

# BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG SO"Oberes Moos" Pilsting-Ganacker

## PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

---



### Markt Pilsting

Marktplatz 23 \* 94431 Pilsting  
1. Bürgermeister Josef Hopfensperger

#### ENTWURFSBEARBEITUNG

AM: 22. Februar 2016

GEÄNDERT AM: 04. Juli 2016

GEÄNDERT AM: 26. September 2016



*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



Sonstiges Sondergebiet SO<sub>1</sub>  
 gemäß § 11 BauNVO:

Das Sondergebiet dient der Bestandssicherung "Fruchthof" als Großhandel überwiegend mit Obst und Gemüse, sowie zugehörige Lager- und Parkflächen, sowie betriebliche Gebäude, Garagen, sowie die zugehörige Betriebsleiterwohnung

1.2



Sonstiges Sondergebiet SO<sub>2</sub>  
 gemäß § 11 BauNVO:

Zulässig sind Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden, von welchen schädliche Umweltauswirkungen ausgehen.

Das Sondergebiet SO<sub>2</sub> dient dem Einbau einer Kathodischen-Tauch-Lackierungs(KTL)-Anlage mit zugehörigen Büroräumen, Fabrikations- und Lagerflächen in das Bestandsgebäude.

## 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

2.1

SO <sub>1</sub>	
GRZ 0,8	GFZ 1,2
a	DH12,0 m

L<sub>EK,T</sub> = 60 dB(A)/m<sup>2</sup>;  
 L<sub>EK,N</sub> = 40 dB(A)/m<sup>2</sup>

GRZ = maximal zulässige Grundflächenzahl  
 GFZ = maximal zulässige Geschossflächenzahl  
 DH = maximal zulässige Dachhöhe  
 a = abweichende Bauweise  
 L<sub>EK,T</sub> = Emissionskontingent tags 60 dB(A)/m<sup>2</sup>  
 L<sub>EK,N</sub> = Emissionskontingent nachts 40 dB(A)/m<sup>2</sup>

2.2

SO <sub>2</sub>	
GRZ 0,8	GFZ 1,2
a	DH12,0 m

L<sub>EK,T</sub> = 65 dB(A)/m<sup>2</sup>;  
 L<sub>EK,N</sub> = 55 dB(A)/m<sup>2</sup>

GRZ = maximal zulässige Grundflächenzahl  
 GFZ = maximal zulässige Geschossflächenzahl  
 DH = maximal zulässige Dachhöhe  
 a = abweichende Bauweise  
 L<sub>EK,T</sub> = Emissionskontingent tags 65 dB(A)/m<sup>2</sup>  
 L<sub>EK,N</sub> = Emissionskontingent nachts 55 dB(A)/m<sup>2</sup>

### 3.0 BAUWEISE, BAUGRENZE

- 3.1 a abweichende Bauweise
- 3.2  Baugrenze
- 3.3  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (sh. Ergänzung Pkt. I.5.4)

### 4.0 VERKEHRSFLÄCHEN

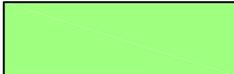
- 4.1  öffentliche Verkehrsflächen - Straßen (Befestigung Asphalt)
- 4.2  Ein- und Ausfahrtsbereich Betriebsgrundstück

### 5.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 5.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 5.2  Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung (hier Art der baulichen Nutzung, Emissionskontingente)
- 5.3 337,00 m ü.NN  
 festgesetzte Höhe bestehendes Gelände (in m ü. NN.) bei der Einfahrt
- 5.4  Umgrenzung unbefestigter Flächen:  
In diesem Bereich dürfen keine Nebenanlagen und Garagen errichtet werden. Versiegelungen sind unzulässig. Dieser Bereich darf nur als Lager- bzw. Stellplatzfläche in Schotterbauweise ausgeführt werden.

### 6.0 GRÜNFLÄCHEN

(§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1  öffentliche Grünfläche / Straßenbegleitgrün
- 6.2  zu erhaltender Gehölzbestand (Laubbaum)
- 6.3  Gehölzpflanzung aus Sträuchern:  
10 - 15 Stück pro Planzeichen nach Artenliste in den textl. Festsetzungen Grünordnung, Punkt III. 4.3
- 6.4  zu pflanzende Einzelbäume:  
Baum I. Ordnung (Hochstamm) nach Artenliste in den textl. Festsetzungen Grünordnung, Punkt III 4.0, Standortverschiebung unter Einhaltung der Anzahl erlaubt.
- 6.5  zu pflanzende Einzelbäume:  
Baum II. Ordnung (Hochstamm), hier ausschließlich Kopfweiden, siehe Artenliste in den textl. Festsetzungen Grünordnung, Punkt III 4.0, Standortverschiebung unter Einhaltung der Anzahl erlaubt.

6.6



private Grünfläche

## 7.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE

7.1



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

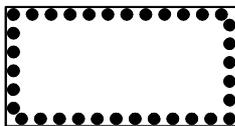
**E 1**

Pflanzung einer 4 -6 reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern (85%) und Bäumen I. und II. Ordnung (15%) auf 70 % der Länge. (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste Punkt III, 4.0). Zusätzlich sind in den offenen Bereichen einzelne Kopfweiden in der Anzahl gemäß Planeintrag durch Planzeichen I., 6.5 zu pflanzen.

**E 2**

Pflanzung einer 2-reihigen freiwachsenden Strauchhecke auf der gesamten Länge. (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste Punkt III, 4.3)

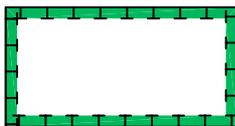
7.2



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Hier: Erhaltung der Bestandsgehölze

7.3



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft = Ausgleichsfäche  
tatsächliche Größe: 2.193 m<sup>2</sup>

Anrechnungsfaktor: 1,0

rechnerische Größe: 2.193 m<sup>2</sup>

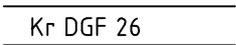
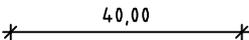
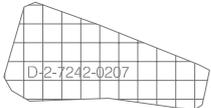
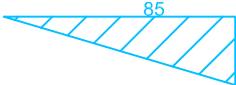
## 8.0 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR WASSERWIRTSCHAFT UND REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

8.1



bestehende Retentionsflächen zur Regenwasserversickerung

## 9.0 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- |      |   |  |
|------|---|--|
| 9.1  |    | Flurstücksgrenze mit Grenzstein  |
| 9.2  |    | Hauptverkehrsstraße mit Namensbezeichnung  |
| 9.3  |    | Wohngebäude  |
| 9.4  |    | Nebengebäude   |
| 9.5  | 2549  | Flurstücksnummer   |
| 9.6  |    | Maßzahl  |
| 9.7  |    | Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind -<br>Anbauverbotszone Kreisstraße DGF 26 (15 m)<br>Anbauverbotszone Werbeanlagen Autobahn A92 (100 m) |
| 9.8  |  | kartiertes Bodendenkmal  |
| 9.9  |  | bestehende Trafostation  |
| 9.10 |  | Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge<br>(hier Zäune, Bepflanzung und Bäume unzulässig)   |
| 9.11 |  | Tore Gebäude   |
| 9.12 |  | Zugänge Gebäude  |
| 9.12 |  | bestehende Parkplätze  |
| 9.13 |  | bestehender Löschwasserbrunnen   |

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 **SO<sub>1</sub>** Sonstiges Sondergebiet SO<sub>1</sub>  
gemäß § 11 BauNVO:
- Das Sondergebiet dient der Bestandssicherung "Fruchthof" als Großhandel überwiegend mit Obst und Gemüse, sowie zugehörige Lager- und Parkflächen, sowie betriebliche Gebäude, Garagen, sowie die zugehörige Betriebsleiterwohnung
- 1.2 **SO<sub>2</sub>** Sonstiges Sondergebiet SO<sub>2</sub>  
gemäß § 11 BauNVO:
- Zulässig sind Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden, von welchen schädliche Umweltauswirkungen ausgehen.
- Das Sondergebiet SO<sub>2</sub> dient dem Einbau einer Kathodischen-Tauch-Lackierungs(KTL)-Anlage mit zugehörigen Büroräumen, Fabrikations- und Lagerflächen in das Bestandsgebäude.

### 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 **GRZ 0,8** Grundflächenzahl 0,8  
als Höchstmaß bezogen auf die Grundstücksfläche
- 2.2 **GFZ 1,2** Geschossflächenzahl 1,2 als Höchstmaß bezogen auf die Grundstücksfläche
- 2.3 **DH 12,0 m** Dachhöhe (Höhe baulicher Anlagen) gemessen am höchsten Punkt eines Gebäudes als Höchstmaß bezogen auf den festgesetzten Höhenfestpunkt (Höhe Zufahrt 337,0 m ü. NN.)

### 3.0 BAUWEISE, BAUGRENZE

- 3.1 **abweichende Bauweise**  
Gebäude können innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne der offenen Bauweise errichtet werden, jedoch ist die Gebäudelänge auf 140 m begrenzt.
- 3.2 **Baugrenze**
- Ein oberirdisches Vortreten von Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß zulässig mit
- erdgeschossigen Schutzdächern mit einer Tiefe von 3,0 m
  - untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO bis max. 1 / 3 der Fassadenlänge, jedoch höchstens 5,0 m.

### 3.3 Betriebsleiterwohnung

Im SO<sub>1</sub> ist eine bestehene Betriebsleiterwohnung zulässig (Bestandsschutz).

### 3.4 Bestandsgebäude

Bestehende Gebäude haben Bestandsschutz.

## 4.0 SCHALLSCHUTZ

Der schalltechnische Bericht Nr. S1603009 rev1 des Ingenieurbüros Geoplan aus Osterhofen vom 11.07.2016 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche, die in der nachfolgenden Auflistung angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691, weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Emissionskontingente (flächenbezogene, immissionswirksame Schallleistungspegel)

*von 65 dB(A)/m<sup>2</sup> am Tag bzw. 55 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht für die Fläche SO<sub>2</sub>  
und  
von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> am Tag bzw. 40 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht für die Fläche SO<sub>1</sub>.*

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (ausschließlich geometrische Ausbreitungsdämpfung).

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691:2006-12 besitzt dabei lediglich die im BP als „Emissionsbezugsfläche“ dargestellte Fläche.

Für das Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbau-genehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf der Grundlage der DIN 45691 zu führen.

## 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, Blendfassaden und Mauerwerksstrukturen  
Farbtöne: 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; Holzzäune
Höhe:	max. 2,00 m, gemessen ab OK fertiges Gelände
Bodenfreiheit:	Einfriedungen mit Zäunen müssen einen Mindestabstand zum Gelände von 15 cm aufweisen, um ein Durchschlüpfen von Igel und Amphibien zu ermöglichen.
Sockelhöhe:	durchlaufende Zaunsockel und Streifenfundamente sind unzulässig

## 5.3 Stellplätze

### 5.3.1 Überdachte Stellplätze und Garagen

Gedeckte Stellplätze, oberirdische Garagen, Garagenanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. Tiefgaragen sind unzulässig.

### 5.3.2 Stellplatzbefestigung

PKW-Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze für PKW sind nur in einer Ausführung mit Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotterrasen, Natursteinpflaster, wasserdurchlässige Pflasterarten oder wassergebundene Decken zulässig. Bestehende Stellplätze haben Bestandsschutz.

## 5.4 Aufschüttungen, Abgrabungen

Auffüllungen bis max. 50 cm über Urgelände in Bereichen der nicht befestigten Flächen und Eingrünungen sind zulässig. Auf eine evtl. erforderliche Genehmigungspflicht nach BayBO wird hingewiesen. Geländeaufschüttungen sind so vorzunehmen, dass das anfallende Oberflächenwasser aus der Bauparzelle nicht auf das Nachbargelände abfließt.

## 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 Art. 23 BayStr.WG 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 hinreichen geeignete Unterlagen vorzulegen.

#### 5.6.2 Werbeanlagen Gebäude

An den Gebäuden sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 25 m<sup>2</sup> pro 100 m Fassadenlänge zulässig.  
Nicht zulässig sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf/über den Dachflächen.

#### 5.6.3 Freistehende Werbeanlagen (Pylone, Mastwerbeanlagen)

Im Geltungsbereich sind max. 2 Mastwerbeanlagen zulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen an der höchsten Stelle nicht höher als 12,0 m über Geländeoberfläche sein.

#### 5.6.4 Fahnenmasten

Auf dem 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 Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

#### 5.7.1 Leitungsrecht

Die jeweiligen Schutzstreifen sind 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 zu jeder Zeit zugänglich sein und befahrbar und begehbar bleiben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich dieser Anlagen sind vorab mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

#### 5.7.2 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.

Speziell wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro - Textil - Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A 3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.

## 5.8 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.

Die Außen- und Straßenbeleuchtung, die während der Bauzeit errichtet wird, ist so anzuordnen und auszurichten, dass sie den Verkehrsablauf auf der A92 nicht durch Blendeinwirkung gefährdet oder beeinflusst. Jegliche Blendung des Autobahnverkehrs ist auszuschließen.

## 5.9 Wasserwirtschaft

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

### 5.9.1 Schmutzwasser:

Die Ableitung des Schmutzwassers (soziales Abwasser) erfolgt in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal in der Erschließungsstraße Oberes Moos mit Anschluss an eine Druckleitung in die bestehende Kläranlage in Landau.

### 5.9.2 Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasser aus den Bestandsgebäuden und versiegelten Flächen wird über bestehende Retentionsflächen versickert.

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

Auf die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem 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).

Oberflächenwasser, Trauf- und sonstige Abwässer dürfen der Kreisstraße und deren Nebenanlagen nicht zugeleitet werden.

### 5.9.3 Löschwasserversorgung

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.

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Zufahrt zu den Gebäuden muss laut den Richtlinien über die „Flächen für die Feuerwehr“ für den gesamten Bebauungsplan gesichert sein.

Auf dem Grundstück Flur-Nr 2549 befindet sich ein mit Bescheid vom 21.01.2010 durch das Landratsamt Dingolfing-Landau genehmigter Brunnen. Die Wasserentnahme ist beschränkt gültig bis zum 31.12.2019. Die zur Entnahme erlaubte Wassermenge darf max. 1,4 l/s, 50 m<sup>3</sup>/d und 10.000 m<sup>3</sup>/a betragen. Dieser Brunnen ist derzeit als Löschwasserbrunnen deklariert.

Die löschwassertechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Wasserleitung in der Erschließungsstraße „Oberes Moos“ (PVC DN 100) sowie über den vorbeschriebenen bestehenden Brunnen auf der Flur-Nr. 2549.

Die Marktgemeinde Pilsting übernimmt die Aufgabe der Bereitstellung des leistungsgebundenen Löschwassers nur 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).

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. Dies ist im Rahmen der Einzelbauvorhaben durch die Eigentümer oder Investoren zu regeln.

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 im Rahmen des Brandschutznachweises des jeweiligen Bauwerbers. Bei einem erhöhten Löschwasserbedarf ist dieser mit der örtlichen Feuerwehr abzuklären und ggf. durch den Gewerbebetreibenden sicherzustellen.

### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

#### 1.0 UMSETZUNGEN, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSE

Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Inbetriebnahme der neuen gewerblichen Nutzung fertigzustellen.

Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für festgesetzte Bepflanzungen sind nur standortheimische Gehölze zulässig.

Die Gehölze für die interne Ausgleichsfläche müssen zwingend aus autochthonem Pflanzgut bestehen.

Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m<sup>2</sup>.

Pflanzqualitäten:	Bäume I. Ordnung:	Hochstamm, 3xv., STU 16 -18 cm
	Bäume II. Ordnung:	Hochstamm, 3xv., STU 14 -16 cm oder Heister, 2xv., 150 -200 cm
	Sträucher:	2xv., 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm

#### 2.0 GRENZABSTÄNDE

Die Grenzabstände zu Grundstücken gem. Art. 47 AGBGB von 2,0 m bei Einzelbäumen und Heistern und 0,5 m bei Sträuchern sind einzuhalten. Zu landwirtschaftlichen Flächen sind für Bäume 4,0 m und für Sträucher 2,0 m Abstand einzuhalten.

#### 3.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES

##### **PKW - Stellplätze**

Für Parkplätze ist innerhalb der Stellplatzflächen 1 Großbaum / Hochstamm je 5 Stellplätze (bei gegenüberliegender Stellplatzanordnung je 10 Stellplätze = 2x5 Parkplätze) zu pflanzen. Stellplätze im Anschluss an Gebäude sind davon ausgenommen. Die Baumpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren / Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Poller, Granitfindlinge, Hochbord o.ä.). Die im Parkplatzbereich vorgesehenen Bäume sind mit einer Baumscheibe von mindestens 2,5 m x 2,5 m zu versehen.

#### 4.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE

4.1	<u>A) Bäume I. Ordnung</u>	
	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
	Fraxinus excelsior	Esche
	Quercus robur	Stiel-Eiche
	Tilia cordata	Winter-Linde
4.2	<u>B) Bäume II. Ordnung</u>	
	Malus domestica	Wild-Apfel
	Prunus avium	Vogel-Kirsche
	Prunus padus	Trauben-Kirsche
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Acer campestre	Feld-Ahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Juglans regia	Walnuss
	Salix alba	Silber-Weide, Kopfweide
	Obstbäume (auf die Verwendung regionaltypischer und robuster Sorten ist Wert zu legen)	

#### 4.3 C) Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix purpurea	Pupur-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

In den privaten Grünflächen ohne Pflanzaufgaben und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung Ziersträucher zugelassen.

- 4.4 Eine Pflanzung von fremdländischen und/oder in ihrem Wuchscharakter landschaftsfremden Laub- und Nadelbäumen wie z.B. Pyramidenpappeln, Trauerweide, Hängebuche, Blaufichten i. Arten und Thujen ist nicht zulässig.

#### 5.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL

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 WIESENFLÄCHEN

Die Neuansaat sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.

#### 8.0 AUSGLEICHSFLÄCHE

Es ist eine Ausgleichsfläche in einer Größe von 1.949 m<sup>2</sup> zu erbringen.  
 Die Ausgleichsfläche wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erbracht. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche und eine Grünlandfläche. Durch die Aufwertung dieser beider Flächen zu einer extensiven Wiese mit Baumgruppen und mit der Anlage unterschiedlicher Lebensraumstrukturen wird die vorhandene Fläche so aufgewertet, dass ein Faktor von 1,0 anzusetzen ist.

Die Ausgleichsfläche ist dem Ökoflächenkataster zu melden. Für die Planung, Umsetzung und Pflege der Ausgleichsfläche ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen.

**Folgende Maßnahmen werden für die interne Ausgleichsfläche festgesetzt:**

- o Ansaat der Ackerfläche mit autochthonem Saatgut (Regio-Saatgutmischung zur Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlands; Region 16)
- o Nutzungsbeschränkung der Wiese durch 2- malige Mahd, 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni
- o Entfernung des Schnittgutes
- o keine Pflanzenschutzmittel, keine Düngung
- o der Einsatz eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt
- o Pflanzung von Bäumen I. und II. Ordnung
- o Pflanzung zweier Strauchgruppen
- o Verwendung von autochthonem Pflanzgut
- o keine Einzäunung

Durch die Aufwertung zu einer extensiven Wiese mit Baumgruppen und unterschiedlichen Lebensraumstrukturen in diesem Bereich wird die vorhandene Fläche so aufgewertet, dass ein Faktor von 1,0 anzusetzen ist. Das bedeutet, dass für eine tatsächliche Fläche von 2.193 m<sup>2</sup> eine rechnerische Ausgleichsfläche von 2.193 m<sup>2</sup> anzusetzen ist. Damit wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend Rechnung getragen.

## 8.0 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Als Bestandteil des Baugenehmigungsantrages ist ein fachlich qualifizierender Freiflächengestaltungsplan für den Bereich der privaten Freiflächen vorzulegen. In geeignetem Maßstab (mind. 1:500) sind insbesondere ein Stellplatznachweis, die Gestaltung der Parkflächen, Entwässerung des Grundstückes, Böschungen, randliche Eingrünung, notwendige Ein- und Ausfahrten, Überstellung des Parkplatzes mit Großbäumen, sowie Lage, Größe, Stückzahl und Pflanzenauswahl der Pflanzflächen aufzuzeigen.

## IV. HINWEISE

### 1.0 DENKMALSCHUTZ

#### 1.1 Bodendenkmäler:

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt. Östlich der Kreisstraße sind Siedlungen vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung kartiert (Bodendenkmal D-2-7242-0165 und D-2-7242-0207). Unabhängig davon ist es nicht auszuschließen, dass sich im restlichen Bereich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden.

Im Falle des Zutagekommens von archäologischen Befunden im 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 eine 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. 2,8 km vom Planungsgebiet entfernt. Weitere Baudenkmäler liegen in ca. 1,5 km Entfernung in Ganacker, 2,3 km in Pilsting und 2,1 km in Landau a.d. Isar. 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 MUTTERBODEN

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

Das Niederschlagswasser aus den Bestandsgebäuden und versiegelten Flächen wird über bestehende Retentionsflächen versickert.

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 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.

Beleuchtung:

Der Einsatz von Lichtquellen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

#### Sicherstellung des Pflanzraums:

Großbäume: Baumgruppen: 200 x 200 x 100 cm

Kleinbäume: Baumgruppen: 150 x 150 x 80 cm

Gehölze: Auftrag Oberboden: 40 cm

Rasen: Auftrag Oberboden: 10 - 20 cm

#### Pflege:

Sämtliche Pflanzungen sind mit Stroh und Rinde zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

#### Pflanzenbehandlungsmittel:

Auf den Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln sollte auf den festgesetzten Vegetation- und Verkehrsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung verzichtet werden. Das gleiche gilt für den Einsatz von Streusalz und anderen ätzenden Stoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser auf privaten Verkehrs- und Stellflächen .

#### Fassaden- und Dachbegrünung:

Eine Fassaden- und Dachbegrünung soll vorgesehen werden, sofern diese der Gebäudenutzung nicht entgegensteht.

#### Einsatz von Recyclingmaterial:

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.

#### Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens:

Soweit möglich, sollten Betriebsflächen unversiegelt bleiben oder mit versickerungsfähigem Belag ausgestattet werden (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen).

Ausnahme: z.B. Manipulationflächen mit Öl, Chemikalien etc.

Entwurfsbearbeitung:  
 Straßkirchen, den 22.02.2016  
 Geändert am 04.07.2016  
 Geändert am 26.09.2016

Willi Schlecht  
 Dipl.-Ing. (FH) Stadtplaner

Für den Antragsteller:  
 Pilsting, den .....

Markt Pilsting,  
 1. Bürgermeister  
 Josef Hopfensperger

Iggensbach, den 22.02.2016  
 Geändert am 04.07.2016  
 Geändert am 26.09.2016

Ursula Jocham  
 Dipl. Ing. Univ. Landschaftsarchitektin