



**PARKSTETTEN**



**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

**DECKBLATT NR. 14**  
**ZUM**  
**BEBAUUNGSPLAN „OBERPARKSTETTEN“ VON 1964**  
**IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13A BAUGB**

Parkstetten  
Landkreis Straubing-Bogen  
Reg.-Bezirk Niederbayern

**BEGRÜNDUNG**

Aufstellungsbeschluss vom 09.12.2021  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 30.06.2022  
Erneuter Auslegungsbeschluss vom 13.10.2022  
Satzungsbeschluss vom .....

**Vorhabensträger:**

Parkstetten  
vertreten durch Herrn Ersten  
Bürgermeister Martin Panten

Schulstraße 3  
94365 Parkstetten

Fon: 09421 / 99 33 – 0  
Fax: 09421 / 99 33 – 21  
Mail: [gemeinde@parkstetten.de](mailto:gemeinde@parkstetten.de)

.....  
Martin Panten  
Erster Bürgermeister

**Aufgestellt:**

**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3  
94327 Bogen

Fon: 09422 805450  
Fax: 09422 805451  
Mail: [info@la-heigl.de](mailto:info@la-heigl.de)



.....  
Hermann Heigl  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

## Aufstellungsverfahren

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.12.2021 die 14. Änderung des Bebauungsplans „Oberparkstetten“ von 1964 beschlossen.

Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt, da das Vorhaben der Wiedernutzbarmachung bzw. Nachverdichtung dient und sämtliche Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 erfüllt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 sowie von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von einem Umweltbericht nach § 2a und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a BauGB wird abgesehen (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Zu dem Entwurf der 14. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.06.2022 wurde der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.08.2022 bis zum 07.09.2022 und erneut in der Fassung vom 13.10.2022 vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.08.2022 (Fristsetzung bis 07.09.2022) beteiligt und um Stellungnahme gebeten und erneut mit Schreiben vom ..... (Fristsetzung bis ..... ) beteiligt.

Die Gemeinde Parkstetten hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die 14. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Parkstetten, den .....

.....

Martin Panten (Erster Bürgermeister)

Ausgefertigt:

Parkstetten, den .....

.....

Martin Panten (Erster Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zur 14. Änderung des Bebauungsplans wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die 14. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

Parkstetten, den .....

.....

Martin Panten (Erster Bürgermeister)

## Inhaltsverzeichnis

|                                                         | Seite     |
|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Allgemeines</b>                                   | <b>4</b>  |
| 1.1 Anlass und Ziel der Planung                         | 4         |
| 1.2 Lage und Größe des Geltungsbereichs                 | 4         |
| 1.3 Verfahren                                           | 4         |
| 1.4 Planungsauftrag                                     | 5         |
| 1.5 Übersichtslageplan                                  | 5         |
| 1.6 Luftbild                                            | 6         |
| <b>2. Planungsvorgaben</b>                              | <b>7</b>  |
| <b>3. Ver- und Entsorgung, Erschließung</b>             | <b>11</b> |
| <b>4. Begründung</b>                                    | <b>12</b> |
| 4.1 Art der baulichen Nutzung                           | 12        |
| 4.2 Maß der baulichen Nutzung                           | 12        |
| 4.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche | 13        |
| 4.4 Gestaltung der Hauptgebäude                         | 13        |
| 4.5 Verkehr, Stellplätze, Einfriedungen                 | 14        |
| 4.6 Nebengebäude, Aufschüttungen, Abgrabungen           | 14        |
| 4.7 Außenwerbung                                        | 14        |
| 4.8 Niederschlagswasserbehandlung                       | 15        |
| 4.9 Wärmeversorgung                                     | 15        |
| 4.10 Grünordnung                                        | 15        |
| <b>5. Städtebauliche Auswirkungen</b>                   | <b>16</b> |
| <b>6. Hinweise</b>                                      | <b>17</b> |
| 6.1 Bodendenkmalpflegerische Belange                    | 17        |
| 6.2 Wasserwirtschaftliche Hinweise                      | 17        |
| 6.3 Weitere allgemeine Hinweise                         | 18        |

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Die Gemeinde Parkstetten beabsichtigt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Oberparkstetten“ auf Veranlassung des Grundstückseigentümers die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vom 11.03.1964 auf den beiden Flurnummern 1403/1 und 1405/1 der Gemarkung Parkstetten.

Vorgesehen ist der Ersatz-Neubau einer zwei- bis dreigeschossigen Wohnbebauung mit insgesamt ca. 22 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit mit Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen zur Deckung der anhaltenden Nachfrage auch von kleinen Wohneinheiten in verdichteter Bauweise innerhalb der Gemeinde.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1964 mit vorliegendem Deckblatt erforderlich.

Das vorliegende Deckblatt Nr. 14 ersetzt in seinem Geltungsbereich die planlichen und textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes durch Neuregelungen; die bisherigen Festsetzungen behalten zum Teil ihre Gültigkeit oder werden durch die neuen Regelungen ersetzt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 09.12.2021 den Aufstellungsbeschluss für vorliegendes Deckblatt getroffen.

### **1.2 Lage und Größe des Geltungsbereichs**

Das Planungsgebiet befindet sich in der Ortsmitte von Parkstetten direkt südlich anschließend an die Schulstraße und der Dr. Johann-Stadler-Grund- und Mittelschule. Unmittelbar im Westen verläuft die Harthofer Straße und südlich die Untere Ringstraße. Nach Osten schließt Wohnbebauung an.

Der Geltungsbereich der 14. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Fl. Nr. 1403/1 und 1405/1, Gemarkung Parkstetten mit ca. 2.660 m<sup>2</sup>.

### **1.3 Verfahren**

Das Deckblatt Nr. 14 soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden, da die Fläche einer Wiedernutzbarmachung bzw. Nachverdichtung dient, zum anderen die festgesetzte Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> beträgt (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1).

Des Weiteren wird durch die geplante Maßnahme kein Vorhaben begründet oder vorbereitet, dass der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Es bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB oder Pflichten zur Vermeidung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von einem Umweltbericht nach § 2 a und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a wird dabei abgesehen.

Aufgrund von eingegangenen Stellungnahmen / Einwendungen ist eine erneute Auslegung notwendig. Diese wurde in der Gemeinderatsitzung vom 13.10.2022 gefasst.

## 1.4 Planungsauftrag

Das Büro HEIGL | landschaftsarchitektur stadtplanung in Bogen wurde mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen beauftragt.

## 1.5 Übersichtslageplan

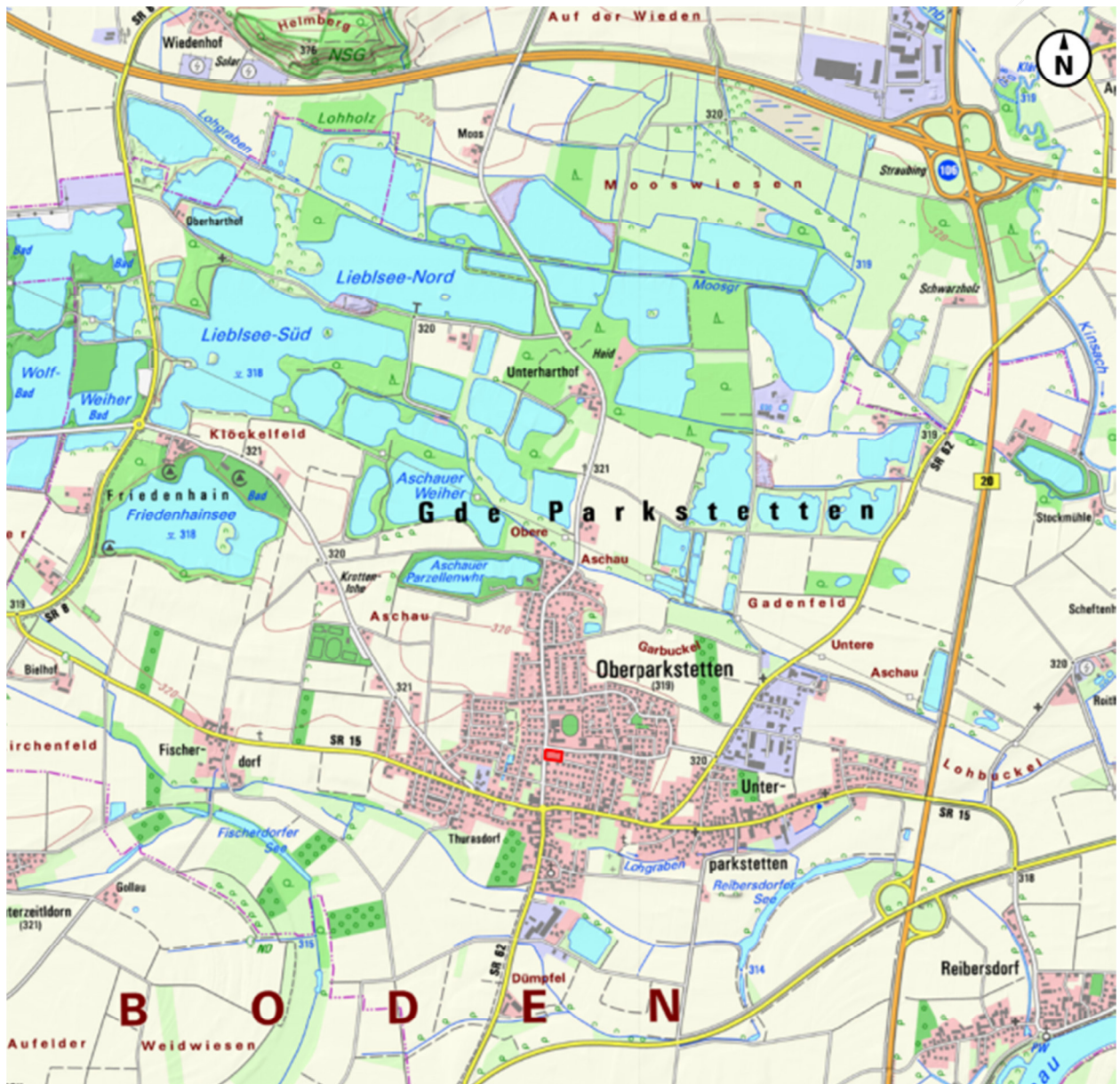


Abbildung 1: Übersichtslageplan aus dem BayernAtlas vom 04.06.2022 - ohne Maßstab



## 1.6 Luftbild



Abbildung 2: Luftbild aus dem BayernAtlas vom 04.06.2022 - ohne Maßstab



## 2. Planungsvorgaben

### ➤ Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Parkstetten wird der Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

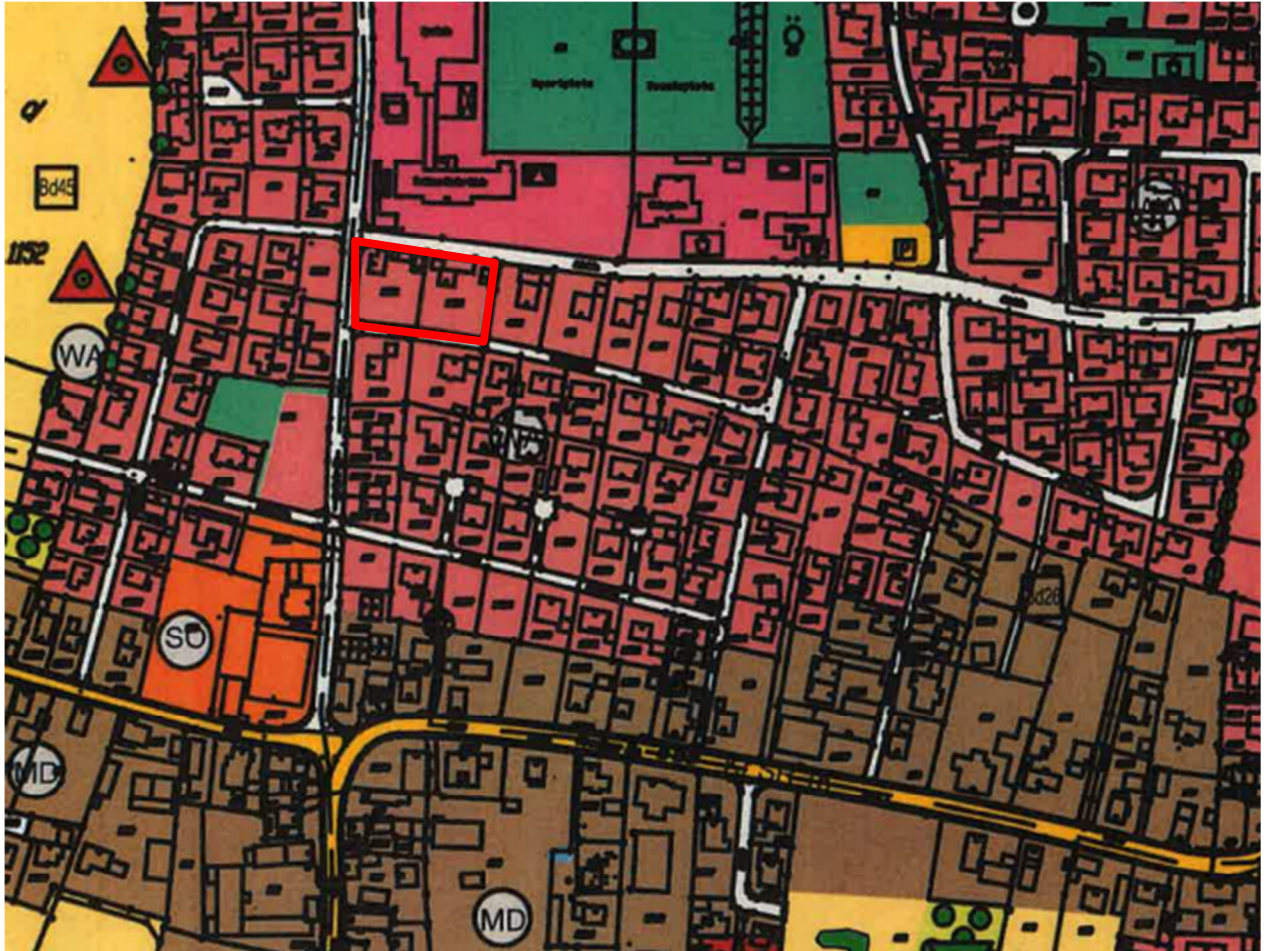


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan – ohne Maßstab

## ➤ **Bebauungsplan „Oberparkstetten“**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Oberparkstetten“ ist der Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

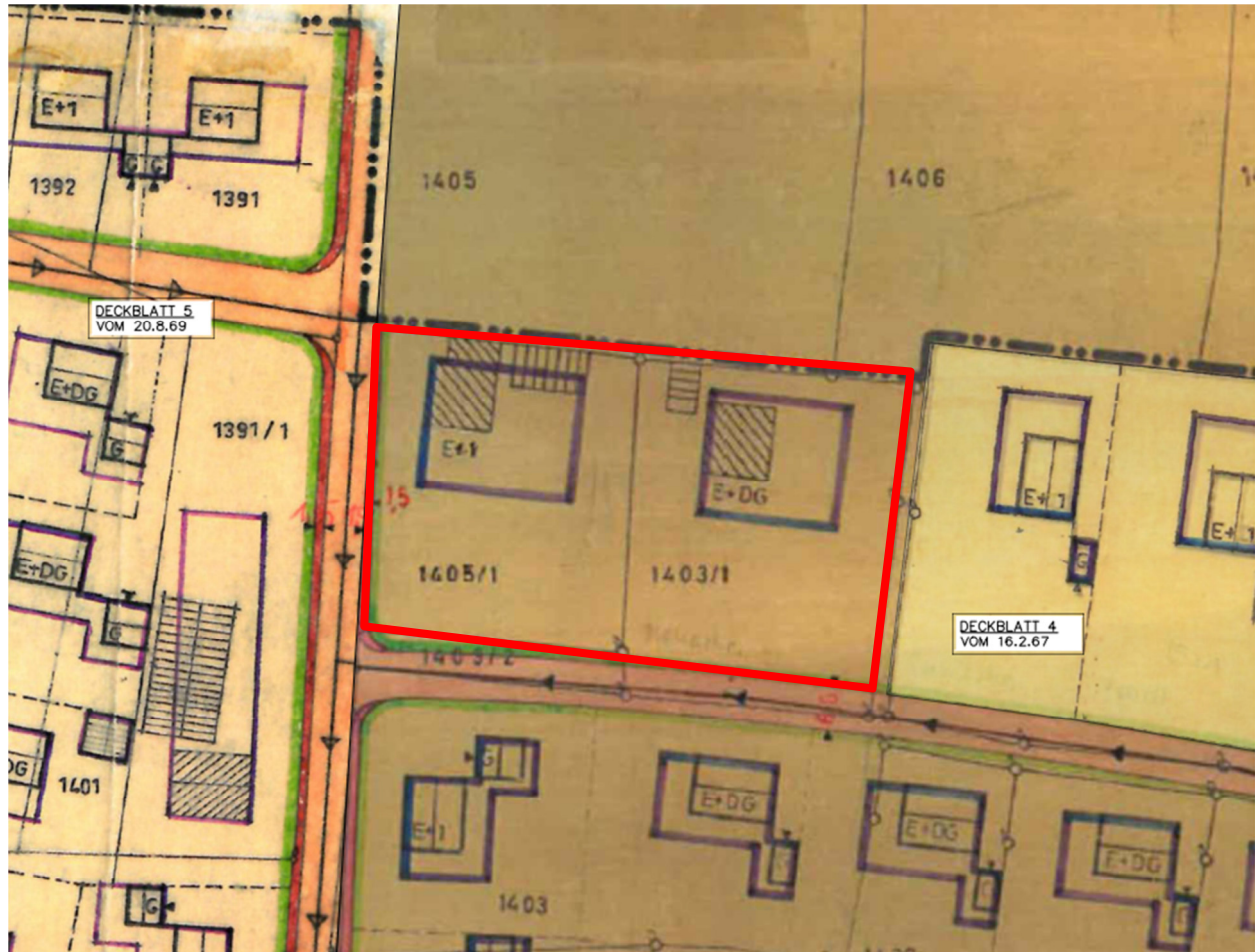


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 1964 mit Deckblatt Nr. 4 und 5 – ohne Maßstab

## ➤ **Naturschutzrecht / Arten- und Biotopschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Amtlich kartierte Biotope sind ebenfalls nicht vorhanden. Die Gemeinde liegt innerhalb des Naturparks „Bayerischer Wald“.

Nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind einige ältere Bäume (z. B. Kirchen, Fichten) sowie ein paar jüngere Obstgehölze vorhanden. Die Grundstücke sind mit geschnittenen Thujenhecken eingefasst. Auf beiden Flurstücken finden sich einige standortfremde Ziersträucher. Das Gebäude auf der Fl. Nr. 1405/1 ist seit geraumer Zeit nicht mehr



bewohnt, demzufolge der Garten „leicht verwildert“. Die Fl. Nr. 1403/1 ist derzeit noch bewohnt. Beide Gärten werden bzw. wurden als typische Hausgärten genutzt.

### ➤ **Artenschutzrechtliche Bewertung**

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf eine tiergruppenbezogene Potenzialabschätzung. Artspezifische Erhebungen wurden nicht durchgeführt.

#### Arten in Gehölzbeständen (europäische Vogelarten, Fledermäuse, Haselmaus):

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in den privaten Gartenflächen einige ältere Bäume (z. B. Kirchen, Fichten) sowie ein paar jüngere Obstgehölze. Nach erster Einschätzung stellen sich diese ohne Höhlen oder Spalten dar. Diese eignen sich somit nicht für höhlenbewohnende Tierarten, wie bestimmte Vögel, Fledermäuse oder auch kleine Säugetiere (Siebenschläfer, Baumratter, Eichhörnchen). Die restlichen Flächen stellen sich als Hecken (Thujen), Rasenflächen sowie versiegelte Bereiche (Zufahrten, Terrassen, Wege, Gebäude) dar.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Fledermäusen kann aller Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, wenn die älteren Bäume bei möglichst tiefen winterlichen Temperaturen vorsichtig gefällt werden (wenn die Wahrscheinlichkeit gering ist, dass doch Fledermäuse anwesend wären). Eine Nutzung der Hausgärten als Jagdhabitat ist jedoch grundsätzlich denkbar.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Brutvögeln kann ausgeschlossen werden, wenn Folgendes beachtet wird:

Eine Entfernung von Gehölzen erfolgt außerhalb der Hauptbrutzeit von Vögeln (d.h. keine Fällungen/Rodungen im Zeitraum März bis September).

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit der europarechtlich geschützten Haselmaus kann ausgeschlossen werden, da geeignete Habitate fehlen.

Unter Beachtung der aufgeführten Fällungs- / Rodungszeiten sind bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

#### Reptilien/ Zauneidechse:

Die thermophile Zauneidechse besiedelt strukturreiche, wärmebegünstigte Flächen mit offenen Rohbodenstandorten, Sonnenplätzen und Versteckstrukturen. Diese Strukturen fehlen im Planungsgebiet.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

#### Tagfalter, Nachtfalter:

Geeignete Habitate für den Großen Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*), dessen Blüten potentielle Eiablageplätze der beiden Tagfalterarten Dunkler (*Maculinea nausithous*) und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea teleius*) darstellen, fehlen. Auch für den Nachtkerzenschwärmer fehlen im Vorhabensbereich geeignete Habitate.

Die Betroffenheit der beiden Tagfalterarten (= Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie) und des Nachtfalters (= Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) kann somit ausgeschlossen werden.

#### Lurche, Amphibien, Schnecken und Muscheln:

(Laich-) Gewässer, Überwinterungs-, Sommerlebensräume oder Wanderkorridore sind nicht vorhanden bzw. werden nicht berührt. Ein Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kann im Wirkraum der Maßnahme ausgeschlossen werden.

#### Ergebnis:

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu befürchten.

### ➤ **Denkmalschutzrecht**

#### Boden- und Baudenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmalatlas befinden sich im Geltungsbereich selbst keine Bodendenkmäler. In der weiteren Umgebung sind jedoch einige vorhanden.

Baudenkmäler sind in Parkstetten nicht bekannt.

Der ungestörte Erhalt von Denkmälern hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

### ➤ **Überschwemmungsgefährdung**

Gemäß BayernAtlas befindet sich das Plangebiet außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen HQhäufig und HQ 100 sowie Überschwemmungsgebieten. Allerdings liegt die gesamte Gemeinde Parkstetten in der Hochwassergefahrenfläche HQextrem, dies bedeutet, dass die Flächen bei einem seltenen Hochwasser überschwemmt werden können. Außerdem liegt die Gemeinde innerhalb eines sog. „wassersensiblen Bereiches“ der Donau. „Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Was-

ser geprägt und werden anhand der Auen und Niedermoore Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.“<sup>1</sup>

#### ➤ **Altlasten**

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde auf der Fläche nicht bekannt.

### **3. Ver- und Entsorgung, Erschließung**

Die Zufahrt sowie die Erschließung für sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt über die bereits vorhandene Schulstraße im Norden, der Unteren Ringstraße im Süden oder der Harthofer Straße im Westen.

Der Trinkwasseranschluss und die Abwasserableitung können über eine Verlängerung bzw. mit neuen Anschlüssen der vorhandenen Anlagen und Einrichtungen gesichert werden. Die Trink- und Löschwasserversorgungen werden durch die bereits vorhandenen Leitungen und Hydranten des Zweckverbandes Wasserversorgung gesichert.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und versiegelten Flächen ist auf den Baugrundstücken bestmöglich zu versickern bzw. über kombinierte Retentions- und Speicherzisternen oder Rigolen aufzufangen und zu puffern. Eine Zuleitung auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig und nicht geplant. Nicht versickerbares Überschusswasser darf in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Für die Ableitung der Niederschläge aus Asphalt- und Stellplatzflächen ist eine Regenwasserbehandlung vorzunehmen.

Weitere Infrastruktureinrichtungen wie z. B. Strom, Telefon, Breitband, sind vorhanden und können, falls erforderlich mit den Versorgungsunternehmen weiter abgestimmt werden.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW) sichergestellt. Die Abfallbehälter sind an den Entleerungstagen an der Ringstraße bereit zu stellen. Wieder verwertbare Abfallstoffe und Grünabfälle werden im gemeindlichen Wertstoffhof gesammelt und recycelt bzw. fachgerecht entsorgt.

---

1



Von Seiten des Wasserzweckverbandes Straubing-Land wird zur Beachtung auf das Beiblatt Punkt 1. Löschwasserversorgung (§ 4 der Verbandssatzung des Zweckverbandes) verwiesen.

#### **4. Begründung**

Vorgesehen ist der Ersatz-Neubau einer zwei- bis dreigeschossigen Wohnbebauung mit insgesamt ca. 22 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit mit Tiefgarage sowie oberirdischen Stellplätzen zur Deckung der anhaltenden Nachfrage auch von kleinen Wohneinheiten in verdichteter Bauweise innerhalb der Gemeinde.

Die vorhandenen Gebäude in der Nachbarschaft, Richtung Osten, Süden und Westen sind überwiegend 2-geschossig, Erdgeschoss plus Obergeschoss oder Erdgeschoss plus ausgebautem Dachgeschoss. Im Norden schließt sich die Grund- und Mittelschule als größerer Baukörper an. Die gepl. dreigeschossigen Gebäude sind daher in unmittelbarer Nähe der Schule bzw. entlang der Harthofer Straße angeordnet. Im Anschluss an die reine Wohnbebauung nach Süden ist ein weiteres Wohngebäude mit nur 2 Vollgeschossen vorgesehen. Die beiden Gebäude an der Schulstraße sollen mit einem zurückversetzten 3. Stock ausgestattet werden.

Die Festsetzungen dieser 14. Änderung des Bebauungsplans „Oberparkstetten“ ersetzen in dessen Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen.

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Ursprungsbebauungsplan setzt ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO fest. Ausnahmsweise können Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, zugelassen werden.

In Anlehnung an die ursprüngliche Nutzung wird mit Bezug auf den aktuellen Baustandard ein allgemeines Wohngebiet unterteilt in zwei Bereiche festgesetzt. Im WA 1 und 3 sind ausschließlich Wohngebäude zulässig. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO sind unzulässig.

Im WA 2 sind neben Wohngebäude auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie Abs. 3 Nr. 1, 3 bis 5 BauNVO sind unzulässig.

##### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für das Gebiet wird als maximale Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundfläche mit Nebengebäuden, fußläufigen Wegen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und der überdeckten Tiefgarage mit deren Abfahrt ist bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 zulässig.

Die Grundfläche ist maßgebend für die entwässerungstechnischen Berechnungen sowie für die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft. Baurechtliche sowie Arten- und Biotopschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund der Lage im bereits bestehenden Bebauungsplan nicht notwendig. Die Festsetzung von Hochstammbäumen zur inneren Durchgrünung der Grundstücke stellt einen gewissen Ausgleich dar.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit maximal zwei im WA 3 und maximal drei im WA 1 und 2 im Gegensatz zum Ursprungsbebauungsplan erhöht. Dies ist jedoch aufgrund der Randlage zur Grundschule, welche 3 Geschosse aufweist städtebaulich im Sinne einer Nachverdichtung verträglich.

Die zulässige Wandhöhe wird im WA 1 und 2 auf maximal 9,80 m und im WA 3 auf maximal 7,50 m festgesetzt, gemessen ab Oberkante des Bezugspunktes 320,50 m ü NHN bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut im Bereich der Traufe bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika). Die fertigen Fußbodenoberkanten von Gebäuden dürfen maximal 20 cm über dem Bezugspunkt liegen.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt im WA 1 und 2 11,30 m und im WA 3 9,80 m.

#### **4.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche**

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es dürfen nur Einzelhäuser gebaut werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Es werden folgende Baugrenzen festgesetzt: Baugrenze für Gebäude. Für die Tiefgarage und Stellplätze werden separate Bereiche festgesetzt. Innerhalb der Baugrenze sind auch Kfz-Stellplätze mit ihren Zufahrten, fußläufige Zuwegungen, Nebengebäude für Müll und Fahrräder sowie Werbeanlagen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gem. Art. 57 BayBO sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig. Es sind nur die Ausnahmen nicht überdachte Kfz-Stellplätze mit ihren Zufahrten, Tiefgaragen sowie deren Zu- und Abfahrten, fußläufige Zuwegungen sowie Nebengebäude für Müll und Fahrräder.

Für die Abstandsflächen gelten die Regeln des Art. 6 BayBO, jedoch mit dem unteren Bezugspunkt des Urgeländes.

#### **4.4 Gestaltung der Hauptgebäude**

Als Dachformen werden Sattel-, Walm- und Pultdächer zugelassen. Bei untergeordneten Bauteilen sind auch Flachdächer zulässig.

Die Dachneigung wird entsprechend den aktuellen Bauformen von 22° auf 15° bis 25° erweitert.

Als Dacheindeckung sind kleinformartige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in roten, rotbraunen, grauen oder anthraziten Farbtönen zu verwenden. Zulässig sind außerdem verglaste Teilbereiche.

Staffelgeschosse in Verbindung mit Dachterrassen sind zulässig.

Um negative gestalterische Wirkungen auf die benachbarten Gebiete zu vermeiden, werden Dachaufbauten und technische Anlagen in ihrer Zweckbestimmung, Lage, Größe und Höhe in Abhängigkeit zur Nutzung beschränkt. Zulässig sind dachgebundene Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche; diese sind nach Möglichkeit in die Dachhaut zu integrieren. Eine Aufständigung dieser Anlagen ist zulässig, sofern eine maxi-

male Höhe von 1,20 m ab OK Dachhaut nicht überschritten wird. Freistehende sowie Fassaden- und Wandanlagen sind unzulässig.

#### **4.5 Verkehr, Stellplätze, Einfriedungen**

Die Zufahrten erfolgen über die bereits vorhandene Harthofer Straße im Westen und der Untere Ringstraße im Süden. Die Stellplätze werden sowohl in einer Tiefgarage als auch oberirdisch angeordnet.

Stellplätze sind auf dem Grundstück gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde vom 14.10.2019 nachzuweisen. Dies entspricht bei Mehrfamilienhäusern zwei Stellplätze pro Wohneinheit und zuzüglich 20 % für Besucher.

Einzäunungen entlang von Straßen sind ausschließlich aus sockellosen Holzlatten-, Gitter- oder Drahtzäunen mit einer maximalen Höhe von 1,60 m zulässig. Bei der Tiefgaragenabfahrt sind erforderliche Absturzsicherungen erlaubt.

Erdgeschossige Terrassenbereiche dürfen allenfalls mit geschnittenen Gehölzhecken aus standortheimischen Laubgehölzen bis 1,00 m Höhe abgegrenzt werden.

#### **4.6 Nebengebäude, Aufschüttungen, Abgrabungen**

Entsprechend dem ursprünglichen Bebauungsplan sind die Nebengebäude gestalterisch an die Hauptgebäude anzupassen. Es sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer zulässig. Flachdächer sind ausschließlich in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig.

Geländeanpassungen in Form von Aufschüttungen oder Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 50 cm zulässig. Diese müssen 50 cm vor den Grundstücksgrenzen die Höhe des Anschlussgeländes wieder erreichen.

Erforderliche Stützvorkehrungen bei der Tiefgaragen Zu- und Abfahrt sind bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m gegenüber dem bestehenden Gelände erlaubt.

#### **4.7 Außenwerbung**

Es werden Festsetzungen getroffen, die den Umfang an Werbung wirkungsvoll regeln und optische Beeinträchtigungen minimieren, ohne Werbung grundsätzlich zu unterbinden. Werbeanlagen sollen nur hinweisenden Charakter haben und den Standort von Unternehmen kenntlich machen. Deshalb sind Werbeanlagen nur an Gebäuden bis maximal 4 m über Gelände zulässig.

Die Werbeanlagen an Gebäuden sowie freistehende Werbeanlagen werden durch Vorgabe einer maximalen Werbefläche begrenzt.

Unzulässig sind Dauerwerbeanlagen, Werbeanlagen an Zäunen, Einfriedungen und Nebengebäuden, Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung, laufende Schriften und sich bewegende Werbeanlagen.

#### **4.8 Niederschlagswasserbehandlung**

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und versiegelten Flächen ist auf den Baugrundstücken bestmöglich zu versickern bzw. über kombinierte Retentions- und Speicherzisternen oder Rigolen aufzufangen und zu puffern. Eine Zuleitung auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig. Nicht versickerbares Überschusswasser darf in den öffentlichen Mischwasserkanal gedrosselt eingeleitet werden. Für die Ableitung der Niederschläge aus Asphalt- und Stellplatzflächen ist eine Regenwasserbehandlung vorzunehmen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser von unbeschichteten Metalldächern aus Kupfer, Zink oder Blei ist nur nach einer geeigneten Vorhaltung zulässig. Hier ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Dachflächen mit diesen Materialien < 50 m<sup>2</sup> sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

#### **4.9 Wärmeversorgung**

Zur Wärmeversorgung der Gebäude sind fossile, nicht erneuerbare Energieträger (Erdöl, Erdgas, Braun- und Steinkohle) unzulässig.

#### **4.10 Grünordnung**

Zu einer optisch wirksamen, inneren Mindestdurchgrünung ist im Bereich der oberirdischen Parkplätze die Pflanzung von klein- bis mittelkronigen Einzelbäumen als Hochstämme festgesetzt und die Entsiegelung dieser Baumstandorte. Die Wohlfahrtswirkungen jedes einzelnen Baumes durch Schattenwurf, zur Sauerstoffproduktion und als Staubfilter begründen die vorgesehene Standortverteilung der Bäume, um eine möglichst flächige Durchgrünung zu erreichen.

Um eine ungestörte und artgerechte Entwicklung zu ermöglichen, sind Pflanzstandorte bzw. Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 15 m<sup>2</sup> auszuführen und durch geeignete Maßnahmen (z.B. Baumbügel, Hochborde etc.) dauerhaft vor einem Befahren zu schützen. Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum ein Bewässerungsset einzubauen sowie ein mind. 12 m<sup>3</sup> großen Wurzelraum zur Verfügung zu stellen.

Mindestens 10 % der ausgewiesenen Flächen sind überwiegend mit Gehölzen und Wildstauden zu bepflanzen. Die Überdachung der Tiefgaragenrampe ist mit einer Extensivbegrünung (z. B. Sedum-Kräuter-Dach) auszuführen.

Kies- oder Schottergärten sind, mit Ausnahme von bis zu ca. 50 cm breiten Traufstreifen entlang von Gebäudefassaden, unzulässig.

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden, mineralischen Düngemitteln, ätzenden Streustoffen und Streusalz soll zum Schutz von Boden und Grundwasser, der angrenzenden Vegetation und der Pfoten von Haustieren, insbesondere von Hunden und Katzen, auf privaten Grün- und Verkehrsflächen unterbleiben.



Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Kabel, Leitungen, Schaltkästen, Wertstoffcontainer, Rigolen etc.) dürfen nicht im Bereich von Grün- und Pflanzflächen eingebaut werden.

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten mit insektenschonendem Lichtspektrum (Gelblicht oder LED-Beleuchtung) zu verwenden.

## **5. Städtebauliche Auswirkungen**

Die geplante 14. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Zuge der Anpassung und Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden allgemeinen Wohngebietes. Die bauliche Erweiterung erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches eines bestehenden Bebauungsplanes. Es werden z. T. neue Festsetzungen getroffen, welche den aktuellen baulichen Standards entsprechen. Durch die erweiterte Nutzung und Attraktivierung kann ein positiver Beitrag zur Stadtentwicklung geleistet werden, dies auch vor dem Hintergrund, einem möglichen Leerstand vorzubeugen.

Der Standort ist verkehrsgünstig sehr gut gelegen. Neue Infrastrukturmaßnahmen sind nicht notwendig. Mit den Neubaumaßnahmen ist nur eine geringfügige Zunahme des Verkehrs verbunden, die verglichen mit den bestehenden Verhältnissen vernachlässigbar ist.

Durch die Nachverdichtung im Bestand und die Nutzung der vorhandenen Erschließung und der Infrastruktureinrichtungen ergeben sich kaum Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter und die Ziele des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden optimal erfüllt. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind im Hinblick auf die innerörtliche Nachverdichtung vertretbar.

## **6. Hinweise**

### **6.1 Bodendenkmalpflegerische Belange**

#### Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas sind im Geltungsbereich selbst keine Bodendenkmäler. In der näheren Umgebung sind Bodendenkmäler bekannt.

#### Berücksichtigung:

Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen. Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalfächern eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

#### Baudenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine bekannten Baudenkmäler.

#### Berücksichtigung:

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalen Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

### **6.2 Wasserwirtschaftliche Hinweise**

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten.

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. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Der Nachweis ist spät. mit Einreichen des Bauantrages zu erbringen.

Inwieweit vorher eine Pufferung erfolgen muss richtet sich nach den Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000 und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser

in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 sowie dem ATV-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser).

Wird eine Gesamt-Dachfläche mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung von 50 m<sup>2</sup> überschritten, sind ggfs. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens 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.

Die Benutzung eines Gewässers (§9 WHG) bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis oder Bewilligung (§8 Abs. 1 Satz 1 WHG).

Es wird weiterhin 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 informieren.

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehender Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landreises empfohlen.

Altlasten sind der Gemeinde Parkstetten allerdings nicht bekannt.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten 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.

Vom Wasserwirtschaft Deggendorf wird zudem darauf hingewiesen, dass sich Grundwasserwärmepumpen aufgrund der geringen Abstände zu benachbarten, schon bestehenden Pumpen gegenseitig beeinflussen können. Dies ist vom Bauherrn bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch einen Gutachter näher untersuchen zu lassen. Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, Herrn Brandt (Tel. 09421/973-264) abzusprechen.

Der Betrieb einer Grundwasserwärmepumpe erfordert eine wasserrechtliche Genehmigung.

Von Seiten des Wasserzweckverbandes Straubing-Land wird zur Beachtung auf das Beiblatt Punkt 2. Eigenversorgungsanlagen (Hausbrunnen / Regenwassernutzungsanlagen) verwiesen.

### **6.3 Weitere allgemeine Hinweise**

Der Einsatz von Pestiziden, synthetischen Mineral-/Industriedünger, Streusalz und anderen ätzenden Stoffen soll zum Schutz von Boden und Grundwasser, angrenzender Vegetation und der Pfoten von Haustieren, insbesondere von Hunden und Katzen unterbleiben.

Auf durchlaufende Streifenfundamente als Einfriedungen soll aufgrund ihrer unüberwindbaren Barrierewirkung für Kleinlebewesen wie z. B. Igel aus ökologischen und auch aus optischen Gründen verzichtet werden.

Auf Art. 7 BayBO wird hingewiesen: Nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbaute Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Reine Kies- oder Schotterflächen (mit Ausnahme von Traufstreifen) sind demnach nicht zulässig.

Im Interesse einer ökologisch verantwortungsvollen Bauplanung und –ausführung sollte auf solche Baumaterialien weitgehend verzichtet werden,

- die bekanntermaßen oder potentiell gesundheitsschädlich sind (z.B. PVC)
- die nicht in energie-, ressourcen- oder umweltschonenden Herstellungsverfahren gefertigt werden können (z.B. Tropenholz)
- bei deren Entsorgung schlecht oder gar nicht wieder verwendbare Abfallprodukte anfallen (z.B. Verbundwerkstoffe).

Für die Energieversorgung des Baugebietes sollten zumindest energieeffiziente Brennwärtheizungen auf der Grundlage forstlicher Biomasse oder Holzpelletssysteme zum Einsatz kommen; der Einbau von thermischen Solarkollektoren zur Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Eigenbedarfsdeckung bzw. -Speicherung oder der Einsatz von strombetriebenen Wärmepumpen anstelle fossiler Energieträger sollte erfolgen.

Aktuelle Standards für Energiegewinn-, Aktiv- oder zumindest Nullenergie- bzw. Autarkiehäuser sollten eingehalten werden („nearly zero-energy buildings“).

Anstelle von Kies oder Schotter sollte beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen zur Schonung natürlicher Ressourcen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat verwendet werden.

Zur Eigenkompostierung zumindest von Gartenabfällen und möglichst von organischen Küchenabfällen sollte ein entsprechender Kompostplatz vorgehalten werden.