingente	3	0	5	10

Nachtzeit				
Richtungssektor	A	B	C	D
Anfangswinkel	0	100	190	270
Endewinkel	100	190	270	0
Zusatzkontingente	2	0	5	9

Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k LEK_i durch $LEK_i + LEK_{zus,k}$ zu ersetzen ist.

Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

Der Bezugspunkt für die Richtungssektoren hat folgende Koordinaten:
 $X = 32766500,0$ / $Y = 5398500,0$.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

5.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN, SONSTIGE FESTSETZUNGEN

5.1 Gestaltung

- | | | |
|-------|---------------------------------|--|
| 5.1.1 | Dachform: | sämtliche Dachformen sind zulässig;
First parallel zur längeren Gebäudeseite |
| 5.1.2 | Dachdeckung: | kleinteilige Dachelemente, Metalldeckung (Kupfer, Blei und Zink ausgeschlossen), Flachdacheindeckung;
keine grellen Farbtöne oder stark reflektierende Materialien.
Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen sind zulässig. |
| 5.1.3 | Dach- und Fassadenbegrünung: | Dach- und Fassadenbegrünung u. a. als Teil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Versiegelung durch die Überbauung sind zulässig und ausdrücklich erwünscht. |
| 5.1.4 | Solar- und Photovoltaikanlagen: | Solaranlagen zur Warmwassergewinnung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind zulässig und ausdrücklich erwünscht. |
| 5.1.5 | Dachaufbauten: | Dachaufbauten sind unzulässig.
Ausnahme: sind technische Aufbauten wie Antennen, Aufzüge, Lüftungsanlagen usw. mit einer max. Höhe von 3,0 m über der Dachhaut zulässig, sofern sie nicht mehr als 10% der Fläche des darunter liegenden Geschosses beanspruchen und min. 3,0 m vom Dachrand (z.B. Attika, gemessen von der Außenkante der aufgehenden Außenwand) entfernt sind.

Die Flächenbeschränkung von 10% gilt nicht für Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen. |
| 5.1.6 | Fassadengestaltung: | zulässig sind Putzflächen, Holzverkleidungen, Gasbetondielen, reine Blechfassaden, sowie Mauerwerksstrukturen
<u>Farbtöne:</u> weiße und gedeckte Farben sind zulässig, Leuchtfarben und glänzende Fassaden sind unzulässig.

Glasanbauten / Fassadenverglasungen zur Energieeinsparung, sowie Fassadenbegrünungen sind zulässig.

Bei der Verwendung von großflächigen Glasscheiben ist nur ein geringer Reflexionsgrad zulässig. Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Gläser mit visualisierter Beschichtung oder Birdstrips zu verwenden. |

5.2 Einfriedungen

Art:	Metallzäune als Draht- oder Stahlgitterzaun, Maschendrahtzäune; Farben grau, braun, grün
Höhe:	max. 2,50 m, gemessen ab OK fertiges Gelände
Bodenfreiheit:	Einfriedungen mit Zäunen müssen einen Mindestabstand zum Gelände von 15 cm aufweisen, um ein Durchschlüpfen von Igeln und Amphibien zu ermöglichen.
Sockelhöhe:	durchlaufende Zaunsockel und Streifenfundamente sind unzulässig
Zaunlinie:	Die Zaunlinie ist an den Außengrenzen des Geltungsbereichs im Westen, Norden und Osten mind. 2,00 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt zu führen.

5.3 Stellplätze

Auf die Stellplatzsatzung vom 18.03.2019 der Marktgemeinde Pilsting wird verwiesen.

5.3.1 Überdachte Stellplätze und Garagen

Gedeckte Stellplätze, oberirdische Garagen, Garagenanlagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5.3.2 Stellplatzbefestigung

Stellplätze für PKW sind nur in einer Ausführung mit Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotterrasen, Natursteinpflaster, wasserdurchlässige Pflasterarten oder wassergebundene Decken zulässig.

5.4 Verkehrsflächen, Zufahrten, innere Erschließung

5.4.1 Grundstückszufahrten

Grundstückszufahrten sind nur über die bestehende Erschließungsstraße im Südwesten zulässig.

5.4.2 Innere Erschließungsstraßen

Die innere Erschließung der Bauflächen mittels Straßen ist von der bestehenden Erschließungsstraße im Südwesten aus durchzuführen.

5.4.3 Sichtdreiecke

Sichtdreiecke sind Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. Die in den Sichtwinkel des Kreuzungsbereichs fallenden Bereiche (Sichtdreiecke) sind von jeglicher Bebauung sowie Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedung) über 0,8 m, gemessen an der Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

5.5 Aufschüttungen

Aufschüttungen sind zulässig. Auf Grund des hohen Grundwasserspiegels müssen diese für Versickerungsanlagen und zum Hochwasserschutz mindestens 1 m über dem max. Grundwasserstand (Bemessungswasserstand gem. Baugrundgutachten 343,0 m ü.NN.) erfolgen, sh. auch Planliche Hinweise - Regelquerschnitte.

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

In diesem Rahmen wird darauf hingewiesen, dass Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Höhe von mehr als 2 m oder einer Fläche von mehr als 500 m² grundsätzlich einer Baugenehmigung bedürfen (Art. 55 Abs. 1 BayBO). Sofern sie innerhalb der das Grundwasser schützenden Deckschicht stattfinden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Aufschüttungen sind in der Anbauverbotszone der Bundesautobahn nicht gestattet.

5.6 Werbeanlagen

5.6.1 Allgemein

Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Für die Werbeeinrichtungen sind jeweils gesonderte Pläne der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig.

Jegliche Art von Werbung, die auf die Autobahn ausgerichtet oder von dort sichtbar ist, muss unabhängig von ihrer Größe oder Entfernung zur Autobahn (auch außerhalb der 100 m Baubeschränkungszone) auf ihre Vereinbarkeit mit dem Werbeverbot von § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO und mit den Bauverboten und Anbaubeschränkungen des § 9 FStrG hin geprüft werden. Eine Blendung des Verkehrs ist unzulässig. Zur Erteilung der erforderlichen Genehmigung sind daher der ABDS Dienststelle Regensburg hinreichend geeignete Unterlagen vorzulegen.

Ebenso unzulässig ist das Aufstellen von Werbetafel, die auf den Verkauf von Gewerbegrundstücken hinweisen.

5.6.2 Werbeanlagen Gebäude

An den Gebäuden sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 25 m² pro 100 m Fassadenlänge zulässig.

Nicht zulässig sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf/über den Dachflächen.

5.6.3 Freistehende Werbeanlagen (Pylone, Mastwerbeanlagen)

Innerhalb des Geltungsbereiches ist nur ein Pylon mit einer Höhe von max. 20,0 m über Geländeoberfläche zulässig. Zusätzlich sind maximal 3 Werbetafeln zulässig.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Für die Werbeeinrichtungen an den Gebäudefronten sind jeweils gesonderte Pläne der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

Werbeanlagen innerhalb eines Abstandes von 100 m zur Autobahn bedürfen der Zustimmung der Autobahndirektion Südbayern, Dienststelle Regensburg.

5.6.4 Fahnenmasten

Auf einem Grundstück sind max. 3 Werbefahnen an einem gemeinsamen Standort zulässig. Die Fahnenmasten dürfen an dem höchsten Punkt nicht höher als 12,0 m über Geländeoberfläche sein.

5.7 Abfall- und Wertstoffbehälter

Die Standflächen für bewegliche Abfallbehältnisse sind so anzuordnen, zu bepflanzen oder einzufassen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

5.8 Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

5.8.1 Leitungsrecht

Der Schutzstreifen für Versorgungsleitungen ist nach den jeweiligen Vorschriften von jeglichen Eingriffen, die betriebserschwerende sowie leitungsgefährdende Einwirkung darstellen, freizuhalten. Der Schutzstreifen muss zur Ausübung der Leitungswartung sowie Durchführung eventueller Prüf- und Reparaturarbeiten an den Leitungen müssen zu jeder Zeit zugänglich sein, befahrbar und begehbar bleiben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich dieser Anlagen sind vorab mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

5.8.2 Richtlinien

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen, sowie Abwasserkanäle sind unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten Seitenstreifen zu verlegen. Straßenbegleitende Pflanzstreifen sind hiervon ausdrücklich freizuhalten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekom, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

5.9 Außen- und Straßenbeleuchtung

Zur Minimierung der Störwirkung durch Außen- und Straßenbeleuchtung sind Zahl und Höhe der Lampen möglichst gering zu halten. Um nur dort auszuleuchten wo es unbedingt notwendig ist, ist der Abstrahlwinkel durch Blenden oder Ähnliches zu minimieren.

Um den „Staubsaugereffekt“ der Lichteinwirkung für Insekten zu minimieren, sind als Lampentypen energiesparende Natriumdampf-Niederdrucklampen oder UV-arme LED-Technik und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe im Außenbereich zu verwenden. Unzulässig sind Quecksilber-Dampflampen und Kompaktleuchtstofflampen.

Die Lichtkegel sind auf den Boden bzw. die zu beleuchtenden Straßentrassen oder Flächenareale auszurichten und möglichst bodennah zu montieren.

Aufgrund der Blend- bzw. Störwirkung ist die Beleuchtung von Fassaden (Streulicht) zu vermeiden.

5.10 Wasserwirtschaft

Die Beseitigung des Abwassers ist im Trennsystem zu regeln (sh. unten).

5.10.1 Schmutzwasser:

Die Ableitung des Schmutzwassers (soziales Abwasser) erfolgt in den bestehenden gemeindlichen Schmutzwasserkanal der bereits bis Ende des Wendehammers der bestehenden Erschließungsstraße ausgebaut ist. Über eine bereits errichtete Pumpstation im Gl I wird das Abwasser mittels einer Druckrohrleitung über Goben nach Harburg und danach der Kläranlage der Stadt Landau a.d. Isar zugeleitet.

5.10.2 Niederschlagswasser:

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück flächig zu versickern (Sickermulden/bewachsener Bodenfilter, Rigolen, Sickerteiche o.ä.).

Auf Grund des hohen Grundwasserspiegels (Bemessungswasserstand gem. beiliegendem Baugrundgutachten 343,0 m ü.NN.) muss der Flurwasserabstand für Versickerungsanlagen mindestens 1 m über dem max. Grundwasserstand liegen, sh. auch Planliche Hinweise - Regelquerschnitte.

Auf die Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, das BayWG und auf die dazugehörigen technischen Regeln wird hingewiesen.

Bei Metalldächern ist durch eine Beschichtung sicherzustellen, dass keine Schwermetallbelastung ins Sicker- und Grundwasser gelangt.

Die Grundstücks- und Gebäudeentwässerung hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen (Rückstauenebene beachten). Anfallendes Oberflächenwasser (Flächenbefestigungen, Dächer, Notüberlauf Regenrückhaltung) darf den Entwässerungseinrichtungen der BAB A92 nicht zugeleitet werden.

5.10.3 Löschwasserversorgung

Grundschatz

Der für den Grundschatz des Industriegebietes erforderliche Löschwasserbedarf von 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden kann über die öffentliche Trinkwasserleitung des Wasserzweckverbands Maltersdorf abgedeckt werden. Hydrantenstandorte werden in ausreichender Anzahl und unter Einhaltung der erforderlichen Maximalabstände im Baugbiet angeordnet. Weitere Maßnahmen zur Löschwasserversorgung sind im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Allgemein

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Zufahrt zu den geplanten Bauobjekten muss laut den Richtlinien über die „Flächen für die Feuerwehr“ für den gesamten Bebauungsplan gesichert sein. Die erste Wasserentnahmestelle darf nicht weiter als 100 m von den Zugängen der jeweiligen Objekte entfernt sein.

Die Löschwasserversorgung ist jedoch abhängig von der baulichen Nutzung der Gebäude und der Gefahr der Brandausbreitung (s. DVGW Arbeitsblatt W 405). Die Löschwasserversorgung muss grundsätzlich gesichert sein.

Die Marktgemeinde Pilsting bzw. der Investor übernimmt die Aufgabe der Bereitstellung des leistungsgebundenen Löschwassers im Rahmen der technischen Regeln des DVGW, soweit die Hauptaufgabe der Trinkwasserversorgung nicht gefährdet oder eingeschränkt wird und nur innerhalb der Leistungsfähigkeit der geplanten Wasserversorgungsanlage (Wasserleitungsnetz) liegt.

Wo die geforderte Leistung der Wasserleitung nicht erreicht werden kann und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, sind Löschwasserbehälter nach DIN 14230 für die restliche benötigte Löschwassermenge durch den Betreiber zu erstellen. Als Alternative zu den Löschwasserbehältern können auch Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 die mit einem festen Ansaugrohr ausgestattet sind verwendet werden.

Bei Sonderobjekten, Sonderbauten mit erhöhtem Brandrisiko oder Personenrisiko kann für den Objektschutz die benötigte Löschwassermenge noch höher angesetzt werden. Dies ist derzeit aus der Planung bezüglich geplanter Baumaßnahmen nicht ersichtlich und errechnet sich dann anhand des Ermittlungs- und Richtwertverfahrens für das jeweilige Objekt. Dies sind dann Auflagen für den Bauherrn, die beim Bauplan berücksichtigt werden müssen.

5.11 Höhenlage der baulichen Anlagen

Gemäß des beiliegenden Geotechnischen Berichts (Baugrundgutachten) des Ingenieurbüros Geoplan vom 08.06.2020 wurde der Bemessungswasserstand auf 343,0 m ü.NN. festgelegt.

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe muss mind. 25 cm über dem Bemessungswasserstand liegen. Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu befürchten ist. Fundamentoberkanten sind grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen.

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, der wasserrechtlichen Erlaubnis nach WHG.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.1 Randeingrünung der Gewerbeparzelle

1.1.1 Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Je angefangene 1.000 m² Grünfläche bzw. zusätzlich mindestens je sechs private Stellplätze ist ein Großbaum (Hochstamm 4xv, StU 20-25) zu pflanzen.

1.1.2 Randeingrünung der Gewerbeparzelle (siehe Ziffer I, Punkt 7.3): Als Mindestgröße sind verpflanzte Sträucher, mind. 3-5 Grundtriebe, 60/100 cm, und verpflanzte Heister, 200/250 cm, zu pflanzen.

Die Gehölzpflanzungen sind mit maximal 10% Heistern anzulegen. Hierbei dürfen nur kleinkronige Bäume (bis zu einer Wuchshöhe von 12 m) verwendet werden (siehe Artenliste Ziffer II, Punkt 1.2.3). Der Pflanzabstand beträgt 1,50 x 1,50 m im Dreiecksverband, die Reihen gegeneinander versetzt. Auf mind. 50 % und max. 70 % der Fläche hat eine Bepflanzung mit Baum-Strauch-Hecken zu erfolgen. Die Bepflanzung wird durch gehölzfreie Abschnitte unterbrochen. Diese sind in den Randbereichen anzulegen, in denen keine hohen Gebäudekörper angrenzen. In diesen Randbereichen sind naturnah ausgebildete Sickermulden bis zu einer Tiefe von 0,5 m zulässig.

In den Anpflanzungen sind flächige, naturnah ausgebildete Sickermulden bzw. -becken bis max. 0,5 m unter Geländeoberkante zulässig. Diese sind flächig zu bepflanzen.

1.1.3 Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze aus der Herkunftsregion Alpenvorland entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen unter Ziffer III, Punkt 1.2.2 zu verwenden. Pflanz- und Saatarbeiten sind in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu erfolgen.

1.1.4 Erhalt von Gehölzen: Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nach zu pflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen. Vor und während der Bauphase ist der bestehende und zu erhaltende Gehölzbestand ausreichend vor Schädigung zu schützen (z. B. Errichtung von Schutzeinrichtungen, Bauzäune).

1.1.5 Biotop- und Gehölzbestände außerhalb des Baufeldes sind von Benutzung freizuhalten. Angrenzende Biotop- und Gehölzflächen sind durch Reduzierung des Arbeitsstreifens und durch Errichtung von Schutzeinrichtungen zu schützen. Bestehende und zu erhaltende Gehölzbestände sind während der Baumaßnahme vor mechanischen Schäden, Überfüllungen und Abgrabungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 zu schützen.

Zum Schutz der hochwertigen Flächen auf Flurnummer 2657 (Gmk. Großköllnbach), ist auf der angrenzenden Flurnummer 4304 und 4305 (Gmk. Waibling) ein 10 m breiter Pufferstreifen zu errichten. Dieser wird durch den Abtrag des Oberbodens ausgehagert. Nach Abtrag ist die Fläche durch geeignetes Regioaatgut (Magerassen, Herkunftsregion 16, 70% Gräser / 30% Kräuter) zu begrünen. Bevorzugte Ansaat mit geeignetem Mähgut von Magerstandorten aus der Region. Als Pflege ist eine zweischürige Mahd mit Mähgutabfuhr vorgesehen. Es sollen an jährlich wechselnden Standorten ca. 20 % der Fläche stehen gelassen werden. Erster Schnitt ab dem 15.06. zulässig. Die Verwendung von Pflanzenschutz- und Düngemittel ist unzulässig. Zur Förderung der Herpetofauna sollen in den Pufferstreifen vereinzelt kleine Steinhäufen aus verschiedenen Korngrößen (mind. 2 Stück) bzw. Totholzhaufen/Wurzelstöcke (mind. 2 Stück) eingebracht werden. Der Pufferstreifen ist durch einen sockellosten Zaun hin zum Baufeld abzugrenzen.

1.1.6 Aufgrund der Lage des Vorhabens in einem ökologisch sensiblen Gebiet ist bei Planung, Ausführung und Pflege der Ausgleichsflächen eine qualifizierte Umweltbaubegleitung erforderlich.
 Der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ist vorab Name und Qualifikation der Umweltbaubegleitung anzuzeigen und bei der Projektplanung im geforderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

1.1.7 eingriffsminimierende Maßnahmen in Bezug auf wiesenbrütende Vogelarten:

- Freihalten der Biotop- und Gehölzbestände außerhalb des Baufeldes von Baustelleneinrichtungen, Materiallagern und Zufahrten und ggf. Schutz angrenzender Biotop- und Gehölzflächen durch Errichtung von an die jeweilige Geländesituation angepassten Schutzeinrichtungen (z. B. Bauzäune).
- Baufeldfreimachungen im Bodenbrüterlebensraum erfolgen außerhalb der Brutzeit zwischen 15. August und 28./29. Februar.

1.1.8 Gesamtübersicht zu Naturschutzrechtlichen und Artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen

Fl.Nr. und Gemk.	Art der Maßnahme: CEF-, FCS- oder Ausgleich	Aufwertbare Fläche in m²	Anerkennungs-faktor	Anrechenb. Ausgleichs-fläche in m²
4364 Waibling	- Extensive Grünlandnutzung, flache vernässte Geländemulden mit Nass-/Feuchtwiesen - Herstellung ab Sommer 2021 nach Aushagerung über 2 Vegetationsperioden Getreideanbau mit Wiesenbrütermaßnahmen - CEF-Maßnahme: 2 Feldlerchenbrutpaare, 1 Kiebitzbrutpaar notwendig - Herstellung bis spätestens Feb. 2021	19.300 m²	1,15	22.195 m²
2811 Waibling	- Extensive Grünlandnutzung, flache vernässte Geländemulden mit Nass-/Feuchtwiesen - Herstellung ab Sommer 2021 nach Aushagerung über 2 Vegetationsperioden Getreideanbau mit Wiesenbrütermaßnahme - CEF-Maßnahme: 2 Feldlerchenbrutpaare, 1 Wiesenschaftstelzenbrutpaar - Herstellung bis spätestens Feb. 2021	15.400 m²	1,15	17.710 m²
4583 Waibling	- Extensive Grünlandnutzung, Extensive Nass-/Feuchtwiesen in Richtung Kleingewässer - Herstellung ab Sommer 2021 nach Aushagerung über 2 Vegetationsperioden Getreideanbau mit Wiesenbrütermaßnahmen	24.800 m²	1,00	24.800 m²
2577 Großköllnbach	- Extensive Grünlandnutzung - Herstellung ab Sommer 2021 nach Aushagerung über 2 Vegetationsperioden Getreideanbau mit Wiesenbrütermaßnahmen	10.100 m²	1,00	10.100 m²
2468 Großköllnbach	- Extensive Grünlandnutzung, flach vernässte Geländemulden mit Nass-/Feuchtwiesen - Herstellung ab Sommer 2021 nach Aufbrechen der Grasnarbe	7.803 m²	1,10	8.583 m²
2627 Tfl. Großköllnbach	- Bereits im Rahmen des Planungsabschnittes I abgestimmtes ÖKOKONTO, Abbuchung mittlere Teilfläche des Extensiv-Grünlandes mit Mulde im Westen	12.322 m²	1,15	14.170 m²
Anrechenbare Ausgleichsflächen gesamt				97.559 m²
Flächenbedarf für die natur- und artenschutzrechtliche Kompensation gemäß Umweltbericht Kapitel 7				92.089 m²
Verbleibende anrechenbare Maßnahmenfläche, die einem anderen Vorhaben zugerechnet werden kann				5.470 m²

- 1.2 Artenlisten für Gehölzpflanzungen
 (Es hat überall eine Durchmischung der Bäume und Gehölze zu erfolgen)
- 1.2.1 Artenliste Planzeichen Ziffer I, Punkt 7.1
 zu pflanzende Großbäume H 4xv STU 20-25 in öffentlichen Grünflächen
- 1.2.2 Großbäume auf privaten/öffentlichen Grünflächen und für die Begrünung von privaten Stellplätzen,
 Pflanzqualität: Hochstamm, 4x verpflanzt, StU 20-25 cm
- | | |
|---------------------|-----------------------------------|
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche (auch als Säulenform) |
| Quercus robur | Stiel-Eiche (auch als Säulenform) |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |
| Populus nigra | Schwarz-Pappel |
| Salix alba | Silber-Weide |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
- 1.2.3 Artenliste Planzeichen Ziffer I, Punkt 7.3
 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und kleinkronigen Bäumen
 (max. Höhe 12 m) - private Randeingrünung der Gewerbeparzelle

Heister für Randeingrünung der Industrieparzellen im Osten

Heisteranteil ma. 10 % des Gesamtbestandes,

Pflanzqualität: verpflanzter Heister, 200-250 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Populus tremula	Espe
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Holz-Birne
Salix alba	Silber-Weide (als Kopfweide geschnitten)
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme

Sträucher für Randeingrünung der Industrieparzellen,

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, mind.3-5 Grundtriebe, 60-100 cm

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthaticus	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernelle-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

IV. HINWEISE

1.0 DENKMALSCHUTZ

1.1 Bodendenkmäler:

Im Geltungsbereich ist eine Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung (nachqualifiziert) auf den Flur-Nummern 2659, 2660 und 2661 kartiert (Bodendenkmal D-2-7341-0292). Unabhängig davon ist es nicht auszuschließen, dass sich im restlichen Bereich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden.

Nachdem auf der o.a. Fläche von Auffinden von Bodendenkmälern auszugehen ist, wird im Zuge der Erschließung vorab in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde eine archäologische Ausgrabung durchgeführt.

Desweiteren ist für Erdarbeiten eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich. Sie kann nur erteilt werden, wenn die geplanten tiefgründigen Bodeneingriffe (Kabeltrassen, Wechselrichterstandort, Wege, gerammte Stützen) mittels durchgehender Baggerschnitte unter Aufsicht einer archäologischen Fachkraft freigelegt und dokumentiert werden. Evtl. erforderliche Grabungsmaßnahmen sind von einer archäologischen Fachfirma durchzuführen. Die Kosten sind vom Verursacher (Bauträger) zu übernehmen.

Nach der bundesgesetzlichen und bayerischen Rechtslage sowie der aktuellen oberverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung entsprechend, hat die Gemeinde vorrangig alles zu tun, um eine Beeinträchtigung, Veränderung resp. Zerstörung der Bau- und Bodendenkmale im Planungsgebiet aktiv zu verhindern.

Im Falle des Zutagekommens von archäologischen Befunden im restlichen Planungsgebiet muss großflächig der Humus per Bagger abgetragen werden. Vorher müssen die Befunde 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 einer Ausgrabungserlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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 Archäologie Außenstelle Landshut zu melden.

1.2 Baudenkmäler:

Die vorhandenen Einzeldenkmäler in Pilsting befinden sich in der Ortsmitte ca. 3 km vom Planungsgebiet entfernt. Weitere Baudenkmäler liegen in ca. 3,2 km Entfernung in Mamming und Usterling. Ein direkter Blickbezug zwischen dem Planungsgebiet und den Baudenkmälern besteht nicht, so dass hier keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

2.0 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.

3.0 BAUGRUBENAUSHUB

Der Baugrubenaushub ist möglichst auf dem Baugrundstück unterzubringen.

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.

4.0 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.

5.0 GRUNDWASSER, OBERFLÄCHENWASSER

Gesammeltes Niederschlagswasser ist über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden oder Sickerteichen aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre vorzusehen. Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist nur außerhalb von Altlastenverdachtsflächen bzw. Bodenverunreinigungen zulässig.

Für Dachflächen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, müssen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen werden.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird in Abstimmung mit sämtlichen zuständigen Fach- und Genehmigungsbehörden geklärt, inwieweit eine Einleitung von Oberflächenwasser der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung unterliegt.

Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt 153 zu beachten.

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.

6.0 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 Dachbegrünung

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

6.3 Fassadenbegrünung

Eine Fassadenbegrünung soll vorgesehen werden, sofern diese der Gebäudenutzung nicht entgegensteht.

6.4 Oberbodenmanagement

Aufgrund der wertvollen Böden im Planungsbereich wird ein Oberbodenmanagement durchgeführt. Dies entspricht den Regeln der Technik und erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. der Einzelbauvorhaben. Eine bodenkundliche Baubegleitung wird empfohlen.

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist fachgerecht zu verwerten. Dabei ist darauf zu achten, dass die Verwertung nur in naturschutzfachlich unbedenklichen Gebieten geschieht. Oberboden ist nur abzugeben, wenn eine Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde vorliegt. Auffüllungen über 500 m² oder 2 m Höhe sind baugenehmigungspflichtig. Bodenschutzfachliche und wasserrechtliche Belange sind bei der Auffüllung zu beachten. Verdichtungen des Bodengefüges sind zu vermeiden.

6.5 Externe Ausgleichsflächen und CEF-Maßnahmen

Der Ausgleich und die CEF-Maßnahmen werden mittels einem städtebaulichen Vertrag zwischen Investor und der Marktgemeinde Pilsting geregelt, der bis zum Satzungsbeschluss vorliegt.

7.0 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.

Der Einsatz von Streusalz und chemischen Pflanzenschutz- und Düngemittel 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.

8.0 VERSORGUNG

8.1 Stromversorgung - Bayernwerk AG:

In den möglichen internen Straßen sollen ausreichende Trassen für die Unterbringung der Stromleitungen vorgesehen werden.

Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, wird hingewiesen. Beidseitig von 20 kV-Erdkabel ist eine Zone je 2,5 m von Baumpflanzungen und 1,0 m von Bebauungen freizuhalten. Dies dient bei eventuellen Aufgrabungen, dem Schutz der Baumwurzeln und zugleich dem Schutz der Kabel vor starkem Wurzeltrieb.

Zur Versorgung 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.

O.a. Punkte sind im Zuge der Erschließungsplanungen oder der Einzelbauanträge mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen. Vor Beginn von Erdarbeiten ist in dem Zeichenbüro der Bayernwerk AG (Tel: 0871/96639-338; Email: Planausunft-Altdorf@bayernwerk.de) eine Planauskunft über die bestehenden Versorgungsanlagen einzuholen.

Die Bauwilligen sind auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV Vorschrift 3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hinzuweisen.

8.2 Telekommunikation:

Die Telekommunikationsversorgung des Industriegebietes wird durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Deutschen Telekom AG durchgeführt. Derzeit befinden sich keine Telekommunikationsleitungen in Planungsgebiet, jedoch im Bereich der 620 m entfernten Staatsstraße St 2074 bzw. bei Bäckermühle.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Zum Zweck der Koordinierung ist mitzuteilen, welche eigenen oder bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Es muss sichergestellt sein, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden,
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit der Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.

Eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur kann außerhalb des Plangebietes, aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus, auch in oberirdischer Bauweise erfolgen.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen, sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringlich erforderlich, dass rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort Kontakt hergestellt wird:

PTI 12, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg, Tel. 0800 330 9747,
Telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de.

In den möglichen internen Straßen sollen ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsleitungen vorgesehen werden.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumbepflanzung der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

9.0 SCHALLSCHUTZ

- 9.1 Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der schallschutztechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Erweiterung Industriegebiet GI II „Pilsting-Großköllnbach“ vorzulegen.
- 9.2 Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung des Marktes Pilsting zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die genannten Vorschriften und Normen sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.
- 9.3 Die Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung des Sachverständigenbüros TAD - Technische Akustik vom 05.06.2020 mit der Berichtsnr. TA-D 2020-04-24 zur Errichtung von schutzbedürftigen Räumen (Büroräume) nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind umzusetzen.

Entwurfsbearbeitung
Bebauungsplan und Begründung:
Vorentwurf Fassung 08.06.2020
Entwurf Fassung 03.08.2020
Satzung Fassung 19.10.2020

INGENIEURBÜRO
Willi Schlecht
PLANUNGS GMBH
HIEBWEG 7
94342 Straßkirchen
Telefon (09424) 94 14-0
Telefax (09424) 94 14 30


Willi Schlecht
Dipl.-Ing. (FH) Stadtplaner

Entwurfsbearbeitung
Ausgleichsflächen und saP:
Vorentwurf Fassung 08.06.2020
Entwurf Fassung 03.08.2020
Satzung Fassung 19.10.2020



Dr. H. M. Schober
Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH
Kammerhof 6 • 85354 Freising • Germany
Tel.: +49 (0) 8161 30 01 • Fax: +49 (0) 8161 9 44 33
zentrale@schober-larc.de • www.schober-larc.de

Entwurfsbearbeitung
Grünordnung und Umweltbericht:
Vorentwurf Fassung 08.06.2020
Entwurf Fassung 03.08.2020
Satzung Fassung 19.10.2020



GeoPlan

GeoPlan GmbH
Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen
Tel. 09932/9544-0, Fax 09932/9544-77
info@geoplan-online.de

Für den Antragsteller:

Pilsting, den

.....
1. Bürgermeister
für die Marktgemeinde Pilsting