

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Die Festsetzungen des Deckblattes Nr. 8 ersetzen die bestehenden planlichen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Unterparketten - Schmiedfeld" in der rechtskräftigen Fassung vom 14.10.1946, einschließlich der Deckblätter Nr. 1 bis Nr. 7 vollständig.

Die Nummerierung erfolgt gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanfV)

Erläuterung zur Nutzungscharaktere

1	2	1. Art der baulichen Nutzung
3	4	2. Bauweise
5	6	3. Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
		4. Maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ)
		5. Zulässige Dachformen und Dachneigungen
		6. Max. zulässige Höhe baulicher Anlagen = Wandhöhe (WH)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)

1,1,3 (WA) Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB - § 14 BauNVO)

2,1 (0,8) maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ), die maximal zulässige GFZ beträgt 0,8
2,2 (0,4) maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige GRZ beträgt 0,4
2,7 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, zulässig sind 2 Vollgeschosse

2,8 WH 00 m u. a. angegeben
Höhe baulicher Anlagen in Meter (m) über einem Bezugspunkt als Höchstmaß, die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 7,00 m als Höchstmaß
Definition der Bezugspunkte:
Als unterer Bezugspunkt gilt das Ugelände, als oberer Bezugspunkt gilt der traufseitige Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte zu messen.
höchstzulässige Zahl der Wohnungen, die Zahl der zulässigen Wohnungen pro Einzelhaus beträgt maximal 4 WE
Pro Doppelhaushälfte und Reihenhauserinheit (Einzeinheit einer Hausgruppe) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

6 WE

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)

3,1 (o) offene Bauweise
3,4 (A) Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
3,5 Baugrenze
Garagen gemäß § 12 BauNVO, einschließlich überdachter Stellplätze, bis zu einer maximalen Grundfläche von 50 m² und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 20 m² sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6,1 (o) öffentliche Verkehrsflächen, Bestand
6,2 Straßenbegrenzungslinie, Bestand
6,3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fußweg
6,7 Sichtdreieck (Anfahrtsicht), innerhalb des Sichtdreiecks darf die Sicht ab 1,0 m über der Straßenoberkante durch nichts beeinträchtigt werden.

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(§ 9 Absatz 1 Nr. 13 und Absatz 6 BauGB)

8,1 Hauptversorgungsleitung oberirdisch, Strom, Bestand mit Schutzbereich, Schutzabstand mind. 3,0 m zu den Leiteseiten

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9,1,31 (o) öffentliche Grünfläche
9,1,32 (o) öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz
9,26 (o) zu erhaltende Einzelbäume und Gehölze

15. Sonstige Planzeichen

15,13 (o) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblattes, Änderungsbereich planliche und textliche Festsetzungen

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

1. Planzeichen für nachrichtliche Übernahmen und planische Hinweise

1,1 (o) Rurgrenze (Datengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)
1,2 (453/5) Flurstücksnummer (Datengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)
1,3 (o) Gebäude Bestand, Haupt- und Nebengebäude mit H.-Nr. (Datengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)
1,4 (o) Trafostation, Bestand (Datengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)
1,5 (o) Bodendenkmal Nr. D-27041-0058 (Datengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)
1,6 (o) Festgestellte Überschwemmungsgebiet Donau (HQ 100 = ca. 319,1 mNN), Umgrenzung (Datengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)
1,7 (o) Höhenrichtlinien 0,25 m mit Angabe der NN-Höhe, Auswertung DGM 1 (Datengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)
1,8 (o) Anbauverbotszone Bogener Straße (SR 15) - 15 m (Datengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)
1,9 (o) Hauptversorgungsleitung unterirdisch, Wasser mit Nennweite, Bestand

III. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Bauweise und Baukörpergestaltung:

1,1 Abstandflächen:
Die gesetzlich festgesetzten Abstandflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.
1,2 Gestaltung von Hauptgebäuden:
Dachform: Satteldach (SD) mit 15° - 35° Dachneigung
Walmdach (WD) / Krüppelwalmdach (KWd) mit 6° - 18° Dachneigung
Flachdach bzw. versetztes Flachdach (FD) mit 6° - 18° Dachneigung zulässig.
Flachdach extensiv beginnt unbegrenzte Flachdächer sind nicht zulässig.
Dachgauben: Die Zulässigkeit von Dachgauben richtet sich nach den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung.
Dacheindeckung: zulässig sind Platten oder Ziegel in gedecktem roten bis rotbraunem oder dunkelbraunem bis anthrazitgrauem Farbton. Blechdeckungen auch in gedeckten Grautönen, zusätzlich sind Gründächer mit geringer Dachneigung zulässig. Bei eingeschossigen unterkriechten Gebäudeteilen (z. B. Wintergärten) sind zusätzlich Glaskonstruktionen als Eindeckung zulässig.
Solaranlagen: Zulässig sind dachgebundene Solaranlagen zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Solar- und PV-Anlagen sind in die Dachfläche zu integrieren, eine Ausbländung von Solar- und PV-Anlagen ist zulässig, sofern eine max. Höhe von 1,20 m ab OK Dachhaut nicht überschritten wird.
Fischichtung: Die Fischichtung ist frei wählbar.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäusern) sind die Haushälften bzw. Teilhäuser einander in der Dachform, der Dachneigung und in der Geschosshöhe anzupassen.

1,3 Einfriedungen:
Zur Grundstücksanfriedung zulässig sind zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen hin sockellose nicht vollständig geschlossene Holz- und Metallzäune mit überwiegend vertikalen Elementen bis zu 1,60 m Höhe. Zusätzlich sind Hecken aus Laubbäumen bis maximal 2,00 m Höhe zulässig. An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschenzaunzäune oder Zäune aus Doppelstabgittern bis 1,60 m Höhe sowie Hecken aus Laubbäumen bis maximal 2,00 m zulässig. Unzulässig sind Füllungen aus Kunststeinmaterialien und Folienbänder als Einfriedung.

Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedungen ist die Geländeoberkante (Ugelände) an der jeweiligen Grundstücksgrenze.

Mauern und Giebelerwartungen (mit Scholler oder Gestein gefüllte Drahtgitterkörbe oder -wände), durchgehende Sockel und Stufenfundamente sind zu allen Seiten als Grundstücksanfriedung unzulässig. Für Pfosten und Stützen sind ausschließlich Punktfundamente zulässig.

1,4 Garagen und Nebengebäude:
1,4,1 Für Garagen (§ 12 BauNVO), Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird eine Wandhöhe von maximal 3,50 m festgesetzt.
Als unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe gilt der vorhandene Fahrbahnrand in der Mitte der Einfahrt, als oberer Bezugspunkt gilt der traufseitige Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Flachdach). Die Bezugspunkte sind in der straßenseitigen Gebäudemitte zu messen.

1,4,2 Zusätzlich zu den Dachformen und der Dacheindeckung der Hauptgebäude dürfen Garagen, Carports und Nebenanlagen auch mit extensiv begünstigtem Flachdach ausgeführt werden. Unbegrenzte Flachdächer sind nicht zulässig.

1,4,3 Zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Garagen oder Carports ist auf der privaten Grundstückskante ein mindestens 5,0 m breiter Stauraum anzuordnen, der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden darf. Dieser ist nicht auf die erforderliche Anzahl von Stellplätzen anrechenbar (§ 5 Abs. 3 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Parkstetten vom 14.10.2019).

1,5 Stellplätze:
Es gilt die „Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge“ (Stellplatzsatzung - StPS) der Gemeinde Parkstetten vom 14.10.2019.

III. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

2. Flächenfestsetzungen:

2,1 Private Stellplätze, Garagenvorplätze und Grundstücksranden sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu belegen (z.B. Natursteinspläße, Betonpflaster mit geräumten Fugen, Betonpflaster mit Rasterluge, Schotterbelag, Schotterrasen). Englisches Betonverbundpflaster und Asphalt sind nicht zulässig.
2,2 Gestaltung nicht überbaubarer privater Grünflächen:
Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbaubaren Flächen der Grundstücke sind wasseranfangsmäßig zu belassen oder herzustellen und zu begünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegen stehen (Artikel 7 Absatz 1 Nr. 1 und 2 BayBO). Unzulässig sind insbesondere vegetationsfreie Flächenanordnungen (z.B. Schottergärten, mit wasserundurchlässigen Folien unterlegte Flächen u. ä.).

3. Geländeauflösungen:

Geländeauflösungen und Abgrabungen sind auf dem Baugrundstück bis max. 0,5 m zulässig. In einem 0,5 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenze, zu benachbarten Grundstücken und den angrenzenden Erschließungsflächen sind grundsätzlich keinerlei Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des vorhandenen natürlichen Geländes).

4. Grünordnung:

4,1 Flanzengebiet für Bäume auf privaten Grünflächen:
Für Bauvorhaben, die nach Inkrafttreten des Deckblattes Nr. 8 beantragt werden ist je angefangenen 400 m² Grundstück ein Laubb Baum der 2. Wuchsortung gemäß Liste 1 oder alternativ ein Obstbaum der Empfehlungsliste des Landschaftsraums Straubing-Bogen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgereifte Laubbäume sind zu ersetzen. Es ist ausschließlich autochthones (heimisches) Pflanzenmaterial zulässig.
Liste 1 - Artenauswahl Bäume:
Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wildapfel
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Pyrus pyralis - Wild-Birne
Sorbus aucuparia - Elsbeere
Sorbus aria - Mehlbeere
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm.

4,2 Erhaltungspflicht für Bäume und Gehölze auf öffentlichen Grünflächen:
Die durch Planzeichen (Pkt. 9,26 der planlichen Festsetzungen) gekennzeichneten Einzelbäume und Gehölze auf öffentlichen Grünflächen sind zu erhalten.
Auf öffentlichen Grünflächen ist der Einsatz von künstlichen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln unzulässig. Die Baupflichterhaltung vor Baubeginn Anlage hat außerhalb der Vegetationszeit (01.03.-01.10. des Jahres) zu erfolgen.

5. Niederschlagswasserbehandlung / Regenrückhalteeinrichtungen:

Für Neubauten und Ersatzbauten ist pro Parzelle ein Rückhaltebehälter mit einem Volumen von mindestens 5 m³ Rückhaltevolumen zu errichten. Das Niederschlagswasser darf direkt an öffentliche Entwässerungseinrichtungen abgegeben werden.
Für die Ableitung der Niederschläge aus Asphalt- und Stellplatzflächen ist eine Regenwasserabfuhr vorzunehmen.
Niederschlagswasser darf benachbarten Grundstücken nicht zugeleitet werden.
Eine Zuleitung von Niederschlagswasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig. Dies ist durch den Einbau entsprechender Rinnen oder Bodenentläufe am Übergang von befestigten privaten Flächen zur öffentlichen Verkehrsfläche sicher zu stellen (Nachweis im Entwässerungsgesuch).
Den öffentlichen Entwässerungseinrichtungen darf kein Schmutz- oder Drainagewasser zugeleitet werden.
Für die Einleitung in öffentliche Entwässerungsanlagen gilt grundsätzlich die gemeindliche Entwässerungssatzung (EWS) vom 16.10.2019.

6. Energieversorgung:

Bei neu errichteten oder erweiterten Anlagen zur Wärmeversorgung sind ausschließlich regenerative Energieträger (z. B. Energie aus Sonne, Biomasse, Geothermie, Wärmepumpen) zulässig, die Verwendung fossiler Brennstoffe (Kohle und Erdöl) zur Energiegewinnung ist nicht zulässig. Bestehende Anlagen genießen Bestandsschutz im Rahmen der gesetzlichen Regelungen.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Belange der Denkmalspflege
Am östlichen Rand des Plangebiets ist das Bodendenkmal D-27041-0058 verzeichnet. Beschreibung: Siedlung von frühgeschichtlicher Zeitstellung, v.a. der Hallstatt- und Latènezeit, Brandgräber der Urnenfelderzeit.

Gemäß Artikel 7 Absatz 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind Bodeneingriffe jeder Art innerhalb des Denkmals genehmigungspflichtig. Vor einer Benutzung der Vorhabenbegriffe im Bereich von Denkmallflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalbehörde einzuholen. Im Planungsbereich muss ferner vor Baubeginn eine bauverpflichtende Sondagegrabung mit einem Bagger mit Humusschneife unter Aufsicht einer Fachkraft durchgeführt werden.
Mit der Überwachung unter der fachlichen Leitung der Kreisarchäologie Straubing-Bogen ist eine private Ausgrabungsform zu beauftragen. Die Kosten hierfür sind vom Vorhabenbegriffe zu übernehmen. Sollte ein Bodendenkmal aufgefunden werden, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung auf Grundlage der Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege durchführen zu lassen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmaller unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG.

2. Landschaftliche Nutzung
Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Erschütterungen und Licht, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dämpfen, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Weiterleitung während der Einzelteil sowie Arbeiten einzuhalten.

3. Grenzabstände bei Befestigungen
Die Befestigungen 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.

4. Stromversorgung
Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, auch beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beidseits von Erdarbeiten einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf das Merkblatt über Baumaßnahmen und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, wird hingewiesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Plankauschnitt beim Stromversorger einzuholen.

Für eventuelle Neu-, Um- und Ersatzbauten wird auf die Einhaltung der erforderlichen Schutzabstände zur bestehenden 20-kV-Freileitung nach BN-SE341 hingewiesen.

5. Telekom

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen: Telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

6. Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten.
Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Hektärdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Kann diese nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sichergestellt werden, ist ein eigenes Löschwasserreservoir mit einer Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) vorzulegen, das Löschwasserbehälter mit entsprechendem Volumen zu errichten. Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasser Versorgung ist in Abstimmung mit dem örtlichen Wasser versorger zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflächennäherung mit zwei B-Abgängen nach DIN 3222 entnommen werden können.

Allgemeine Hinweise des Wasserzweckverbandes Straubing-Land bezüglich der Löschwasser Versorgung:
Der Zweckverband übernimmt gem. § 4 der Verbandssatzung die Aufgabe der Bereitstellung des leistungsbunden Löschwassers im Rahmen des DVGW, soweit dadurch die Hauptaufgabe der Trinkwasserversorgung nicht gefährdet oder eingeschränkt wird und nur innerhalb der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Versorgungsanlage (Wasserversorgungsnetz) 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 Wasserversorgungsanlage). Für zusätzliche Maßnahmen zur Sicherung der Löschwasser Versorgung, die in keiner Verbindung mit dem Trinkwasserrohrnetz stehen (Ersellen von Löschwasserentnahmestellen, Löschwasserleit, Löschwasser-speicher, Löschwasserzuleitungen usw.) ist ausschließlich die Gemeinde/Erschließungsträger zuständig.

7. Regenwasserentwässerung

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 (Benutzungsverbot). Lediglich gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung verwendet werden. Darüber hinaus gehende Regenwasserentwässerungsanlagen sind vom Zweckverband genehmigen zu lassen. Auf Antrag des Grundstückseigentümers kann die Verpflichtung zur Benutzung auf einen bestimmten Verbrauchszweck und Teilbedarf beschränkt werden. Der Grundstückseigentümer stellt einen schriftlichen formlosen Antrag beim Zweckverband. Im Antrag ist das Objekt, die Art der Regenwasserentwässerungsanlage und die Verbrauchszwecke möglichst genau zu beschreiben. Nach Vorlage des Genehmigungsbescheides kann der Eigentümer die Errichtung der Anlage ggf. unter Auflagen veranlassen. Bei einer Nutzung von Regenwasser für die Toilettensanierung ist darüber hinaus die Gemeinde Parkstetten zu informieren.

8. Hinweise der Wasserwirtschaft

Hochwasser

Der Planungsbereich liegt ca. zur Hälfte im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Donau. Der Wasserspiegel liegt bei einem HQ100 bei ca. 319,1 mNN. Die Wasserlinie bei bis zu über 1 Meter.
Mögliche Grundwasserstände bis Geländeoberkante sowie Grundwasserdruckhöhen bis mindestens zur HW100-Kote sind zu berücksichtigen. Durch aufsteigendes Grundwasser kann es zu örtlichen Überschwemmungen kommen.
Folgende Hinweise sind zu beachten:
(1) Der 100-jährliche Hochwasserstand (HW100) liegt bei 319,1 mNN. Er ist für die u.g. Vorgaben zu beachten.
(2) Mögliche Grundwasserstände bis Geländeoberkante sowie Grundwasserdruckhöhen bis mindestens zur HW100-Kote sind zu berücksichtigen. Durch aufsteigendes Grundwasser kann es zu örtlichen Überschwemmungen kommen.

Des Weiteren sind die folgenden allgemeinen wasserwirtschaftlichen Auflagen zu beachten:
(3) Die Auftriebs- und Rücktauchsehrheit sowie die Dichtigkeit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen, einschließlich der Entwässerung, sind zu gewährleisten.
(4) Durch das Bauvorhaben darf kein verstärkter Dringewasseranfall hervorgerufen werden. Dränungen und Grundwasserentwässerungen sind nicht zulässig. Baugruben, Leutungsgräben u. ä. sind umlaufend und vor allem dicht zu verfüllen. Die Dichtwirkung bindiger bzw. gering durchlässiger Bodenschichten darf nicht geschwächt werden.
(5) Soweit das Vorhaben baurechtlich und wasserrechtlich genehmigungsfähig ist, ist der Bauwerber auf die bestehende Hochwassergefahr ausdrücklich hinzuweisen und hat eigenverantwortlich Vorsorge zu treffen.
(6) Zudem begründet die Genehmigung von Vorhaben keinen Anspruch auf Verbesserung der Hochwasserschutzanlagen oder Schadenersatz bei Versagen der Anlagen. Der Bauherr ist hierauf - im rechtlich möglichen Rahmen - ausdrücklich hinzuweisen.

(8) Grundsätzlich darf die bindige Deckschicht über dem quartären Grundwasserleiter nicht dauerhaft geschwächt und dadurch ein verstärkter Dringewasseranfall hervorgerufen werden. Infolgedessen dürfen im Bereich anderer bindiger Böden (Ton, Lehm, Schluff) Wiederanfüllungen von Baugruben, Leutungsgräben usw. nicht mit rotem, durchlässigem Material (Kies, Sand o. ä.), sondern nur mit bindigem Material erfolgen. Im Zuge der Verfüllung muss eine lagenweise Verdichtung vorgenommen werden.
(9) Die Verfüllung der Baugruben muss so zeitnah wie möglich erfolgen.
(10) Bei Bauteilen, die über die bindige Deckschicht errichtet werden, ist auf eine direkte Verbindung zwischen dem bindigen Verfüllmaterial und dem Bauteil zu achten. Dies kann durch übergeordnete Schichtung oder durch eine mittels Zehnschicht aufgetragene horizontale Zementputzschichtung erfolgen. Bei außenliegender Dämmung im Bereich der bindigen Deckschicht muss die Seite der Dämmplatte, die in Kontakt mit dem bindigen Verfüllmaterial steht, eine aus Oberseite aufweisen und die Dämmplatten sind vollständig mit dem zu dämmenden Bauteil zu verkleben.
(11) Dränagen und Grundwasserentwässerungen sind nicht zulässig.
(12) Noppenbahnen an Bauteilen im Bereich der bindigen Deckschicht sind nicht zulässig.

Niederschlagswasser / Versickerung

Niederschlagswasser:

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmende Bodenversickerung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten. Unversichertes Niederschlagswasser von privaten Flächen (Dachflächen, versiegelte Flächen) ist in möglichst großem Umfang über geeignete Einrichtungen in Grünflächen oder Böden breitflächig zu versickern.
Versickerung:
Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
Die Aufnahmeleistung des Untergrundes ist mittels Sickerloch nach Arbeitsblatt DWAA 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.
Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierfür kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnissfähigen Benutzung im Sinne der NWfrelV (Niederschlagswasserfreilegungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind. Bindige Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden.
Es wird darauf hingewiesen, dass für die gezielten Versickerungen von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich bindiger Deckschichten ein eigenes Wasserrechtsverfahren notwendig ist, da hier die Voraussetzungen der erlaubnissfähigen Benutzung im Sinne der NWfrelV mit TRENGW nicht erfüllt sind.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamfläche von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse II nach DIN 55928 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: lang) nach DIN EN ISO 12444-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist im Bedarfsfall vorzulegen.
Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalls (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.

Bei Geländeschnitten muss mit Schichtwasseranfällen sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

9. Altlasten
Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person geologisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

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

11. Streusatz / ätzende Streusstoffe / Düngemittel / Pestizide
Auf den privaten Flächen sollte zum Schutz von Boden und Grundwasser auf Streusatz und ätzende Streusstoffe sowie auf künstliche Düngemittel und Pestizide verzichtet werden.

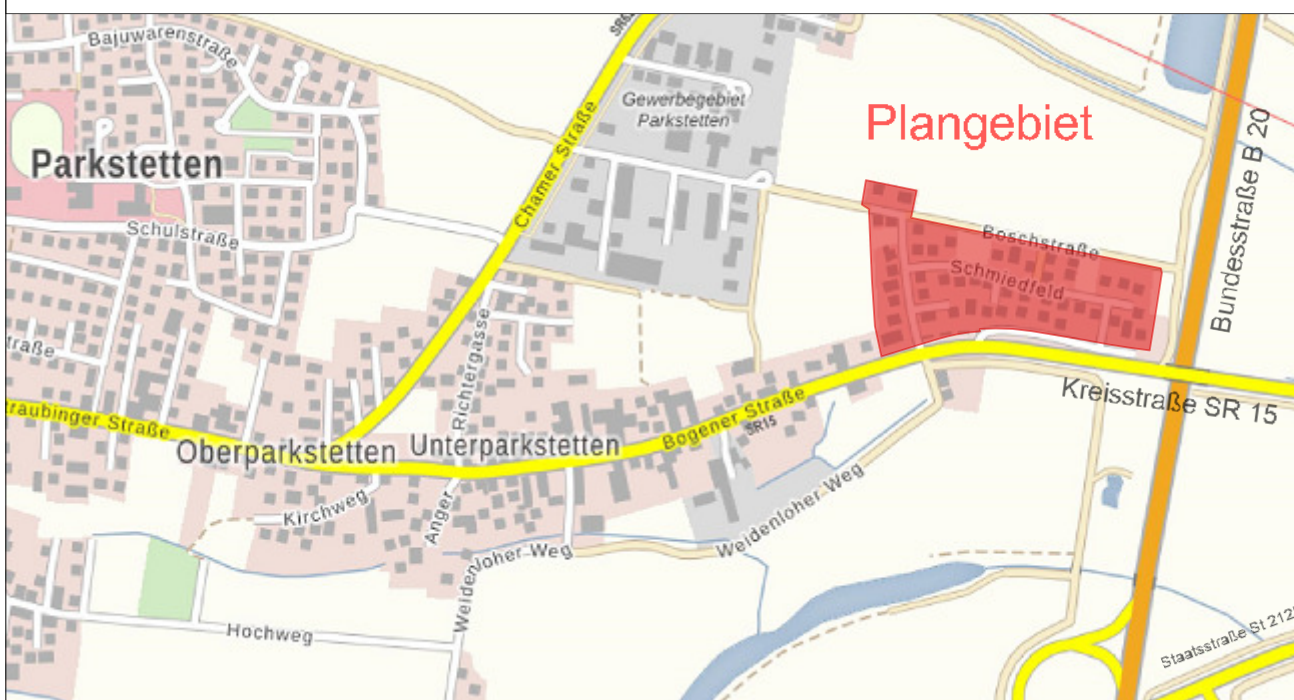
12. Grundwasser / Grundwasserwärmepumpen
Es ist mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen. Im Grundwasser liegende Keller: Ausführung druck- und grundwasserdicht, z.B. als vorgepresste „weiße Wanne“ in Spertbeton.
Bei nahe benachbarten liegenden Parzellen können sich durch erhöhte Grundwasserpiegen gegenseitig beeinflussen. Dies ist bei der Planung eigenverantwortlich zu beachten und ggf. durch einen Gutachter näher untersuchen zu lassen.

13. Abwasserentwässerung
Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass die Rücktauchebene der Straßenoberkante ist und sich die Hausabseiter eigenverantwortlich gegen Rücklauf zu sichern haben.

14. Bodenschutz
Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge von Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht weiter zu verwendenden Abfalls ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materialrechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 7 BBodSchV, einzuhalten, insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorgabe der BBodSchV nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein. Ferner ist eine nachträgliche Sicherung der Bodenfruchtbarkeit zu gewährleisten. Sollen im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdräufungsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt Straubing-Bogen unverzüglich zu informieren. Nach § 1a Absatz 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, Flächen, die als Grünflächen oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu bebauen. Mutterböden, die bei Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen ausgetrieben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodens vor Beginn der Baumaßnahmen zu klären. Hilfestellung zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im „Leitfaden zur Bodenkundlichen Baugestaltung“ (BBG) des Bundesverbandes Boden e.V. zu finden.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1: 10.000 - Deckblatt Nr. 8

Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Unterparketten - Schmiedfeld" und zugleich Umgriff des Deckblattes Nr. 8 (Änderung der planlichen und textlichen Festsetzungen).



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Die Gemeinde Parkstetten hat in der Sitzung vom 16.02.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Deckblattes Nr. 8 zum Bebauungsplan "Unterparketten - Schmiedfeld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.08.2023 öffentlich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Gemeinde Parkstetten hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorwurks zum Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 20.07.2023 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 30.08.2023 bis einschließlich 02.10.2023 Gelegenheit zur Äußerung und Erläuterung gegeben.

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung
Die Gemeinde Parkstetten hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 30.08.2023 bis einschließlich 02.10.2023 gleichzeitig wurden sie zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

4. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.01.2024 wurde mit Begründung, Umweltbericht und umweltbezogenen Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am öffentlich bekannt gemacht.

3. Förmliche Behörden- und Trägerbeteiligung
Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.01.2024 mit Begründung, Umweltbericht und umweltbezogenen Informationen wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.

4. Satzung
Die Gemeinde Parkstetten hat mit Beschluss des Gemeinderats vom das Deckblatt Nr. 8 des Bebauungsplanes "Unterparketten - Schmiedfeld" mit Begründung in der Fassung vom nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Parkstetten, den

Martin Panten, 1. Bürgermeister (Siegel)

5. Ausgefertigt

Parkstetten, den

Martin Panten, 1. Bürgermeister (Siegel)

6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Deckblatt Nr. 8 des Bebauungsplanes "Unterparketten - Schmiedfeld" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Parkstetten, den

Martin Panten, 1. Bürgermeister (Siegel)

PLANZEICHNUNG - M 1 : 1.000 - Änderungen durch Deckblatt Nr. 8

