

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt gem. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 – PlanzV 90)

Erläuterung zur Nutzungscharaktere	
1	2
3	4
5	

1. Art der baulichen Nutzung

2. Max. Anzahl der Vollgeschosse, Bauweise

3. Max. zulässige Grundflächenzahl

4. Max. zulässige Geschossflächenzahl

5. Festgesetzte Mindesthöhe geplantes Gelände

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.3.1 GE m.B. Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit Beschränkungen

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 1,0 Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- 2.2 0,80 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 2.7 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig
- 2.8 GOK Mindesthöhe des geplanten Geländes gemäß textlicher Festsetzung 5.1.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1 o offene Bauweise
- 3.5 - - - Baugrenze

6. Verkehrsflächen

- 6.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich.
- 6.4 ▲▲▲▲ Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten.

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- 8.1 Telekom Hauptversorgungsleitung unterirdisch, Telekom Bestand.

9. Grünflächen

- 9.1 Grünfläche öffentlich.

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

- 13.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

- Zu pflanzender Laubbäum: Pro Planzeichen ist ein Laubbäum 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.

Liste 1 Bäume 2. Wuchsordnung (Mittelgröss):

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

- Zu pflanzende Sträucher: Entlang der nördlichen, nordwestlichen und westlichen Parzellengrenze ist eine zweireihige Strauchpflanzung auf mindestens 75 % der Grenzlänge anzulegen und zu erhalten. Artenauswahl gemäß Liste 2. Es ist ausschließlich autochthones (heimisches) Pflanzenmaterial zulässig. Pflanzabstand der Sträucher untereinander: 1,5 m. Abstand der Reihen untereinander: 1,0 m. Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

Liste 2 Artenauswahl Sträucher:

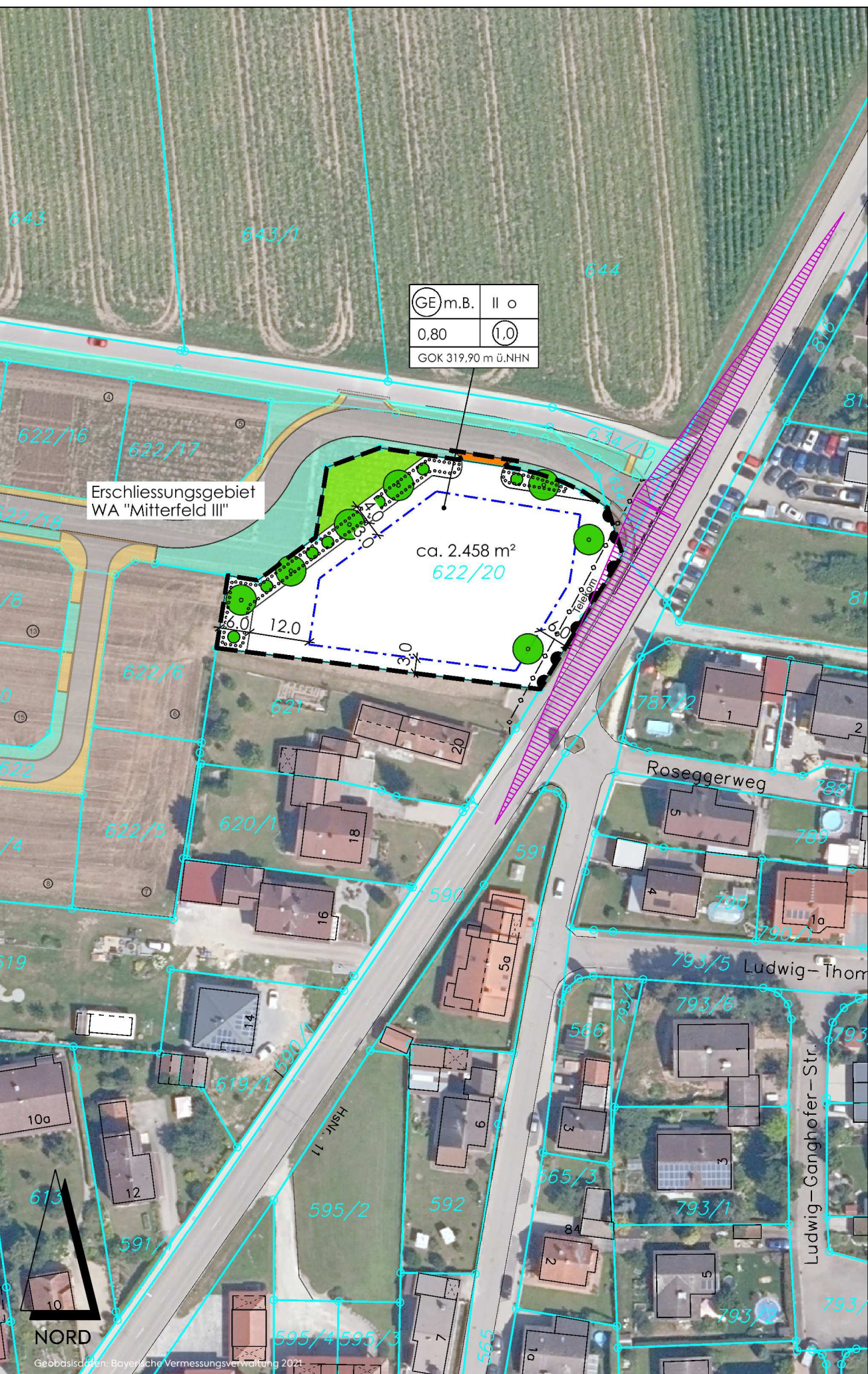
Cornus sanguinea	-	Blut-Hortieglie	
Corylus avellana	-	Hazel	
Crataegus laevigata	-	Zweigflügel Weißdorn	
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn	
Euonymus europaeus	-	Pflafrhüchchen	
Ligustrum vulgare	-	Gew. Liguster	
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche	
Rosa spec.	-	Wildrosen	
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder	
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball	
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball	

15. Sonstige Planzeichen

- 15.13 --- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 15.15 6,0 Maßangaben
- 15.16 II ca. 2.624 m² Beschriftung Parzelle mit Angabe der ungefähren Parzellengröße

Bebauungs- und Grünordnungsplan

M 1 : 1.000



II. PLANLICHE HINWEISE

16. Planzeichen der Flurkarten Bayern

(Nachrichtliche Übernahme der Digitalen Flurkarte Bayern, Stand 03/2021)

- 16.1 --- Flurgrenze
- 16.2 o Grenzstein
- 16.3 1486 Flurstücksnummer
- 16.4 Gebäudebestand
17. Sonstige Planzeichen
- 17.1 --- Höhenschichtlinie 25 cm. Auswertung Digitales Geländemodell DGM1 der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand 03/2020.
- 17.2 Sichtdreieck Anfahrtsicht. Von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Zulässigkeit von Nutzungen Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Absatz 3 Nr. 1. BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebseleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet, und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind) werden zugelassen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Absatz 3 Nr. 2. BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) werden zugelassen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Absatz 3 Nr. 3. BauNVO (Vergnügungsstätten) werden ausgeschlossen.

- 1.2 Es ist maximal eine Wohneinheit zugelassen.

2. Bauweise

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

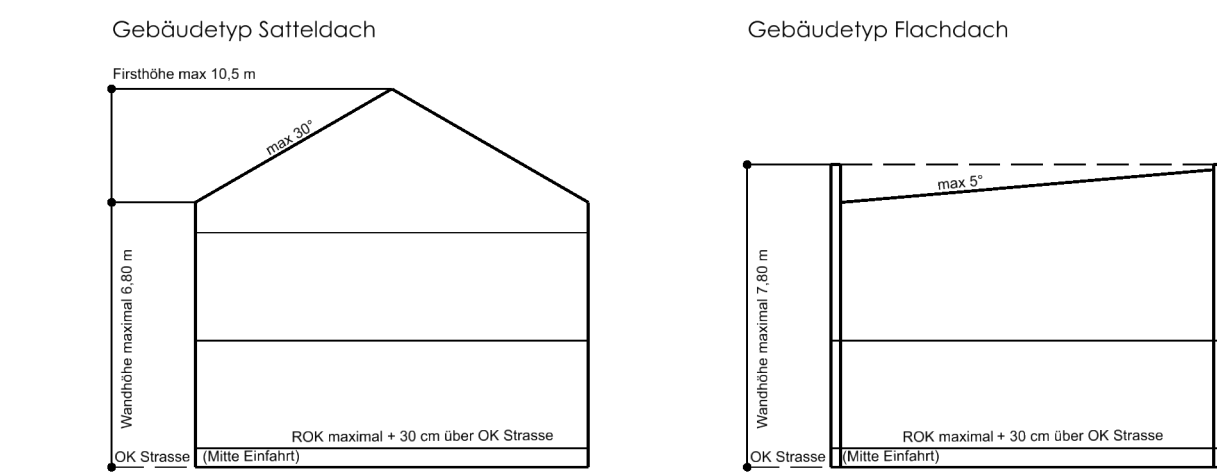
3. Baugestaltung

- 3.1 Gebäudehöhen Max. zulässige Wandhöhe: 6,80 m, bei Flachdach 7,80 m. Maximal zulässige Firsthöhe: 10,50 m. Technisch notwendige untergeordnete Aufbauten, Kamine, Antennen etc. dürfen die festgesetzten Höhen überschreiten.

Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante des Daches, gemessen in der traufseitigen Gebäudemitte. Bei Flachdach gilt als oberer Bezugspunkt die Oberkante der Attika gemessen in der Gebäudemitte. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Erschließungsstraße in der Mitte der Grundstückszufahrt.

Zulässige Höhe Rohfußboden Erdgeschoss: Die Roh-Fußbodenoberkante (ROK) darf maximal 30 cm über der Straßenoberkante der öffentlichen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Grundstückszufahrt, liegen.

In den Bauantragsunterlagen sind das Utergelande und das geplante Gelände sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße bezogen auf NNH-Höhen darzustellen.



- 3.2 Baukörperorientierung Die Ausrichtung der Baukörper wird nicht festgesetzt.
- 3.3 Dachformen / Dachneigungen Zugelassen sind Satteldach (SD) mit 15°- 30° Dachneigung, Pultdach mit 6°-18° Dachneigung, Flachdach mit maximal 5° Dachneigung.
- 3.4 Dachmaterialien Es sind alle Dachdeckungen zulässig. Dachfarbe: rot, rotbraun, grau und anthrazit. Grelle Farben und reflektierende Materialien sind unzulässig. Flachdächer sind zu begrünen. Im gesamten Geltungsbereich sind aus Gründen des Witterschutzes kupfer-, zink- oder biegedeckte Dächer unzulässig.
- 3.5 Fassadengestaltung Als Materialien sind sämtliche Baustoffe zugelassen. Grelle Farben oder reflektierende Oberflächen sind nicht zugelassen. Für großflächige Glasfassaden (ab 20 m² Größe) ist gegen Vandalismus eine speziell beschichtete Verglasung oder Markierung zu verwenden.
- 3.6 Einfriedungen Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sockellose nicht vollflächig geschlossene Metall- oder Holzrähne mit überwiegend senkrechten Elementen. Höhe bis zu 1,60 m Höhe bezogen auf die Straßenoberkante. Hecken aus Laubgehölzen. Gartensitell: Maschenzaun bis 1,60 m Höhe oder Hecken aus Laubgehölzen. Unzulässig sind an allen Seiten Mauer und Gabionenwände (mit Schotter oder Gestein gefüllte Gitterkörbe oder -wände).
- 3.7 Werbeanlagen / Hinweisschilder Werbeanlagen und Hinweisschilder sind bis zu einer maximalen Höhe der Oberkante von 5,5 m über Straßenoberkante zulässig, sofern sie in die Fassade der Gebäude integriert sind. Zulässig ist pro Gebäudesite maximal eine Werbeanlage. Die Gesamtfläche aller in die Fassaden integrierten Werbeanlagen darf 10 m² nicht überschreiten. Zulässig ist maximal eine freistehende Werbeanlage bis zu einer maximalen Höhe von 5 m über Straßenoberkante und einer maximalen Fläche von 3 m². Zulässig sind maximal drei Fahnenmasten mit einer Höhe bis zu maximal 5 m über Straßenoberkante. Bewegliche (aufklapbare) oder solche Lichtwerbungen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- oder abgeschaltet wird, sind bei allen Werbeanlagen und Hinweisschildern nicht zulässig. Unzulässig sind drehbare Werbefläger, Skyboarder und Laserwerbung. Die Werbeanlagen dürfen ferner keine ablenkende Wirkung auf den Straßenverkehr haben und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.
- 3.8 Beleuchtung Für die Beleuchtung privater Zufahrten, Parkplätze sowie der betrieblichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Leuchten mit insektenschonendem Licht (LED-Beleuchtung) zulässig.
- 3.9 Solar- und Fotovoltaikanlagen: Bei Pult- und Satteldächern müssen sie die Neigung der Dachfläche aufweisen. Bei Flachdächern ist eine Aufständerung zugelassen, die Oberkante der Anlagen darf die Oberkante der Attika um maximal 1,2 m überschreiten. Freistehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

4. Flächenbefestigungen

- 4.1 Nebenflächen außerhalb der betrieblichen Verkehrsflächen, wie Stellplätze, Feuerwehraufzufahren, Ausstellungsflächen oder Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Geeignet, je nach Nutzungsart, sind z.B. wasserdurchlässige Betonpflastersteine, Pflaster mit Rosenfiguren, Rosenwaben, Schotterbelag oder Schotterterrassen. Betriebsbedingte Vollversiegelungen zum Schutz von Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintragen sind ausnahmsweise zulässig.
- 4.2 Gestaltung nicht überbaubarer privater Flächen: Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen (Artikel 7 Absatz 1 Nr. 1 und 2, BayBO). Unzulässig sind insbesondere vegetationsfreie Flächen-gestaltungen (z. B. Schottergärten, mit wasserdurchlässigen Folien unterlegte Flächen u. ä.).

5. Geländemodellierung

- 5.1 Für das Plangebiet wird eine Mindesthöhe für das geplante Gelände von 319,90 m üNN festgesetzt. Liegt das Utergeland tiefer, ist das geplante Gelände mindestens auf die festgesetzte Mindesthöhe herzustellen. Das geplante Gelände darf die festgesetzte Mindesthöhe durch Abgrabungen nicht unterschreiten.
- 5.2 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. Sämtliche Auffüllungen müssen auf dem eigenen Grundstück enden.
- 5.3 Geländeauffüllungen entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen sowie zu angrenzenden bebauten Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs sind an den Grundstücksgrenzen als Böschungen mit einer Neigung nicht steiler als 1:3 (Höhe zu Länge) herzustellen.
- 5.4 Abgrabungen dürfen die festgesetzte Mindesthöhe von 319,90 m üNN nicht unterschreiten.
- 5.5 In den Bauantragsunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Utergelandekonturen anzugeben und die geplanten Geländeveränderungen (z.B. Auffüllungen, Abgrabungen) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

6. Grünordnung

- 6.1 Baumstandorte sind mit einer unveriegelten Baumscheibe von mindestens 8 m² anzulegen. Die Baumscheibe ist von jeglichen Leitungen freizuhalten und durch geeignete Einrichtungen vor einem Überfahren zu sichern (z. B. Steine, Baumbügel). Die Bäume sind in ihrer natürlichen Wuchsform zu erhalten. Pflegemaßnahmen, die eine arttypische Wuchsform erhalten sind zulässig.
- 6.2 Für Baumpflanzungen sind die „Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Ausgabe 2010, zu beachten.
- 6.3 Die Bepflanzung ist in der auf die Baufertigstellung (Nutzungsaufnahme der Gebäude) folgenden Planperiode durchzuführen.
- 6.4 Zu jedem Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im geeigneten Maßstab, nicht kleiner als 1:500, im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erstellen. Darzustellen sind insbesondere die Bepflanzung und Flächenbefestigung.

7. Niederschlagswasserbehandlung

Innerhalb des Baugrundstückes ist ein Rückhaltebehälter mit einem Volumen von mindestens 8 m³ zu errichten. Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen (Dachflächen, befestigte Flächen auf dem Grundstück) sowie aus dem Überlauf des Rückhaltebehälters ist über geeignete Einrichtungen auf dem eigenen Grundstück vor Ort zu versickern. Eine Entleitung in öffentliche Versickerungsanlagen ist nicht zulässig. Niederschlagswasser darf benachbarten Grundstücken nicht zugeleitet werden. Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten. Die Funktionsfähigkeit ist dauerhaft zu erhalten. In den Bauantragsunterlagen sind die geplanten Rückhaltebehälter und Versickerungseinrichtungen darzustellen.

9. Immissionsschutz

- 9.1 Nachtarbeit im Zeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr ist unzulässig.
- 9.2 Es sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle genannten reduzierten Emissionskontingente L EK, ik, nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche i	L _{EA} tags in dB(A)/m²	L _{EA} nachts in dB(A)/m²
GE	55	40

Der Immissionsschutz behält sich, vor im Bedarfsfall die Einhaltung eines Gutachtens durch eine unabhängige Messstelle gemäß § 28 BImSchG für die Ansetzung eines Betriebes im Einzelfall vor.

- 9.3 Die Fenster von schutzbedürftigen Räumen wie z. B. von Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer sowie von Büro- und Aufenthaltsräumen sowie zu diesen Räumen dazugehörige Balkon- und Terrassenflächen, die zur Kreisstraße SR 62 (Chamer Straße) orientiert sind, haben mindestens der Schallschutzklasse 3 zu entsprechen. Zudem ist an diesen Fassaden eine schalldämmte Wohnraumkühlung (z. B. schalldämmte Lüftungsanlage) für schützenswerte Räume (z.B. Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer) sicherzustellen. Alternativ können diese Räume so geplant werden, dass sie durch Fenster an einer ruhigen Fassade belüftet werden. Empfohlen wird eine grundorientierte Planung, bei der schützenswerte Räume, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen geeignet sind (z.B. Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer) nicht an der der Kreisstraße SR 62 zugewandten Seite zu liegen kommen.
- 9.4 Sämtliche Öffnungen von Gebäuden, die eine Emission von Gewerbelärm ermöglichen sind ausschließlich an den vom westlich angrenzenden Wohngebiet "Mitterfeld III" sowie der südlich angrenzenden Flurnummer 621 abgewandten Seiten (Osten, Norden) zulässig. Schall emittierende Geräte, Anlagen, Anlageanteile sind so aufzustellen und zu betreiben, dass Schallemissionen auf das westlich angrenzende Wohngebiet "Mitterfeld III" sowie die südlich angrenzende Flurnummer 621 tags und nachts vermieden werden.

10. Kompensation

Die Kompensation im Umfang von 1.575,04 m² wird auf der Ökotoptfläche Ö5 der Gemeinde Parkstetten errichtet. Hierfür wird eine reale Grundstücksfläche von 436,30 m² mit einem Anerkennungswert von 3,61 m² von der Flurnummer 290 Gmk. Parkstetten abgebuht. Lage und Umfang der Abbuchung sind in Anlage 1 zum Bebauungsplan im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Belange der Denkmalpflege

Nördlich des Plangebiets ist das Bodendenkmal D-2-7041-0091 verzeichnet. Beschreibung: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Gemäß Artikel 7 Absatz 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind Bodeneingriffe jeder Art genehmigungspflichtig. Die Gemeinde Parkstetten hat die Fläche zum Zuge der Erschließungsanlagen zum Bau der "Mitterfeld III" im Jahr 2020 archäologisch in Abstimmung mit der Kreisarchäologie untersuchen lassen. Die Untere Denkmalbehörde hat mit Schreiben vom 22.03.2021 die Freigabe der Flächen mitgeteilt. Unabhängig davon wird auf die Meldepflicht zum Auffinden von Bodendenkmälern und Funden gemäß Artikel 8 BayDSchG verwiesen.

2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände bei Bepflanzungen

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie am Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wertelager während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

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 Erdarbeiten 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.

4. Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Die Zufahrten sind auf eine Achslast von 14 t auszubauen. Bei einer Sackgasse muss ein Wendehammer nach DIN errichtet werden. Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 1.600 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 Oberflächhydranten mit zwei 8-Abgängen nach DIN 3222 entnommen werden können. Es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudeumfachsens zu installieren.

5. Regenwassernutzung

Nach der geltenden Wasserabgabensatzung des Wasserzweckverbandes Straubing-Land, ist auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen sind, der gesamte Wasserbedarf ausschließlich aus dieser Einrichtung zu decken (Benutzungsanzahl). Lediglich gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung verwendet werden. Darüber hinausgehende Eigenversorgungsanlagen sind vom Zweckverband genehmigen zu lassen. Auf Antrag des Grundstückseigentümers kann die Verpflichtung zur Benutzung auf einen bestimmten Verbrauchsdruck und Teilbedarf beschränkt werden. Der Grundstückseigentümer stellt einen schriftlichen formlosen Antrag beim Zweckverband. Im Antrag hat der Eigentümer das Objekt, die Art der Eigengewinnungsanlage und die Verbrauchszwecke möglichst genau zu beschreiben, nach Vorlage des Genehmigungsbescheides kann der Eigentümer die Entlohnung der Anlage ggf. unter Auflagen veranlassen. Bei einer Nutzung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist darüber hinaus die Gemeinde Parkstetten zu informieren.

6. Hinweise der 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 (TREGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREGOG) vom 17.12.2008 zu beachten.

Bei Geländeanschnitten muss mit Schichtwasseranstrichen sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. 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 organisch 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

7. Recyclingbaustoffe

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

8. 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.

9. Hochwasserschutz / Grundwasser / Grundwasserwärmepumpen

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, jedoch im Bereich des H4extrem (Risikogebiet) der Donau. Das Gebiet 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. Im Grundwasser liegende Keller: Ausföhrung druck- und grundwasserdicht, z. B. als sogenannte "weiße Wanne" in Sperrbeton.

10. Abwasserentsorgung

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

11. 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 Bodenschutzes, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vororgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70% davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationsbeurteilung 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. Nach § 10 Absatz 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, Flächen, die als Grünflächen oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verfallung und Vermischung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für die Erdarbeiten werden die Normen DIN 18195 Kapitel 7.4 und DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Es wird an geraten, die Verwertungswege des angefallenen Bodens vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellung zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baugutbefragung des Bundesverbandes Boden zu finden.

12. Wärmepumpen

Bei der Installation von Wärmepumpen wird den Bauwerbern empfohlen, diese zur Vermeidung nachteiliger Lärmmissionen, möglichst innerhalb des Gebäudes zu installieren oder bei einer Aufstellung im Außenbereich diese abseits von Schlafräumen, Terrassen oder Aufenthaltsräumen von Nachbargrundstücken zu positionieren. Es sollen möglichst lärmarme Geräte verwendet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anforderungen der TA Lärm an die Immissionsstärkte (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) einzuhalten sind. Aufgrund der nahe beieinander liegenden Parzellen können sich Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist bei der Planung eigenverantwortlich zu beachten und ggf. durch einen Gutachter näher untersuchen zu lassen.

ÜBERSICHTSPLAN



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss Die Gemeinde Parkstetten hat in der öffentlichen Sitzung vom 13.02.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes- und Grünordnungsplanes beschlossen.
2. Vorzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Die Gemeinde Parkstetten hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom 06.05.2021 gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 03.06.2021 bis 06.07.2021 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
3. Vorzeitige Behördenbeteiligung Die Gemeinde Parkstetten hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 03.06.2021 bis einschließlich 06.07.2021 durchgeführt.
4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss Die Gemeinde Parkstetten hat am 29.07.2021 den Entwurf sowie die Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 29.07.2021 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
5. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 29.07.2021 wurde mit Begründung, Umweltbericht und umweltbezogenen Informationen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.12.2021 bis einschließlich 04.01.2022 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
6. Satzungsbeschluss Die Gemeinde Parkstetten hat den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom 03.02.2022 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.02.2022 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Parkstetten, den

..... (M. Panten, 1. Bürgermeister) (Siegel)

7. Auffertigung. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird hiermit ausgefertigt

Parkstetten, den

..... (M. Panten, 1. Bürgermeister) (Siegel)

8. Bekanntmachung / Inkrafttreten Die Gemeinde Parkstetten hat den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt mit Festsetzungen damit gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Parkstetten, den

..... (M. Panten, 1. Bürgermeister) (Siegel)

mks
Architekten – Ingenieure GmbH

mks Architekten-Ingenieure GmbH
Mühlweg 8
94347 Ascha
T 09961 9421 0
F 09961 9421 29
ascha@mks-ai.de
www.mks-ai.de

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
GE "Chamer Straße West"

PLANART		PLANNUMMER	
SATZUNG		B 1.0	
BAUORT / PROJEKT		PROJEKTNUMMER	
Gemeinde Parkstetten Bebauungs- und Grünordnungsplan GE "Chamer Straße West"		2021-37	
VERFAHRESTRÄGER		LANDKREIS / STADT	
Gemeinde Parkstetten Schulstraße 3 94365 Parkstetten		Straubing-Bogen	
VERFAHRESTRÄGER		REGIERUNGSBEZIRK	
Gemeinde Parkstetten Schulstraße 3 94365 Parkstetten		Niederbayern	
DARSTELLUNG		MAßSTAB	