

<u>6. Grünordnung</u>

6.1 In Flächen zum Anpflanzen sind

6.1.1 standortheimische oder traditionelle eingebürgerte Gehölze (siehe Liste 6.2) in der durch Planeinschrieb angegebenen Wuchsfom und Dichte in Gruppen zu pflanzen und

dauerhaft zu unterhalten 6.1.2 Ausführung der Pflanzmaßnahmen spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Baugebietserschließung. Mindestqualität:

Hochstämme: 3xv StU 16/18 Heister: 2xv 150/200 Sträucher: 2xv 60-100

Geschlossene Gehölzpflanzungen mit Pflanzabständen maximal 1,5 m x 1,0 m

Gehölzartenauswahlliste:

| Botanischer Name | Deutscher Name | Strasse | Gärten | Grünfläch |
|-------------------------|-------------------------|---------|--------|-----------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn | Χ | Χ | Χ |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn | Χ | | Χ |
| Alnus glutinosa | Schwarz-Erle | | Χ | Χ |
| Betula pendula | Hänge-Birke | | | Χ |
| Carpinus betulus | Hainbuche | Χ | Χ | Χ |
| Fraxinus excelsior | Gewöhnliche Esche | | | Χ |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche | | Χ | Χ |
| Quercus robur | Stiel-Eiche | | | Χ |
| Salix alba | Silber-Weide | | | Χ |
| Salix fragilis | Bruch-Weide | | Χ | Χ |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere, Eberesche | Χ | Χ | Χ |
| Tilia cordata | Winter-Linde | | | Χ |
| Cornus sanguinea | Gewöhnlicher Hartriegel | | Χ | Χ |
| Crataegus monogyna | Eingriffliger Weißdorn | | Χ | Χ |
| Corylus avellana | Hasel | | Χ | Χ |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen | | | Χ |
| Ligustrum vulgare | Gewöhnlicher Liguster | | X | Χ |
| Lonicera xylosteum | Gew. Heckenkirsche | | | Χ |
| Prunus padus | Traubenkirsche | | X | Χ |
| Prunus spinosa | Schwarzdorn, Schlehe | | | Χ |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn | | X | X |
| Rhamnus frangula | Faulbaum | | | X |
| Rosa canina | Hunds-Rose | | X | Χ |
| Salix caprea | Sal-Weide | | | Χ |
| Salix cinerea | Grau-Weide | | | X |
| Salix purpurea | Purpur-Weide | | | X |
| Salix viminalis | Korb-Weide | | | X |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder | | X | X |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball | | X | X |
| | | | | |

6.3 Das auf den überbauten und befestigten Flächen gesammelte Niederschlagswasser ist den Flächen nach Festsetzungen durch Text Ziffer 6.1 und Festsetzungen durch Planzeichnungen Ziffer 10. zuzuleiten und dort zur Versickerung in den Untergrund

7. Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu verlegen.

8. Ökologischer Ausgleich

Den Eingriffen auf den festgesetzten Baugrundstücken und der Straßenerschließung sind Ausgleichsmaßnahmen aus dem kommunalen Ökokonto Nr. 5 "Engelgraben" auf Flurstück Nr. 290; 291/T und 294/T Gemarkung Parkstetten im Wert von 3.900 m² (entsprechen 1.300 m² Grundstücksfläche) als Ausgleich zugeordnet.

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Maß der baulichen Nutzung

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planzeichen festgesetzt. Die Abstandsflächenregelung der BayBO ist zu beachten.

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Grundflächenzahl GRZ max. 0,3 Geschossflächenzahl GFZ max. 0,6

3. Bauweise / Baugrenzen

Nummerierung nach PLanzV

1. Art der baulichen Nutzung

nur Einzelhäuser zulässig

ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

6. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung des Grünstreifens (sh. Srtaßenschnitte)

öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigte Wohnstraße/ Anliegerweg (sh. Straßenschnitte)

Geh- und Radweg

Fußweg mit wassergebundener Befestigung

9. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Private Grünflächen

10. Wasserflächen



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und **Entwicklung von Natur und Landschaft**

Anpflanzen: Bäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen vom Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; siehe textl. Festsetzungen Ziffer 6



des Bebauungsplanes

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Baugestaltung

Satteldach / Pultdach / Walmdach

Dachneigungen: Satteldach 16° - 30° Pultdach 6° - 16°

Walmdach 6° - 16°

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

max. 6,50 m Wandhöhe:

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Erschließungsstraße in Grundstücksmitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen

2. Baugestaltung Nebengebäude

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

3. Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen ohne durchlaufende Zaunsockel. Material: Holz, Metall oder Maschendraht Höhe: max. 1,20m

Mauern sind als Einfriedungen unzulässig.

4. Stützmauern / Auffüllungen

Stützmauern sind als Trockenmauern bzw. Gabionen zulässig. Höhe max. 0,50 m. Auffüllungen sind bis zur Oberkante der künftigen Erschließungsstraße in Grundstücksmitte

5. Stellplätze

Oberirdische Stellplätze und Überfahrten von Grünstreifen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Gebäude

Schemabaukörper geplant

Garage geplant

---- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

bestehende Flurstücksnummern

9. 320 Höhenlinien

Parzellennummer

geplante Maßangaben in m

8. bestehende Grundstücksgrenzen

HINWEISE DURCH TEXT

1. Archäologie

Archäologische Bodenfunde, welche bei Erdarbeiten zu Tage treten unterliegen nach Art. 7 DSchG der Meldepflicht und müssen unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Abteilung Bodendenkmalpflege) mitgeteilt werden.

2. Pflanzgut / Verzicht auf Mineraldünger und Pestizide / Autochthones Pflanzgut Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte für öffentliche Pflanzungen weitestgehend autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) Verwendung finden. Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte auf privaten Flächen verzichtet werden. Auf öffentlichen Flächen werden Mineraldünger und Pestizide nicht eingesetzt.

3. Streusalz / ätzende Streustoffe
Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusalz und ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser verzichtet werden.

4. Landwirtschaft

Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können trotz ordnungsgemäßer Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten Diese sind zu dulden. Abweichend von den gem. Art. 48 AGBGB erforderlichen Grenzabstände ist mit Bepflanzungen ein Abstand von 3,50 m zu den vorhandenen Grenzen einzuhalten.

Die Sicherheitsabstände gem. VDE Vorschrift 0210 sind einzuhalten. Vor Tiefbauarbeiten sind vom Energieversorgungsträger Kabeleinweisungen einzuholen.

Mit hohen Grundwasserstände muss gerechnet werden.

<u>6. Hochwasserschutz/ Grundwasser</u> Das Plangebiet liegt über der HW 100 - Kote von 319,20 m üNN und könnte nur bei einem Hochwassereregnis über Hw 100 überströmt werden.

7. Metalldächer

Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C3 nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Bei Dächern mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckungen > 50 m² sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen des abzuleitenden Niederschlagswassers erforderlich.

8. Pflanzabstände

Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 4,00 m zu vorhandenen oder geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" wird verwiesen.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorlagen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

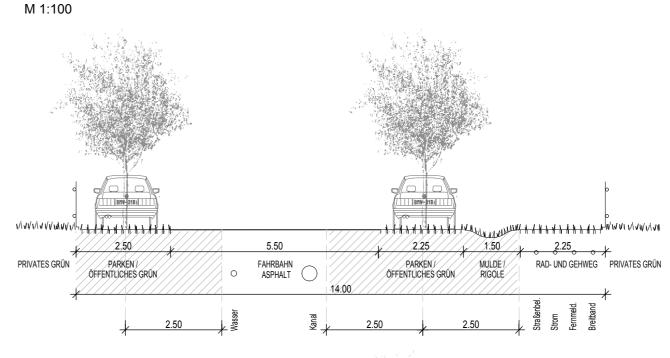
10. Grundwasserwärmepumpen

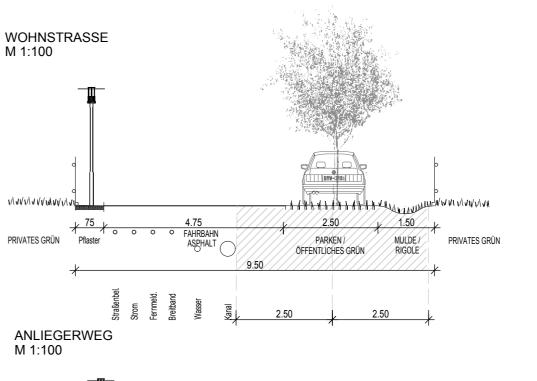
Auf Grund der geringen Abstände der einzelnen Bauparzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist bei der Planung zu beachten und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

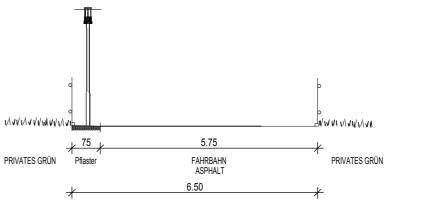
Wintergärten sollen entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB nur unbeheizbar und vom Gebäude intergriert ausgeführt werden.

STRASSENSCHNITTE

HAUPTSAMMELSTRASSE







VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integr. Grünordnungsplan beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung des Vorentwurfes haben gleichzeitig (§ 4 a Abs. 2 BauGB) in der Zeit vom 30.07.2015 bis 09.09.2015 stattgefunden.
- c) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnugsplanes in der Fassung vom 17.09.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs 2 BauGB in der Zeit vom 10.10.2015 bis 11.11.2015 öffentlich ausgelegt und gleichzeitig den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme vorgelegt.
- d) Die Gemeinde Parkstetten hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.12.2015 den Bebauungsplan mit integr. Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.12.2015 als Satzung beschlossen.

Parkstetten, den H. Krempl, 1. Bürgermeister e) Ausgefertigt

f) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit integr. Grünordnungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Parkstetten, den. H. Krempl, 1. Bürgermeister

GEMEINDE PARKSTETTEN

LKR. STRAUBING-BOGEN

Parkstetten, den

H. Krempl, 1. Bürgermeister



Die Gemeinde Parkstetten erlässt gem. § 2 Abs.1, §§ 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI.I S 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBI. I S 1509), Ärt. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert am 27.07.2009 diesen Bebauungsplan als SATZUNG.

BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan "HOCHFELD BA IV"





H/B = 600 / 935 (0.56m²) Allplan 2012