



BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG WA „RÖMERFELD IV“ Markt Pilsting

Gemarkung: Pilsting
Gemeinde: Markt Pilsting
Landkreis: Dingolfing-Landau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Hinweise

ENTWURFSBEARBEITUNG

Vorentwurf	Fassung 26. November 2020
Entwurf	Fassung 25. Januar 2021
Feststellung	Fassung 29. März 2021

ARCHITEKT UND BERATENDE INGENIEURE W E B E R
PARTGMBB S T A D T P L A N E R
DIPL. ING. (FH) JOSEF - P. W E B E R
ALLERSDORF 26 94 262 KOLLNBURG
FON: 09929/95778-31 FAX: 09929/95778-49
e-mail: jpw@arch-ing-weber.de

1.0 DENKMALSCHUTZ

1.1 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Bodendenkmäler oder –verdachtsflächen ersichtlich sein, sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu informieren.

Da sich aber rings um das Baufeld mehrere Bodendenkmäler erstrecken, müssen auch im Baugebiet „Römerfeld IV“ mit solchen gerechnet werden.

Falls Verdachtsflächen auftreten bedarf es einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG, welche bei der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt (Herr Hobler) zu beantragen ist. Einer Überbauung kann nur zugestimmt werden, wenn der Oberbodenabtrag im von baubedingten Bodeneingriffen betroffenen Bereich frühzeitig vor geplantem Baubeginn im Einvernehmen mit der Kreisarchäologie mittels eines Baggers mit ungezahnter Humusschaufel unter fachlicher Betreuung einer archäologisch qualifizierten Fachkraft durchgeführt wird. Bei Aufdeckung archäologischer Befunde muss die fachgerechte Vermessung, Ausgrabung und Dokumentation der archäologischen Befunde erfolgen.

Die Kosten des Oberbodenabtrags und der gegebenenfalls notwendigen digitalen Vermessung durch eine Fachfirma gehen zulasten des Antragstellers. Das Gleiche gilt auch für eventuell notwendiges Grabungspersonal, sofern die Kreisarchäologie keine ausreichenden Kapazitäten zur Verfügung stellen kann.

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.

1.2 Baudenkmäler:

Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs sind keine Baudenkmäler vorhanden. Südöstlich am Kapellenweg in ca. 360 m Entfernung befindet sich die Wieskapelle „Zum gegeißelten Heiland“, ein Saalbau mit eingezogenem Chor und Dachreiter, von 1648, umgebaut im 18. Jhd. (D-2-79-132-18). Eine Blickbeziehung besteht nicht.

Der Marktplatz von Pilsting mit seinen historischen Gebäuden liegt ca. 660 m südlich des Plangebiets. Die katholische Pfarrkirche „Mariä Himmelfahrt“, eine spätgotische Staffelhallenkirche mit Westturm aus der 2. Hälfte des 15. Jhd. liegt rund 800 m entfernt. Der Turm der Kirche überragt die ihn umgebende Wohnbebauung. Die Fernwirkung wird durch die Planungsabsicht die Gleiche bleiben. Somit wird das Baudenkmal nicht in seiner Erscheinung beeinträchtigt.

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. Allgemein:

Der beiliegende Geotechnische Bericht Nr. B2008337 vom 18.11.2020 des Büros Geoplan GmbH aus Osterhofen ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Vor Durchführung von Bautätigkeiten auf den Grundstücken wird jedoch empfohlen, die Beschreibung der Bodenverhältnisse und des Grundwasserstandes durch repräsentative Bodenerkundungen bestätigen zu lassen, um evtl. Unsicherheiten ausschließen zu können. Die Gründungen der Bauwerke und die Abdichtung der erdberührenden Bauteile sind auf den vorhandenen Baugrund und den angegebenen Grundwasserzustand abzustimmen.

4.2. Schutz gegen Grund- und Schichtenwasser:

Gemäß dem derzeitigen Informationsstand ist davon auszugehen, dass geplante nicht unterkellerte Gebäude in erster Linie in den schluffigen bis tonigen bzw. gemischtkörnigen Decklagen gründen.

Laut beiliegendem Bodengutachten wurde im Rahmen der Bodenaufschlussarbeiten in keiner der acht Bohrungen ein Grundwasserspiegel bis zu einer Tiefe von maximal 4,10 m unter GOK (= 342,47 m NN bzw. 341,61 m NN) erkundet. Schichtwasser kann aber aufgrund der geschichteten Untergrundverhältnisse in allen Abschnitten, besonders in den bindigen Ablagerungen, in jeder Tiefenlage in geringem Umfang bis Geländeoberkante auftreten. Es wird daher empfohlen, die Abdichtung der Bodenplatte nach den Vorgaben der DIN 18 533 vorzunehmen. Unter der Bodenplatte ist eine kapillarbrechende Schicht vorzusehen.

Unterkellerte Gebäude könnten voraussichtlich ohne größere Zusatzmaßnahmen in den quartären Schottern gegründet werden.

Weiterhin ist eine Bauwerksabdichtung nach DIN 18533-1:2017-7 notwendig. Gemäß genannter Norm wären Bauvorhaben aufgrund der La-

ge im Bereich eines wasserundurchlässigen Baugrundes in den Fall W1.2-E einzuordnen, sofern dauerhaft funktionsfähige, rückstaufreie Ringdrainagen auf Unterkante der Fundamente angebracht werden. Damit kann neben dem in die Hinterfüllung eindringenden Niederschlags- und Oberflächenwasser auch evtl. zuströmendes Schichtwasser aus dem Hinterfüllbereich abgeleitet werden. Bei Gründung mindestens 0,5 m oberhalb des Bemessungswasserstandes im Bereich der kiesigen Ablagerungen wäre der Fall W1.1-E maßgebend.

4.3. 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).

Die ordnungsgemäße Verbringung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und im Baugebiet nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist mit der Einreichung des Bauantrages der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dingolfing-Landau aufzuzeigen. Es ist eine genaue Massenbilanzierung des anfallenden Bodenmaterials (unterschieden zwischen Oberboden, Unterboden und Untergrund) zu erstellen, aus der hervorgeht wieviel und welches Bodenmaterial die Baustelle zur Verwertung oder Deponierung verlässt. Die sach-, umweltgerechten und rechtskonformen Verwertungs- und Entsorgungswege sind darin aufzuzeigen. Ausreichende Lagerflächen für das anfallende Bodenmaterial und die notwendigen Lagerzeiten sind dabei zu berücksichtigen.

4.4. Gründung und Baugrubenverbau:

Mit den erkundeten Gegebenheiten des Baugrundes liegen durchschnittliche Baugrundverhältnisse vor und sind in die geotechnischen Kategorie GK 2 nach DIN 1054 einzuordnen. Beim Aushub der Baugrube ist mit Boden der Homogenbereiche 1 und 2 zu rechnen. Im Homo-

genbereich 2 ist von mindestens mitteldichten bis dichten Lagerungsverhältnissen auszugehen.

Bei einer Gründung der Neubauten mit Keller, liegt die Gründungssohle im Bereich der Schotterablagerungen (Homogenbereich 2). Diese sind bei mitteldichter Lagerung zur Gründung geeignet. Die Gründung kann in diesen Boden sowohl über eine tragende Bodenplatte als auch über Einzel- oder Streifenfundamenten erfolgen.

Die Bodenplatten bzw. Einzel- und Streifenfundamente für nicht unterkellerte Bauwerke werden voraussichtlich überwiegend in bindigen Ablagerungen zum Liegen kommen. Deshalb wird hier voraussichtlich ein (Teil-) Bodenaustausch mit gut tragfähigem Kies-/Schottermaterial von $\geq 0,60$ m Mächtigkeit (je nach Gebäude und Last) unter den Gründungselementen erforderlich. Alternativ kann eine Gründung auf einem mittels Sand-Zement-Säulen (CSV) verbesserten Baugrund durchgeführt werden. Die mögliche Ausführung kann sowohl punktuell bzw. streifenartig unter Fundamentsohlen von Einzel- und Streifenfundamenten als auch rasterartig verteilt unter der Gesamtfläche von tragenden Bodenplatten erfolgen. Die anstehenden bindigen Böden werden durch dieses Verfahren verdichtet und durch Wasserentzug verbessert. In Wechselwirkung zwischen Säulen und Boden werden die Bauwerkslasten abgetragen. Dadurch sind mögliche (Differenz-) Setzungen deutlich zu verringern.

4.5. Schutz des Mutterbodens:

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden.

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 Bodenschutzgesetz gewährleisten (Schütthöhe maximal 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sollen Bodenverdichtungen vermieden werden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

5.0. ERNEUERBARE ENERGIEN

Für die Heiztechnik sind Solarkollektoren oder Grundwasser-/ Luft- oder Erdwärmeressourcen zu nutzen, zur Unterstützung von Strom Photovoltaikanlagen. Strom zur Wärmeerzeugung soll wegen schlechter Energieeffizienz nicht verwendet werden. Energieeffiziente Brennwertheizungen oder Holz-Pelletheizungen 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. 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.

6.2. 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

6.3. 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 nachwachsenden 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.

Für jede Parzelle (Wohnbebauung) sollte für verrottbare anfallende Garten- und Küchenabfälle ein Kompostplatz angelegt werden.

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 mittels der Regenwasserzisternen angesammelte Dachflächenwasser für die Freiflächenbewässerung bzw. Toiletten-spülung 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.

aufgestellt: Ruhmannsfelden, 29.03.2021

ARCHITEKT UND BERATENDE INGENIEURE W E B E R
PARTGMBB S T A D T P L A N E R
DIPL. ING. (FH) JOSEF - P. W E B E R
ALLERSDORF 26 94 262 KOLLNBURG
FON: 09929/95778-31 FAX: 09929/95778-49
e-mail: jpw@arch-ing-weber.de



Für den Antragsteller:
Pilsting, den 1.8. JUNI 2021



.....
Markt Pilsting,
1. Bürgermeister
Martin Hiergeist