

GEMEINDE PARKSTETTEN

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Straubing-Bogen

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

WA „Münsterer Straße II“

BEGRÜNDUNG

Satzung in der Fassung vom 14.06.2018

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 06.12.2018

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 06.12.2018



INHALTSVERZEICHNIS

1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG	4
1.1. Aufstellungsbeschluss	4
1.2. Anlass der Planaufstellung	4
1.3. Flächennutzungs- und Landschaftsplan	5
1.4. Standortwahl / Alternativen	5
2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET.....	8
2.1. Bestandsbeschreibung	8
2.2. Baugrundverhältnisse.....	9
3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG	11
3.1. Lage / Geltungsbereich / Größe	11
3.2. Flächenverteilung.....	11
3.3. Städtebauliches Konzept.....	12
3.4. Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung.....	12
3.5. Maß der baulichen Nutzung.....	12
3.6. Bauweise / Baugestaltung.....	12
3.7. Flächenbefestigungen.....	13
3.8. Geländemodellierungen	14
3.9. Baubeschränkungen.....	15
3.10. Immissionsschutz	15
4. Erschliessung, Ver- und Entsorgung.....	17
4.1. Verkehrserschließung	17
4.2. Ver- und Entsorgung.....	17
4.3. Öffentlicher Personennahverkehr	18
5. Grünordnung	18
5.1. Grünordnerisches Konzept	18
5.2. Grünordnung auf öffentlichen Flächen	19
5.3. Grünordnung auf privaten Flächen.....	19
5.4. Pflanzenlisten	19
5.5. Zeitpunkt der Pflanzungen / Pflege	20
6. HINWEISE	20
6.1. Denkmalpflege.....	20
6.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände.....	20
6.3. Stromversorgung	21
6.4. Brandschutz	21
6.5. Telekommunikation	22
6.6. Regenwassernutzung.....	22
6.7. Wasserwirtschaft	22
6.8. Recyclingbaustoffe	23
6.9. Streusalz / ätzende Streustoffe / Düngemittel / Pestizide.....	23
6.10. Hochwasserschutz / Grundwasser / Grundwasserwärmepumpen.....	23
6.11. Abwasserentsorgung	23
6.12. Abfallbeseitigung	23
6.13. Bodenschutz	23
7. Unterlagenverzeichnis	24

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 17.094 m² x GRZ 0,40 = 6.837,60 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 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO sind ausgeschlossen. 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

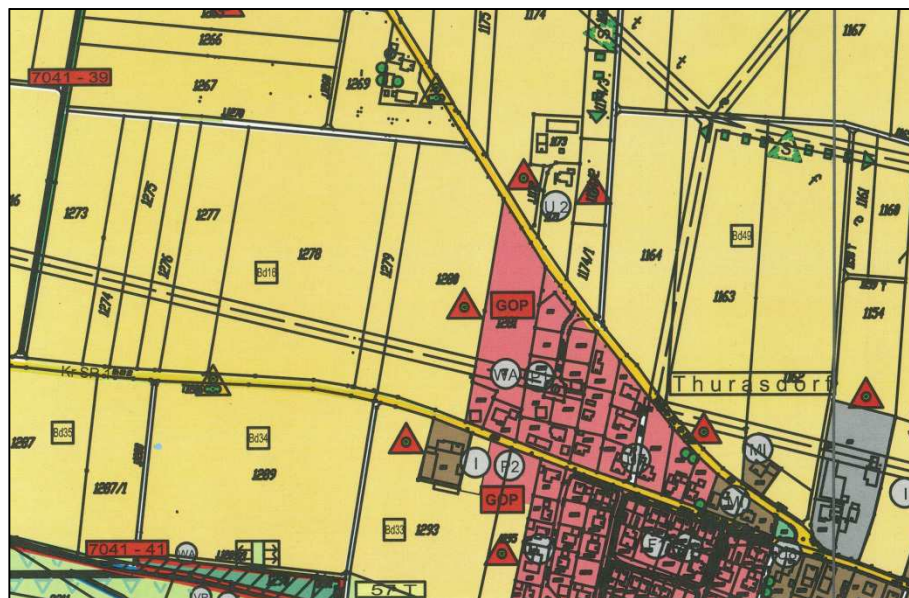
Die Gemeinde Parkstetten beabsichtigt aufgrund einer anhaltenden Baulandnachfrage die Ausweisung von Wohnbauflächen im westlichen Ortsbereich von Parkstetten.

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.

1.4. Standortwahl / Alternativen

Gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm Bayern Ziel 3.2.) sind bei der Entwicklung von Siedlungsflächen die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Gemäß dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Parkstetten sind im Ortsbereich von Parkstetten in vier Bereichen Wohnbauflächen (siehe Übersichtslageplan unten) dargestellt:

- Gebiet 1: Fläche südlich Münsterer Straße. Potenzial ca. 0,8 ha.
- Gebiet 2: Flächen östlich Nibelungenring und nördlich Bajuwarenstraße. Ca. 5,0 ha. Davon 1,0 ha wegen Überschwemmungsgebiet derzeit nicht bebaubar. Potenzial 4,0 ha.
- Gebiet 3: Flächen nördlich und südlich der Schulstraße im östlichen Ortsbereich. Potenzial ca. 4,0 ha.

Gebiet 4: Flächen nördlich Schmiedfeld. Ca. 2,2 ha. Derzeit wegen Lage im Überschwemmungsgebiet vollständig nicht bebaubar.



Übersichtslageplan Bauflächenpotenziale

Bewertung der Flächenpotenziale:

Gebiet 1 südlich Münsterer Straße:

Die Bauflächen konnten durch die Gemeinde Parkstetten bislang nicht erworben werden, so dass die angestrebte zusammenhängende Bauflächenentwicklung mit dem vorliegendem Plangebiet am unmittelbaren westlichen Ortsrand derzeit kurzfristig nicht umsetzbar ist.

Gebiet 2 Flächen östlich Nibelungenring und nördlich Bajuwarenstraße:

Für eine Teilfläche des Gebietes ist die Gemeinde Parkstetten in Verhandlungen zum Erwerb, so dass mittelfristig eine Bauflächenentwicklung in nächster Zeit ermöglicht werden könnte. Für die Deckung des derzeitigen kurzfristigen Bedarfes sind die Flächen jedoch noch nicht absehbar verfügbar.

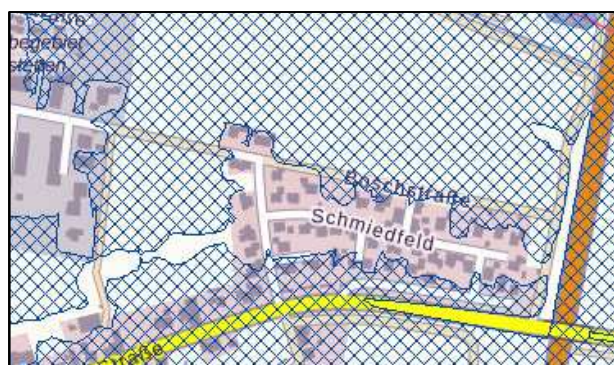


Ein Teil der Bauflächen mit ca. 1,0 ha im nördlichen Bereich zwischen Nibelungenring und Höhe Sandweg befindet sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Donau. Dadurch ergeben sich zeitlich befristete Einschränkungen für Bauflächenausweisungen. Diese Teilbereiche sind solange nicht entwickelbar, bis der Hochwasserschutz entlang der Donau für ein HQ 100 umgesetzt ist.

Gebiet 3 Flächen nördlich und südlich der Schulstraße:

Seitens der Gemeinde konnten in diesem Bereich keine zusammenhängenden Flächen erworben werden, die eine Bauflächenentwicklung auch in Teilbereichen ermöglicht hätten. Aufgrund der Lage im Nahbereich zum Ortszentrum von Parkstetten mit seinen öffentlichen und schulischen Einrichtungen sind die Flächen von besonderer Bedeutung für die mittelfristigen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten. Eine Reduzierung oder Herausnahme der geplanten Wohnbauflächen aus der Flächennutzungsplandarstellung wird aus Gründen einer städtebaulich geordneten und zielgerichteten Ortsentwicklung nicht befürwortet.

Gebiet 4 Flächen nördlich Schmiedfeld:



Die Bauflächen befinden sich im nördlichen Bereich zwischen Nibelungenring und Höhe Sandweg innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Donau. Dadurch ergeben sich zeitlich befristete Einschränkungen für Bauflächenausweisungen.

Diese Flächen sind solange nicht entwickelbar, bis der Hochwasserschutz entlang der Donau umgesetzt ist und die Flächen für ein HQ 100 geschützt sind.

Zusammenfassende Bewertung:

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächenpotenziale umfassen unter Berücksichtigung der aus Gründen des Hochwasserschutzes nicht bebaubaren Anteile im Überschwemmungsgebiet eine Größenordnung von ca. 8,8 ha. Erfahrungsgemäß lassen sich innerhalb des Planungshorizontes des Flächennutzungsplanes (ca. 15 Jahre) etwa ein Drittel der im FNP dargestellten Bauflächen über eine verbindliche Bauleitplanung rechtverbindlich umsetzen. Damit kann ein Flächenanteil von etwa 2,9 ha als realistisches Entwicklungspotenzial abgeschätzt werden, das für ca. 27 - 28 Bauparzellen reicht.

Gemäß Demographie-Spiegel für Bayern wird für die Gemeinde Parkstetten ein Einwohnerzuwachs von 3120 EW im Jahr 2018 bis auf 3220 EW im Jahr 2028 prognostiziert. Die tatsächliche Einwohnerentwicklung weicht jedoch erheblich davon ab. So wurden für das Jahr 2017 bereits 3.207 Einwohner gezählt (97 EW mehr als in der Prognose), zum Stand August 2018 sind ca. 3.374 Einwohner gemeldet und damit 254 Einwohner mehr als für 2018 prognostiziert. Die Prognose des Demographie-Spiegels für das Jahr 2028 ist damit bereits um 154 Einwohner übertroffen und dadurch überholt.

Diese dynamische Entwicklung zeigt, dass die Gemeinde Parkstetten als Wohnort eine hohe Attraktivität aufweist. Gründe dafür liegen u. a. in der stadtnahen Lage zur Stadt Straubing, der sehr guten Verkehrsanbindung an überregionale Verkehrsachsen (B20, A3) und dem hohen Freizeit- und Erholungswert der Gemeinde (Naherholungsgebiet, Radweganbindungen, Sportzentrum). Die Nachfrage nach Bauland für Wohnbauland ist nach wie vor hoch und es stehen für die Deckung der aktuellen kurzfristigen Nachfrage nach Bauland derzeit keine alternativen Flächen zur Verfügung, die in Bereichen

entwickelt werden können, für die entsprechende Darstellungen als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan bestehen. Aufgrund der festgestellten überproportionalen Einwohnerentwicklung sieht die Gemeinde Parkstetten keine Veranlassung, bestehende Bauflächen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes herauszunehmen, da die als städtebaulich sinnvolle und angemessene mittelfristige Bauflächenbevorratung eingestuft werden.

Auch in weiteren potenziellen städtebaulichen Entwicklungsbereichen (die im FNP noch nicht als Bauflächen dargestellt sind) wie den Ackerflächen westlich der Habichtstraße können von der Gemeinde keine Flächen kurzfristig erworben werden.

Damit ist für die Gemeinde Parkstetten der vorliegende Standort zwischen der Köbnacher Straße und der Münsterer Straße die derzeit einzige kurzfristig verfügbare Alternative, um die Nachfrage nach Bauland zu decken.

2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET

2.1. Bestandsbeschreibung

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 Plan-
gebiet Richtung Köb-
nacher Straße.

Quelle:
MKS AI, 2018



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

Quelle: MKS AI, 2018

2.2. Baugrundverhältnisse

Die Gemeinde Parkstetten hat im Bereich der Flurnummer 1280 Baugrunduntersuchungen zur Feststellung der Bodenverhältnisse und der hydrologischen Verhältnisse durchführen lassen.

Der geotechnische Bericht Nr. 3180506 der ifb Eigenschenk GmbH, Mettener Straße 33, 94469 Deggendorf vom 31.07.2018 liegt in der Gemeindeverwaltung Parkstetten auf

und kann während der üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden. Eine telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen.

Im Gebiet wurden Rammkernbohrungen bis in 5 m Tiefe niedergebracht und die Schichten erkundet. Nachfolgend wurden zusammengefasst folgende Verhältnisse angetroffen:

Bodenverhältnisse

Im Plangebiet wurden unter der Ackerbodenaufgabe sandige Tone und Schluffe bzw. schluffige und tonige Sande erbohrt. Die Farbe ist hellbeige bis beige, die Konsistenz der bindigen Böden reicht von weich bis halbfest. Die Deckschichten weisen eine Mächtigkeit von 0,9 bis 1,8 m unterhalb Geländeoberkante auf. Diese Böden besitzen erfahrungsgemäß mäßige bis mittlere Scherfestigkeiten, eine mäßige bis schlechte Verdichtungsfähigkeit, eine mittlere bis große Zusammendrückbarkeit und eine geringe bis mittlere Durchlässigkeit. Böden dieser Art gelten als frostempfindlich.

Im Liegenden darunter befinden sich teils schwach schluffige, sandige Kiese bzw. teils schwach schluffige kiesige Sande. Ihre Farbe ist hellbeige bis hellbraun, die Kiese sind kantengerundet, teilweise nass. Diese Böden besitzen erfahrungsgemäß große bis sehr große Scherfestigkeiten, eine gute Verdichtungsfähigkeit, eine geringe Zusammendrückbarkeit und eine mittlere bis große Durchlässigkeit. Böden dieser Art gelten als schwach frostempfindlich.

Grundwasser

Bei den Erkundungen im Juni 2018 wurde das Grundwasser bei einer Höhe von ca. 317,96 m ü. NN. erbohrt und liegt damit zwischen 0,79 m (Südosten) und bis zu 2,54 m (Nordwesten) unter dem Urgelände.

Der Grundwasserspiegel ist jahreszeitlichen Schwankungen unterworfen. Die Schwankungsbreite wird von der Grundwasserneubildung im Einzugsgebiet und damit auch von der jahreszeitlichen Niederschlagsverteilung und der Verdunstung beeinflusst. Nach der hydrogeologischen Karte liegt der mittlere Grundwasserstand am Untersuchungsort bei etwa 318 m ü. NN. Damit ist für das Untersuchungsgrundstück der maximale Grundwasserstand nahe der Geländeoberkante anzunehmen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Für den für die Versickerung relevanten Untergrund kann ein mittlerer Bemessungswert von $k_f = 5 \cdot 10^{-5}$ abgeschätzt werden. Die Böden dieses Homogenbereiches erfüllen damit die Anforderung an sickerfähige Böden. Der oben genannte Bemessungswert kann für eine Vorbemessung von Versickerungsanlagen verwendet werden. Für eine detaillierte Prüfung der Sickerfähigkeit und eine genaue Ermittlung des Bemessungswertes ist ein Sickerversuch vor Ort an der für die Versickerungsanlage vorgesehenen Stelle erforderlich.

Bei der Planung und Anlage von Versickerungsanlagen sind darüber hinaus die Grundwasserstände, Schwankungsbreiten des Grundwassers und die erforderlichen Reinigungsstrecken zu beachten. Nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 sollte die Mächtigkeit des Sickerbereiches grundsätzlich 1 m betragen, womit ein Mindestabstand der Versickerungsanlage zum mittleren höchsten Grundwasserstand MHGW von 1 m einzuhalten ist.

Dieser kann dieser mit einer Höhe von 317,54 m ü. NN. angenommen werden. Aus diesem Grund ist für das Plangebiet die Festsetzung einer Mindestgeländehöhe notwendig (siehe hierzu Punkt 3.8.1 der Begründung).

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 ge-
strichelt)

Quelle:
BayernViewer, 03/2018

3.2. Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Münsterer Straße II“ beträgt ca. 22.240 m². Davon entfallen auf:

Wohnbauflächen, Parzellen 1-21, incl. private Grünflächen	ca.	17.094 m ²
Straßenverkehrsflächen Nord und Süd, Asphaltbelag	ca.	1.478 m ²
Platzfläche, Wendeanlagen, Pflasterbelag	ca.	1.098 m ²
Mehrzweckstreifen Parken, Zufahrten, Pflasterbelag	ca.	730 m ²
Radwege, Asphaltbelag	ca.	210 m ²
Grünflächen, Bauminseln, öffentlich	ca.	1.365 m ²
Grünflächen Mulden-Rigolen, öffentlich	ca.	265 m ²
Summe	ca.	22.240 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. Westlich der Zufahrt von der Köbnacher Straße soll auf der Parzelle 1 ein langgestreckter Baukörper für ein 10-Familienhaus 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. Eine weitere verdichtete Bebauung soll im Norden des Baugebietes östlich der dortigen Zufahrtsstraße ermöglicht werden. Die Parzellen 12 und 13 werden für eine Doppelhausbebauung vorgesehen.

Die Gesamtstruktur des Baugebietes orientiert sich an den angrenzenden Siedlungsbereichen, 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.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Absatz 3 BauNVO sind ausgeschlossen. Dies ist notwendig, um die Voraussetzungen für eine Wohnnutzung zu schaffen, für die das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt werden kann (lt. Bayerischem Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 09.05.2018, Az. 2 NE 17.2528).

Im WA2 sind maximal 10 Wohneinheiten zulässig. Die Begrenzung stellt sicher, dass maximal das angestrebte 10-Familienhaus auf der Parzelle umgesetzt werden kann.

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 mit maximal 10 Wohneinheiten 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° - 18° Dachneigung. Pultdach bzw. versetztes Pultdach (PD) mit 6° - 18° 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.

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.

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:

Verkehrsflächen, 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 wasser-durchlässigen Belag zu befestigen (z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit gerumpel-ten Fugen, Betonpflaster mit Rasenfuge, Schotterbelag, Schotterrasen).

3.8. Geländemodellierungen

3.8.1 Festsetzung einer Mindesthöhe für das Gelände

Für das Plangebiet wird eine Mindesthöhe für das geplante Gelände von 320,25 m ü.NN festgesetzt. Liegt das Urgelände tiefer, ist das geplante Gelände mindestens auf die festgesetzte Mindesthöhe herzustellen. Das geplante Gelände darf die festgesetzte Mindesthöhe durch Abgrabungen nicht unterschreiten (Textliche Festsetzung III 4.1).

Die Notwendigkeit einer Höhenfestlegung für das geplante Gelände ergibt sich aus den vorhandenen Grundwasserverhältnissen. Für das Plangebiet wurden bezüglich der Grundwasserverhältnisse Daten der Grundwassermessstelle L102/2 der RMD Wasserstra-ßen GmbH aus den Jahren 1994 – 1997 herangezogen. Die Messstelle liegt zwischen Fischerdorf und Parkstetten und damit in räumlicher Nähe. Bei den Messungen der höchsten Wasserstände wird der höchste Wert (HW) im Winter 2001 mit 318,04 m ü.NN angegeben. Der höchste mittlere Hochwasserstand (MHW) wird für die 24-Jahresreihe 1994/2017 mit einer Höhe von 317,54 m ü.NN für das Jahr 1998 angegeben.

Die Baugrunduntersuchungen im Juni 2018 haben einen Grundwasserstand von ca. 317,96 m ü.NN ergeben, die somit am oberen Ende der bislang gemessenen Werte lie- gen.

Um die Anforderungen an die Versickerung von Niederschlagswasser aus den öffentli-chen und privaten Flächen in das Grundwasser einhalten zu können, ist mit Versicke- rungseinrichtungen ein Abstand von mindestens 1 m zum mittleren höchsten Grundwas- serspiegel einzuhalten, im vorliegenden Fall ist dies eine Höhe von ca. 318,54 m ü.NN. Im Südosten befindet sich das Urgelände an der tiefsten Stelle mit etwa 318,75 m ü.NN nur geringfügig höher. Die Errichtung von Versickerungsanlagen ist bei Beibehaltung dieser Höhenverhältnisse nicht möglich.

Um geeignete Versickerungsanlagen (z. B. Mulden, Mulden-Rigolen-System, Hohlkam- merversickerungsanlagen u. ä.) errichten zu können ist von einer Aufbauhöhe von ca. 1,5 m auszugehen. Zudem sind notwendige Höhen für Gefällestrecken von Nieder- schlagswasserleistungen im Gelände zu berücksichtigen. Hier werden weitere ca. 0,2 m angesetzt. Das geplante Gelände sollte daher ca. 1,7 m über dem höchsten mittleren Grundwasserstand liegen und damit auf einer Höhe von etwa 320,24 m ü.NN. Diese Hö- he entspricht der derzeitigen Höhenlage im nördlichen Plangebiet. Auf den Parzellen 8- 13 sind daher keine wesentlichen Geländeauffüllungen erforderlich. Für das südliche Plangebiet ergeben sich Geländeauffüllungen von maximal bis zu 1,25 m Höhe auf der Parzelle 1 und bis zu maximal 1,5 m in Teilbereichen der Parzellen 19 – 21. Das an die Parzelle 21 angrenzende Grundstück liegt auf einer Höhe von ca. 320,35 m ü.NN und wurde in einer vergleichbaren Größenordnung aufgeschüttet. Die Köbnacher Straße weist ein Höhenniveau von etwa 320,90 m ü. NN im Osten bis zu 320,50 m ü.NN im Wes- ten auf, so dass auch hier eine topografische Annäherung an die vorhandenen Stra- ßenhöhen erfolgt.

3.8.1. Geländeauffüllungen auf den Parzellen

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. 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. Abgrabungen dürfen die festgesetzte Mindesthöhe von 320,25 m ü.NN. nicht unterschreiten.

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

3.9. Baubeschränkungen

Entlang der Kreisstraße SR 15 Kößbacher 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.

3.10. Immissionsschutz

Zur Ermittlung der Auswirkungen der Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr der SR 15 Kößbacher Straße und der Münsterer Straße hat die Gemeinde Parkstetten ein schalltechnisches Gutachten erstellen lassen. Das Schallgutachten 3180816 der ifb Eigenschenk GmbH, Mettener Straße 33, 94469 Deggendorf vom 13.08.2018 liegt als verbindlicher Bestandteil dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Im Ergebnis der Berechnungen kann festgestellt werden, dass die Orientierungsrichtwerte nach der DIN 18005 an den Parzellen 1, 12, 14 und 21 überschritten werden können. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV können weitestgehend bis auf die Ausnahme der Parzelle 14 eingehalten werden. An allen anderen Parzellen werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten. Entsprechend dem Schreiben der Obersten Baubehörde im bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr sind im Falle einer Überschreitung der Orientierungswerte die Möglichkeiten des aktiven und passiven Schallschutzes auszuschöpfen.

Passiver Schallschutz

Da aus Gründen des Ortsbildes ein aktiver Schallschutz (Lärmschutzwand oder -wall) nicht in Betracht kommt, sind Maßnahmen zum passiven Schallschutz zu treffen.

Auf den Parzellen 1, 12, 14 und 21 soll eine grundrissorientierte Planung erfolgen. Zusätzlich ist auf den Einsatz von geeigneten Schallschutzfenstern in Verbindung mit einer Wohnraumlüftung für schützenswerte Räume (z. B. Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer) zurückzugreifen. Alternativ können diese Räume über eine ruhige Fassade belüftet werden. Die in der VDI 2719 geforderten Innenschallpegel in Aufenthaltsräumen sind einzuhalten. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen innerhalb des Plangebietes sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumnutzungen min-

destens die in der DIN 4109, Tabelle 7 aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.

Es wird zudem empfohlen, die resultierenden Schalldämmmaße um 5 dB zu erhöhen.

Die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes der Außenbauteile ist nachzuweisen.

Es sind mindestens die nach DIN 4109 resultierenden erforderlichen Schalldämmmaße für Außenfassaden (siehe Tabelle unten) einzuhalten.

In der nachfolgenden Tabelle werden die maßgeblichen Beurteilungspegel betrachtet:

Beurteilung nach DIN 4109 Fassade bei IP	Maßgeblicher Beurteilungspegel	Zuschlag [dB]	Lärmbereich nach DIN 4109	Nach DIN 4109 mindestens erforderliches $R'_{w,res}$	Empfohlenes $R'_{w,res}$
Parzelle 1	47.9	+ 13	III (61 bis 65 dB(A))	35 dB	40 dB
Parzelle 2	35.8	+ 13	I (bis 55 dB(A))	30 dB	35 dB
Parzelle 3	38.7	+ 13	I (bis 55 dB(A))	30 dB	35 dB
Parzelle 4	36.6	+ 13	I (bis 55 dB(A))	30 dB	35 dB
Parzelle 5	33.7	+ 13	I (bis 55 dB(A))	30 dB	35 dB
Parzelle 6	34.6	+ 13	I (bis 55 dB(A))	30 dB	35 dB
Parzelle 7	35	+ 13	I (bis 55 dB(A))	30 dB	35 dB
Parzelle 8	35.9	+ 13	I (bis 55 dB(A))	30 dB	35 dB
Parzelle 9	37.1	+ 13	I (bis 55 dB(A))	30 dB	35 dB
Parzelle 10	39.6	+ 13	I (bis 55 dB(A))	30 dB	35 dB
Parzelle 11	44	+ 13	II (56 bis 60 dB(A))	30 dB	35 dB
Parzelle 12	48.7	+ 13	III (61 bis 65 dB(A))	35 dB	40 dB
Parzelle 13	42.8	+ 13	II (56 bis 60 dB(A))	30 dB	35 dB
Parzelle 14	50.1	+ 13	III (61 bis 65 dB(A))	35 dB	40 dB
Parzelle 15	44.3	+ 13	II (56 bis 60 dB(A))	30 dB	35 dB
Parzelle 16	41.4	+ 13	I (bis 55 dB(A))	30 dB	35 dB
Parzelle 17	39.1	+ 13	I (bis 55 dB(A))	30 dB	35 dB
Parzelle 18	37.5	+ 13	I (bis 55 dB(A))	30 dB	35 dB
Parzelle 19	36.4	+ 13	I (bis 55 dB(A))	35 dB	40 dB
Parzelle 20	38.3	+ 13	I (bis 55 dB(A))	30 dB	35 dB
Parzelle 21	46.5	+ 13	II (56 bis 60 dB(A))	30 dB	35 dB

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 VW AZ DN 100) sowie an der Südseite der Köbnacher Straße (Leitung VW PVC DN 125). Das Plangebiet kann durch eine neu Versorgungsleitung entlang der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen (Ringerschließung) angebunden werden. Die Parzellen können mit einem Grundstücksanschluss AW PE DA 40 (Teilanschluss) an die Versorgungsleitung angeschlossen werden.

Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt über eine Anbindung an das gemeindliche Schmutzwasserkanalnetz. Anschlussmöglichkeiten bestehen in der Münster Straße sowie in der Köbnacher 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 l/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 Bushaltestelle 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 Kößbacher 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	-	Zweigrieffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingrieffliger 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.

Allgemeine Hinweise des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Buchberggruppe bezüglich der Löschwasserversorgung:

Der Zweckverband übernimmt gem. § 4 der Verbandssatzung die Aufgabe der Bereitstellung des leitungsgebundenen Löschwassers im Rahmen der technischen Regeln des DVGW, soweit dadurch die Hauptaufgabe der Trinkwasserversorgung nicht gefährdet oder eingeschränkt wird und nur innerhalb der Leistungsfähigkeit der Vorhandenen Wasserversorgungsanlage (Wasserleitungsnetz)

Ist das Trinkwasserrohrnetz zur Deckung des Löschwasserbedarfes nicht ausreichend hat die Gemeinde / Erschließungsträger dem Zweckverband die Kosten für zusätzliche Maßnahmen zu erstatten (bei Erweiterung oder Verbesserung der Wasserversorgungs-

anlagen). Für zusätzliche Maßnahmen zur Sicherung der Löschwasserversorgung, die in keiner Verbindung mit dem Trinkwasserrohrnetz stehen (Erstellen von Löschwasserentnahmestellen, Löschwasserteich, Löschwasserspeicher, Löschwasserzisternen usw.) ist ausschließlich die Gemeinde / Erschließungsträger zuständig.

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

Nach der geltenden Wasserabgabebesatzung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Buchberggruppe, ist auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen sind, der gesamte Wasserbedarf ausschließlich aus dieser Einrichtung zu decken (Benutzungszwang). Lediglich gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung verwendet werden.

Darüber hinausgehende Eigenversorgungsanlagen sind von Zweckverband genehmigen zu lassen. Auf Antrag des Grundstückseigentümers kann die Verpflichtung zur Benutzung auf einen bestimmten Verbrauchszweck und Teilbedarf beschränkt werden.

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 (TRENGW) 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 Metalldächern 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 Haupteinschließungsstraße bereitgestellt werden müssen. Der Wendehammer wird von Müllfahrzeugen nicht befahren.

6.13. Bodenschutz

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Aushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70% davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein. Ferner ist eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

7. UNTERLAGENVERZEICHNIS

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Münsterer Straße II“ umfasst nachfolgende verbindliche Bestandteile:

Pläne:

Lageplan B 1.0 - Bebauungsplan mit Festsetzungen / Hinweisen, M 1: 1.000, Satzung in der Fassung vom 14.06.2018.

Texte:

Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Münsterer Straße II“, Fassung Entwurf 14.06.2018, Seiten 1 – 24.

Gutachten:

Schallgutachten 3180816 der ifb Eigenschenk GmbH, Mettener Straße 33, 94469 Degendorf vom 13.08.2018, Seiten 1-20, Anlagen 1-4.