

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG WA „Hochfeldweg“ in Schambach

nach § 13 a BauGB

TEXTLICHE HINWEISE

GEMEINDE STRASSKIRCHEN

Lindenstraße 1 * 94342 Straßkirchen



ENTWURFSBEARBEITUNG

Entwurf Fassung 23. April 2018



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

INHALTSVERZEICHNIS

I.	DENKMALSCHUTZ	2
1.1.	Bodendenkmäler	2
1.2.	Baudenkmäler	3
II.	IMMISSIONSSCHUTZ	4
III.	BODENSCHUTZ, BAUGRUND UND AUSHUB	4
3.1.	Baugrubenaushub	4
3.2.	Schutz des Mutterbodens	5
3.3.	Schutz gegen Grund- und Schichtenwasser	5
3.4.	Altlasten	5
IV.	ERNEUERBARE ENERGIE	5
V.	SPARTENERSCHLIESSUNG	6
VI.	HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG	7
6.1.	Freiflächengestaltungspläne	7
6.2.	Dach- und Fassadenbegrünung	7
6.3.	Sicherstellung des Pflanzraums	7
6.4.	Grenzabstände	8
VII.	ÖKOLOGISCHE ASPEKTE	8

I. DENKMALSCHUTZ

1.1. Bodendenkmäler

Im Baugebiet ist das Bodendenkmal D-2-7142-0278 kartiert. Hierbei handelt es sich um eine vermutete Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der mittleren und späten Latènezeit sowie der frühen römischen Kaiserzeit. Daher ist es nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden.

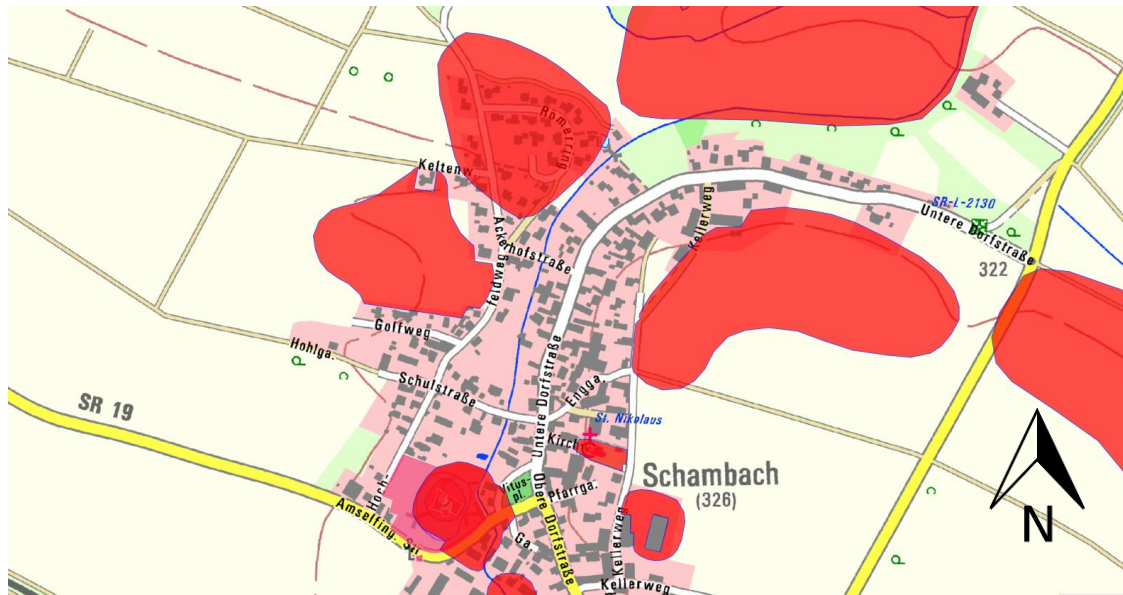
Im gesamten genannten Planungsgebiet bedürfen deshalb Bodeneingriffe einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG, welche bei der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt zu beantragen ist. Einer Überbauung kann nur zugestimmt werden, wenn der Oberbodenabtrag im von baubedingten Bodeneingriffen betroffenen Bereich frühzeitig vor geplantem Baubeginn im Einvernehmen mit der Kreisarchäologie mittels eines Baggers mit ungezählter 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 für die denkmalrechtliche Erlaubnis (Investor). 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 der Antragsteller vorrangig alles zu tun, um eine Beeinträchtigung, Veränderung resp. Zerstörung der Bau- und Bodendenkmale im Planungsgebiet aktiv zu verhindern.

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung WA „Hochfeldweg“ in Schambach
im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB
TEXTLICHE HINWEISE**

Entwurf Fassung vom 23. April 2018



Ausschnitt Bayerischer Denkmal-Atlas Online ohne Maßstab
Darstellung Bodendenkmäler rot, Baudenkmäler rosa

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 Straubing-Bogen oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Archäologische Außenstelle Regensburg zu melden.

1.2. Baudenkmäler

Ca. 230 m südöstlich des Planungsgebiets in der Pfarrgasse 3 befindet sich die katholische Pfarrkirche „St. Nikolaus“ (D-2-78-192-13), eine langgestreckte Saalkirche mit polygonalem, stichkappengewölbtem Chor und Satteldach mit einem dreigeschossigen Westturm mit eingezogenem Pyramidendach, Blendfenstern, Pilaster- und Lisenengliederung. Diese Pfarrkirche wurde um 1346 errichtet, der Turm vermutlich im 18. Jahrhundert. Im Friedhofsareal befindet sich auch die katholische Friedhofskapelle „St. Vitus“. Ein kleiner Massivbau, Mitte des 18. Jahrhunderts, mit Steildach und halbrunder Apsis. Die Fassade ist mit profiliertem Traufgesims und geschweiften Rundbogenfenstern gestaltet.

An der Amselfinger Straße 4, ca. 210 m südlich des Plangebiets liegt das Schloss Schambach mit der umgebenden Schlossanlage (D-2-78-192-11).

Bei dem Schloss, einer ehem. mittelalterlichen Burganlage, handelt es sich um eine vierseitige Anlage um einen Innenhof. Der Wohnbau im Nordwesten ist ein dreigeschossiger Satteldachbau mit Treppengiebel und zwei polygo-

nen, viergeschossigen Ecktürmen mit Kegeldächern. An der Hofseite mit Arkaden liegen ein runder Treppenturm und Dachgauben aus Fachwerk. Der Nordostflügel mit Torbau ist ein zweigeschossiger Satteldachbau und hat einen Treppengiebel. Im Kern stammt die ehemalige Burganlage aus dem 12./ 13. Jahrhundert und wurde im 16. Jahrhundert umgebaut. Der umgebende Schlosspark weist einen Wassergraben und eine Holzbrücke, wohl aus dem 16. Jahrhundert auf.

Der Kirchenbau und die Schlossanlage befinden sich in der Ortsmitte von Schambach. Die geplante Bebauung liegt am nordwestlichen Randbereich der Ortschaft. Zwischen der Kirche „St. Nikolaus“ und dem Schloss Schambach befinden sich zahlreiche Bestandsgebäude. Der Turm der Kirche überragt die ihn umgebende Wohnbebauung. Die Fernwirkung wird die Gleiche bleiben. Somit wird das Baudenkmal nicht wesentlich in seiner Erscheinung beeinträchtigt. Somit stellt die geplante Bebauung keine Beeinträchtigung des Baudenkmals dar.

II. IMMISSIONSSCHUTZ

Die Käufer/Eigentümer der Parzellen werden darauf hingewiesen, dass durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen entstehen können. Diese sind zu dulden.

III. BODENSCHUTZ, BAUGRUND UND AUSHUB

Vor Durchführung von Bautätigkeiten auf den Grundstücken wird empfohlen, die Beschreibung der Bodenverhältnisse und des Grundwasserstandes durch repräsentative Bodenerkundigungen 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.

3.1. 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).

3.2. 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.

3.3. Schutz gegen Grund- und Schichtenwasser

Für nicht-unterkellerte Gebäude wird empfohlen, die Abdichtung der Bodenplatte nach den Vorgaben der DIN 18 533 vorzunehmen. Unter der Bodenplatte ist eine kapillarbrechende Schicht vorzusehen.

Sollten die Neubauten unterkellert werden, können sich die erdberührten Bauteile je nach Einbindetiefe im Einflussbereich von Bodenfeuchtigkeit in stark durchlässigen Böden befinden. Es wird eine Abdichtung nach den Vorgaben der DIN 18 533 (Abdichtung gegen Bodenfeuchte und nichtstauendes Sickerwasser) empfohlen.

3.4. 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.

IV. 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.

V. SPARTENERSCHLISSUNG

Die Telekommunikationsversorgung des Planungsgebietes kann durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Telekom/Vodafone und Kabel Deutschland im „Hochfeldweg“ hergestellt werden. Die Spartenträger werden im Rahmen der Erschließungsplanung eingebunden.

Die Stromversorgung des Wohnbaugebietes ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Straubing im umliegenden bzw. anschließenden Straßennetz des „Hochfeldwegs“ gewährleistet. Die Stadtwerke Straubing werden im Rahmen der Erschließungsplanung eingebunden.

Zur Versorgung des Baugebietes 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.

Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraßen und Gehwege wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Dazu wird auf die Bestimmungen des § 123 BauGB verwiesen, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein sollen. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Bau- lastträger der Straße als Verursacher übernommen werden.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträucher, ist eine Abstandszone von je 2,50 m in beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, verwiesen.

Außerhalb des Planungsbereichs sind bereits 0,4 kV- Niederspannungserdkabel verlegt. Um Unfälle und Kabelschäden zu ver-

meiden ist vor allem mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, eine Planauskunft bei den Stadtwerken Straubing über unterirdischen Anlagen einzuholen.

Die Bauwilligen sind auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV V3 – GUV I 5190) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hinzuweisen.

Die Wasserversorgung wird an das vorhandene Ortsnetz angeschlossen. Dieses ist dem „Zweckverband zur Trinkwasserversorgung der Irlbachgruppe“ mit Sitz in Straubing zugeordnet. Die Kapazität der vorhandenen Leitungen reicht für das Planungsgebiet derzeit aus. Die bestehende Leitungstrasse des Versorgers ist im „Hochfeldweg“ verlegt.

VI. 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 Fassadenbegrünung

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.

VII. 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 ortsnahen 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 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

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung WA „Hochfeldweg“ in Schambach
im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB
TEXTLICHE HINWEISE**

Entwurf Fassung vom 23. April 2018

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.

Diese Hinweise werden Bestandteil des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung WA „Hochfeldweg“ in Straßkirchen und haben nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit aufzuliegen.

Entwurfsbearbeitung:
Entwurf Fassung vom 23. April 2018

Für den Antragsteller:
Straßkirchen, den


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

.....
Gemeinde Straßkirchen,
vertreten durch 1. Bürgermeister
Dr. Christian Hirtreiter