

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG WA/MI „Herzogau III“

PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



Markt Pilsting

Marktplatz 23 * 94431 Pilsting
1. Bürgermeister Josef Hopfensperger

ENTWURFSBEARBEITUNG

AM. 31. Oktober 2016

GEÄNDERT AM.
31. Oktober 2016
GEÄNDERT AM.
10. April 2017

13. Februar 2017
10. April 2017



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

INGENIEURBÜRO

Willi **Schlecht**

PLANUNGS GMBH

HIEBWEG 7 POSTFACH 49

94342 Straßkirchen

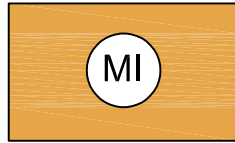
Telefon (09424) 9414-0

Telefax (09424) 9414-30

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

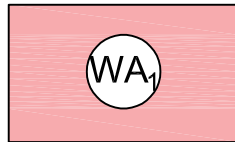
1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1



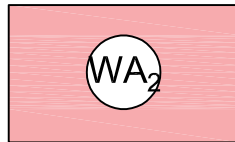
Mischgebiet mit Schwerpunkt gesundheitliche Zwecke (Ärtezentrum) gemäß § 6 Abs. 1 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 Satz 1 + 2 + 5 BauNVO (sh. textliche Festsetzungen II.1.1)

1.2



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 Satz 1 + 3 BauNVO (sh. textliche Festsetzungen II.1.2)

1.3



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 Satz 1 + 3 BauNVO (sh. textliche Festsetzungen II.1.2)

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

2.1

| MI | II bzw. III |
|-----|-------------|
| 0,4 | 0,8 |
| | o |

MI = Mischgebiet (sh. II Textl. Festsetzungen Nr. 1.1)
 II bzw. III = Anzahl der Vollgeschosse (sh. II Textl. Festsetzungen Nr. 2.6)
 0,4 = maximal zulässige GRZ
 0,8 = maximal zulässige GFZ
 o = offene Bauweise

2.2

| WA1 | II + D |
|-----|--------|
| 0,4 | 0,8 |
| | o |

WA1 = Allgemeines Wohngebiet (sh. II Textl. Festsetzungen Nr. 1.2)
 II + D = Anzahl der Vollgeschosse
 0,4 = maximal zulässige GRZ
 0,8 = maximal zulässige GFZ
 o = offene Bauweise

2.3

| WA2 | II |
|------|-----|
| 0,35 | 0,6 |
| E | o |

WA2 = Allgemeines Wohngebiet (sh. II Textl. Festsetzungen Nr. 1.2)
 II = Anzahl der Vollgeschosse
 0,35 = maximal zulässige GRZ
 0,6 = maximal zulässige GFZ
 E = nur Einzelhäuser zulässig
 o = offene Bauweise

3.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN

3.1 

Baugrenze

3.2 

Abgrenzung von Geschossigkeit innerhalb der Baugrenze (innerhalb Abgrenzung zulässig 3 Vollgeschosse und max. Wandhöhe 10,50 m)

3.3 

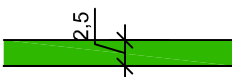
Baugrenze für Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 Hier Zweckbestimmung: Nebenanlagen
 (§9, Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

4.0 VERKEHRSFLÄCHEN

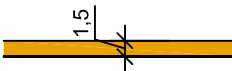
(§9 Abs. 1 Nr. 11 / BauGB)

4.1 

geplante Straßenverkehrsflächen
 (Erschließungsstraße bzw. Wendehammer) mit bituminöser Decke;
 mit Angabe der Ausbaubreite bzw.
 Wenderadius

4.2 

geplantes Straßenbegleitgrün
 mit Angabe der Ausbaubreite

4.3 

geplanter Gehweg mit bituminöser Decke;
 mit Angabe der Ausbaubreite


4.4 

Flächenvorhalt für mögliche geplante Verbreiterung der GV-Straße "Griesenau" durch die Marktgemeinde Pilsting

5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN

5.1 

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9, Abs. 7 BauGB)
 (Innenkante)

5.2 

Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung - hier: MI, WA₁, WA₂

5.3 

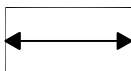
festgesetzte Grundstückszufahrt

Wird die Lage der Zufahrt geändert, hat der Verursacher die Kosten für sämtliche Änderungen der Verkehrs- und Grünflächen, sowie der Ver- und Entsorgungseinrichtungen zu tragen.

5.4 

zulässige Lage einer Grundstückszufahrt von der GV-Straße "Griesenau" -
 hier ist nur die Zufahrt und keine Ausfahrt zulässig

5.5



festgesetzte Firstrichtung, Abweichungen von bis zu 6 ° sind zulässig

5.6



Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge

6.0 GRÜNFLÄCHEN

6.1 zu pflanzende Einzelbäume:

6.1.1



Baum I. Ordnung, Hochstamm gemäß Artenliste in den textl. Festsetzungen Grünordnung, Punkt III.3.1). Eine lagemäßige Standortverschiebung ist unter Einhaltung der Anzahl erlaubt.

6.1.2



Obstbaum oder Walnuss, gemäß Artenliste siehe Punkt III.3.2. Eine lagemäßige Standortverschiebung ist unter Einhaltung der Anzahl erlaubt.

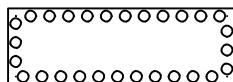
6.2



öffentliche Grünflächen

7.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

7.1

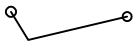

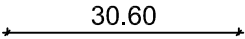





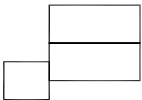



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

E1

Pflanzung von 2-3-reihigen Gehölzpflanzungen bestehend aus Sträuchern auf 75 % der Grundstückslänge. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Artenliste in den textl. Festsetzungen Grünordnung, Punkt III.3.2 und 3.3 zu erfolgen.

8.0 HINWEISE; KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

| | | |
|------|---|--|
| 8.1 |  | Flurstücksgrenze mit Grenzstein |
| 8.2 | 442/3 | Flurstücksnummer |
| 8.3 |  | Höhenschichtlinien Bestandsgelände |
| 84 |  | Bemaßung |
| 8.5 |  | Bestandsgebäude (Haupt- und Nebengebäude) |
| 8.6 | ohne Kartenzeichen | Ackerland, Grünland, Hofraum, freier Platz, etc. |
| 8.7 | Herzogau | innerörtliche Hauptverkehrsstraße mit Namensbezeichnung |
| 8.8 |  | derzeit bestehende Böschung |
| 8.9 |  | bestehende Hauptwasser-Leitung DN 300 mit beidseits je 3 m Schutzzone |
| 8.10 |  | Vorschlag für die Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung |
| 8.11 |  | durchgehende Nummerierung der Parzellen |
| 8.12 |  | vorgeschlagene Bebauung (Hauptgebäude mit Garage) mit vorgeschlagener Firstrichtung |
| 8.13 |  | mögliche Grundstückszufahrt |

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- | | | |
|-----|------------------|--|
| 1.1 | MI | <p>Mischgebiet mit Schwerpunkt gesundheitliche Zwecke (Ärztzentrum) gemäß § 6 Abs. 1 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 Satz 1 + 2 + 5 BauNVO; zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</p> <p>Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten.</p> |
| 1.2 | $WA_1 + WA_2$ | <p>Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 Satz 1 + 3 BauNVO; zulässig sind Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</p> <p>Unzulässig sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.</p> <p>Weiterhin sind unzulässig Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten.</p> |
| 1.3 | Abstandsflächen: | <p>Abstandsflächen nach BayBO; Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.</p> |
| 1.4 | o | <p>offene Bauweise entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO</p> |

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- 2.1 Dachformen /
Dachneigungen:
- MI:
- Flachdach oder leicht geneigtes Dach
Dachneigung: bis 10°;
- WA₁ + WA₂:
- Satteldach Dachneigung: 10-35°,
Walmdach Dachneigung: 10-30°,
Pultdach Dachneigung: 10-15°;
Dächer mit durchgehender Firstlinie des
Hauptbaukörpers, First parallel zur längeren
Gebäudeseite.
- In den Parzellen 2 + 3 sind die Firstrichtungen
festgesetzt. Abweichungen von bis zu 6 ° sind
zulässig.
- 2.2 Dachdeckung:
- Kleinformartige Dachpfannen oder Dachsteine,
Farbe rot/braun/grau/schwarz;
ausschließlich beschichtete Blecheindeckung,
Farbe rot/braun/grau,
Kupfer, Blei, Titanzink oder Zink ausgeschlossen.
- Für MI sind Flachdacheindeckungen zulässig.
- Sonnenkollektoren sind möglichst eng an das
Dach anliegend zu montieren und sollen die
Waagrechte betonen. Aufgeständerte Anlagen auf
dem Dach sind unzulässig.
- 2.3 Dachgauben:
- WA₁ + WA₂:
- Die Gesamtlänge der Dachgauben darf max. 1 / 3
der Trauflänge betragen. Desweiteren muss die
Dachgaube von der Giebelmauer mind. 3
Sparrenfelder, untereinander mind. 2 Sparrenfelder
entfernt sein und mit der Dachfläche mind. 3
Ziegelreihen unter dem First enden.
- Schleppgauben sind unzulässig.
- 2.4 Fassadengestaltung:
- Zulässig sind Putzflächen und
Holzverkleidungen.
- 2.5 Höhe FFB EG:
- Die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss
(FFB EG) darf max. 20 cm über der Mitte der
Grundstückszufahrt betragen. Maßgeblich ist die
mittlere Höhenlage der geplanten
Erschließungsstraße bei der Zufahrt.

2.6 Wandhöhe:

MI:

Die traufseitige Wandhöhe darf max. 6,75 m im zulässigen Bereich der 2 Vollgeschosse und 10,50 m im zulässigen Bereich der 3 Vollgeschosse über der festgesetzten Höhe des FFB EG betragen.

WA₁:

Die traufseitige Wandhöhe darf max. 6,75 m über der festgesetzten Höhe des FFB EG betragen.

WA₂:

Die traufseitige Wandhöhe darf max. 6,00 m über der festgesetzten Höhe des FFB EG betragen.

Als Wandhöhe gilt das Maß von FFB EG bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder Attika.

3.0 EINFRIEDUNG

3.1 Straßenseitig:

Vertikaler Holzlattenzaun mit durchlaufender Lattung oder Bretterung, in ruhigen, braunen, naturbelassenen, hell lasierten oder weißen Farbtönen;
vertikal betonte Metallzäune;
Gabionen;
Hanichelzäune oder Hecken aus freiwachsenden einheimischen Laubgehölzen.

Gesamthöhe max. 1,20 m über OK Straße (Deckschicht).

Die Ausbildung von Streifenfundamenten und Zaunsockeln ist generell unzulässig.

3.2 Gartenseitig:

Wie Ziffer 3.1 oder Maschendrahtzaun.

Gesamthöhe max. 1,20 m über OK Gelände.

Die Ausbildung von Streifenfundamenten und Zaunsockeln ist generell unzulässig.

3.3 Bodenfreiheit:

Es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Zaunsäulen erlaubt.

Bei Zäunen ist zwischen Zaun und Geländeoberfläche eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm einzuhalten.

3.4 Zaunlinie:

Zu öffentlichen Straßen (Fahrbahn) und zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist die Zaunanlage jeweils 50 cm von der Grundstücksgrenze abzurücken (Zaunlinie), der verbleibende Bankettstreifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflegen.

4.0 GARAGEN / NEBENGEBÄUDE

- 4.1 Anzahl der erforderlichen Stellplätze je Wohneinheit:
2 Stück / Wohneinheit
- 4.2 Garagen-, Carport- und Nebengebäude sind in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzugleichen.

5.0 GARAGENZUFahrTEN

Vor jeder Garagenzufahrt ist ein Stellplatz von mindestens 5 m Tiefe auf dem Grundstück vorzusehen.

Stellplätze und Garagenzufahrten sind der Straßenraumgestaltung anzupassen, dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigung nicht zulässig).

Private Stellplätze, die auf benachbarten Grundstücken aneinandergrenzen, dürfen zum Nachbargrund hin nicht eingezäunt werden.

6.0 IMMISSIONSSCHUTZ

Aus Schallschutzgründen ist die Gemeindeverbindungsstraße "Griesenau" auf 50 km/h im Bereich der Baugebietsausweisung "Herzogau III" zu beschränken.

7.0 WERBEANLAGEN

Allgemein:

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

Werbeanlagen Gebäude MI:

An den Gebäuden sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 5 m² je Gebäude zulässig. Nicht zulässig sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf/über den Dachflächen.

Freistehende Werbeanlagen (Pylone, Mastwerbeanlagen) MI:

Pro Grundstück ist max. 1 Mastwerbeanlagen zulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen an der höchsten Stelle nicht höher als 3,0 m über Geländeoberfläche sein.

Fahnenmasten MI:

Auf einem Grundstück sind max. 2 Werbefahnen an einem gemeinsamen Standort zulässig. Die Fahnenmasten dürfen an dem höchsten Punkt nicht höher als 5,0 m über Geländeoberfläche sein.

8.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

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

Die Ausbildung von Stützmauern als Naturstein-Trockenmauern zur Gartengestaltung bis zu einer Höhe von 0,5 m (gemessen ab Urgelände) ist zulässig.

9.0 FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

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.

10.0 WASSERWIRTSCHAFT

Die Beseitigung des Abwassers ist im Trennsystem zu regeln.

Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) wird dem bestehenden gemeindlichen Kanal in der bestehenden Straße "Herzogau" zugeführt.

Niederschlagswasser:

Das Oberflächenwasser aus den versiegelten Flächen der Erschließungsstraßen und das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück flächig zu versickern. Hierbei wird auf das beiliegende Baugrundgutachten hingewiesen.

Um eine ausreichende Reinigungsleistung zu gewährleisten, wird eine Mächtigkeit des Sickerraums über dem mittleren höchsten Grundwasserstand von mindestens einem Meter gefordert. Bei einer Dimensionierung der Versickerung nach Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sind die entsprechenden Grundwasserstände zu berücksichtigen.

Es ist besonders darauf zu achten, dass ein hydraulischer Anschluss an die besser durchlässigen quartären Kiese gegeben ist. Die Ausbildung der erforderlichen Versickerungsanlagen ist mit den jeweiligen Genehmigungs- und Fachbehörden abzustimmen. Grundsätzlich werden hier sehr oberflächennahe Versickerungseinrichtungen, wie z. B. Mulden- oder Rinnensysteme zur Reinigung und Rückhaltung in Kombination mit Sickerschächten, empfohlen.

Auf die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) 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).

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN

(§ 9, Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

Die privaten Gartenflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten Gartenflächen, wird die Verwendung der in Punkt 3.0 ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt. Ansonsten können im privaten Bereich alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 4.0 genannten beschriebenen Arten.

Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m².

Pflanzqualitäten:

Bäume I. Ordnung: mind. Hochstamm, 3xv., STU 14-16

Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv. STU 12-14 cm
oder v. Heister, 150 - 200 cm

Obstbäume: Hochstamm mind. 2xv.

Bei Hecken: Bäume: v. Heister, 100-150 cm

Sträucher: v. Str., mind. 3 - 5 Triebe, 60 - 100 cm

2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES

(§ 9, Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pro angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht verwendet werden!). Die Pflanzgebote gemäß Planzeichen Punkt I. 7.1 können nicht angerechnet werden, die festgesetzten Baumpflanzungen unter Punkt I. 6.1.2 jedoch schon.

3.0 ZU VERWENDENDEN GEHÖLZE

(§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Bäume I. Ordnung

| | |
|---------------------|--------------|
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |

3.2 Bäume II. Ordnung

| | |
|------------------|---|
| Malus domestica | Wild-Apfel |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Obstbäume: | Walnuss |
| | als standortgerechte und regionaltypische |
| | Arten und Sorten |
| Walnuss: | als Sämling |

3.3

Sträucher

| | |
|--------------------|---------------------|
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Salix caprea | Kätzchen-Weide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gem. Schneeball |

4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN

(§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

5.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL

(§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

6.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, 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.

7.0 AUSGLEICHSFLÄCHE

Insgesamt ist eine Ausgleichsfläche von 3.861 m² zu erbringen.

Die gesamte Ausgleichsfläche wird extern erbracht.

Die externen Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan in einer rechnerischen Größe von 3.861 m² wird auf einem Teilbereich der Flurnummer 2806, Gemarkung Waibling erbracht. Der Plan "Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan "Herzogau III" im M 1:1.000 / 5.000 mit der darin festgesetzten Ausgleichsfläche und den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend Rechnung getragen.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans ist die Ausgleichsfläche an das Ökoflächenkataster zu melden.

IV. HINWEISE

1.0 DENKMALSCHUTZ

1.1 Bodendenkmäler

Im Baugebiet gibt es keine konkreten Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler. Es handelt sich jedoch um eine archäologische Verdachtsfläche. Daher ist es nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden.

Ca. 4 Wochen vor dem Erschließungs- bzw. Baubeginn muss mit einem Bagger mit Humusschaufel der Oberboden im Bereich der Erschließungsstraße bzw. im gesamten Gelände in Suchstreifen mit ca. 7 m Abstand abgetragen werden.

Im Falle des Zutagekommens von archäologischen Befunden muss die Untersuchungsfläche erweitert und 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.

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

1.2 Baudenkmäler:

In Herzogau sind keine Baudenkmäler vorhanden. In ca. 520 m Entfernung westlich im Ort Harburg befindet sich die neu erbaute Hl.-Kreuz-Kapelle (D-2-79-132-64; Altarretabel, um 1680, weitere Ausstattung, 18./19. Jh.; in der 1998 neu erbauten kath. Hl. Kreuz-Kapelle).

Weitere Baudenkmäler liegen in ca. 1,8 km Entfernung in Landau an der Isar und ca. 2,0 km in Peigen. 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 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.

4.0 BAUGRUND, BAUGRUBENAUSHUB, MUTTERBODEN

4.1 Schutz gegen Grund- und Schichtenwasser

Bei der baulichen Ausbildung der Keller sind entsprechende Schutzmaßnahmen gegen hohes Grund- oder Schichtenwasser vorzusehen (weiße Wanne). Es wird empfohlen zum Schutz gegen Starkniederschläge alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.
Auf das beiliegende Baugrundgutachten des IB Geoplan aus Osterhofen wird verwiesen.

4.2 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).

4.3 Gründung und Baugrubenverbau:

Auf Grund des Grundwasserflurabstandes von ca. 2,5 m wird dazu geraten, die Tiefen für Gründungen und Kanalbau auf den Abschnitt oberhalb des Grundwasserspiegels zu beschränken. Im Grundwassernahbereich ist ein dichter Verbau zu empfehlen.

Grundwasserschwankungen und ein Anstieg des Grundwasserspiegels bis knapp unter GOK sind im Hochwasserfall zu erwarten.

4.4 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.

5.0 ERNEUERBARE ENERGIEEN

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.

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 **Dach- und Fassadenbegrünungen:**

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.

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.

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte für öffentliche Pflanzungen weitestgehend autochthones Pflanzgut (= von ortsnahe 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.

8.0 BEHINDERTENGERECHTER AUSBAU

Die Erschließungsplanung ist mit dem örtlichen Behindertenbeauftragten abzusprechen.

Neubauten sollten, wenn möglich, barrierefrei geplant werden.

Entwurfsbearbeitung:
Straßkirchen, den 31.10.2016
Geändert am 13.02.2017
Geändert am 10.04.2017

Für den Antragsteller:
Pilsting, den


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

.....
Markt Pilsting,
1. Bürgermeister
Josef Hopfensperger

Iggensbach, den 31.10.2016
Geändert am 13.02.2017
Geändert am 10.04.2017


.....
Ursula Jocham
Dipl. Ing. Univ. Landschaftsarchitektin