

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt gem. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90)

0. Baubereich

- 1. Art der baulichen Nutzung
2. Bauweise
3. Max. zulässige Grundflächenzahl
4. Max. zulässige Geschosflächenzahl
5. Zulässige Dachformen und Dachneigungen
6. Maximal zulässige Wandhöhe
7. Festgesetzte Mindesthöhe Geländeoberkante

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1.3 WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Absatz 3 BauNVO sind ausgeschlossen. Im WA2 sind maximal 10 Wohneinheiten zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 0,4 Maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ)
2.2 0,40 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
2.7 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
2.8 WH max Maximal zulässige Wandhöhe von Gebäuden.
2.9 GOK Mindesthöhe des geplanten Geländes gemäß textlicher Festsetzung 4.1.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1 Bauweise
3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig
3.1.2 nur Doppelhäuser zulässig
3.5 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- 6.1.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich
6.1.2 Geh- und Radweg
6.1.3 Straßenverkehrsfläche, öffentlich, Pflasterbelag.
6.1.4 Seitenstreifen, Mehrzweckstreifen (Parken, Grundstückszufahrten), öffentlich, Pflasterbelag.
6.4 Einfahrt, Pro Parzelle ist eine Einfahrt mit einer Breite von maximal 6 m zulässig.
6.8 Sichtfeld Anfahrtsicht (3m / 200 m). Das Anfahrtsichtfeld ist von jeglicher Sichtbehinderung durch Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

- 8.1 Hauptversorgungsleitung oberirdisch, 20 kV-Mittelspannung.
8.2 Hauptversorgungsleitung oberirdisch, 20 kV-Mittelspannung. Wird abgeborst und verkabelt.

9. Grünflächen

- 9.1 Öffentliche Grünflächen.
9.2 Grünflächen privat, jegliche bauliche Anlagen, einsch. baugenehmigungsfreier Anlagen im Sinne der Bayerischen Bauordnung sind innerhalb der Flächen unzulässig.

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- 10.1 Flächen für die Niederschlagswasserbehandlung und Versickerung (Mulden/Rigolen).

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- 13.2 Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen
13.2.2 Anpflanzen von Laubbäumen. Pro Planzeichen ist ein Laubbauum 2. Wuchsendordnung der Liste I zu pflanzen und zu erhalten. Zulässig sind auch Sorten der genannten Arten, die für den Straßenraum geeignet sind.

- Liste I Bäume 2. Wuchsendordnung (Mittelgröße):
Acer campestre - Feld-Ahorn Sorte 'Ebirik'
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Ailanthus glandulosa - 'Cleveland' / 'Olmsted'
Corylus avellana - Italienische Erle
Prunus avium - Baum-Hassel
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Syria coccinea - Chinesische Birne Sorte 'Chanticleer'
Quercus robur - Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia - Stieleiche
Sorbos aucuparia - Vogelbeere
Sorbos aucuparia - Melibeere
Tilia cordata - Winter-Linde

II. PLANLICHE HINWEISE

- 15.2.3 Pflanzen und Strüchere
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.
Liste 2 Strauchpflanzung:
Caprinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Blut-Hornfeigen
Corylus avellana - Hasel
Crotosagus laevigata - Zweigflügel Weibdorn
Crotosagus monogyno - Eingriffeliger Weibdorn
Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster
Loniceria xylosteum - Gewöhnliche Heckenkirsche
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa - Roter Holunder
Viburnum opulus - Gew. Schneeball
15.5 Sonstige Planzeichen
15.8 Anbauverbotszone
15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
15.16 Maßangaben
15.17 Parzellennummerierung mit Angabe der ungefähren Flächengröße

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauweise

- 2.1 Bauweise
2.2 Abstandsflächen
2.3 Baugestaltung Hauptgebäude
2.3.1 Gebäudehöhen
2.3.2 Färbung
2.3.3 Dachformen / Dachneigung
2.3.4 Dachguben
2.3.5 Dacheindeckung
2.4 Garagen
2.5 Stellplätze
2.6 Einfriedungen
2.7 Beleuchtung
3.1 Flächenbefestigungen

2. Bauelemente und Baukörpergestaltung

- 2.1 Bauweise
2.2 Abstandsflächen
2.3 Baugestaltung Hauptgebäude
2.3.1 Gebäudehöhen
2.3.2 Färbung
2.3.3 Dachformen / Dachneigung
2.3.4 Dachguben
2.3.5 Dacheindeckung
2.4 Garagen
2.5 Stellplätze
2.6 Einfriedungen
2.7 Beleuchtung
3.1 Flächenbefestigungen

- 2.1 Bauweise
2.2 Abstandsflächen
2.3 Baugestaltung Hauptgebäude
2.3.1 Gebäudehöhen
2.3.2 Färbung
2.3.3 Dachformen / Dachneigung
2.3.4 Dachguben
2.3.5 Dacheindeckung
2.4 Garagen
2.5 Stellplätze
2.6 Einfriedungen
2.7 Beleuchtung
3.1 Flächenbefestigungen

4. Geländeauffüllungen und Abgrabungen

- 4.1 Für das Plangebiet wird eine Mindesthöhe für das geplante Gelände von 320,25 m ü.NN festgelegt.
4.2 Geländeauffüllungen über die festgesetzte Mindesthöhe hinaus sind bis zu einer Höhe von maximal 20 cm bezogen auf die Höhe der Straßenoberkante in der Mitte der Einfahrt zulässig.
4.3 Abgrabungen sind bis maximal 0,5 m bezogen auf das Ursprungsniveau und bis maximal 50 cm zur Grenze des Nachbargrundstücks zulässig.
4.4 In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Ursprungsterräne anzugeben und die geplanten Geländeveränderungen (z.B. Auffüllungen, Abgrabungen) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

5. Grünordnung

- 5.1 Bepflanzungen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen.
5.2 Die Pflanzungen auf öffentlichen Flächen sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.
5.3 Auf den öffentlichen Grünflächen ist der Einsatz von künstlichen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln unzulässig.
5.4 Öffentliche Flächen.
5.5 Private Flächen.

7. Immissionsschutz

- 7.1 Passive Schallschutzmaßnahmen
Auf den Parzellen 1, 12, 14 und 21 soll eine grundorientierte Planung erfolgen.

Table with 6 columns: Fassade IP, Maßgebliche Beurteilungswert, Zuzug (dB), Lärmniveau nach DIN 4109, Nach DIN 4109 erforderliches R-w, Empfohlenes R-w. Rows 1-21.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Belange der Denkmalspflege

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

2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände bei Bepflanzungen

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfleichen und der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebsstätten treten auch bei ordnungsgemäßer Ausführung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen auf.

3. Stromversorgung

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, auch beim Pflanzen von Bäumen und Strüchern, ist eine Abstandszone von je 2,00 m beiderseits von Erdarbeiten einzuhalten.

4. Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Die Zufahrten sind auf eine Achslast von 14 t auszubauen. Bei einer Schüttung muss ein Wendehammer nach DIN errichtet werden.

5. Telekommunikation

In den Erschließungsstraßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

6. Regenwasserentwässerung

Nach der geltenden Wassergebührensatzung des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Buchberggruppe ist auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen sind, der gesamte Wasserbedarf ausschließlich aus dieser Einrichtung zu decken.

7. Hinweise der Wasserwirtschaft

Für die Entleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreilegungsverordnung 'NWRV' vom 01.01.2008, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum geschlossenen Erheben von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächenwasser (TRENWG) vom 17.12.2008 zu beachten.

8. Recyclingabfälle

Es wird empfohlen, beim Umbau von Straßen, Wagen und Stellplätzen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Gemälts anstelle von Kies oder Schotter zu verwenden.

9. Streusatz / ätzende Streustoffe / Düngemittel / Pestizide

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

10. Hochwasserschutz / Grundwasser / Grundwasserwärmepumpen

Das Plangebiet liegt über der HW-100-Kote vom 319,20 m üNN und könnte nur bei einem Hochwasser höher als HW-100 überströmt werden. Es ist mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen.

11. Abwasserentsorgung

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

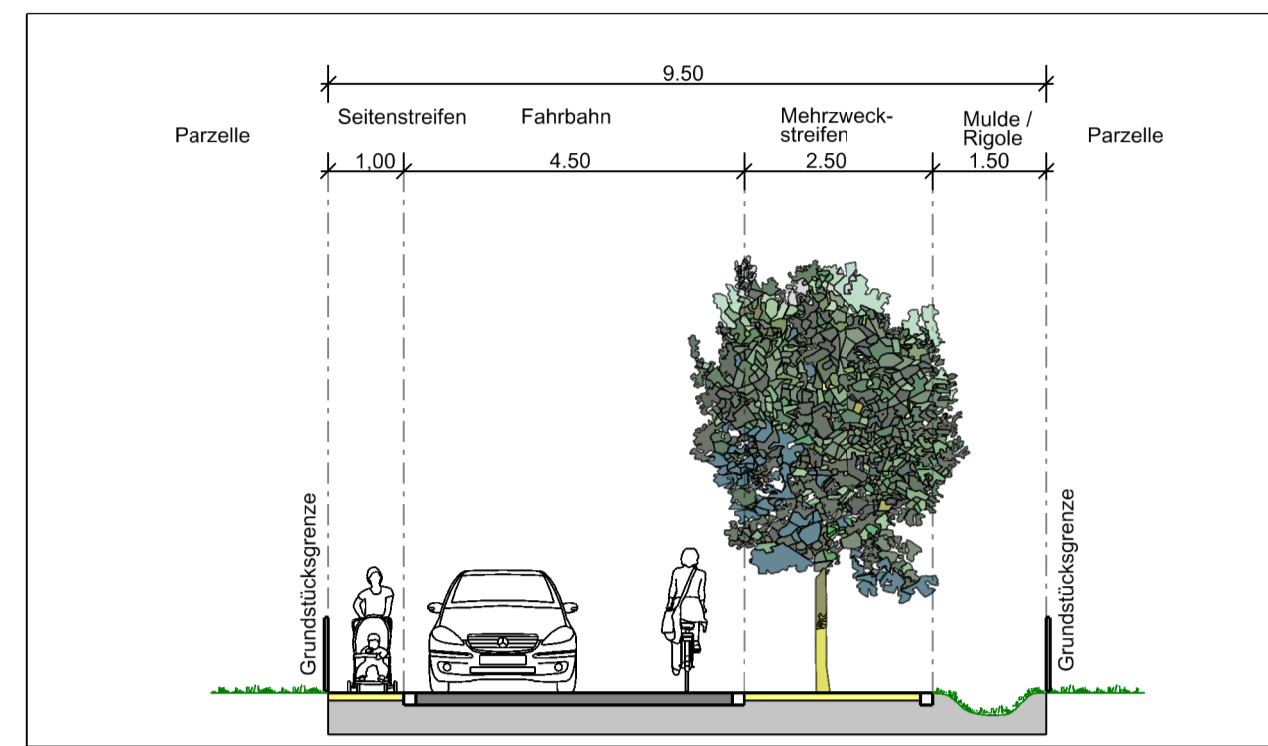
12. Abfallbeseitigung

Die Bauwerke der Parzellen 2 - 5 werden darauf hingewiesen, dass die Abfallbehälter am Entleerungstag an der Haupterschließungsstraße bereitgestellt werden müssen.

13. Bodenschutz

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Ausbaus ist zu achten. Bei Auf- und Entleeren von Materialen in eine durchzustarzte Bodenschicht sind die materialrechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, §12 BODSchV, einzuhalten.

Karte 2: Prinzipschnitt Straßenraum M 1:100



VERFAHRENSHINWEISE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Parkstetten hat in der öffentlichen Sitzung vom 22.03.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGG die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes 'Münsterer Straße II' beschlossen.

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Parkstetten hat den Entwurf sowie die Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 22.03.2018 gestiftet und die Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGG sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGG beschlossen.

3. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 22.03.2018 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGG in der Zeit vom 04.05.2018 bis einschließlich 05.06.18 zur Einsicht öffentlich ausgelegt.

4. Erneute Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 14.06.2018 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGG in der Zeit vom 16.10.2018 bis einschließlich 19.11.2018 zur Einsicht öffentlich ausgelegt.

4. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Parkstetten hat den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom 14.06.2018 nach Prüfung der Behörden und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGG in der Sitzung am 06.12.2018 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGG beschlossen.

Parkstetten, den

(Kreuzpl. I. Bürgermeister) (Siegel)

5. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird hiermit ausgeteilt. Parkstetten, den

(Kreuzpl. I. Bürgermeister) (Siegel)

6. BEKANNTMACHUNG

Die Gemeinde Parkstetten hat den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Absatz 3 BauGG schriftlich am

(Kreuzpl. I. Bürgermeister) (Siegel)

Parkstetten, den

(Kreuzpl. I. Bürgermeister) (Siegel)

ÜBERSICHTSPLAN



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN WA "MÜNSTERER STRASSE II"

Project information including: MKS ARCHITEKTEN - INGENIEURE GmbH, Müllenerweg 8 - 94347 Ascho, phone, fax, email, website. Project title: Gemeinde Parkstetten Allgemeines Wohngebiet 'Münsterer Straße II'. Location: Schulstraße 3, 94365 Parkstetten. Scale: 1:1000. Drawing date: 14.06.2018.

Karte 1: Bebauungsplan M 1:1.000

