HINWEIS:
Die nachfolgenden Festsetzungen und Hinweise entsprechen dem rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan WA "Münsterer Straße II" in der Fassung vom 06.12.2018 und sind für das Deckblatt Nr. 1 unverändert gültig, soweit durch nachstehende Festlegungen nichts Genegenteiliges bestimmt wird. **Änderungen durch Deckblatt Nr. 1** sind durch **"Fettdruck"** gekennzeichnet.

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

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

0	
1	2
3	4
5	6
7	

Erläuterung zur Nutzungsschablone
0. Baubereich
1. Art der baulichen Nutzung
2. Bauweise
3. Max. zulässige Grundflächenzahl
4. Max. zulässige Geschossflächenzahl
5. Zulässige Dachformen und Dachneigungen
6. Maximal zulässige Wandhöhe
7. Festgesetzte Mindesthöhe Geländeoberkante

1. Art der baulichen Nutzung

1.1.3 (WA) Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Absatz 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 (0,6) Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

2.5 0,40 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

2.7 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2.8 WH max Maximal zulässige Wandhöhe von Gebäuden.

2.9 GOK Mindesthöhe des geplanten Geländes gemäß textlicher Festsetzung 4.1.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 Bauweise

3.1.1 E nur Einzelhäuser zulässig

3.1.2 D nur Doppelhäuser zulässig

3.1.4 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.5 Baugrenze

6. Verkehrsflächen

6.1.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich

6.1.2 R Geh- und Radweg

6.1.3 Straßenverkehrsfläche, öffentlich, Pflasterbelag.

6.1.4 Seitenstreifen, Mehrzweckstreifen (Parken, Grundstücks-zufahrten), öffentlich. Pflasterbelag.

6.1.5 P Straßenverkehrsfläche, privat, mit Wendeanlage d=19m

6.4 Einfahrt. Pro Parzelle ist eine Einfahrt mit einer Breite von maximal 6 m zulässig.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

9. Grünflächen

9.1 Öffentliche Grünflächen.

9.2 Grünflächen privat.
Jegliche bauliche Anlagen, einschl. baugenehmigungsfreier Anlagen im Sinne der Bayerischen Bauordnung sind innerhalb der Flächen unzulässig.

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

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

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

13.1 Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

13.2.1 **Zu erhaltender Laubbaum. Im einem Radius von 6 m, gemessen von der Außenkante des Stammes im 1 m Höhe, sind jegliche bauliche Eingriffe in den Wurzelbereich unzulässig (Schutzbereich). Abzubrechende bauliche Anlage innerhalb des Schutzbereiches sind durch kulturfähigen Boden mit Anschluss an den Unterboden herzustellen..**

13.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

13.2.2 Zu pflanzender Laubbaum. Pro Planzeichen ist ein Laubbaum 2. Wuchsordnung der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten. **Der Standort ist frei wählbar.** Zulässig sind auch Sorten der genannten Arten, die für den Straßenraum geeignet sind. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm.

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"

13.2.3 Zu pflanzende Sträucher.
Private Grünflächen Parzellen 1,3, 4, 7- 11 **und 28 sowie Parzellen 22, 23 und 25**: 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.

Liste 2 Artenauswahl Sträucher:

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus laevigata	-	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gewöhnliche Heckenkirsche
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball

15. Sonstige Planzeichen

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblattes Nr. 1

15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

15.16 6.0 Maßangaben

15.17 1 640 m² Parzellennummerierung mit Angabe der ungefähren Flächengröße

II. PLANLICHE HINWEISE

16. Sonstige Darstellungen

16.1 Flurgrenze

16.2 Grenzstein

16.3 1486 Flurstücksnummer

16.4 15 Gebäudebestand

16.5 Gebäudeskizze. Unverbindliche Darstellung.

16.6 320,25 Höhenschichtlinie 0,25 m mit Angabe der NN-Höhe

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2. Bauweise und Baukörpergestaltung

2.1 Bauweise
Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

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

2.3 Baugestaltung Hauptgebäude

2.3.1 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.

2.3.2 Firstrichtung
Die Firstrichtung ist frei wählbar.

2.3.3 Dachformen / Dachneigung
Satteldach (SD) mit 15° - 30 ° Dachneigung, Walmdach (WD) / Krüppelwalmdach (KWD) mit 6° - 18° Dachneigung. Pultdach bzw. versetztes Pultdach (PD) mit 6° - 18° Dachneigung.

2.3.4 Dachgauben
Die Zulässigkeit von Dachgauben richtet sich nach den Bestimmungen des Bayerischen Bauordnung.

2.3.5 Dacheindeckung:
Pfannen, Ziegel in gedecktem rotem bis rotbraunem Farbton oder dunkelbraun bis anthrazit.
Blecheindeckungen auch in gedeckten Grautönen.
Gründächer.

2.4 Garagen und Stellplätze:
Es gilt die "Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge" (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Parkstetten vom 14.10.2019.

2.5 (wird für Deckblatt Nr. 1 gestrichen)

2.6 Einfriedungen
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sockellose nicht vollflächig geschlossene Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen. Höhe bis **1,60 m. Straßenseitig sind Füllungen aus Kunststoff unzulässig.** Hecken aus Laubgehölzen.
Gartenseitig: bis **1,60 m** Höhe oder Hecken aus Laubgehölzen.
Unzulässig sind Mauern und Gabionenwände (mit Schotter oder Gestein gefüllte Gitterkörbe oder -wände).
Zwischen Unterkante Zaun und dem Urgelände bzw. Oberkante Belag ist ein hindernisfreier Raum von 15 cm (Kleintierdurchschlupf) herzustellen.

2.7 Beleuchtung
Für die öffentliche Straßenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtkörper mit insektenschonender Beleuchtung zulässig.

3. Flächenbefestigungen

3.1 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).

3.2 Private Flächen: Private Stellplätze, Garagenvorplätze und Grundstückszufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen (z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit gerumpelten Fugen, Betonpflaster mit Rasenfuge, Schotterbelag, Schotterrasen).

4. Geländeauffülllungen und Abgrabungen

4.1 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.

4.2 Geländeauffüllungen über die festgesetzte Mindesthöhe hinaus sind bis zu einer Höhe von maximal 20 cm bezogen auf die Höhe der Straßenoberkante in der Mitte der Einfahrt zulässig. Sämtliche Auffüllungen müssen auf dem eigenen Grundstück enden.

4.3 Abgrabungen sind bis maximal 50 cm 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.

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

5. Grünordnung

5.1 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.

5.2 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.

5.3 (wird für Deckblatt Nr. 1 gestrichen)

6. Niederschlagswasserbehandlung

6.1 Öffentliche **und private Verkehrsflächen:**
Das Niederschlagswasser aus den öffentlichen **und privaten** 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.

6.2 Private Flächen **Parzellen 1-21**:
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.

6.3 Private Flächen Parzellen 22 - 28:
Pro Parzelle ist ein Rückhaltebehälter mit einem Volumen von mindestens 2 m³ (bei Doppelhaus 4 m³, bei Mehrfamilienhaus 10 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 Einleitung in öffentliche Versickerungs- oder Entwässerungsanlagen 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 Versickerungs- und Rückhaltebehälter darzustellen.

7. Immissionsschutz

7.1 Passive Schallschutzmaßnahmen
Auf den Parzellen 1, 12, 14, 21, **22, 23, 24, 25, 26 und 27** 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 mindestens die in der DIN 4109, Tabelle 7 aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Es wird empfohlen, die resultierenden Schalldämmmaße um 5 dB zu erhöhen. Die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes der Außenbauteile ist nachzuweisen.

(Hinweis: Tabellen Parzelle 1-21 siehe Ursprungsbebauungsplan)

Beurteilung nach DIN 4109 Fassade bei I/P	Maßgeblicher Beurteilungspegel (analog Parzelle 12)	Zuschlag [dB]	Lärmbereich nach DIN 4109	Nach DIN 4109 mindestens erforderliches $R'_{w,res}$	Empfohlenes $R'_{w,res}$
Parzelle 22	48,7	+ 13	III (61 bis 65 dB(A))	**35 dB**	40 dB
Parzelle 23	48,7	+ 13	III (61 bis 65 dB(A))	**35 dB**	40 dB
Parzelle 24	48,7	+ 13	III (61 bis 65 dB(A))	**35 dB**	40 dB
Parzelle 25	48,7	+ 13	III (61 bis 65 dB(A))	**35 dB**	40 dB
Parzelle 26	48,7	+ 13	III (61 bis 65 dB(A))	**35 dB**	40 dB
Parzelle 27	48,7	+ 13	III (61 bis 65 dB(A))	**35 dB**	40 dB

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Belange der Denkmalpflege

Im Plangebiet unmittelbar sind keine Bodendenkmäler verzeichnet. Südwestlich 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.

2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände bei Bepflanzungen

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebsstätten treten auch bei ordnungsgemäßer Ausführung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen auf, die vom Bauwerber zu dulden sind. Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art. 48 AGBG erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

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.

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 **Wasserzweckverbandes Straubing-Land** 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 Wasserversorgungsanlagen). 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.

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. Regenwassernutzung

Nach der geltenden Wasserabgabesatzung des **Wasserzweckverbandes Straubing-Land**, 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.

7. 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 (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) 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

8. Recyclingbaustoffe

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

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.

10. Hochwasserschutz / Grundwasser / Grundwasserwärmepumpen

Das Plangebiet liegt **zum Zeitpunkt des Erlassens des Bebauungsplanes** 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: 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.

11. Abwasserentsorgung

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

12. Abfallbeseitigung

Die Bauwerber der Parzellen 2 - 5 **und 26-28** werden darauf hingewiesen, dass die Abfallbehälter am Entleerungstag an der Haupterschließungsstraße bereitgestellt werden müssen. Der Wendehammer **sowie die Stichstraßen werden** von Müllfahrzeugen nicht befahren.

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, **§7** 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.

VERFAHRENSHINWEISE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Parkstetten hat in der öffentlichen Sitzung vom 10.02.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Münsterer Straße II" durch Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Mit Beschluss vom 25.05.2023 wurde der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 erweitert. Der Beschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Parkstetten hat am 26.09.2024 den Entwurf sowie die Begründung des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan in der Fassung vom 26.09.2024 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Gleichzeitig wurde beschlossen das Verfahren gemäß § 215a Absatz 3 BauGB im beschleunigten Verfahren nach §13a Absatz 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §13 Absatz 3 Satz 1 und § 13 a Absatz 2 Nr. 4. fortzuführen. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

3. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 26.09.2024 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2024 bis einschließlich __.__.2024 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behördenund sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

4. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Parkstetten hat den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom __.__.2024 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Sitzung am __.__.2024 als Satzung gemäß § 10 Absatz 1 BauGB beschlossen.

Parkstetten, den

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

5. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird hiermit ausgefertigt

Parkstetten, den

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

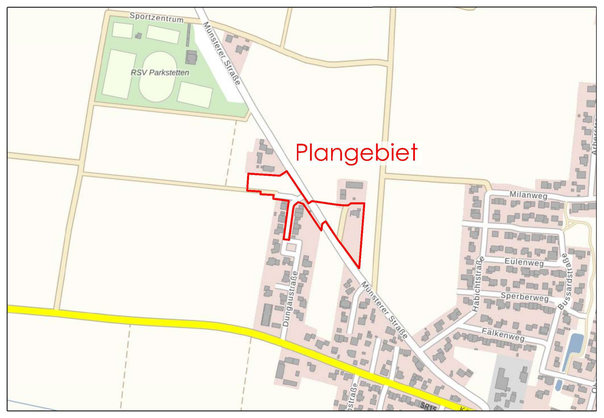
6. BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss über das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan wurde am __.__.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt mit Festsetzungen damit gem. §10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen

Parkstetten, den

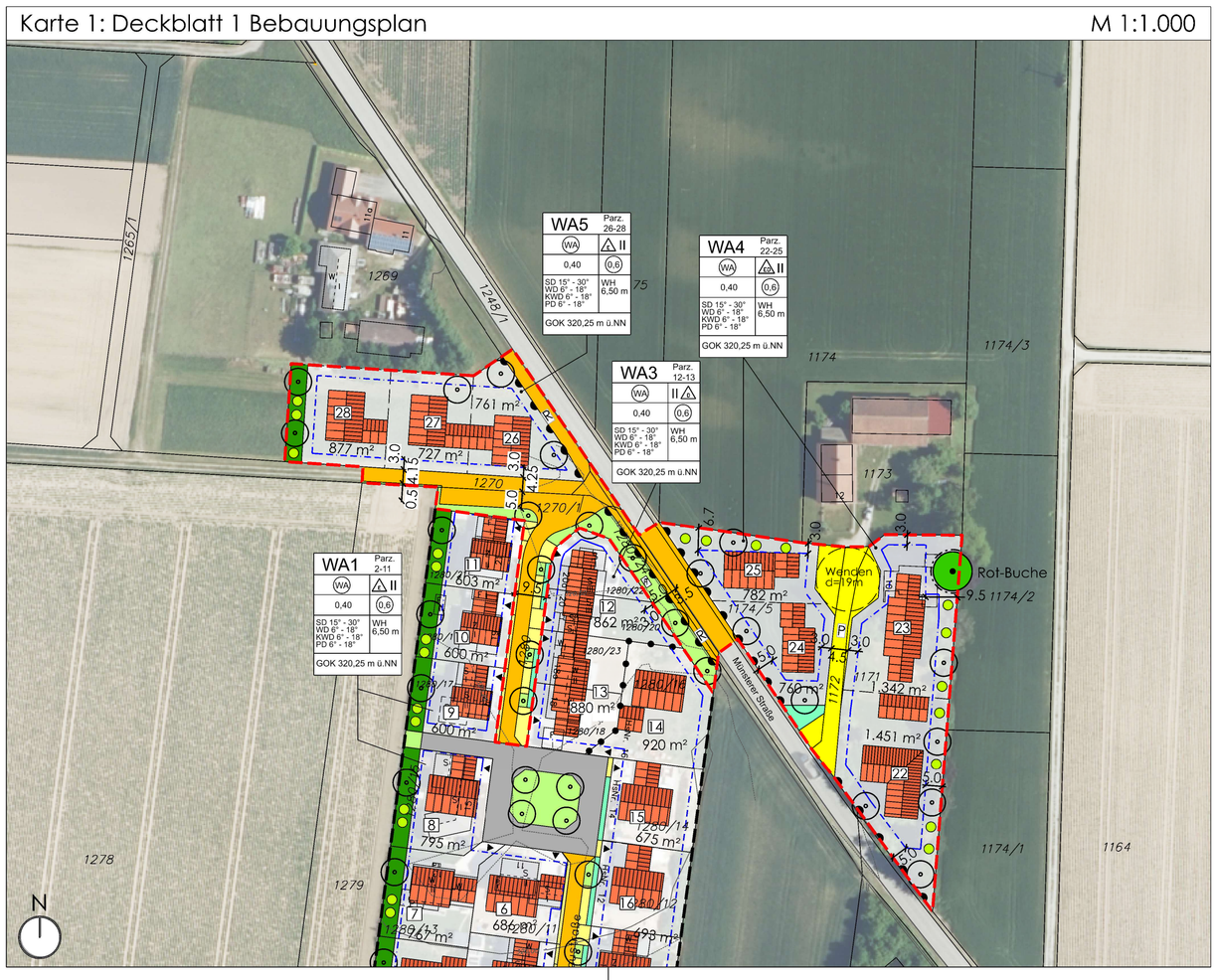
.....
(Martin Panten, 1. Bürgermeister) (Siegel)

ÜBERSICHTSPLAN



Karte 1: Deckblatt 1 Bebauungsplan

M 1:1.000



mks Architekten – Ingenieure GmbH

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

DECKBLATT NR. 1 zum BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN WA "MÜNSTERER STRASSE II"

PLANART **ENTWURF**	PLANNUMMER B 1.0
BAUORT | PROJEKT Gemeinde Parkstetten, Allgemeines Wohngebiet "Münsterer Straße II"	PROJEKTNUMMER 2022-15
	BAUABSCHNITT -
VERFAHRENSTRÄGER Gemeinde Parkstetten, Schulstraße 3, 94365 Parkstetten	LANDKREIS | STADT Straubing-Bogen
	REGIERUNGSBEZIRK Niederbayern
DARSTELLUNG DECKBLATT NR. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan - Lagepläne / Festsetzungen	MAßSTAB 1 : 1.000
	76.5 x 83 cm
BEARBEITET al · GEZEICHNET al · DATUM 26.09.2024	UNTERSCHRIFT Althammer