

GEMEINDE PARKSTETTEN

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Straubing-Bogen

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

WA „Münsterer Straße II“

BEGRÜNDUNG

Entwurf in der Fassung vom 22.03.2018

Verfahrensträger:

Gemeinde Parkstetten

Schulstraße 3
94365 Parkstetten
Tel.: 09421 / 99 33 0
Fax: 09421 / 99 33 21
Mail: gemeinde@parkstetten.de
Web: www.parkstetten.de

Parkstetten, den 22.03.2018

B. Krempf
1. Bürgermeister

Planung:

MKS Architekten – Ingenieure GmbH

Mühlenweg 8
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 94 21-0
Fax: 09961 / 94 21-29
Mail: ascha@mks-ai.de
Web: www.mks-ai.de

Bearbeitung:

Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Ascha, den 22.03.2018



INHALTSVERZEICHNIS

1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG	4
1.1. Aufstellungsbeschluss	4
1.2. Anlass der Planaufstellung	4
1.3. Flächennutzungs- und Landschaftsplan.....	5
2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET	5
3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG	7
3.1. Lage / Geltungsbereich / Größe.....	7
3.2. Flächenverteilung	7
3.3. Städtebauliches Konzept	8
3.4. Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung	8
3.5. Maß der baulichen Nutzung.....	8
3.6. Bauweise / Baugestaltung	8
3.7. Flächenbefestigungen	9
3.8. Geländemodellierungen.....	10
3.9. Baubeschränkungen.....	10
4. Erschliessung, Ver- und Entsorgung	10
4.1. Verkehrserschließung.....	10
4.2. Ver- und Entsorgung.....	10
4.3. Öffentlicher Personennahverkehr	11
5. Grünordnung	12
5.1. Grünordnerisches Konzept	12
5.2. Grünordnung auf öffentlichen Flächen.....	12
5.3. Grünordnung auf privaten Flächen	12
5.4. Pflanzenlisten	13
5.5. Zeitpunkt der Pflanzungen / Pflege	13
6. HINWEISE	14
6.1. Denkmalpflege.....	14
6.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände	14
6.3. Stromversorgung	14
6.4. Brandschutz.....	14
6.5. Telekommunikation.....	15
6.6. Regenwassernutzung	15
6.7. Wasserwirtschaft	15
6.8. Recyclingbaustoffe	16
6.9. Streusalz / ätzende Streustoffe / Düngemittel / Pestizide	16
6.10. Hochwasserschutz / Grundwasser / Grundwasserwärmepumpen	16
6.11. Abwasserentsorgung	16
6.12. Abfallbeseitigung	16

1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG

1.1. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 22.03.2018 hat die Gemeinde Parkstetten die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA „Münsterer Straße II“ beschlossen.

Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB entsprechend den Regeln des § 13a BauGB.

Prüfung der Voraussetzungen nach § 13b BauGB:

Die Grundfläche im Sinn des § 13a Absatz 1 Satz 2 beträgt weniger als 10.000 m²:
Parzellen 1-21: Bauland 17.111 m² x GRZ 0,40 = 6.844,40 m² überbaubare Grundfläche.
Die Voraussetzung ist erfüllt.

Es wird die Zulässigkeit von Wohnflächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen: Es ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das an den bestehenden Siedlungsbereich an der Köbnacher Straße anschließt. Die Voraussetzung ist erfüllt.

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Damit sind die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB gegeben.

1.2. Anlass der Planaufstellung

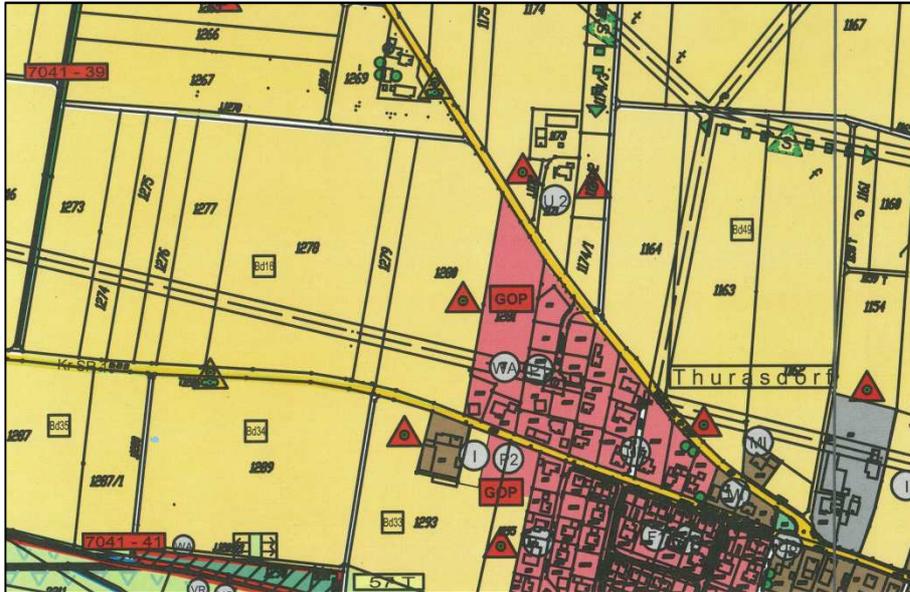
Die Gemeinde Parkstetten beabsichtigt aufgrund einer anhaltenden Baulandnachfrage die Ausweisung von Wohnbauflächen im westlichen Ortsbereich von Parkstetten.

Mit der Aufstellung der Bebauungspläne WA „Hochfeld Bauabschnitt III“ und WA „Hochfeld Bauabschnitt IV“ wurden seit 2011 Wohnbauflächen ausgewiesen und anschließend erschlossen. Die Parzellen sind mittlerweile veräußert und es besteht weiterhin erhebliche Baulandnachfrage im Ortsbereich Parkstetten. Zur Deckung des Bedarfes hat die Gemeinde daher ein Grundstück zwischen der Köbnacher Straße und der Münsterer Straße erworben.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes erforderlich.

1.3. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Parkstetten stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzflächen im Außenbereich dar.



Auszug aus dem rechtskräftigen FNP Gemeinde Parkstetten

Im Osten grenzen Wohnbauflächen an, die südliche Begrenzung bildet die Kreisstraße SR 15 Köbnacher Straße, südlich davon liegt eine Mischgebietsfläche. Nördlich befinden sich ein Feldweg sowie ein Anwesen im Außenbereich. Die nordöstliche Begrenzung bildet die Gemeindeverbindungsstraße „Münsterer Straße“. Im südlichen Teil verläuft eine 20 kV-Freileitung von Ost nach West über die Fläche.

2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET

Das Plangebiet wird vollständig landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im Norden grenzt ein öffentlicher Feldweg an, der von der Münsterer Straße aus die Feldflur nach Westen erschließt. Im Westen erstrecken sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen in Richtung des Ortsteiles Fischerdorf. Im Süden bildet die Kreisstraße SR 15 Köbnacher Straße die Grenze. Im Südosten grenzt unmittelbar Wohnbebauung an, im Osten befindet sich ein bislang unbebautes landwirtschaftlich genutztes Grundstück, an das sich die Wohnbebauung am Fasanenweg anschließt.

Das Plangebiet ist schwach geneigt und fällt von Norden nach Südosten ab. Die Geländehöhen betragen an der Einmündung des Feldweges in die Münsterer Straße ca. 321,00 m ü.NN, der Tiefpunkt befindet sich nördlich der angrenzenden Flurnummer 1281/2 bei ca. 318,70 m ü.NN. Von dort steigt das Gelände bis zum Böschungsfuß der SR 15 wieder auf etwa 319,90 m ü.NN an. Die Fahrbahn der Kreisstraße liegt im Osten bei ca. 321,00 m ü.NN und fällt nach Westen bis zur Plangebietsgrenze auf ca. 320,50 m ü.NN ab.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer oder sonstige Entwässerungseinrichtungen vorhanden. Das Niederschlagswasser versickert vor Ort über den Bodenkörper.

Im südlichen Bereich quert eine 20-kV-Freileitung das Plangebiet von Osten nach Westen.



Blick vom Feldweg im Norden auf das Plangebiet Richtung Kößnacher Straße.

Quelle:
MKS AI, 2018



Blick von der SR 15 im Südwesten auf den Ortsrand an der Kößnacher Straße bzw. am Fasanenweg.

Quelle: MKS AI, 2018

3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

3.1. Lage / Geltungsbereich / Größe

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand von Parkstetten zwischen der Münsterer Straße im Nordosten und der Kreisstraße SR 15 Köbnacher Straße im Süden und umfasst eine Größe von ca. 22.220 m². Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 1270 (Tfl.), 1280, 1281/1 (Tfl.) und 1286 (Tfl.) der Gemarkung Parkstetten.



Luftaufnahme mit
Plangebiet (rot gestrichelt)

Quelle:
BayernViewer, 03/2018

3.2. Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Münsterer Straße II“ beträgt ca. 22.220 m². Davon entfallen auf:

Wohnbauflächen, Parzellen 1-21, incl. private Grünflächen	ca.	17.111 m ²
Straßenverkehrsflächen Nord und Süd, Asphaltbelag	ca.	1.356 m ²
Platzfläche, Wendeanlagen, Pflasterbelag	ca.	1.098 m ²
Mehrzweckstreifen Parken, Zufahrten, Pflasterbelag	ca.	740 m ²
Radwege, Asphaltbelag	ca.	302 m ²
Grünflächen, Bauminseln, öffentlich	ca.	1.320 m ²
Grünflächen Mulden-Rigolen, öffentlich	ca.	293 m ²
Summe	ca.	22.220 m²

3.3. Städtebauliches Konzept

Der überwiegende Teil des Wohngebietes soll für eine Einfamilienhausbebauung vorgesehen werden, die sich in drei Baureihen von Nord nach Süd erstreckt. Im Süden soll entlang der Kößbacher Straße eine verdichtete Bebauung entstehen. Westlich der Zufahrt von der Kößbacher Straße soll ein langgestreckter Baukörper in Nord-Süd-Richtung entstehen, der zusammen mit Garagen als hofartige Bebauung den Ortsanfang markiert. Die entstehenden Baumassen gleichen den südlich der Kreisstraße liegenden landwirtschaftlichen Gebäuden und sind daher städtebaulich vertretbar. Östlich der Zufahrt ist ein Grundstück ausschließlich für eine verdichtete Doppelhausbebauung vorgesehen.

Die Gesamtstruktur des Baugebietes orientiert sich an den angrenzenden Siedlungsbe- reich, so dass eine ortstypische Siedlungsentwicklung gewährleistet werden kann.

3.4. Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Absatz 1 BauNVO festgesetzt.

3.5. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,40 festgesetzt.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,60 festgesetzt.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zugelassen (Planliche Festsetzung 2.7.).

3.6. Bauweise / Baugestaltung

Bauweise / Abstandsflächen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

Im WA1 sind ausschließlich Einzelhäuser zugelassen.

Im WA2 ist eine Mehrfamilienhausbebauung zugelassen.

Im WA3 sind ausschließlich Doppelhäuser zugelassen.

Baugrenzen

Die bebaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze (Planliche Festsetzung 3.5) definiert.

Gebäudehöhen

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Erschließungsstraße in der Mitte der Einfahrt, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte zu messen.

Firstrichtung

Die Firstrichtung ist frei wählbar.

Dachform / Dachneigung

Satteldach (SD) mit 15° - 30 ° Dachneigung, Walmdach (WD) / Krüppelwalmdach (KWD) mit 6° - 16° Dachneigung. Pulldach bzw. versetztes Pulldach (PD) mit 6° - 16° Dachneigung.

Dachgauben

Die Zulässigkeit von Dachgauben richtet sich nach der gültigen Satzung zur Regelung von örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Parkstetten (Stand zurzeit 30.10.2017).

Dacheindeckung

Pfannen, Ziegel in gedecktem rotem bis rotbraunem Farbton oder dunkelbraun bis anthrazit. Blecheindeckungen auch in gedeckten Grautönen. Gründächer.

Garagen

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist auf der privaten Grundstücksfläche ein mindestens 5,0 m tiefer Stellplatz anzuordnen, der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden darf. Kellergaragen sind unzulässig.

Stellplätze

Für jede Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Für die Parzelle 1 sind Flächen für die Errichtung von Stellplätzen umgrenzt (Planliche Festsetzung 15.3).

Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sockellose nicht vollflächig geschlossene Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen. Höhe bis 1,20 m. Hecken aus Laubgehölzen.

Gartenseitig: Maschenzaun bis 1,20 m Höhe oder Hecken aus Laubgehölzen.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen 1, 3,4 und 7-11 sowie entlang der östlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen 14-20 sind Einfriedungen mit einem Grenzabstand von 50 cm zu Nachbargrundstück zu errichten.

Unzulässig sind Mauern und Gabionenwände (mit Schotter oder Gestein gefüllte Gitterkörbe oder -wände).

Beleuchtung

Für die öffentliche Straßenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtkörper mit insekten-schonender Beleuchtung zulässig.

3.7. Flächenbefestigungen

Öffentliche Flächen:

Gehwege, Seitenstreifen und Mehrzweckstreifen nach planlicher Festsetzung 6.1.3 und 6.1.4 sind mit einem wasserdurchlässigen Pflasterbelag zu befestigen (z.B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit gerumpelten Fugen, Betonpflaster mit Rasenfuge).

Private Flächen:

Private Stellplätze, Garagenvorplätze und Grundstückszufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen (z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit gerumpelten Fugen, Betonpflaster mit Rasenfuge, Schotterbelag, Schotterrasen).

3.8. Geländemodellierungen

Geländeauffüllungen sind bis zu einer Höhe von maximal 30 cm bezogen auf die Höhe der Straßenoberkante in der Mitte der Einfahrt zulässig. Sämtliche Auffüllungen müssen auf dem eigenen Grundstück enden.

Abgrabungen sind bis maximal 0,5 m bezogen auf das Urgelände und bis maximal 50 cm zur Grenze des Nachbargrundstücks zulässig.

In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländekoten anzugeben und die geplanten Geländeänderungen (z.B. Auffüllung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

3.9. Baubeschränkungen

Entlang der Kreisstraße SR 15 Köbnacher Straße besteht gemäß Art. 23 Absatz 1 Nr. 2. BayStrWG eine Anbauverbotszone von 15 m, gerechnet vom bituminös befestigten Fahrbahnrand (Planliche Festsetzung 15.8). Innerhalb der Bauverbotszone ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig. Dies gilt nicht für Aufschüttungen und Abgrabungen geringen Umfangs.

4. ERSCHLISSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

4.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt im Norden über eine neu anzulegende Erschließungsstraße von der Münsterer Straße aus in das Gebiet. Südseitig der Münsterer Straße ist ein Radweg mit 2,50 m Breite vorgesehen, der ein Teilstück des geplanten Radweges zwischen der Köbnacher Straße und dem Sportzentrum bildet. Der Radweg wird nach der Einmündung in das Baugebiet an der Nordseite der geplanten Erschließungsstraße nach Westen geführt, wo die Weiterführung Richtung Sportzentrum geplant ist.

Die innere Erschließung des Baugebietes wird durch eine Platzfläche mit Bauminseln gegliedert. Die versetzte Straßenführung trägt zu einer Verlangsamung des Durchfahrtsverkehrs bei und verringert die Attraktivität für einen „Kurzschlussverkehr von Nord nach Süd“. Eine Stichstraße vom Platz nach Westen ermöglicht ggf. eine Anbindung künftiger Baugebiete im Westen. Im südlichen Bereich wird die Hausgruppe der Parzellen 2-5 über eine Stichstraße mit Wendeanlage für Pkw erschlossen. Die südliche Anbindung erfolgt über eine Zufahrt zur Kreisstraße SR 15.

Die Regelbreite im Straßenraum beträgt insgesamt 9,50 m (vgl. Karte 2 Prinzipschnitt Straßenraum). Davon entfallen 1,00 m auf einen niveaugleichen Seitenstreifen, 4,50 m auf die Fahrbahn und 2,50 m auf einen straßenbegleitenden Mehrzweckstreifen (Parken, Bauminseln, Schneelagern, Zufahrten) sowie 1,50 m für Grünflächen zur Versickerung von Niederschlagswasser (z. B. in Mulden-Rigolen-System).

4.2. Ver- und Entsorgung

Die öffentliche **Trinkwasserversorgung** erfolgt über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Buchberggruppe. Anschlussmöglichkeiten bestehen an der Südseite der

Münsterer Straße (Leitung DN 100) sowie an der Südseite der Kößbacher Straße (Leitung DN 125).

Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt über eine Anbindung an das gemeindliche Schmutzwasserkanalnetz. Anschlussmöglichkeiten bestehen in der Münster Straße sowie in der Kößbacher Straße.

Niederschlagswasserbeseitigung

Öffentliche Flächen:

Das Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen ist über geeignete Einrichtungen (z. B. Sickerrigolen im Seitenbereich, Hohlkörper-Sickeranlagen) vor Ort zu versickern. Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

Private Flächen:

Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen (Dachflächen, befestigte Flächen auf dem Grundstück) ist möglichst über geeignete Einrichtungen auf dem eigenen Grundstück vor Ort zu versickern. Pro Parzelle ist ein Rückhaltebehälter mit einem Volumen von mindestens 2 m³ (bei Doppelhaus 4 m³, bei Mehrfamilienhaus 10 m³) zu errichten. Das Niederschlagswasser darf dosiert an öffentliche Entwässerungseinrichtungen abgegeben werden. Es ist ein maximaler Drosselabfluss von 0,8 m³/s zulässig. Die Rückhalteeinrichtung ist vor Inbetriebnahme durch einen anerkannten privaten Sachverständigen abnehmen zu lassen und die Funktionsfähigkeit nachzuweisen. Die Funktionsfähigkeit ist dauerhaft zu erhalten. In den Bauantragsunterlagen sind die geplanten Versickerungs- und Rückhalteeinrichtungen darzustellen. Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

Die **Stromversorgung** des Baugebietes obliegt den Energiewerken Heider. Anschlussmöglichkeiten bestehen in der Kößbacher Straße.

Die bestehende 20kV-Freileitung der Bayernwerk AG wird im Bereich des Baugebietes und östlich davon abgebaut und erdverkabelt. Für die Versorgung des Baugebietes ist ggf. die Errichtung einer Trafostation erforderlich.

Die Anbindung an das **Telekommunikationsnetz** kann an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen. Anbindungsmöglichkeiten bestehen an der Nordseite der Kößbacher Straße sowie an der Nordseite der Münsterer Straße.

Die **Müllentsorgung** obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Das Baugebiet kann über die Erschließungsstraßen durchgehend angefahren werden. Die Parzellen 2-5 müssen die Abfalltonnen am Abfuhrtag an der Erschließungsstraße bereitstellen.

4.3. Öffentlicher Personennahverkehr

Die Gemeinde Parkstetten liegt im Versorgungsbereich der Verkehrsgemeinschaft Straubinger Land (VSL). Die nächstgelegene Bahnhaltestelle befindet sich an der Kößbacher Straße 6 für die Linie 7 (Straubing-Münster-Steinach-Parkstetten). Weitere Buslinien können im Ortskern Parkstetten genutzt werden.

5. GRÜNORDNUNG

5.1. Grünordnerisches Konzept

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen haben das Ziel, die entstehenden Bauflächen landschaftlich angemessen einzubinden und so die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu reduzieren. Zudem soll eine innere Durchgrünung des Straßenraumes mit geeigneten Bäumen die Wohnumfeldqualität verbessern.

Öffentliche Grünflächen mit begleitenden Baumpflanzungen sind an den örtlichen Hauptverkehrsstraßen Köbnacher Straße und Münsterer Straße vorgesehen. Entlang der Erschließungsstraßen werden in regelmäßigen Abständen Bauminseln mit Bäumen 2. Wuchsordnung vorgesehen. Der Platz im nördlichen Baugebiet erhält eine zentrale Grünfläche mit Bäumen.

Der westliche Ortsrand zur freien Landschaft wird über Laubbäume 2. Wuchsordnung und Strauchpflanzungen auf den privaten Grundstücken begrünt. Da mittelfristig eine weitere Bauflächenentwicklung nach Westen nicht ausgeschlossen werden kann, ist die Anlage öffentlicher Grünflächen hier nicht zielführend. An der östlichen Baugebietsgrenze ist eine Eingrünung nicht erforderlich, da hier von einem künftigen Lückenschluss der Bebauung zum Siedlungsbestand am Fasanenweg auszugehen ist.

5.2. Grünordnung auf öffentlichen Flächen

Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen:

Baumscheiben bzw. Pflanzstandorte müssen eine Mindestgröße von 8 m² aufweisen und sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Hochbord, Baumschutzbügel etc.) dauerhaft gegen ein Befahren zu schützen.

Die Pflanzungen auf öffentlichen Flächen sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode durchzuführen (Textliche Festsetzung 5.2).

Auf den öffentlichen Grünflächen ist der Einsatz von künstlichen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln unzulässig (Textliche Festsetzung 5.3).

Zu pflanzende Laubbäume (Planliche Festsetzung 13.2.2):

Pro Planzeichen ist ein Laubbaum 2. Wuchsordnung der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Zulässig sind auch Sorten der genannten Arten, die für den Straßenraum geeignet sind. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm.

5.3. Grünordnung auf privaten Flächen

Zu pflanzende Laubbäume (Planliche Festsetzung 13.2.2):

Pro Planzeichen ist ein Laubbaum 2. Wuchsordnung der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Zulässig sind auch Sorten der genannten Arten, die für den Straßenraum geeignet sind. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm.

Zu pflanzende Sträucher (Planliche Festsetzung 13.2.3)

Private Grünflächen Parzellen 1, 3, 4, 7-11: Auf mindestens 50 % der Grenze zur freien Landschaft ist eine einreihige Strauchpflanzung aus Arten der Liste 2 anzulegen und zu

erhalten. Pflanzabstand der Sträucher untereinander: 1,5 m. Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

Die Pflanzungen auf privaten Grünflächen sind in der auf die Nutzungsaufnahme der Wohngebäude folgenden Vegetationsperiode durchzuführen (Textliche Festsetzung 5.2).

5.4. Pflanzenlisten

Liste 1 Bäume 2. Wuchsordnung (mittelgroß):

Acer campestre	-	Feld-Ahorn	Sorte "Elsrijk"
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn	Sorten "Cleveland" / "Olmsted"
Alnus cordata	-	Italienische Erle	
Corylus colurna	-	Baum-Hasel	
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche	
Pyrus calleryana	-	Chinesische Birne	Sorte "Chanticleer"
Quercus robur	-	Stiel Eiche	Sorte "Koster"
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere	
Sorbus aria	-	Mehlbeere	Sorten "Magnifica" / "Majestica"
Tilia cordata	-	Winter-Linde	Sorten "Greenspire" / "Rancho" / "Roelvo"

Liste 2: Sträucher:

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gewöhnliche Heckenkirsche
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball

5.5. Zeitpunkt der Pflanzungen / Pflege

Die Pflanzungen auf öffentlichen Flächen sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Die Pflanzungen auf privaten Grünflächen sind in der auf die Nutzungsaufnahme der Wohngebäude folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

Pflege öffentlicher Grünflächen:

Auf den öffentlichen Grünflächen ist der Einsatz von künstlichen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln unzulässig. Nicht durch Pflanzgebote belegte Flächen sind als extensive Wiesenflächen zu entwickeln.

6. HINWEISE

6.1. Denkmalpflege

Im Plangebiet ist das Bodendenkmal D-2-7041-0075 verzeichnet. Beschreibung: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Gemäß Artikel 7 Absatz 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind Bodeneingriffe jeder Art genehmigungspflichtig. Vor einer Bebauung hat der Vorhabenträger im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalbehörde einzuholen. Im Planungsbereich muss frühzeitig vor Baubeginn eine bauvorgreifende Sondagegrabung mit einem Bagger mit Humusschaufel unter Aufsicht einer Fachkraft durchgeführt werden. Mit der Überwachung unter der fachlichen Leitung der Kreisarchäologie Straubing-Bogen ist eine private Ausgrabungsfirma zu beauftragen. Die Kosten hierfür sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Sollte ein Bodendenkmal aufgefunden werden, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung auf Grundlage der Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchführen zu lassen.

6.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebsstätten treten auch bei ordnungsgemäßer Ausführung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auf, die vom Bauwerber zu dulden sind.

Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art. 48 ABGB erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

6.3. Stromversorgung

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, auch beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, wird hingewiesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft beim Stromversorger einzuholen. Zur Versorgung des Gebietes sind Niederspannungsleitungen und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten. Hingewiesen wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

6.4. Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Die Zufahrten sind auf eine Achslast von 14 to auszubauen. Bei einer Sackgasse muss ein Wendehammer nach DIN errichtet werden. Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei

Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Kann diese nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden und ist in einem Umkreis von 100 m keine unabhängige Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) verfügbar, sind Löschwasserbehälter mit entsprechendem Volumen zu errichten. Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlichen Wasserversorger zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen nach DIN 3222 entnommen werden können. Es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

6.5. Telekommunikation

In den Erschließungsstraßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) zu berücksichtigen.

6.6. Regenwassernutzung

Es wird den Bauwerbern empfohlen, unverschmutztes Regenwasser in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülung zu verwenden. Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Einspeisung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ausgestattet ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zulassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist. Bei einer Nutzung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist darüber hinaus die Gemeinde Parkstetten zu informieren.

6.7. Wasserwirtschaft

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metaldächern ist mind. die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen.

Grundwasser, Schichtwasser oder Quellwasser aus den privaten Grundstücksflächen darf den öffentlichen Entsorgungseinrichtungen nicht zugeleitet werden

6.8. Recyclingbaustoffe

Es wird empfohlen, beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat anstelle von Kies oder Schotter zu verwenden.

6.9. Streusalz / ätzende Streustoffe / Düngemittel / Pestizide

Auf den privaten Flächen sollte zum Schutz von Boden und Grundwasser auf Streusalz und ätzende Streustoffe sowie auf künstliche Düngemittel und Pestizide verzichtet werden.

6.10. Hochwasserschutz / Grundwasser / Grundwasserwärmepumpen

Das Plangebiet liegt über der HW-100-Kote vom 319.20 m ü.NN und könnte nur bei einem Hochwasser höher als HW-100 überströmt werden. Es ist mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen. Im Grundwasser liegende Keller: Ausführung druck- und grundwasserdicht, z. B. als sogenannte "weiße Wanne" in Sperrbeton.

Aufgrund der nahe beieinander liegenden Parzellen können sich Grundwasserpumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist bei der Planung eigenverantwortlich zu beachten und ggf. durch einen Gutachter näher untersuchen zu lassen.

6.11. Abwasserentsorgung

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass die Rückstauenebene die Straßenoberkante ist und sich die Hausbesitzer eigenverantwortlich gegen Rückstau zu sichern haben.

6.12. Abfallbeseitigung

Die Bauwerber der Parzellen 2 - 5 werden darauf hingewiesen, dass die Abfallbehälter am Entleerungstag an der Haupteinfahrtsstraße bereitgestellt werden müssen. Der Wendehammer wird von Müllfahrzeugen nicht befahren.