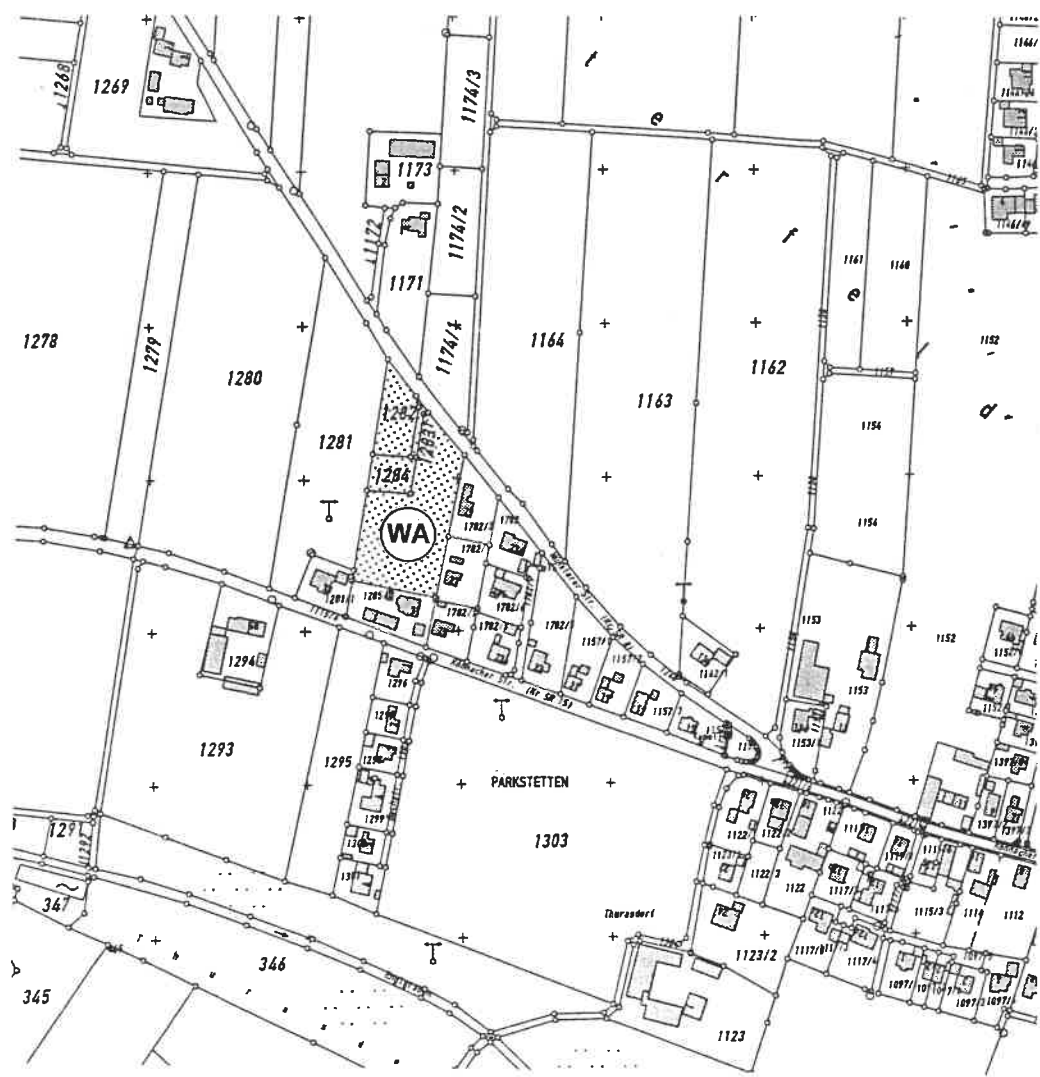


reduzierte
fassung

BEBAUUNGSPLAN mit integriertem GRÜNORDNUNGSPLAN "AN DER MÜNSTERER STRASSE"



ORT GEMEINDE LANDKREIS REGIERUNGSBEZIRK	PARKSTETTEN PARKSTETTEN STRAUBING-BOGEN NIEDERBAYERN
Bestandsaufnahme Febr. 2001 Planfassung 04.06.2003	geändert _____ geändert _____ geändert _____
<u>BEBAUUNGSPLAN</u> HORNBERGER, ILLNER, WENY Gesellschaft von Architekten mbH Landshuter Straße 23 D-94315 Straubing	<div style="background-color: #444; color: white; padding: 10px; text-align: center;"> HIW HORNBERGER, ILLNER, WENY Gesellschaft von Architekten mbH </div>

2 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

II zwei Vollgeschoße als Höchstgrenze

2.1 Geschossflächenzahl
GFZ max. 0,6

2.2 Grundflächenzahl
GRZ max. 0,3

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

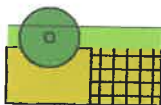


offene Bauweise

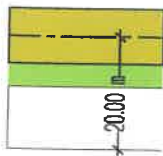


Baugrenze

4. Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsflächen
inkl. Straßenbegleitgrün
Anliegerstraße
mit Belagwechsel im Einmündungs-
bereich der Kreisstraße



Immissionsschutzabstand der Wohngebäude
gemessen zur Fahrbahnmitte

5. Grünflächen



öffentliche Grünflächen

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

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern



zu pflanzende Laubbäume
(Standort zwingend)



zu pflanzende Laubbäume
(frei zu wählender Standort)



zu pflanzende Hecken

7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes



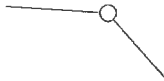
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,
Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

8. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

Grenzpunkte und Grenzen



Polygonpunkt

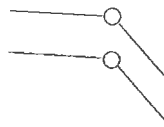


Flurstücksgrenze



Grenzstein

Straßen und Wege



abgemarkter Weg

Verschiedenes

555

Flurstücksnummer

1

Parzellennummer



möglicher Baukörper mit vorgeschlagener
Firstrichtung

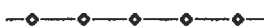


bestehende Gebäude



20 KV Leitung

~~wird im Bereich des Baugebietes abgebaut~~



best. Wasserleitung

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Festsetzungen zum Bebauungsplan

A 3.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Bau NVO nicht zulässig.

A 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planzeichen festgesetzt. Untergeordnete Bauteile sind bis zu einer Tiefe und Breite von 1,50 m außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Abstandsflächenregelung der BayBO ist zu beachten.

GRZ max. zulässige Grundflächenzahl 0,3

GFZ max. zulässige Geschößflächenzahl 0,6

A 3.3 Bauweise

o offene Bauweise

A 3.4 Baugestaltung Hauptgebäude

Dachform: Satteldach, Krüppelwalmdach

Dachneigung: Haustyp 1 24° - 35°
Haustyp 2 18° - 28°

Dachdeckung: kleinformatische Dachplatten in rötlichen Tönen;
Blechdeckung bei untergeordneten Bauteilen

Dachgauben: stehende Dachgauben mit einer Vorderansichtsfläche von max. 2,5 m²

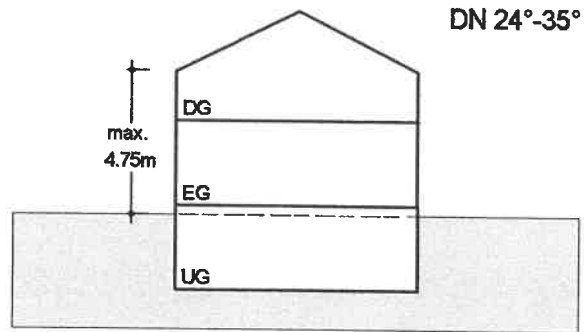
Wandhöhe: Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden oder festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

Haustyp 1 max. 4,75 m

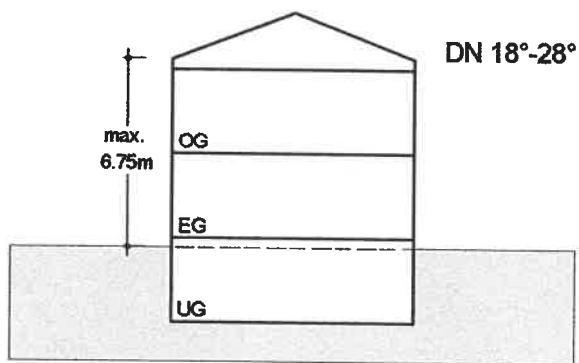
Haustyp 2 max. 6,75 m

Festsetzung der Regelquerschnitte

Haustyp 1



Haustyp 2



A 3.5 Baugestaltung Nebengebäude

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

A 3.6 Stellplätze / Garagenvorplätze

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Garagenvorplätze müssen einen Mindestabstand von 5,0 m vom Garagentor zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Dieser Kfz-Stauraum muss in seiner gesamten Länge und Breite mit einer wasserdurchlässigen Bodenbefestigung ausgeführt werden. Weitere Grundstückszufahrten sind nach Abstimmung mit der Gemeinde zulässig. Oberflächenwasser von befestigten Flächen auf privaten Grundstücken darf nicht in öffentliche Straßen bzw. Gehsteigbereiche und Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

A 3.7 Abstandsflächen

Unabhängig von den planlichen Festsetzungen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen die Regelungen der Bayer. Bauordnung. Abweichend von Art. 6 und 7 BayBO dürfen lediglich Grenzgaragen i.S.d. Bay Bauordnung aus gestalterischen Gründen 1,0 m von der Grundstücksgrenze abgesetzt werden.

A 3.8 Einfriedungen

Parallel zu den Wohn- und Erschließungsstraßen sind sockellose Einfriedungen nur aus Holzzäunen, naturbelassen bzw. hell, mit senkrechter Lattung bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind zusätzlich Einfriedungen mit sockellosen Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Mauern sind als Einfriedungen unzulässig.

B Festsetzungen zum Grünordnungsplan

B 3.1 Öffentliche Grünflächen

B 3.1.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

- Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertig zu stellen.
- Die Pflanzenqualität für Pflanzungen im öffentlichen Bereich muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

B 3.1.2 Straßenbegleitende Pflanzungen an der Münsterer Straße und in der Anliegerstraße:

Zu pflanzende **Einzelbäume** mit Festlegung nach Art und Standort:

AC	Acer campestre "Elsrijk"	Feld-Ahorn
AP	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
PA	Prunus avium	Wild-Kirsche
SA	Sorbas aucuparia	Eberesche

Mindestpflanzqualität:

Hochstämme mit einem Mindestumfang von 18 cm

Zu pflanzende **Hecke (geschnitten)** mit Festlegung nach Art und Standort:

CB	Carpinus betulus	Hainbuchen-Hecke (geschnitten)
----	------------------	--------------------------------

Mindestpflanzqualität: 2xv, 100-125 Menge: 4 St./m

Zu pflanzende **Sträucher** der potentiell natürlichen Vegetation (Ulmen-Eichen-Hinbuchenwald) und darüber hinaus geeignete Arten:

Pflanzenauswahl:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzdetails:

Menge:	mind. 2 St. pro Art/Strauchgruppe
Pflanzqualität:	mind. 2xv, Höhe 60-100 bzw. 100-150
Pflanzdetail:	Bepflanzung in Gruppen, mind. zweireihig
Pflanzabstände:	1,5 m x 1,5 m
Pflanzqualität	mindestens 2xv, Höhe 60-100 bzw. Solitärs

B 3.2 Private Grünflächen

Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Pflanzenauswahl siehe unter Punkt B 3.1

Pflanzungen entlang den Grundstücksgrenzen nach Westen, Grundstück Nr. 1, 2,3 und 4:

Die Pflanzungen dienen der Eingrünung am Ortsrand und sollen einen harmonischen Übergang zwischen Siedlungsgrenze und freier Landschaft gewährleisten.

Je 200 m² Gartenfläche ist zusätzlich zu den Grenzanpflanzungen (Grundstück Nr. 1, 2,3,4) mindestens ein großkroniger Laubbaum (max. Baum 2. Ordnung) oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen.

Artenauswahl:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier*	Felsenbirne
Carpinus*	Hainbuche
Malus *	Apfel
Prunus *	Kirsche
Pyrus *	Birne
Sorbus*	Eberesche
Obstbäume	

* Bäume in Arten und Sorten

Pflanzqualität:

Hochstämme/Stammbüsche 3xv, m. B., STU 16/18 oder Solitärs

Verwendung von Nadelhölzern:

Die Verwendung von Nadelhölzern wie Lebensbaum (Thuja) Chamaecyparis (Scheinzypresse), Fichten (Picea) für Hecken sind nicht zulässig. Als Ersatz für immergrüne Gehölze bietet sich der Liguster in Arten und Sorten an.

B 3.3 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Gestaltungshinweise:

Jedem Bewerber wird von der Gemeinde die Broschüre des Landkreises Straubing-Bogen mit Gestaltungshinweisen für Privatgärten ausgehändigt.

Pflanzenbehandlungsmittel:

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln auf öffentlichen Grünflächen ist unzulässig.

4. TEXTLICHE HINWEISE

4.1 Archäologie

Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) oder das Landesamt für Denkmalpflege (Außenstelle Landshut) zu verständigen.

4.2 Landwirtschaft

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landw. Nutzflächen auch nach guter fachlicher Praxis Staub-, Lärm- und Geruchs- immissionen entstehen können. Diese sind zu dulden.

4.3 Bauschuttrecycling

Als Material für den Unterbau von Straßen und Wegen sowie für Garagenzufahrten sollte anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung verwendet werden. Dieses Material muss die Z 1.1-Werte der Techn. Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - einhalten.

4.4 Nutzung von Regenwasser

Es wird empfohlen, anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen zur Schonung der Ressource Grundwasser in Regenwasserrückhalteanlagen (Zisternen, Gartenteiche etc.) zu sammeln und über gesonderte Regenwasserleitungen einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zuzuführen. Empfohlenes Fassungsvermögen je Einfamilienhaus: ca. 5 cbm. Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen wird in diesem Zusammenhang hingewiesen (Verwendung von Titanzink!). Hinweis: Mit einer Regenwassernutzung ist grundsätzlich keine Befreiung von Abwassergebühren verbunden.

4.5 Begrünung von Wänden

Wände, insbesondere fensterlose Garagenwände, sollten zur Erhöhung der ökologischen Vielfalt und zur Verbesserung des Kleinklimas begrünt werden. Ein mindestens 0,50 m breiter Streifen bzw. Beete von 0,50 x 0,50 m entlang der Wände sorgen für ausreichenden Wurzelraum der Kletterpflanzen.

Zur Begrünung von Garagenwänden (ohne Rankgerüste) eignen sich insbesondere:

Kletterhortensie (Schatten), Efeu (Schatten), Wilder Wein.

Kletterpflanzen zur Begrünung von Wänden mit Rankgerüsten:

- Pfeifenwinde (Norden)
- Clematis in Arten und Sorten (Osten und Westen)
- Geißblatt in Arten und Sorten (Osten und Westen)
- Blauregen (Süden)
- Echter Wein (Süden) u. v. m.

4.6 Pflanzenauswahl / Verzicht von Mineraldünger und Pestizide

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte für öffentliche Pflanzungen weitestgehend autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) Verwendung finden.

Im ländlichen Raum sollten in Privatgärten fremdländische Gehölzarten und Koniferen (Nadelgehölze) nur untergeordnet Verwendung finden. Als Orientierung für standortheimische Gehölze können die festgesetzten Pflanzenarten des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes für die öffentlichen Pflanzflächen sowie die Hinweise der Landkreis-Broschüre dienen.

Buntlaubige Formen, Säulen-, Kugel-, Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen sowie fremdländische und blau oder gelb gefärbte Nadelgehölze sollten zumindest am Baugebietsrand und dort nicht gepflanzt werden, wo sie auf Nachbargrundstücke oder auf den öffentlichen Raum einwirken.

Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte im Bereich der privaten Grünflächen verzichtet werden.

4.7 Sicherheitsabstände

Für die Hausanschlüsse der Versorgungsleitungen (Erdkabel) sollten von den Bauwilligen entsprechende Kabeleinführungen vorgesehen werden.

Auf die zwingende Berücksichtigung der im öffentlichen Straßenraum festgelegten Baumstandorte - hiervon mind. 2,5 m seitlicher Abstand mit den Hauszuleitungen - wird hingewiesen.

Sollten die erforderlichen Abstände im Einzelfall nicht eingehalten werden können, sind bauseits geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

Ebenso wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Energieversorgungsunternehmen zu verständigen.

4.8 Müllboxen

Abfallbehälter werden vom Abfuhrpersonal nur dann an den Müllboxen entnommen und wieder zurückgestellt, wenn diese unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie angeordnet und frei zugänglich sind.

FÜLLSCHEMA
NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baul. Nutzung	max. Anzahl d. Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Bauform

NUTZUNGSSCHABLONE

WA	II
0,3	0,6
o	△ ED



GEMEINDE: PARKSTETTEN	PROJEKT
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGR. GRUNORDNUNGSPLAN	PLAN-NR. 5
"AN DER MUNSTERER STRASSE"	MASSTAB 1:1000
<div style="background-color: black; color: white; padding: 5px; text-align: center;"> HIW HORNBERGER, ILLNER, WENY Gesellschaft von Architekten mbH </div>	04.06.2003
	GEZ.:stac
	GEA.:
LANDSHUTER STRASSE 23 94315 STRAUBING TEL: 09421/82121 FAX: 09421/82277	