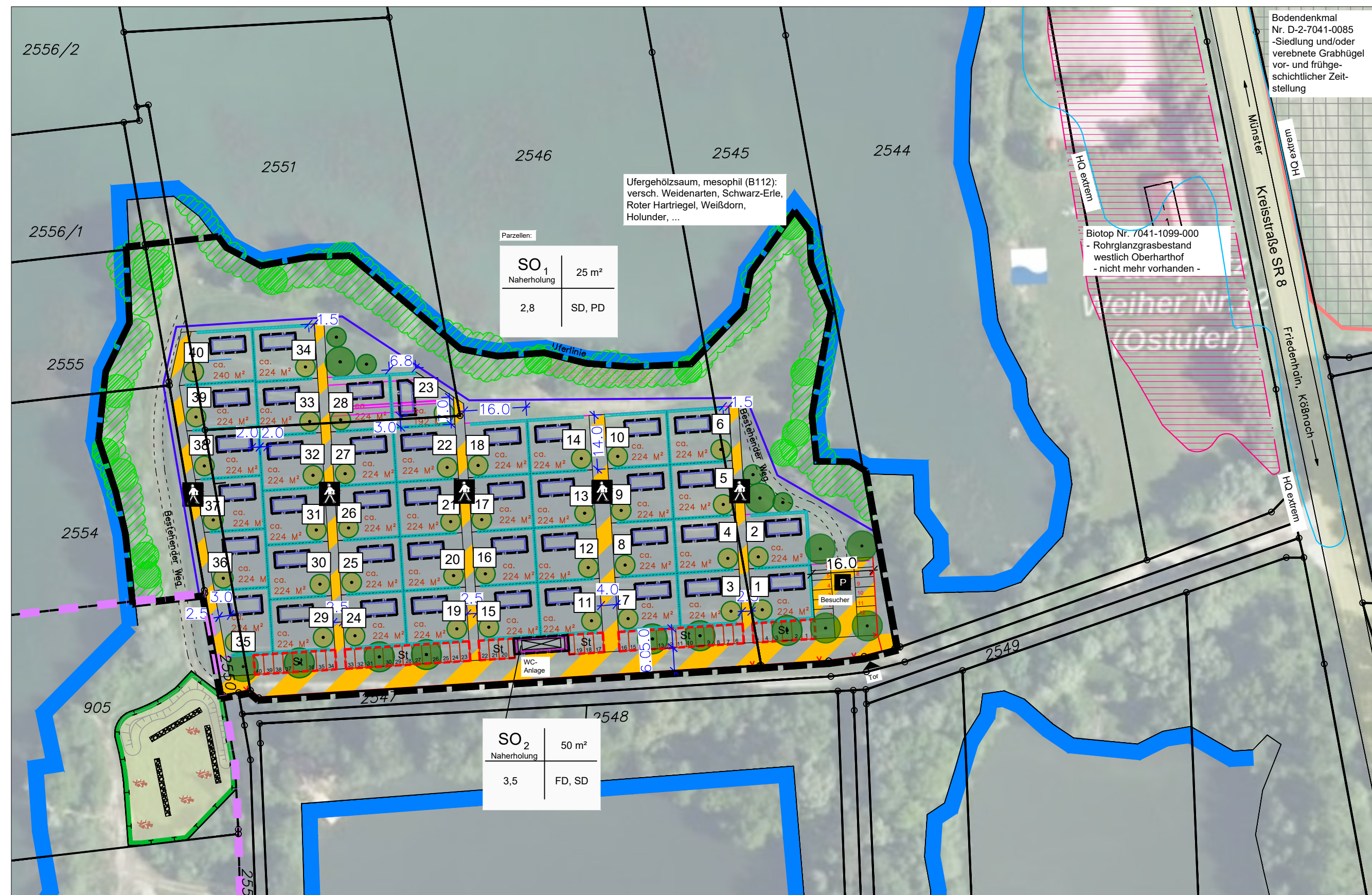
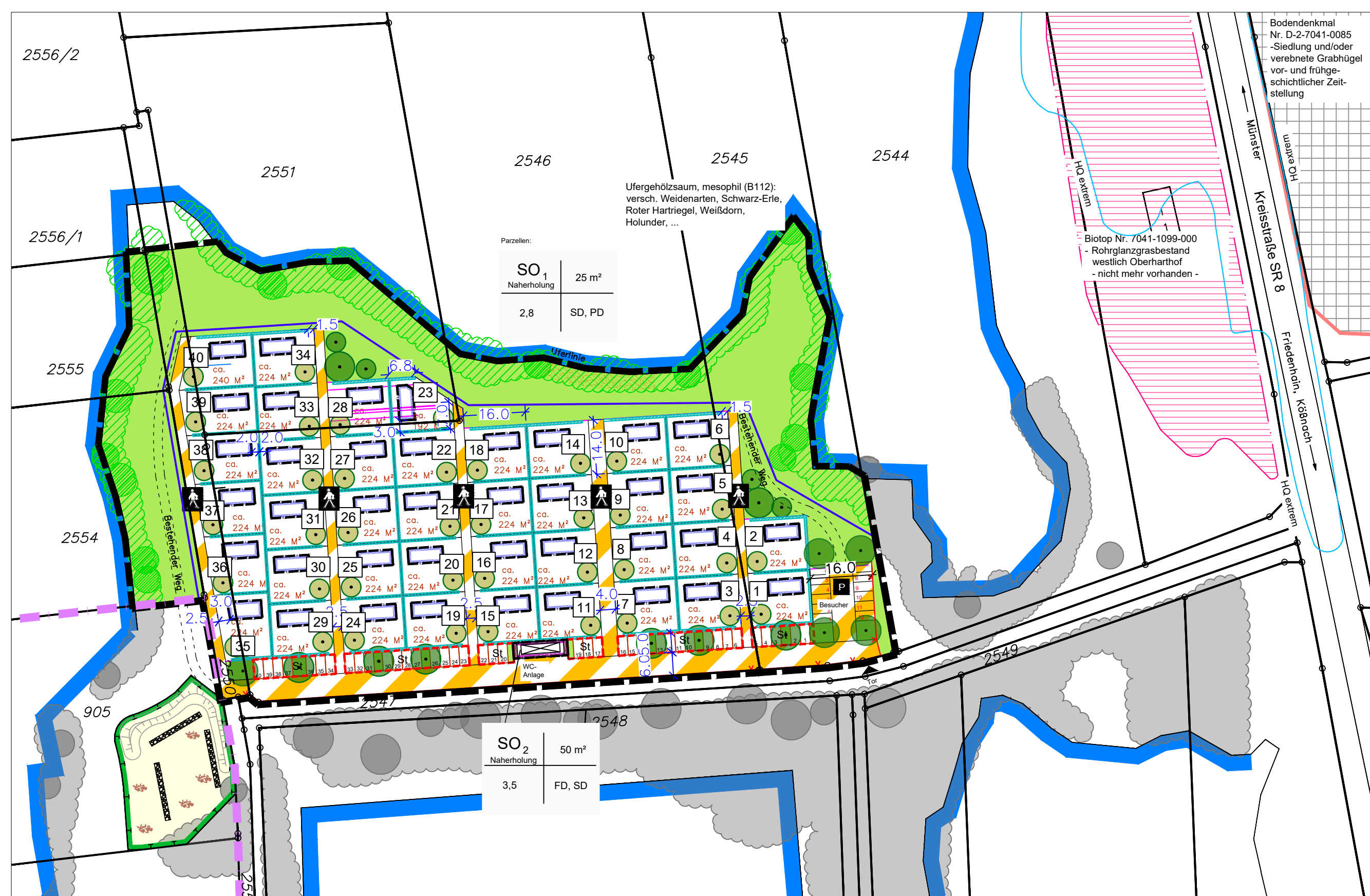


BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
SONSTIGES SO "NAHERHOLUNGSANLAGE PARKSTETTEN"
- MIT LUFTBILD -



BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
SONSTIGES SO "NAHERHOLUNGSANLAGE PARKSTETTEN"



I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung
 - SO Naherholung
- Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 25 m² maximal zulässige Grundfläche je Einzelparzelle innerhalb der Baugrenze (SO₁)
 - 2.2 50 m² maximal zulässige Grundfläche für WC-Anlage innerhalb der Baugrenze (SO₂)
 - 2.3 2,8 / 3,5 Max. zulässige Firsthöhe in Meter unterer Bezugspunkt für die zulässige Firsthöhe ist das Urgelände
 - 2.4 SD Satteldach
 - 2.5 PD Pultdach
 - 2.6 FD Flachdach
- Bauweise, Baugrenzen
 - 3.1 Baugrenze - Parzellen
 - 3.2 Baugrenze - WC-Anlage
- Verkehrsflächen
 - 4.1 Verkehrsflächen
 - 4.2 Parkplatz
 - 4.3 Fußweg
 - 4.4 Zufahrt
- Grünflächen
 - 5.1 Öffentliche Grünflächen

- Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 6.1 Zu pflanzende groß- bzw. mittelkronige Einzelbäume, Artenauswahl gemäß Festsetzungen zur Grünordnung V.12.5 und V.12.6
 - 6.2 Zu pflanzende kleinkronige Einzelbäume bzw. Großsträucher (1 Stück pro Parzelle), Artenauswahl gemäß Festsetzungen zur Grünordnung V.12.6 und V.12.7
 - 6.3 zu erhaltender Gehölzbestand, Einzelbäume / Gehölzgruppen
 - 6.4 Schutzzaun für Zauneidechsen während der Bauphase und nach Angaben der Umweltbaubegleitung, Anlage bis spätestens 15. März Vor Errichtung des Schutzzaunes: Vergrämung der Zauneidechsen aus dem Baubereich
 - 6.5 Baurechtliche Kompensationsfläche: Fl.Nr. 2552/TF Gmk, Parkstetten
Flächengröße real: 386 232 m²
Ausgangszustand: Intensivgrünland B11
Entwicklungsziel: Hecke mesophil B12

- Sonstige Planzeichen
 - 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, § 9 Abs. 7 BauGB
Fl.Nr.: Teilflächen 2545, 2546, 2550, 2551, 2552, 2554 und 2555, Gmk, Parkstetten
 - 7.2 Nutzungsschablone:
ART DER BAULICHEN NUTZUNG MAX. GRUNDFLÄCHE NUTZUNG FIRSHÖHE (FH) DACHFORM
 - 7.3 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 - 7.4 Maßangabe in Meter
 - 7.5 Zaunlinie

II. PLANLICHE HINWEISE

- Bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer und Grenzstein
- Gehölzbestand außerhalb des Geltungsbereiches
- Gemeindegrenze
- Mögliche Parzellengrenze mit Einfriedung
- Mögliche WC-Anlage mit umlaufendem Pflasterstreifen
- Parzellennummern
- Multifunktionale Kompensationsfläche: (Baurecht und Artenschutzrecht)
Spezifische Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität für die Zauneidechse (vorgezogene Ausgleichsmassnahmen i.S.v. §44 Abs. 5 S.3 BNatSchG):
Fl.Nr.: 905/TF Gmk, Kössnach, Gemeinde Kirchroth
Flächengröße real und anerkannt: 1.000 m²
Ausgangszustand: Intensivgrünland
baurechtliche Kompensationsleistung: 7.000 WP
Eigentümer: Friedrich Hornung UG (haftungsbeschränkt) & Co.KG
Herstellung unter Aufsicht einer ökologischen Baubegleitung

- Anlage eines neuen Zauneidechsenhabitats (3 Steinriegel und 5 Totholzhaufen)
Fertigstellung bis spätestens 15.03.2024
Pflege der Wiesenfläche: 1- bis 2-malige Mahd/Jahr
- 3 Steinriegel:
- Länge jeweils 15 m, Breite ca. 1,20-1,50 m
- Auskoffern des Bodens auf 0,80 - 1,00 m Tiefe
- Verfüllen der Gräben mit folgenden Materialien aus der Region bis auf eine Höhe von 50-70 cm über GOK:
sandig-steiniges Verwitterungsmaterial aus der Region, Sande, Steine, Totholz (möglichst starkes Holz), Wurzelstöcke
- Um die Steinriegel oberflächlich Abschieben des Oberbodens (Breite ca. 1 m) und Auftrag eines Sandkranzes (Breite 1m, Höhe ca. 30 cm; Verwendung von üblichem Bausand)
- Pflege: bei Bedarf zusammen mit den Wiesenflächen mähen
- Anhäufen des Aushubs entlang der Nord- und Nordostseite, Anpflanzung der nord- und ostexponierten Böschung mit niedrigwüchsigen Dornsträuchern.
Pflege: Freihalten der nach innen gerichteten Böschungen von Gehölzen
- Anlage von 5 Totholzhaufen
- Größe: 2 m Länge, 2 m Breite, 1,5 m Höhe
- Um die Totholzhaufen: Abtrag des Oberbodens (Breite 0,5 - 1 m) und Auftrag eines Sandkranzes (Breite 0,5 - 1 m, Höhe ca. 20 cm),
- Verwendung unterschiedlich dicken Ast-Materials
- pro Asthaufen jeweils ein Mittelstock

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Biotop 1. Biotopkartierung Bayern (nicht mehr vorhanden)
- Bodendenkmal lt. Bayer. Denkmalatlas
- HQ extrem Hochwassergefahrenfläche HQ extrem lt. BayernAtlas

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

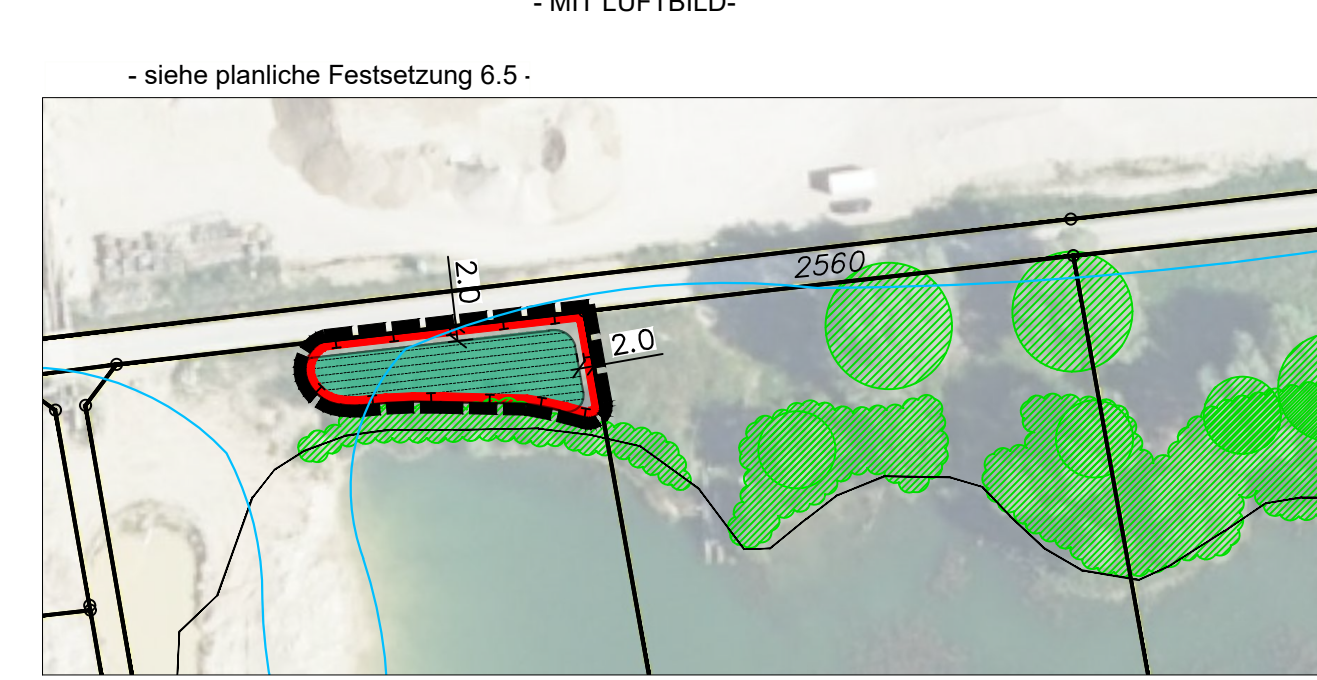
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 1.1 Sondergebiet (SO) Naherholung nach § 10 Abs. 1 BauNVO
Zulässig sind:
1. Gartenhäuser mit Terrassen
2. WC-Anlage
3. PKW-Stellplätze mit Zufahrt
4. Fußwege
Ausnahmsweise zugelassen werden können über die o.g. Anlagen hinaus weitere Anlagen und Einrichtungen, sofern sie der Eigenart des Naherholungsgebietes entsprechen. Unzulässig sind eine Wohnnutzung mit Übernachtung sowie eine touristische Nutzung des Gebietes. Die einzelnen Parzellen dürfen weder an das Stromnetz, noch an die Wasserversorgung angeschlossen werden.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 2.1 Max. zulässige Grundfläche für ein Gartenhaus innerhalb der Baugrenze je Einzelparzelle: 25 m²
 - 2.2 Max. zulässige Grundfläche für WC-Anlage innerhalb der Baugrenze: 50 m²
 - 2.3 Max. zulässige Firsthöhe in Meter: 2,8 m (SO₁) und 3,5 m (SO₂)
Für die Ermittlung der zulässigen Firsthöhen gilt das Urgelände. Als Firsthöhe gilt das Maß vom Urgelände bis zum höchsten Punkt des Daches bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (OK-Attika).
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
 - 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen der jeweiligen Parzellen und der WC-Anlage sind durch Baugrenzen festgesetzt, in denen die Gartenhäuser bzw. die WC-Anlage anzuordnen sind. Die Baugrenzen der Gartenhäuser dürfen durch bauliche Anlagen wie Terrassen oder Pergolen überschritten werden, maximal jedoch bis zu den Vorderkanten der vorgesehenen Bereiche möglicher Vorbauten (siehe Musterparzelle).
 - 3.2 Innerhalb der festgesetzten Baugrenze für die WC-Anlage sind auch ein umlaufender Pflasterstreifen sowie öffentliche Grünflächen zulässig.
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
 - 4.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Parzellen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig, **ausgenommen Stellplätze, Garports und Einrichtungen für Tier- und Kleinbehaltung.**
- BAUGESTALTUNG
 - 5.1 Gebäudehöhe:
Die zulässige Firsthöhe im SO₁ ist max. 2,80 m und im SO₂ max. 3,50 m. Ausgangshöhe ist das Urgelände.
 - 5.2 Dachform und Dachneigung:
Die Dachformen sind frei wählbar: Sattel-, Pult- oder Flachdach
Bei Sattel- oder Pultdächern ist die Firstrichtung in Längsrichtung des Gebäudes anzuordnen. Dachüberstände oder mit dem Gebäude verbundene Pergolenvorbauten sind bezogen auf den §14 BauNVO bis zu einer Tiefe von 3 m an der Südseite (bei Parzelle 23 an der Ostseite) außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Dachüberstände an den Nord-, West- oder Ostseiten (bzw. Süd-, Nord- und Westseite bei Parz. 23) sind bis max. 50 cm zulässig. Bei der WC-Anlage sind Dachüberstände bis max. 50 cm erlaubt.
Die zulässige Dachneigung beträgt 10 - 25°.
 - 5.3 Dachdeckung und Wandneigung:
Zulässig sind dachgebundene Solaranlagen zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen in der Dachfläche der WC-Anlage zu integrieren, eine Aufänderung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern eine max. Höhe von 1,50 m ab OK-Dachhaut nicht überschritten wird. Freistehende sowie Fassaden- und Wandanlagen sind unzulässig.
 - 5.4 Dachaufbauten:
Dachgauben und Zwerggiebel sind unzulässig.
 - 5.5 Fassadengestaltung:
Gartenhäuser: Holz
WC-Anlage: Containerbauweise, Trapezblech oder Holz
- STELLPLÄTZE
 - 6.1 Stellplätze sind innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zu errichten: nur in den durch planliche Festsetzung Ziff. 1.7.3 gekennzeichneten Flächen zulässig.
 - 6.2 Pro Parzelle ist ein Stellplatz auszuweisen.
 - 6.3 Anlage eines Besucher-Parkplatzes mit ca. 12 Stellplätzen.
- EINFRIEDUNGEN
 - 7.1 Entlang der Südseite des Geltungsbereiches ist zur Absicherung der Naherholungsfläche eine Einzinsung mit Zufahrtsröhre (bzw. Schranke) erlaubt. Die Zaunanlage ist aus Gitter- oder Drahtzäunen mit max. 2,0 m Höhe zulässig, 15 cm Bodenfreiheit zur Unterkriechbarkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten.
 - 7.2 Die Abgrenzung der Einzelgrundstücke zu den Nachbarparzellen (siehe Musterparzelle) ist durch Gitter- oder Drahtzäune bis max. 2,0 m Höhe oder mittels geschittener Laubgehölzhecken

- zulässig: Sichtschutzeinfriedungen (Laubgehölzhecken oder Kunststoffeinlagen) müssen 1,5 m vor dem Fußweg enden und sind ab diesem Punkt nur noch als transparente Zäune (Gitter- oder Drahtzäune) mit 15 cm Bodenfreiheit zulässig.
- Entlang des Fußweges sind nur transparente Zäune (Gitter- oder Drahtzäune) mit einem Gartentor bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig, 15 cm Bodenfreiheit zur Unterkriechbarkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten.
- Für Zaun- und Toranlagen sind nur Punktfundamente zugelassen.
- AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN
 - 8.1 Im Sondergebiet sind geringfügige Veränderungen der Höhenlage des Geländes (Bodenmodellierungen) bis max. 1,00 m zulässig.
- PRIVATE VERKEHRSLÄCHEN
 - 9.1 Die Befestigung der Fahr- und Gehwege sowie der PKW-Stellplätze ist mit einem wasserdrughässigen Belag (z.B. Schotterdecke) auszuführen.
- FUNDAMENTE
 - 10.1 Im Geltungsbereich sind Punkt- bzw. Streifenfundamente für bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenzen i.S.1.1 und i.S.3.2 zulässig.
Setzungen können nicht ausgeschlossen werden, da es sich um einen aufgefüllten Bereich handelt.
- NIEDERSCHLAGSWASSER
 - 11.1 Flächenversiegelungen sind auf das Nötigste zu beschränken und nur im direkten Umfeld des Baufestsetzungs sind auf das Nötigste zu beschränken und nur im direkten Umfeld des Baufestsetzungs zulässig. Das anfallende Oberflächenwasser ist vor Ort zu versickern.

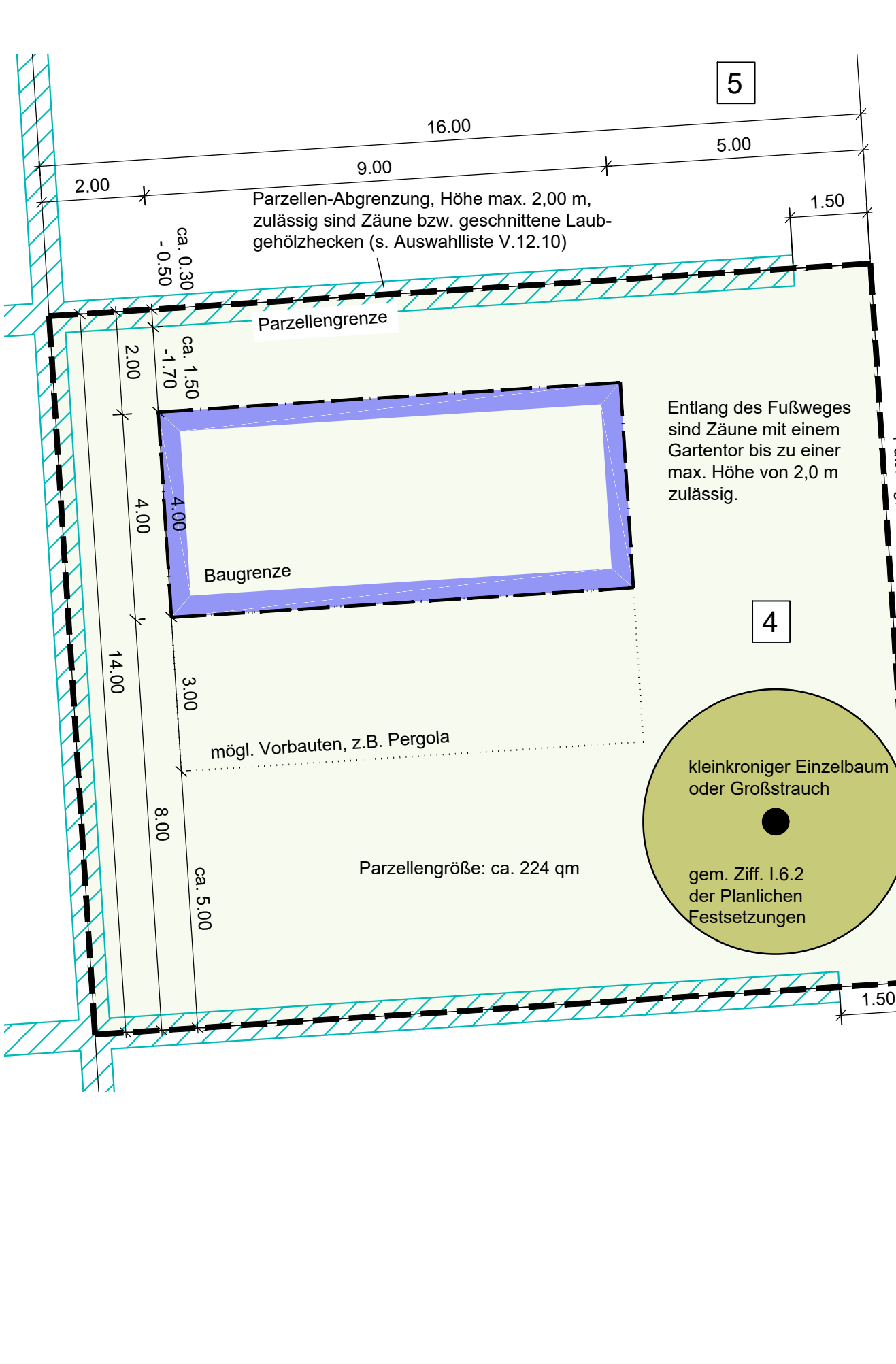
V. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN UND PARZELLEN
 - 12.1 Die Grünflächen sind extensiv zu pflegen (Extensivwiese, Hochstaudenflur, max. eine Mahd pro Jahr). Die Parkplatzgrünflächen im Bereich der Einzelbaumstandorte sind mit Bodendeckern (s. Auswahlliste f. Bodendecker V.12.9) zu bepflanzen.
 - 12.2 Der Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten.
 - 12.3 Die Grünflächen sind mit groß- oder mittelkronigen Einzelbäumen gemäß Pflanzartstellung und Ziff. 1.6.1 der Planlichen Festsetzungen anzulegen. Der Standort ist nicht zwingend, (s. Auswahllisten V.12.5 und V.12.6).
Pro Baum ist ein mind. 6 qm großer, unversiegelter Wurzelbereich vorzusehen und dauerhaft gegen Befahren zu sichern (z.B. durch Findlinge o.ä.).
 - 12.4 Kleinkronige Einzelbaum- oder Großstrauch-Pflanzung auf den Naherholungs-Parzellen:
Pro Parzelle ist ein kleinkroniger Einzelbaum oder ein Großstrauch ohne Standortfestsetzung gem. Ziff. 1.6.2 der Planlichen Festsetzungen zu pflanzen. (s. Auswahlliste für kleinkronige Einzelbäume V.12.7 und Großsträucher V.12.8)
 - 12.5 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume:
Mindestpflanzgröße Einzelbäume: Hochstamm, 3xv, m.B., Stammumfang 16-18 cm
Ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial mit Nachweis der regionalen Herkunft (Vorkommensgebiet: 6.1-Alpenvorland)
Fagus sylvatica Spitz-Ahorn
Salix alba Salweide
Tilia cordata Winter-Linde
Quercus robur Stiel-Eiche
 - 12.6 Auswahlliste zu verwendender mittelkroniger Einzelbäume:
Mindestpflanzgröße Einzelbäume: Hochstamm, 3xv, m.B., Stammumfang 14-16 cm
Ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial mit Nachweis der regionalen Herkunft (Vorkommensgebiet: 6.1-Alpenvorland)
Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche, Solitär, 3xv, 350-400
Prunus avium - Vogel-Kirsche
 - 12.7 Auswahlliste zu verwendender kleinkroniger Einzelbäume:
Mindestpflanzgröße Einzelbäume: Hochstamm, 3xv, m.B., Stammumfang 12-14 cm
Ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial mit Nachweis der regionalen Herkunft (Vorkommensgebiet: 6.1-Alpenvorland)
Cornus mas - Kornelkirsche
Salix caprea - Salweide
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberschere
 - 12.8 Auswahlliste zu verwendender Großsträucher:
Mindestpflanzgröße Großsträucher: Solitär 200-250 cm, 3xv, m.B.
Ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial mit Nachweis der regionalen Herkunft (Vorkommensgebiet: 6.1-Alpenvorland)
Corylus avellana - Hasel
Eunymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum
Sambucus canina - Hundrose
Salix caprea - Kätzchenweide
Rosa nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum opulus - Wasser-Schneeball
 - 12.9 Auswahlliste für Bodendecker:
Pflanzabstand: 3-5 Stück/m², Mindestpflanzgröße Tb 30/40
Lonicera "Majgrün" - Heckenkirsche Step. Inca "Crispa" - Niedr. Kranzspiere
Symphoricarpos i.S. - Schneebere Potentilla fruticosa - Fünffingerstrauch
Cotoneaster congestus - Zwerg-Mispel
Cotoneaster horizontalis "Saxatilis" - Zwerg-Mispel
 - 12.10 Auswahlliste für geschnittene Laubgehölzhecken:
Heckenpflanze, 2xv, mit Ballen, geschnitten, Höhe 80-100 cm, mind. 3 Stück/m
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus mas - Kornelkirsche
Fagus sylvatica - Rot-Buche
Ligustrum vulgare - Liguster
 - 12.11 Die festgesetzten Gehölzpflanzungen auf den öffentl. Grünflächen und auf den Naherholungs-Parzellen sind spätestens nach Fertigstellung der Errichtungsmassnahmen bzw. der Privat-Parzellen in der darauffolgenden Pflanzperiode auszuführen.
 - 12.12 Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist unzulässig.
 - 12.13 Für die Außenbeleuchtung (Stellplatz- und WC- Bereich) sind ausschließlich Leuchten mit breitenstrahlendem Lichtspektrum (z.B. Gelblicht oder LED-Beleuchtung) zu verwenden.
 - 12.14 Baufeldbeschränkung auf den unmittelbaren Maßnahmbereich außerhalb des Reptilien-schutzzaunes. Keine Baustelleneinrichtungs-Fläche in den Reptilienhabitaten.
Sonneneingriffe in die Habitatbereiche sind zu vermeiden sein, sind die Tiere abzufangen und in die vorgezogene CEF-Fläche umzusetzen (ausschließlich von März bis Oktober).

VI. LAGEPLAN DER BAURECHTLICHEN KOMPENSATIONSFLÄCHE, FL.NR. 2552/TF M = 1: 100



VII. MUSTERPARZELLE, M = 1: 100



BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
SONSTIGES SO "NAHERHOLUNGSANLAGE PARKSTETTEN"

GEOMEAS-DATEN:
© Bayerische Vermessungs-verwaltung 2022
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

HÖHENSCHICHTLINIEN:
Vergleibt aus der amtlichen bay-erischen Höhenkarte vom Maß-stab 1:5000 auf der Maßstab 1:1000. Zwischenhöhen sind zeitwe-iglich interpoliert. Zur Höhenent-nahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet.

ERGÄNZUNGEN:
Ergänzungen des Baubestandes, der topographischen Gegebenhei-ten sowie der ver- und entwor-fenen Einrichtungen
erfolgte am (keine amtliche Vermessungsmessung)

UNTERGRUND:
Ausgaben über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abgelei-tet werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

URHEBERRECHT:
Für die Planung behalten wir uns die Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

22.02.24 Entwurf HA
20.07.23 Vorentwurf HG
Gebr. Anlass von
Gedr. SEPT. 2022 HG
Bes. SEPT. 2022 HU

PLANVERBAESSERUNGSAUSSCHUSS
LANDSCHAFTSPLANUNG
182 078

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung
Tel.: 09422/805450, Fax: 09422/805451
E-Mail: heigl.de
Kraun

22-33