

GEMEINDE PARKSTETTEN

LKR. STRAUBING-BOGEN




Die Gemeinde Parkstetten

erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4, 8 ff. und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan "HOCHFELD BA I"



M 1:1000

PLANVERFASSER:		DATUM:	BEARBEITET:	UNTERSCHRIFT:
 <p>HIW HORNBERGER, ILLNER, WENY Gesellschaft von Architekten mbH</p>	LANDSHUTER STRASSE 23 94315 STRAUBING	07.12.2007	da	
	TEL: 09421/96364-0	26.01.2008	da	
	FAX: 09421/96364-24	21.02.2008	da	
		24.04.2008	stac	

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Nummerierung nach PLanzV

1. Art der baulichen Nutzung



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



Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl GRZ max. 0,3 im WA, max. 0,6 im MI
Geschossflächenzahl GFZ max. 0,6 im WA, max. 1,2 im MI

3. Bauweise / Baugrenzen



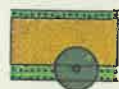
nur Einzelhäuser zulässig



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

6. Verkehrsflächen



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung des Grünstreifens



verkehrsberuhigte Wohnstraße



Rad- und Gehweg



Fußweg mit wassergebundener Befestigung



Belagswechsel

9. Grünflächen



Öffentliche Grünflächen



Private Grünflächen

10. Wasserflächen



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

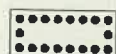
13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft



Anpflanzen: Bäume



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen gemäß Einschrift



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

15. Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätzen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Baugestaltung

Dachform: Satteldach / Pultdach

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

Dachdeckung: Ziegel- bzw. Dachsteine in rotbraunen oder grauen Farbtönen außerdem zulässig: Bechdeckung sowie begrünte Dächer

Dachgauben bei Satteldächern: stehende Dachgauben mit einer Vorderansichtsfläche von max. 2,5 m²
bei Pultdächern: unzulässig

Wandhöhe: max. 6,50 m traufseitig
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Straßenoberkante der Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

2. Werbeanlagen (MI)

Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig. Leuchtreklame mit Wechsellicht ist unzulässig. Größe der Werbeanlage max. 2,0 m²

3. Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen ohne durchlaufende Zaunsockel.

Material: Holz oder Maschendraht

Höhe: max. 1,20m

Mauern sind als Einfriedungen unzulässig.

4. Stützmauern / Auffüllungen

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

5. Stellplätze

Oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

6. Grünordnung

6.1 In Flächen zum Anpflanzen sind:

6.1.1 standortheimische oder traditionelle eingebürgerte Gehölze (siehe Liste 6.3) in der durch Planeinschrieb angegebenen Wuchsform und Dichte in Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

6.1.2 Ausführung der Pflanzmaßnahmen spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Baugebieterschließung.

6.3 Gehölzlistenauswahl:

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

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:
in flächigen Pflanzungen Sträucher 3-5 Triebe, 60-100cm Bäume als Heister, 2xv, 150-200cm; bei Einzelbaumpflanzungen Hochstamm 3xv, StU 16-18cm, mit Drahtballierung oder je nach Standort vergleichbare Solitärqualität.
Geschlossene Gehölzpflanzungen mit Pflanzabstand maximal 1,5x1,0m.

6.4 Das auf den überbauten und befestigten Flächen gesammelte Niederschlagswasser ist den Flächen nach Planzeichen 6.1 und 10 zuzuleiten und dort zur Versickerung in den Untergrund zu bringen.

7. Ausgleichsfläche

Die erforderliche Ausgleichsfläche von 4040 m² wird aus dem gemeindlichen Ökokonto 2 "Fl. Nr. 245 Gemarkung Reibersdorf" zur Verfügung gestellt.

8. Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu verlegen.

9. Mindestabstände zu 20 KV-Leitungen

Abstand zwischen Leitung und nächstem Bauwerkteil
Dächer mit einer Neigung von >15° mind. 3,0 m
Dächer mit einer Neigung von <15° und Flachdächer mind. 5,0 m

HINWEISE

- bestehende Gebäude
- Schemabaukörper geplant
- Garage, Zufahrt in Pfeilrichtung
- Parzellennummer
- geplante Maßangaben in m
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 20 kV Freileitung
- geplante Bäume
- bestehende Flurstücksnummern
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Höhenlinien
- Trafo

13. Archäologie

Archäologische Bodenfunde, welche bei Erdarbeiten zu Tage treten unterliegen nach Art. 8 DSchG der Meldepflicht und müssen unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Abteilung Bodendenkmalpflege) mitgeteilt werden.

14. Pflanzgut/Verzicht von Mineraldünger u. Pestizide/Autochthones Pflanzgut

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

15. Straßenbeleuchtung

Zur Schonung von Nachfaltern soll eine insektenschonende Straßenbeleuchtung mit dem Leuchtyp der Natriumdampfhochdrucklampe mit geschlossenem Leuchtkörper und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe vorgesehen werden.

16. Streusalz / ätzende Streustoffe

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

17. Landwirtschaft

Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können trotz ordnungsgemäßer Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten. Diese sind zu dulden. Die nach Art. 48 AGBGB erforderlichen Grenzabstände von Bepflanzungen sind zu beachten.

18. 20 kV Freileitung / Erdkabel

Die Sicherheitsabstände gem. VDE Vorschrift 0210 sind einzuhalten. Vor Tiefbauarbeiten sind vom EWW Kabeleinweisungen einzuholen. Bauvorhaben auf den Parzellen 1, 2 und 20 sind bzgl. der Schutzabstände zur Freileitung vorab mit dem Energieversorgungssträger abzustimmen.

19. Abfallentsorgung

Abfallbehälter sind an den durchgehenden Erschließungsstraßen bereit zu stellen.

