



**GEMEINDE
PARKSTETTEN**

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN
"HOCHFELD BA II"**

BEGRÜNDUNG

Bearbeitungsstand:

Stand: Satzungsbeschluss

Datum: 14.07.2011

Auftragnehmer:

HIW
HORNBERGER,
ILLNER, WENY
Gesellschaft von
Architekten mbH

HIW Hornberger, Illner, Weny
Gesellschaft von Architekten mbH
Landshuter Straße 23
94315 Straubing

Tel.: 09421 / 96364-0
Fax: 09421 / 96364-24
e-mail: weny@architekten-hiw.de

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.

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
Geschossflächenzahl GFZ max. 0,6

3. Bauweise / Baugrenzen



nur Einzelhäuser zulässig



nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

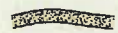
6. Verkehrsflächen



Verkehrsfläche mit besonderer
Zweckbestimmung des Grünstreifens



verkehrsberuhigte Wohnstraße
Rad- und Gehweg



Fußweg mit wassergebundener Befestigung

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 Einschrieb

15. Sonstige Planzeichen



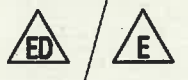
Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Umgrenzung von Flächen
für Garagen und Stellplätze



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Baugestaltung

Dachform: Satteldach / Pultdach / Walmdach

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

Dachdeckung: Ziegel- bzw. Dachsteine in rotbraunen oder grauen Farbtönen
außerdem zulässig: Blechdeckung 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 Erschließung
bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig geme

2. Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen ohne durchlaufende Zaunsockel.
Material: Holz oder Maschendraht
Höhe: max. 1,20m
Mauern sind als Einfriedungen unzulässig.

3. Stützmauern / Auffüllungen

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

4. Stellplätze

Oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

5. Grünordnung

- 5.1 In Flächen zum Anpflanzen sind
- 5.1.1 standortheimische oder traditionelle eingebürgerte Gehölze (siehe Liste 5.3) in der durch Planeinschrieb angegebenen Wuchsfom und Dichte in Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 5.1.2 Ausführung der Pflanzmaßnahmen spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Baugebietserschließung.

5.3 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, 60-100 cm Bäume als Heister, 2xv, 150-200 cm;
bei Einzelbaumpflanzungen Hochstamm 3xv, StU 16-18cm, mit Drahtballierung oder je nach Standort vergleichbare Solitärqualität. Geschlossene Gehölzpflanzungen mit Pflanzabstand maximal 1,5x1,0 m.

- 5.4 Das auf den überbauten und befestigten Flächen gesammelte Niederschlagswasser ist den Flächen nach Planzeichen 5.1 und 10 zuzuleiten und dort zur Versickerung in den Untergrund zu bringen.

6. Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu verlegen.

7. Ausgleichsfläche

11. 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.

12. Pflanzgut / Verzicht auf Mineraldünger und 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.

13. Straßenbeleuchtung

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

14. 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.

15. 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.

16. Erdkabel

Die Sicherheitsabstände gem. VDE Vorschrift 0210 sind einzuhalten. Vor Tiefbauarbeiten sind vom EWW Kabeleinweisungen einzuholen.

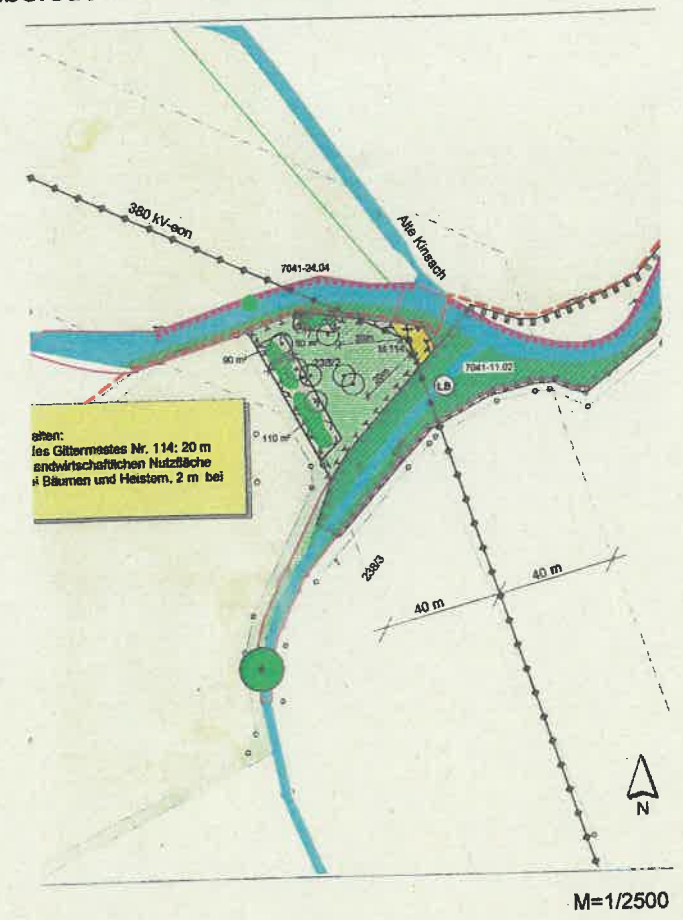
17. Abfallentsorgung

Abfallbehälter sind an den durchgehenden Erschließungsstraßen bereit zu stellen.



ÖKOKONTO GEMEINDE PARKSTETTEN

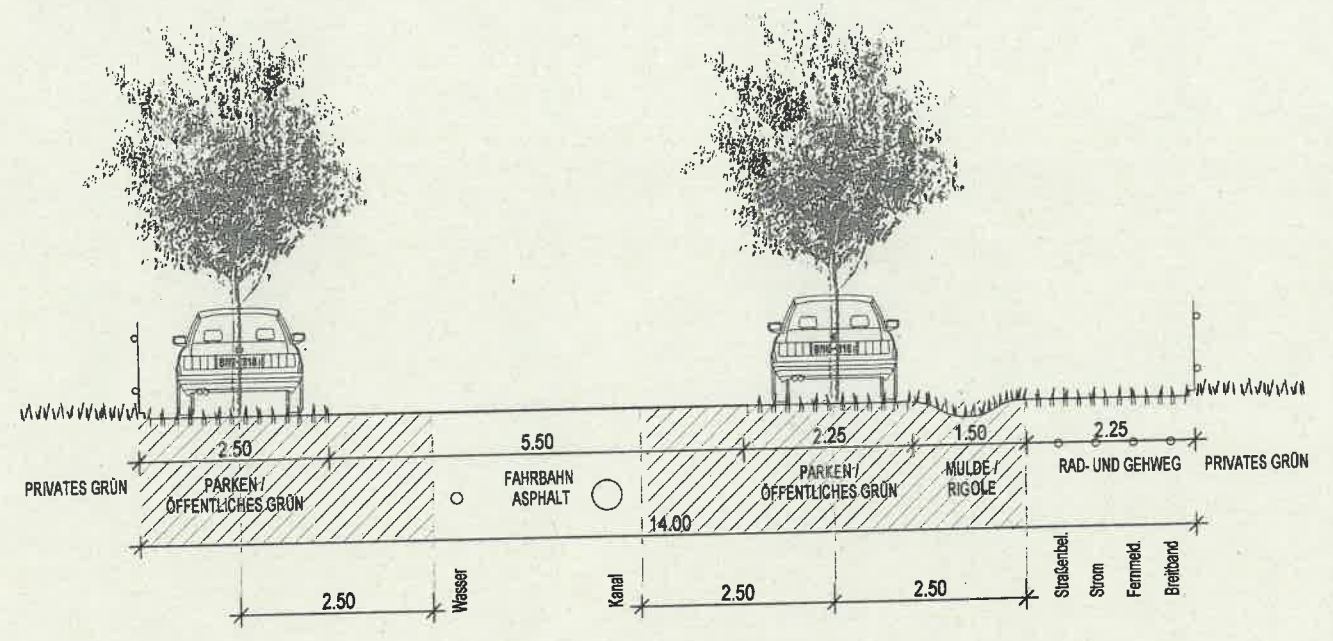
Ö3 "Gemarkung Reibersdorf" Flur Nr.: 238/2



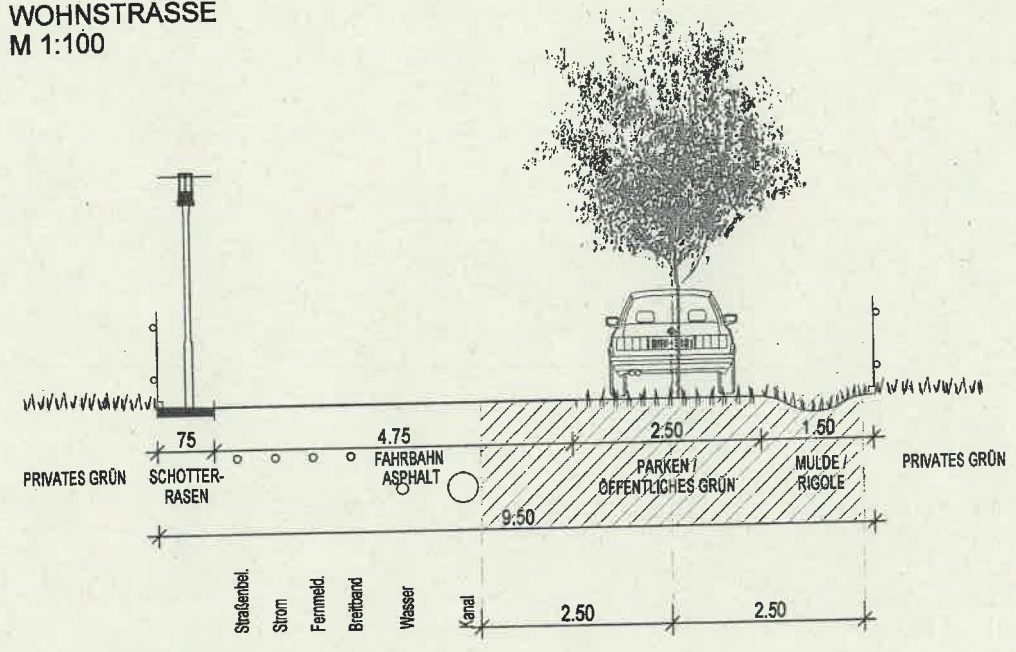
HINWEISE

1. bestehende Gebäude
2. Schemabaukörper geplant
3. Garage geplant
4. Parzellennummer
5. geplante Maßangaben in m
6. vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
7. 1153 bestehende Flurstücksnummern
8. bestehende Grundstücksgrenzen
9. Höhenlinien
10. geplante Straßenhöhe ü NN

HAUPTSAMMELSTRASSE M 1:100



WOHNSTRASSE M 1:100



ANLIEGERWEG M 1:100

