

Bekanntmachung

über die öffentliche Auslegung der Ortsabrundungssatzung Kößbacher Straße III

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 08.11.2018 die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung Kößbacher Straße III beschlossen (Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen).

In der Sitzung vom 08.11.2018 wurden die Planentwürfe gebilligt.

Die Planung umfasst das Grundstück FINr. 1293 (nördliche Teilfläche), der Gemarkung Parkstetten. Durch die Satzung soll für den Planungsbereich eine Wohnbebauung ermöglicht werden.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung soll nicht durchgeführt werden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt in der vereinfachten Vorgehensweise.

Die Planunterlagen in der Fassung vom 08.11.2018 mit Planzeichnung, Begründung und „Naturschutzfachlicher Eingriffsregelung“ liegen in der Zeit vom

23.11.2018 bis einschließlich 28.12.2018

im Rathaus Parkstetten, Schulstr. 3 (Zi.-Nr. 3) während der allgemeinen Dienststunden (Montag bis Freitag 8.00 – 12.00 Uhr, Dienstag 13.00 – 17.00 Uhr, Donnerstag 14.00 – 18.00 Uhr) zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Der Entwurf der Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen; Ortsabrundungssatzung Kößbacher Straße III in Parkstetten ist unter <http://www.parkstetten.de/> einzusehen.

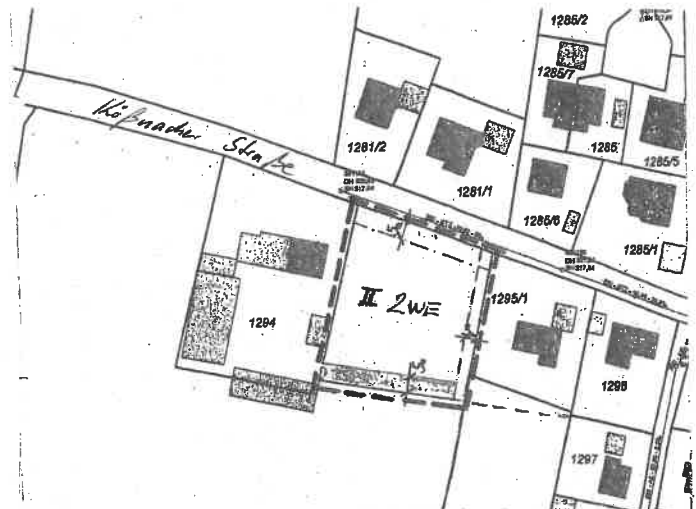
Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Von einer Umweltprüfung und dem Umweltbereich, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ebenfalls abgesehen.

Der Öffentlichkeit wird während dieser öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Weiterhin besteht die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht eingegangene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Parkstetten, den 14.11.2018
Gemeinde Parkstetten

Krempf
1. Bürgermeister

Aushang am:
Abgenommen am:



Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen
Ortsabrundungssatzung Kößnacher Straße III

Gemeinde: Parkstetten

Ort: Parkstetten, Kößnacher Straße FINr. 1293, Gemarkung Parkstetten

Landkreis: Straubing – Bogen

1. Planungsanlass / Planungsziel

Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Parkstetten ist die bisher noch bebauungsfreie Fläche südlich der Kößbacher Straße als „Allgemeines Wohngebiet“ bzw. Immissionsschutzfläche dargestellt. Eine Überplanung des gesamten Areals mit einem Bebauungsplan ist derzeit nicht möglich. Um trotzdem für eine Parzelle Baurecht zu schaffen, hat die Gemeinde Parkstetten nach Vorabstimmung mit dem Landratsamt Straubing-Bogen beschlossen, eine Ortsabrundungssatzung aufzustellen. Eine Immissionsschutzfläche ist im überplanten Bereich nicht mehr erforderlich.

Um eine weitere Bebauung der Grundstücke FINr. 1293 und 1295 gewährleisten zu können ist eine mögliche Zufahrt von jeglicher Bebauung freizuhalten.

2. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die nördlich vorbeiführende Kreisstraße „Kößbacher Straße“ (SR15).

Das Abwasser wird über den vorhandenen Mischwasserkanal in die gemeindliche Kläranlage entsorgt.

Die Wasserversorgung ist durch den Wasserzweckverband Buchberggruppe sichergestellt.

Die Stromversorgung erfolgt über das Energieversorgungsunternehmen Heider, Wörth a.d. Donau.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land gesichert.

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (vereinfachte Vorgehensweise)

Bestandsaufnahme und Bewertung

Die bisher bebauungsfreie Fläche wird landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt

Schützenswerte Grünstrukturen sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Die Fläche wird deutlich durch die anliegende Wohnbebauung und die nördlich liegende Kreisstraße geprägt und vermittelt optisch den Eindruck einer innerörtlichen Baulücke.

4. Satzung

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlässt die Gemeinde Parkstetten folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan M 1:1000. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung

§ 2 Zulässigkeit

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB

§ 3 Planliche Festsetzungen

Siehe Lageplan M 1:1000

§ 4 Textliche Festsetzungen

a) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,30 festgesetzt.

b) Die Abstandsflächen gem. BayBO sind einzuhalten.

c) Gebäude:

Dachform: Satteldach / Pultdach / Walmdach

Dachneigung: Satteldach 16° - 30°

Pultdach 6° - 16°

Walmdach 6° - 20°

Dachdeckung: Ziegel- bzw. Dachsteine in rotbraunen oder grauen Farbtönen
Außerdem zulässig: Blechdeckung sowie begrünte Dächer

Dachgauben: bei Satteldächern: stehende Dachgauben mit einer
Vorderansichtsfläche von max. 2,5 m²

bei Pultdächern: unzulässig

Wandhöhe: max. 6,50 m
Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Erschließungsstraße (Kreisstraße SR 15) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

d) Baugestaltung Nebengebäude:

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und -neigung dem Hauptgebäude anzupassen. Begrünte Flachdächer sind zulässig.

e) Einfriedungen:

Zulässig sind Einfriedungen ohne durchlaufende Zaunsockel in einem Abstand von 3 m zur östlichen Grundstücksgrenze.

Material: Holz oder Maschendraht

Höhe: max. 1,20 m

Mauern sind als Einfriedung nicht zugelassen

f) Stützmauern / Auffüllungen:

Stützmauern sind als Trockenmauern bzw. Gabionen zulässig.

Höhe max. 0,50 m.

Auffüllungen sind zulässig bis zur Oberkante der Erschließungsstraße.

g) Stellplätze:

Oberirdische Stellplätze und Überfahrten von Grünstreifen sind wasserdurchlässig zu befestigen

§ 5 Hinweise

a) Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten können; diese sind zu dulden.

b) Niederschlagswasserableitung

Das Niederschlagswasser sollte auf den Grundstücken gesammelt und möglichst als Brauchwasser genutzt werden.

c) Mineraldünger und Pestizide, Streusalz

Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden. Ebenso sollte auf privaten Verkehrs- und Stellflächen auf den Einsatz von ätzenden Streustoffen verzichtet werden.

d) Archäologie

Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend das Landratsamt oder das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen.

e) Hochwasserschutz/ Grundwasser

Das Plangebiet liegt über der HW 100 – Kote von 319,20 m üNN und könnte nur bei einem Hochwasserereignis über Hw 100 überströmt werden.
Mit hohen Grundwasserständen muss gerechnet werden.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Abb. 2 Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

0. Planungsvoraussetzungen

*Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
wird aufgestellt* ja nein
Einbeziehungssatzung

1. Vorhabenstyp

1.1 *Art der baulichen Nutzung
Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohn-
gebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines
Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).* ja nein

Art des Vorhabens:
Wohnbebauung

1.2 *Maß der baulichen Nutzung
Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein.* ja nein

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

2.1 *Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung
für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie
o Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang)
o Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG
o Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Wald-
flächen werden nicht betroffen* ja nein

2.2 *Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durch-
grünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B.
Listen 2 und 3a) vorgesehen.* ja nein

Art d. Maßnahmen:
Verwendung von heimischen Baum- u. Straucharten.
Verbot v. Sockelmauern
b. Zäunen

3. Schutzgut Boden

*Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen
(vgl. z.B. Listen 2 und 3a) begrenzt.* ja nein

Art d. Maßnahmen:
Einzelbauvorhaben mit Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen
Verwendung wasser-durchlässige Beläge

4. Schutzgut Wasser

- 4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. ja nein

Erläuterung:

Die Bäukörper werden auch bei höchstem Grundwasserstand nicht ins Grundwasser eindringen.

- 4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt. ja nein

- 4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. ja nein

Art d. Maßnahmen:
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Grundstückseinfahrt, Stellflächen)

5. Schutzgut Luft / Klima

- Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. ja nein

Erläuterung:

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

6. Schutzgut Landschaftsbild

- 6.1 Das Baugebiet grenzt entweder an eine bestehende Bebauung an oder liegt innerhalb einer bestehenden Bebauung. ja nein

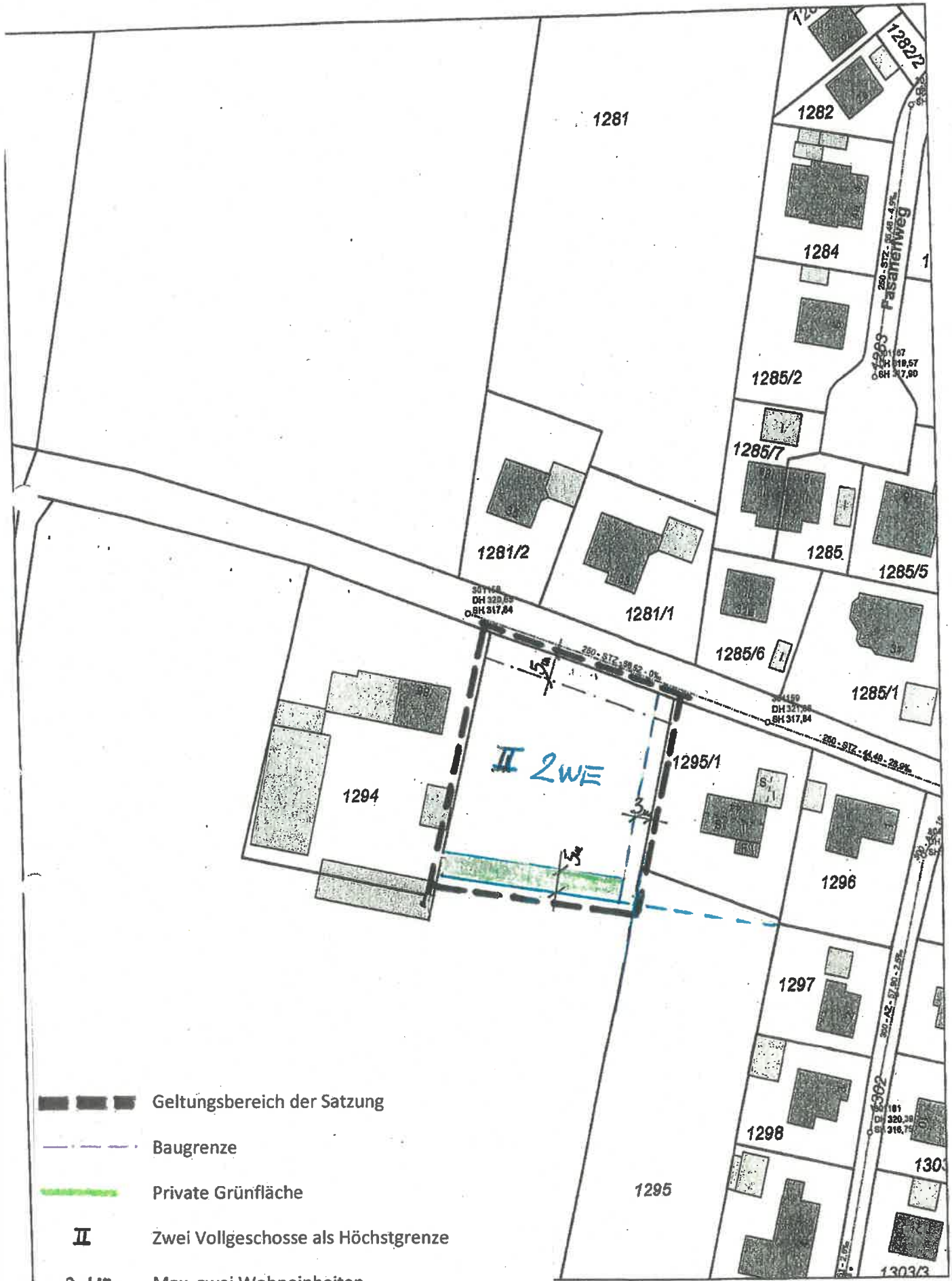
- 6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. ja nein




Erläuterung:

Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Handlagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

- 6.3 Einbindung in die Landschaft:
Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z.B. Liste 4). ja nein

Art d. Maßnahmen:
Einzelbauvorhaben mit Eingrünungsmaßnahmen auf privatem Grund



-  Geltungsbereich der Satzung
-  Baugrenze
-  Private Grünfläche
- II** Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 2 WE** Max. zwei Wohneinheiten

M = 1 : 1000



ger