Markt Parkstein

Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan

„Baugebiet Viehhof“

Aufgestellt:	**06.11.2017**
Satzungsbeschluss:	**15.01.2018**
In Kraft seit:	**22.01.2018**

Inhaltsverzeichnis

A Textliche Festsetzungen

1 Allgemeines
Bestandteile
Rechtgrundlagen

2 Geltungsbereich
Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
Übersichtskarte Gesamt
Luftbildkarte

3 Planungsrechtliche Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Wandhöhen
3. Bauweise
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
5. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
7. Anschluss von Grundstücken an Verkehrsflächen
8. Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen
9. Rückhaltung von Niederschlagwasser
10. Öffentliche und Private Grünflächen
11. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot) sowie Erhaltung von best. Bepflanzungen (Pflanzbindung)
11.1 Pflanzliste Bäume und Sträucher
Grünordnung – Öffentliche und Private Grünflächen

4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
1. Haus- und Dachform, Dacheindeckung
2. Dachaufbauten
3. Fassadengestaltung
4. Einfriedungen
5. Garagen
6. Aufschüttungen und Abgrabungen
7. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke
8. Lärmschutz
9. Artenschutzrechtliche Belange

5 Systemskizzen
1. Lage der Bezugspunkte
2. Systemschnitte
3. Systemskizze Dachgauben

B Hinweise und Empfehlungen

1. Grünflächen, Stützmauern
2. Solarnutzung
3. Selbstschutz der Bauherrn vor Oberflächenwasser
4. Kanalisation
5. Versorgung
6. Brandschutz
7. Aufschüttungen und Abgrabungen
8. Bodenschutz

C Begründung mit Eingriffsregelung

1 Begründung

1.1. Erfordernis der Aufstellung
1.2 Ausgangslage der Planung
1.3 Entwurfsbegründung
1.3.1 Erschließung - Verkehr
1.3.2 Grünordnung
1.3.3 Bebauung
1.3.4 Lärmschutz

D Plandarstellung - Anhang

D1
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan M 1 : 1000
vom 06.11.2017, 15.01.2018

D2
Schalltechnische Untersuchung vom 22.01.2018

A Textliche Festsetzungen

1 Allgemeines

Bestandteile

Der **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan** – im folgenden als „Bebauungsplan“ bezeichnet – umfasst die zeichnerische Darstellung im Maßstab 1:1000 sowie einen **Textteil** mit den Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans und der Begründung.
Hinweise und Empfehlungen sind beigefügt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach §13a BauGB.

Die Untersuchung der Artenschutzrechtlichen Belange wurde vom Büro für Landschaftsökologie und Landschaftsplanung Susanne Ullmann, Hauptstraße 15, 95508 Kulmain erstellt, und sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Rechtsgrundlagen:

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375);

Baugesetzbuch(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), FNA 213-1, zuletzt geändert durch Art. 6 AsylverfahrensbeschleunigungsG vom 20. 10. 2015 (BGBl. I S. 1722);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

2 Geltungsbereich

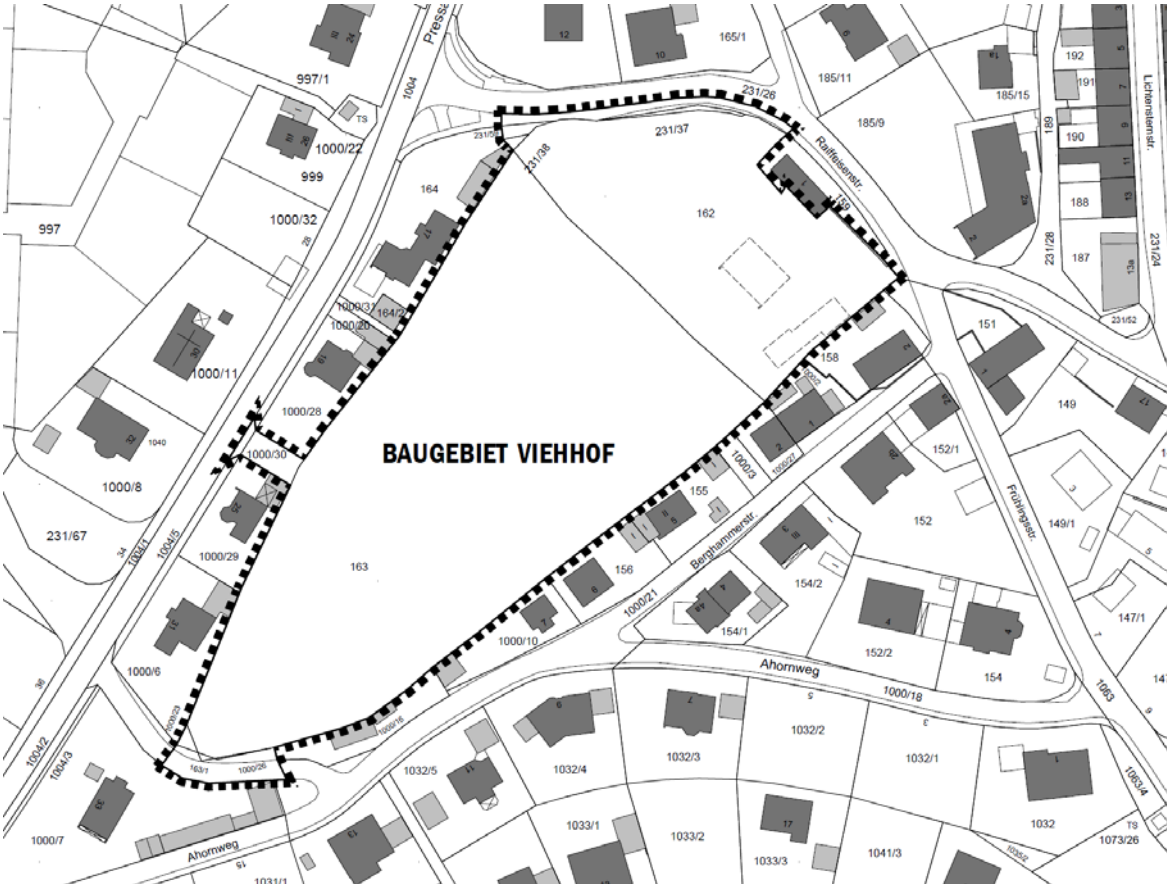
Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 (7) BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Gebiet, das im Sinne der Ziffer 15.13 der Planzeichenverordnung umgrenzt ist.

Im Einzelnen die Grundstücke der Gemarkung Parkstein:

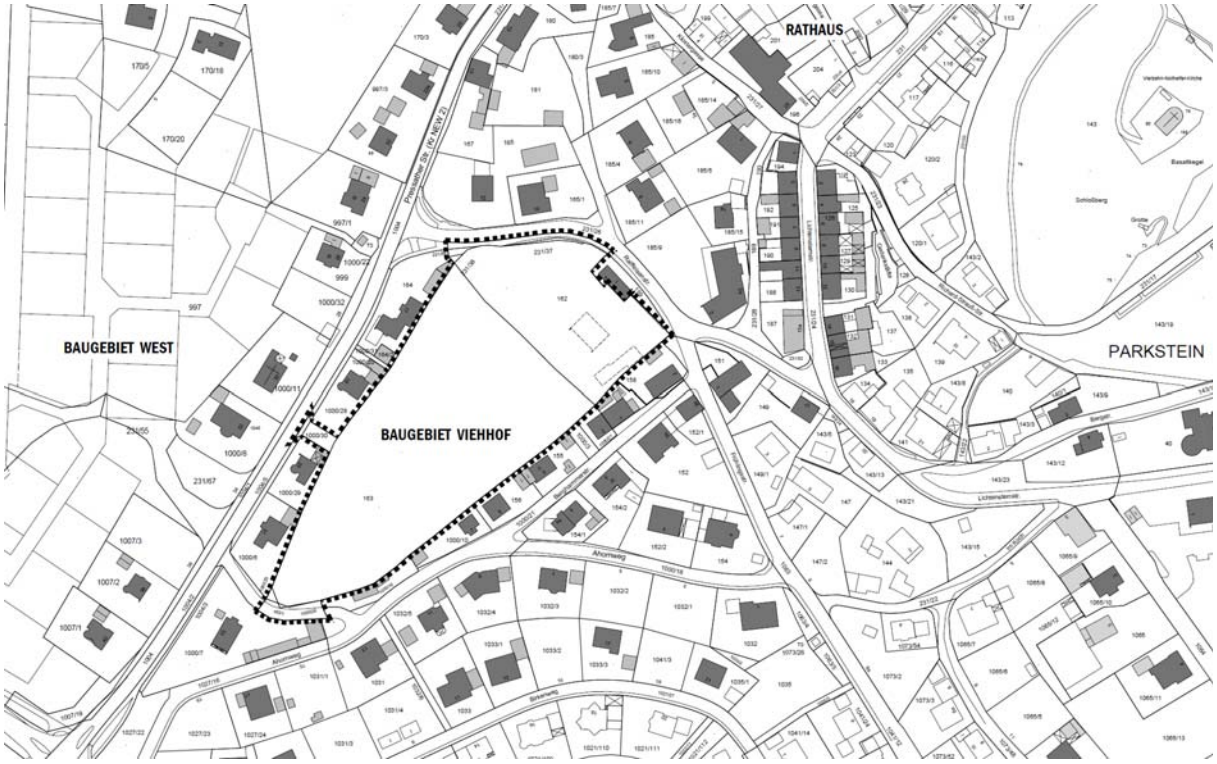
Flur - Nr.:
162, 163, 163/1, 231/37, 231/38, 231/59, 1000/23, 1000/26, 1000/30

Flur- Nr. (Teilflächen) :
231/26, 1000/21, 1004/5



Kartenausschnitt "Geltungsbereich" mit Flur Nummern (ohne Maßstab)

Übersichtskarte Gesamt



Baugebiet „Viehhof“ Gesamtübersicht mit Ortskern (ohne Maßstab)

Luftbildkarte

Luftbild mit Darstellung des "Baugebietes Viehhof“ (ohne Maßstab)

3 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO

Im Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Nicht zulässig sind: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Gartenbaubetriebe
Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21 BauNVO

Für das Maß der baulichen Nutzung werden Höchstmaße angesetzt:

WA 1			
Parzellen 1-9	GRZ 0,4	GFZ 0,9	Vollgeschoss III
WA 2			
Parzelle 10	GRZ 0,4	GFZ 1,0	Vollgeschoss III

2.1 Wandhöhen

WA1 (Parzellen 1-9)
Gemäß den Systemschnitten (siehe A.5) werden für die einzelnen Haustypen Wandhöhen festgesetzt.

Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante der Dachhaut des Gebäudes.
Bei Flachdachgebäuden ist die Oberkante der Attika maßgebend.

Satteldach	(U) + E + D	/ DN 38°- 47°	max. 4,60 m
Satteldach	(U) + E+ I	/ DN 10°- 26°	max. 6,50 m
Walmdach	(U) + E+ I	/ DN 10°- 26°	max. 6,50 m
Pultdach	(U) + E + D	/ DN 12°- 25°	max. 6,50 m bei einer Gebäudebreite bis max. 8,50 m Bei Gebäudebreiten über 8,50 m sind die Pultdächer versetzt anzuordnen, hierbei gelten die Festsetzungen für versetzte Pultdächer.
Versetzte Pultdächer	(U) + E + D	/ DN 12°- 30°	max. 6,50 m
Flachdach	(U) + E + I	/ -	max. 7,00 m (OK Attika)

Bezugspunkte zur Wandhöhenfestlegung :

Parzellen Nr.
1-5, 7-9
Straßenniveau, mittig Grundstückszufahrt an der Grundstücksgrenze

Parzelle Nr.
6
höchster natürlicher Geländepunkt am geplanten Standort Wohngebäude

WA 2 (Parzelle 10)

Für Parzelle 10 wird die Höhe fertiger Fußboden Erdgeschoss (OKFFB)- Eingangsgeschoss auf 524,0 m über Normal Null (NN) festgesetzt. Eine Abweichung von +/- 0,5 m ist zulässig.

Als Wandhöhe wird die Höhe an der Traufe, Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante der Dachhaut des Gebäudes mit maximal 11,0 m über OKFFB festgesetzt.
Bei Flachdachgebäuden ist die Oberkante der Attika maßgebend.

3. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

WA 1
offene Bauweise (o) - § 22 Abs. 2 BauNVO

WA 2
abweichende offene Bauweise (ao) - § 22 Abs. 4 BauNVO
In abweichender offener Bauweise sind die Gebäude mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Die Länge der Gebäude darf höchstens 60 m betragen.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung dargestellt. Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der vorgegebenen Baufenster zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können nach §23 Abs. 5 BauNVO folgende bauliche Anlagen zugelassen werden:

- Verfahrensfreie Nebengebäude nach Art. 57 BayBO (Gebäude mit Brutto- Rauminhalt bis 75 m³)
- max. 2 offene Stellplätze im Bereich der Grundstückszufahrt
- Einfahrten zu Garagen und Stellplätzen
- Regenwasserzisternen (Retentionszisterne) zur Rückhaltung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagwassers.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

WA 1 (Parzellen 1-9)

Bei Garagen ist ein Garagenvorfeld von mind. 5,50 m einzuhalten.

Pro Einfamilienhaus sind mind. 2 Stellplätze und bei Mehrfamilienhäusern mind. 1 Stellplatz pro Wohnung zu errichten (offene Stellplätze, Garagen).

Der Aufbau von Kniestöcken auf Garagen ist unzulässig.

WA 2 (Parzelle 10)

Die Errichtung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten ist auf den überbaubaren Grundstücksflächen (innerhalb Baufenster) und zusätzlich auf den ausgewiesen Stellplatzflächen (außerhalb des Baufensters) zulässig.

6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB

Die Erschließung der einzelnen Flurstücke erfolgt über öffentliche Straßen.

7. Anschluss von Grundstücken an Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB

Zufahrten zu den Grundstücken sind durch einen Hinweispfeil im Plan gekennzeichnet.
Das Ausleiten von Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

8. Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die innerhalb des Planbereiches erforderlichen Versorgungsleitungen für Elektrizität und Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind nicht zulässig.

Hinweis:
Zur Versorgung mit zukunftsfähiger Breitbandtechnik sollten Leerrohre (Speedpipes) bei der Erschließung des Baugebietes verlegt werden.

9. Rückhaltung von Niederschlagwasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Je Bauparzelle ist eine Regenwasserrückhaltung in Form einer selbstentleerenden Regenwasserzisterne vorzusehen (Standort entsprechend den Gegebenheiten innerhalb des Baugrundstückes). Die Regenwasserzisterne hat folgenden Anforderungen zu entsprechen:

Parzelle 1-8:
Volumen für die Regenwasserrückhaltung (selbstentleerender Bereich): 3 m³
Drosselabfluss der Ableitung in den gemeindlichen Kanal: 1,5 l/s
Das Nutzwasservolumen kann frei gewählt werden.

Parzelle 9:
Volumen für die Regenwasserrückhaltung (selbstentleerender Bereich): 4 m³
Drosselabfluss der Ableitung in den gemeindlichen Kanal: 1,5 l/s
Das Nutzwasservolumen kann frei gewählt werden.

Parzelle 10:
Volumen für die Regenwasserrückhaltung (selbstentleerender Bereich): 20 m³
Drosselabfluss der Ableitung in den gemeindlichen Kanal: 6 l/s
Das Nutzwasservolumen kann frei gewählt werden.

Die Regenwasserzisternen sind von einem Mitarbeiter des Bauhofes der Marktgemeinde Parkstein abzunehmen.

Hinweise:

Bei Brauchwassernutzung dürfen nur die Dachflächen an die Regenwasserzisterne angeschlossen werden. Je nach Verwendungsart des Regenwassers ist eine Reinigungseinheit im Zulaufbereich erforderlich. Im Ablauf sind ein Siphon und ein Kleintierschutz anzuordnen.

Anlagen zur Nutzung des gesammelten Regenwassers als Brauchwasser (WC-Spülung, Waschmaschine, usw.) sind bei der Gemeinde meldepflichtig.
Dabei ist auch zu beachten, dass durch die Brauchwassernutzung keine Rückwirkungen auf das öffentliche Trinkwassernetz erfolgen.

Zisternen zur Rückhaltung von Niederschlagwasser stellen Abwasseranlagen im Sinne der Eigenüberwachungsverordnung dar. Für diese Anlagen bestehen Überwachungs-, Kontroll- und Melde-/Berichtspflichten.

10. Öffentliche und Private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen
Die im Plan festgesetzten straßenbegleitenden sowie sonstigen öffentlichen Grünflächen bzw. Baumbepflanzungen sind unter Verwendung heimischer groß- und mittelkroniger Laub- oder Obstbäume sowie Sträucher zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. (lt. Pflanzliste Bäume und Sträucher).

Auf öffentlichen Flächen sind folgende Pflanzungen durchzuführen:

8 Stück straßenbegleitende Bäume in der neuen Erschließungsstraße
135 m² Hecken und Gebüsche im Norden im Bereich der Bedarfsparkplätze

Zudem sind 20 Stück Vogel- und Fledermauskästen an Bäumen auf öffentlichen Flächen anzubringen. Die Standorte sind in einem Plan an die uNB zu melden.

Die Pflanzungen (Bäume, Sträucher) im Bereich der öffentlichen Grünflächen sowie straßenbegleitende Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließung herzustellen.

Private Grünflächen

Auf den privaten Bauparzellen sind folgende Pflanzungen durchzuführen:

Parzellen 1-6, 8, 9	2 Stück Hausbäume (heimischer Laubbaum oder Hochstamm- Obstbaum)
Parzelle 7	1 Stück Hausbaum (heimischer Laubbaum oder Hochstamm- Obstbaum)
Parzelle 10	16 Stück Einzelbäume (heimischer Laubbaum oder Hochstamm- Obstbaum) 90 m² Hecken und Gebüsche aus Sträuchern und Bäumen im südlichen Bereich zur Bauparzelle 9, Ausführung als 1-reihige frei wachsende Hecke mit 3 m Breite und 30 m Länge

Sämtliche Pflanzungen sind laut Pflanzliste auszuführen und dauerhaft zu erhalten, wobei die Standorte beispielhaft dargestellt sind.

Die Pflanzungen und die gärtnerische Anlage der Außenanlagen auf der jeweiligen Bauparzelle sind spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme fertig zu stellen.

11. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot) sowie Erhaltung von best. Bepflanzungen (Pflanzbindung) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die im Bebauungsplan mit Pflanzgebot festgesetzten Gebüsche, Einzelbäume und Baumgruppen sind mit einheimischen, hochwachsenden Bäumen sowie Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. (lt. Pflanzliste)

Die eingezeichneten Pflanzbindungen sind einzuhalten, bzw. bei Abgang zu ersetzen. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen sind zu ergreifen.

Bei Baumpflanzungen und tiefwurzelnden Sträuchern ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Fernmeldeanlagen, sowie Erdkabeln einzuhalten.

11.1 Pflanzliste Bäume und Sträucher:

Folgende heimische Arten sind für die Pflanzungen im gesamten Baugebiet sowohl auf den öffentlichen Grünflächen als auch auf den einzelnen Bauparzellen (private Grünflächen) vorgesehen:

Obstbäume
Pflanzqualität: Mindest-Pflanzgröße Hochstamm 2xv StU 7-8
Malus domestica - Gartenapfel
Pyrus communis – Gartenbirne
Prunus domestica subsp. domestica - Echte Zwetschge
Prunus avium – Süßkirsche

Sortenvorschlag (alternativ sind andere regionale Sorten möglich):
Apfel: Rheinischer Bohnapfel, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Rubinola, Klarapfel
Birne: Madame Verte, Gute Graue, Conference, Gräfin von Paris, Köstliche von Charneu
Zwetschge: Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge
Kirsche: Regina, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Koröser Weichsel, Schattenmorelle

Heimische Sträucher
Mindest-Pflanzgröße vStr. 60-100
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere
Rosa canina - Heckenrose, Hunds-Rose
Rosa rubiginosa - Schottische Zaun-Rose
Salix caprea mas - Sal-Weide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa – Traubenholunder

Weißdorn sollte nur einzeln gepflanzt werden.

Heimische Bäume 2./3. Ordnung
Mindest-Pflanzgröße: Heister 125-150
Acer campestre - Feld-Ahorn
Betula pendula - Hänge-Birke
Carpinus betulus – Hainbuche
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus communis - Wildbirne, Holzbirne
Sorbus aucuparia - Vogelbeere/Eberesche

Heimische Bäume 1. Ordnung
Mindest-Pflanzgröße: Hst., mB 2xv StU 12-14
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Fagus sylvatica - Rot-Buche
Populus tremula – Zitter-Pappel
Quercus robur - Stiel-Eiche
Tilia cordata - Winter-Linde
Tilia platyphyllos - Sommer-Linde
Ulmus glabra – Berg-Ulme

Weißdorn wird nur in Rücksprache mit dem Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege nach Abwägung der Gefahr für Feuerbrand gepflanzt.

Nichtheimische Nadelgehölze wie Thujen, Scheinzypressen usw. dürfen nicht gepflanzt werden, da sie sich nachteilig auf die heimische Fauna und das Landschaftsbild auswirken können.

Grünordnung – Öffentliche und Private Grünflächen:

Anpflanzen: Bäume

Anpflanzen: Sträucher

Erhaltung: Bäume

Erhaltung: Sträucher

Öffentliche Grünfläche

4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Haus- und Dachform, Dacheindeckung

WA 1 (Parzellen 1-9)
Im gesamten Planbereich sind Haupt- und Nebengebäude mit Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächern gemäß den Systemschnitten (siehe A.5) abzudecken.
Die Firstrichtungen der Gebäude sind frei wählbar.

Übersicht über Dachform, Dachneigungen und Dachüberstand

Satteldach	(U)+E+D	38° – 47°	Traufe 0,60 m	Ortgang 0,30 m
Satteldach	(U)+E+I	10° – 26°	Traufe 0,80 m	Ortgang 0,50 m
Walmdach	(U)+E+I	10° – 26°	Traufe 0,80 m	Ortgang 0,50 m
Pultdach	(U)+E+D	12° – 25°	Traufe 0,80 m	Ortgang 0,50 m
Versetztes Pultdach	(U)+E+D	12° – 30°	Traufe 0,80 m	Ortgang 0,50 m
Flachdach	(U)+E+I	--	--	--

Bei Pultdachgebäuden ist die niedrige Wand (Traufseite) auf der Talseite zu positionieren.

Garagen sind in Bezug auf Dacheindeckung und Dachneigung dem des Hauptgebäudes anzugleichen bzw. mit einem Flachdach auszuführen.

Als Dacheindeckungsmaterial für Hauptgebäude und Garagen (außer Flachdächer) sind Dachziegel, Dachsteine in den Farben rot, braun, anthrazit und grau zugelassen.
Metalldächer in Stehfalzoptik sind in grauen nicht glänzenden Farbtönen auszuführen.
Dachbegrünungen auf flach geneigten Dächern bzw. Flachdächern sind zulässig.

WA 2 (Parzelle 10)
Zulässig sind alle Dachformen, außer Krüppelwalmdächer. Eine Festlegung der Firstrichtung erfolgt nicht. Als maximale Dachneigung sind 15° zulässig.

Als Dacheindeckungsmaterial (außer Flachdächer) sind Dachziegel, Dachsteine in den Farben rot, braun, anthrazit und grau zugelassen.
Metalldächer in Stehfalzoptik sind in grauen nicht glänzenden Farbtönen auszuführen.
Dachbegrünungen auf flach geneigten Dächern bzw. Flachdächern sind zulässig.

2. Dachaufbauten

Einzelgauben und durchlaufende Schleppgauben sind bei Satteldächern, Krüppelwalmdächern (Wohngebäude) mit einer Mindestdachneigung von 35° zulässig.
Pro Dachgaube ist eine Gesamtansichtsfläche zulässig:
- Einzelgauben max. 4,0 m²
- durchlaufende Schleppgaube max. 10 m²

Der Abstand vom Rand der Dachgaube zum Ortgang muss mindestens 1/4 der Gesamtlänge des Daches betragen.
Zwerchgiebel mit einer Breite von max. 1/3 der Gebäudelänge sind zulässig.

3. Fassadengestaltung

Das Verkleiden der Außenfassade mit Kunststoffplatten ist unzulässig. Die Fassadenanstriche sind in gedeckten Farben auszuführen. Holzverkleidungen sind zulässig.

4. Einfriedungen

Mauern sind als Einfriedung nicht zulässig!

Als **straßenseitige** Einfriedung sind zulässig:
Holz- bzw. Metallzäune mit einer Gesamthöhe von mind. 1,00 m bis max. 1,50 m ab Straßenniveau an der Grundstücksgrenze.

Zaunsockel mit max. 15 cm über Gelände Straßenseite sind zulässig.

Als **seitliche und rückwärtige** Einfriedungen sind zulässig:
Holz-, Metallzäune sowie Drahtgeflechtzäune mit einer einheitlichen Gesamthöhe von min. 1,00 m und max. 1,50 m.
Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedung ist das natürliche Gelände. Im Bereich der Anpassung an das Straßenniveau ist das angepasste Gelände als Bezugspunkt maßgebend.
Die Drahtgeflechtzäune sind mit Hecken zu hinterpflanzen. (siehe Pflanzliste)
Zaunsockel sind nicht zulässig!

5. Garagen

Um eine Gliederung der Baukörper zu erreichen, dürfen Garagen nicht in gleicher straßenseitiger Flucht der Hauptgebäude errichtet werden.
Der Gebäudeversatz ist mit mindestens 0,50 m auszubilden.

An Stelle massiver Garagen können auch „Carports“ errichtet werden.

6. Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern

WA 1 (Parzellen 1-9)

Im straßenseitigen Vorgarten- und Zufahrtsbereich ist das Gelände des jeweiligen Grundstückes im direkten Anschlussbereich hinsichtlich seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten Verkehrsfläche anzugleichen.
Als Vorgarten- und Zufahrtsbereich wird die Fläche zwischen der Erschließungsstraße und der straßenseitigen Wohnhaus- bzw. Garagenflucht festgesetzt.
Stützmauern oder steile Böschungen sind an der straßenseitigen Grenze unzulässig.

Die Geländeaufschüttungen bzw. Abgrabungen sind auf die Bereiche Garagenzufahrt, Wohnhauszugang und Terrassenbereich zu beschränken.
Geländeaufschüttungen für Terrassen sind bis maximal 60 m² Grundfläche zulässig.
Als Grundfläche wird die Nutzfläche der Terrasse, ohne Böschungsbereiche festgelegt.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig.

Stützmauern mit einer Höhe von max. 1,20 m sind innerhalb des Baugrundstückes zu Geländeabfangungen zulässig.
Dabei ist ein Mindestabstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten.

Jedes Grundstück hat an die seitlich und rückwärtig angrenzenden Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anzuschließen.

WA 2 (Parzelle 10)

Um die Seniorenwohnanlage funktional in das Gelände einzupassen, werden abweichend zum WA 1 (P 1- 9) folgende Festsetzungen getroffen.
Geländeabgrabungen und Aufschüttungen sind bezogen auf das natürliche Gelände bis 3 m möglich.
Geländemodellierungen sind an die öffentlichen Straßen und an die benachbarten Grundstücke anzupassen und anzugleichen.
Der Böschungswinkel darf eine Neigung von 1 : 2 nicht überschreiten.

7. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der Flächen für Garagenzufahrten und Stellplätze sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Garagenzufahrten und sonstige Bodenversiegelungen sind mit wasserdurchlässigen Beton- oder Natursteinpflasterbelägen (z. B. Pflasterbelag mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Ökopflaster, wasserdurchlässiger Asphalt) zu befestigen. Die Versiegelung der Bodenflächen ist möglichst gering zu halten.

Notwendige Geländemodellierungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

8. Lärmschutz

Festsetzungen für die PKW Parkplätze Nr. 1-6 und Nr. 7-9 :
Es sind geeignete bauliche oder technische Vorkehrungen zu treffen, welche sicherstellen, dass die Nutzung der Parkplätze Nr. 1-6 und Nr. 7-9 nur tagsüber von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr gewerblich genutzt werden.

9. Artenschutzrechtliche Belange

Fassung vom 12.01.2018

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Ziel des Bebauungsplanes ist es im Rahmen der Innenentwicklung neue Wohnbauflächen sowie ein Seniorenheim mit einer Größe von ca. 1,5 ha zu schaffen.
Es handelt sich dabei um die Flurnummern (bzw. TF) 162, 163, 163/1, 231/37, 231/38, 231/59, 1000/23, 1000/26, 1000/30, 231/26T, 1000/21T, 1004/5T der Gemarkung Parkstein im Westen des Marktes Parkstein.

Da es sich um ein Vorhaben nach § 13a BauGB handelt, ist keine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erforderlich. Artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch trotzdem berücksichtigt werden. Diese sind durch die Rodung der Feldgehölze und Einzelbäume, die teilweise biotopkartiert sind, berührt.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen

2.1 Natürliche Grundlagen

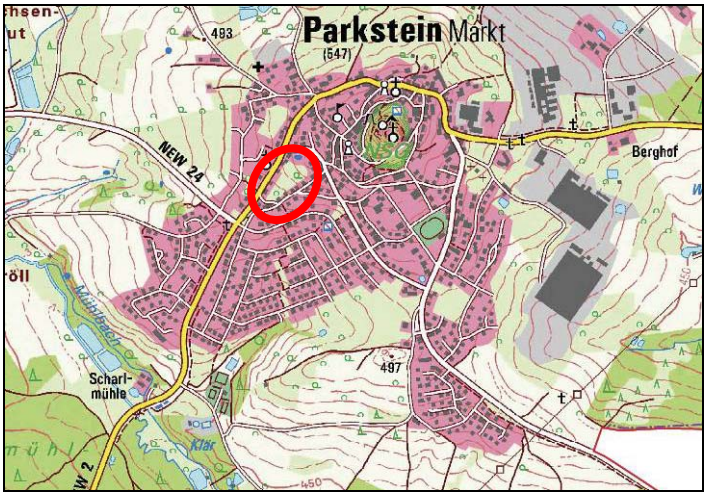


Abb.: Lage des Planungsgebiets in der TK25 (nicht maßstäblich; Bayerische Vermessungsverwaltung)

Naturraum
Das vom Bebauungsplan betroffene Gebiet liegt im Naturraum 070 "Oberpfälzisches Hügelland".

Lage und Bestand
Das Gelände befindet sich innerhalb des Ortes Parkstein westlich der Ortsmitte zwischen Pressather Straße und Ahornweg/Berghammer Straße. Die Fläche ist überwiegend von Wohnbebauung umgeben und von Strauchpflanzungen und Gärten eingefasst. Im Norden schließt sich ein Mischgebiet an.
Auf der Fläche befindet sich eine mäßig artenreiche Wiese. Im Süden und Südosten liegen die biotopkartierten Gehölze Nr. 6238-0122-30/31 mit teilweise altem Baumbestand; im Nordwesten und Norden befinden sich weitere Einzelbäume, Obstbäume und Gebüsche.
Die Fläche liegt an einem Hang und fällt nach Südwesten hin von ca. 528 auf 506 m üNN. ab.

2.2 Gehölzbestand

Bestand:
Das Gebiet liegt im Naturpark Nördlicher Oberpfälzer Wald. Von der Planung werden keine Schutzgebiete oder Schutzgegenstände nach dem BayNatSchG, keine FFH- und SPA-Gebiete bzw. keine als besonders geschützte Biotope gem. §30 BNatSchG anzusprechende Flächen berührt.
Das FFH-Gebiet Parkstein mit Kalk-Pionierrasen liegt ca. 200 m entfernt. Das Naturschutzgebiet 2.01 Parkstein (Basaltkegel) und das Landschaftsschutzgebiet 574.01 Oberpfälzer Hügelland im westlichen Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab liegen in direkter Nachbarschaft.

Am Südrand befinden sich die biotopkartierten Gehölze Nr. 6238-0122-31 mit teilweise sehr altem Baumbestand (v.a. Linde, Eiche, Hainbuche mit Stammdurchmessern von überwiegend 25-50 cm, einige ältere Bäume aber auch mit 60-90 cm). Ein für die Versorgungstrasse zu rodender Baum besitzt eine kleinere Aushöhlung.
Der südliche Teil des östlichen Biotops Nr. 6238-0122-30 ist in der kartierten Form nicht mehr vorhanden. Es sind junger Gehölzanflug, nicht standortgerechte Einzelgehölze Obstbäume und Lagerflächen vorhanden. Nördlich grenzt daran ein dichtes Feldgehölz heimischer Arten an (u.a. Hasel, Holunder, junge Eschen, Kreuzdorn).
Im Nordost- und Nordteil sind teilweise ältere Obstgehölze (u.a. Pflaumen, Birne, Esche) vorhanden. Diese weisen auch vereinzelt Totholz und eine kleinere Höhle auf.
Am Nordrand befinden sich eine große Eiche (Stammdurchmesser 100 cm) und Eschen (Teil 30-50 cm, Teil auch älter mit 60-100 cm).

Die kleinere Aushöhlung/Höhle und das Totholz bei den zu rodenden Bäumen im Norden und Süden eigenen sich jedoch nicht als Rückzugsort für Tiere in den Wintermonaten.

Auf der Fläche ist kein Vorkommen weiterer besonderer oder geschützter Arten bekannt. Auf Grund der Ortslage ist auch vom Fehlen anspruchsvoller und störungsempfindlicher Arten auszugehen.

Auswirkungen: Ein Teil der Gehölze, auch der biotopkartierten, muss gefällt werden. Der Eingriff bewirkt durch die Rodung einen Lebensraumverlust für bestimmte Tiere und Pflanzen. Je nach Gestaltung der geplanten Gärten können aber auch Lebensraumstrukturen hinzugewonnen werden.

Für den Verlust der kleineren Baumhöhlen werden Nistkästen angebracht.

Eine unnötige Beeinträchtigung der Gehölze muss ausgeschlossen werden. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen sind zu ergreifen. Die Rodungen und Fällungen sind außerhalb des Zeitraums von 1. März bis 30. September durchzuführen.

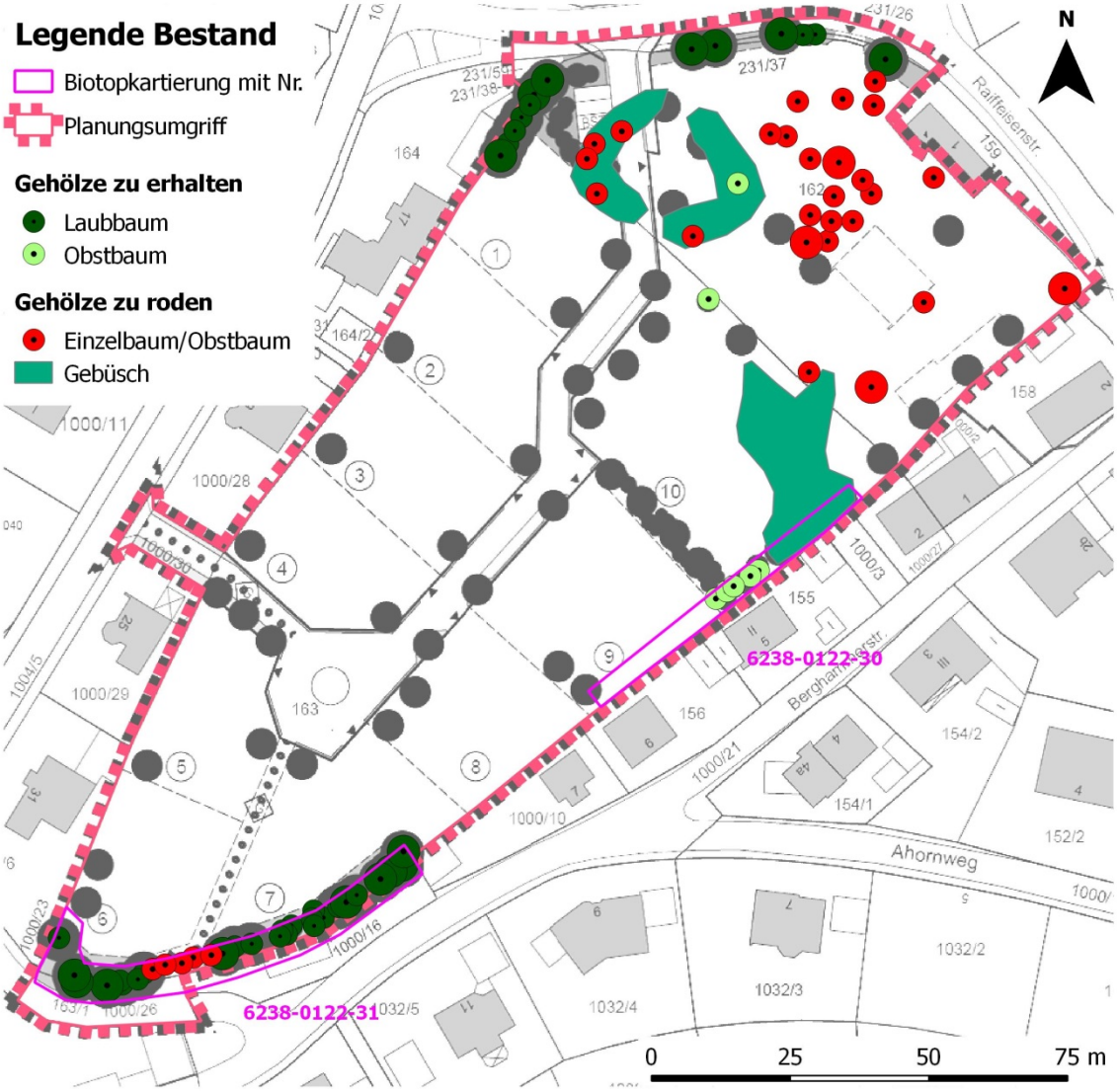


Abb.: Gehölze Bestand und zu roden (Planungsgrundlage: Architekturbüro Schöberl)

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

3.1 Vermeidungsmaßnahmen

Durch eine Beschränkung der Beeinträchtigung der Gehölze auf das unbedingt notwendige, werden zusätzliche Beeinträchtigungen vermieden. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen sind zu ergreifen.
Nur die zur Rodung dargestellten Bäume und Gehölze dürfen entfernt werden. Einzelne weitere Bäume können ggf. in Rücksprache mit der uNB und entsprechendem Ausgleich gerodet werden. Die Rodungen und Fällungen sind außerhalb des Zeitraums von 1. März bis 30. September durchzuführen.

3.2 Maßnahmen zum Ausgleich

3.2.1 Ermittlung des Bedarfs an Ersatzpflanzungen

Rodung	Menge
Bäume	30 Stück
Gebüsche	854 m²

3.2.2 Interne Ersatzpflanzungen und Vogel- und Fledermauskästen

Zu pflanzenden Einzelbäume: insgesamt 41 Stück auf privaten und öffentlichen Flächen
(heimische Laubbäume oder Hochstamm-Obstbäume lt. Pflanzliste, Teil 3 "Planungsrechtliche Festsetzungen" Kapitel 11.1, Standorte beispielhaft dargestellt)
- Zwei Hausbäume pro Wohnparzelle (ausgenommen Parzelle G7 nur ein Baum)
- 16 Einzelbäuem auf dem Grundstück des Seniorenheims
- 8 straßenbegleitende Bäume in der neuen Erschließungsstraße

Zu pflanzenden Hecken / Gebüsche gesamt 225 m² (private und öffentliche Grünflächen)
(heimische Gehölze unterschiedlicher Arten, beim Seniorenheim aus Sträuchern und Bäumen 1-reihig mit 3 m Breite und 30 m Länge, bei den Bedarfsstellplätzen 135 m², Pflanzabstand 1,5 m, frei wachsend, ggf. alle 15 Jahre abschnittsweise auf den Stock setzen in Abstimmung mit der uNB)

Anbringen von 20 Vogel- und Fledermauskästen an Bäumen auf öffentlichen Flächen, um die verloren gehenden 2 kleineren Höhlen sowie das Alter der zu rodenden Bäume auszugleichen.

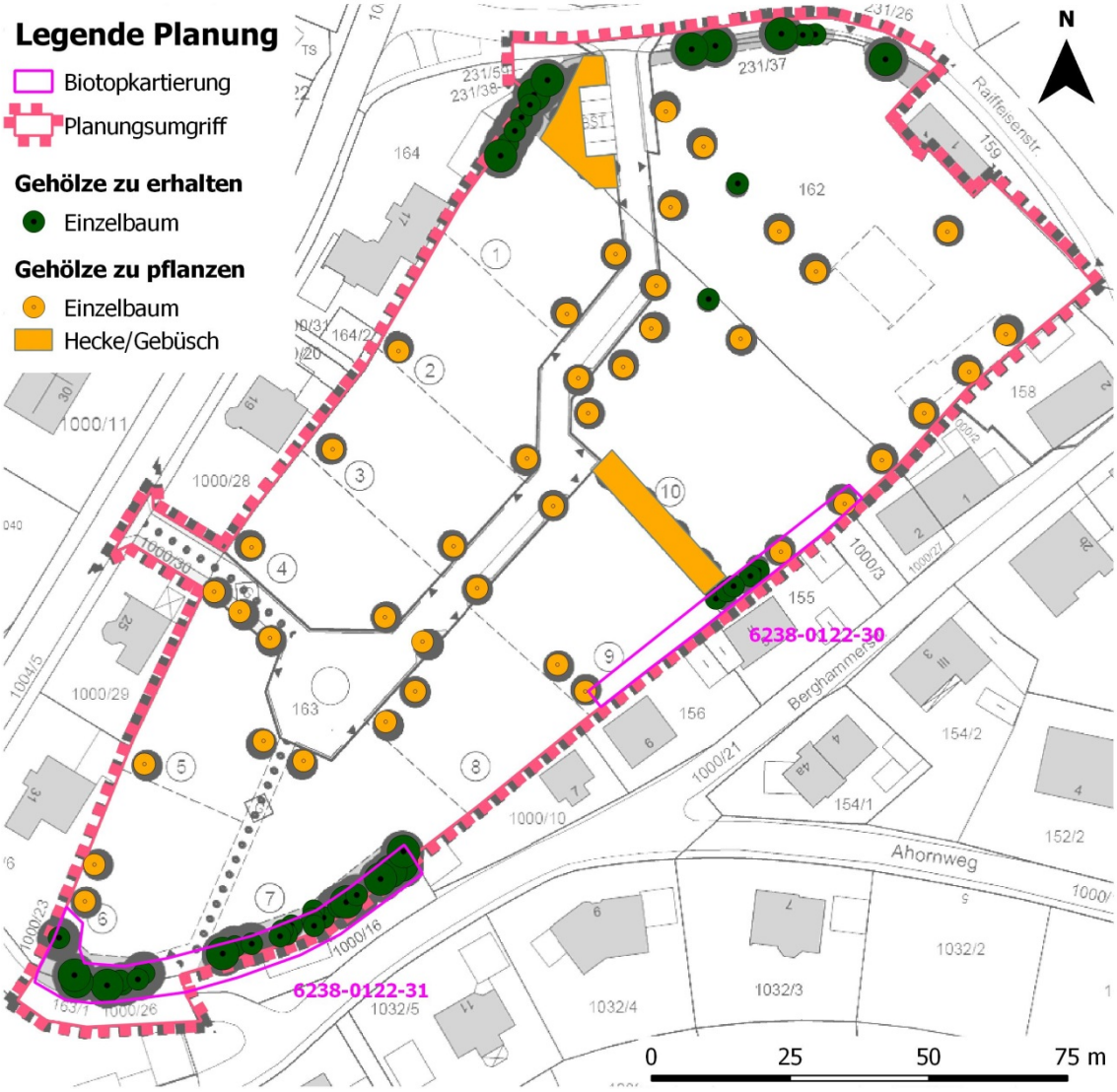


Abb. Ersatzpflanzung (Planungsgrundlage: Architekturbüro Schöberl)

3.2.3 Externe Ersatzpflanzungen

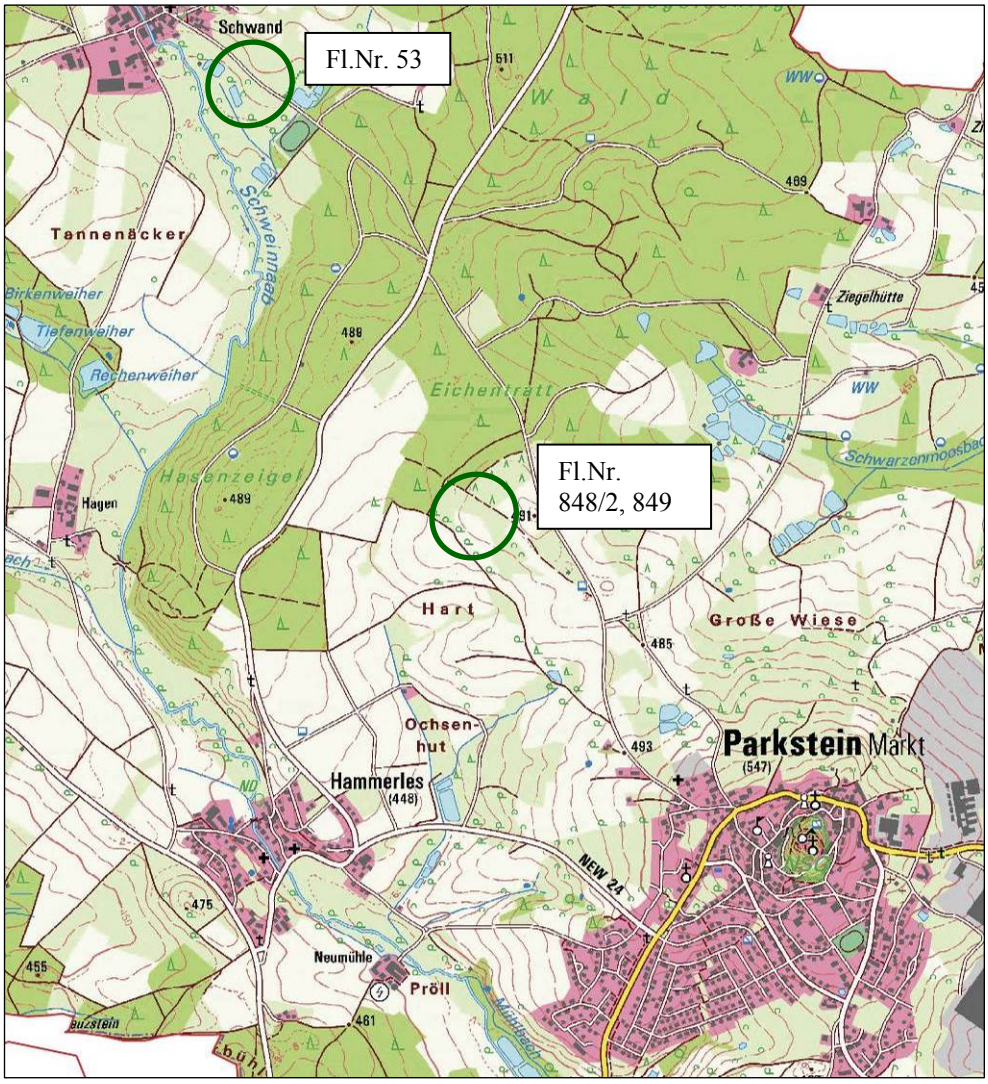


Abb.: Lage der Ersatzpflanzungen in der TK25 (nicht maßstäblich, Bayerische Vermessungsverwaltung)

Fl.Nr. 53 Gemarkung Schwand

Für die GVS Parkstein-Schwand sind hier bereits 6-7 Bäume vorgesehen. Hier ist die Pflanzung von zwei zusätzlichen Obstbäumen lt. Pflanzliste möglich (Pflanzabstand 10-12 m, Schutz gegen Wildverbiss, Wühlmäuse und Windwurf).

In einem Abstand von 3,2 m zum Fahrbahnrand verläuft eine Wasserleitung DN 250. Mit den Baumpflanzungen muss mind. 3 m Abstand zur Wasserleitung gehalten werden.

Abb.: Lage der Fl.Nr. 53 (Bayerische Vermessungsverwaltung)

Fl.Nr. 848/2 und 849 (TF) Gemarkung Parkstein

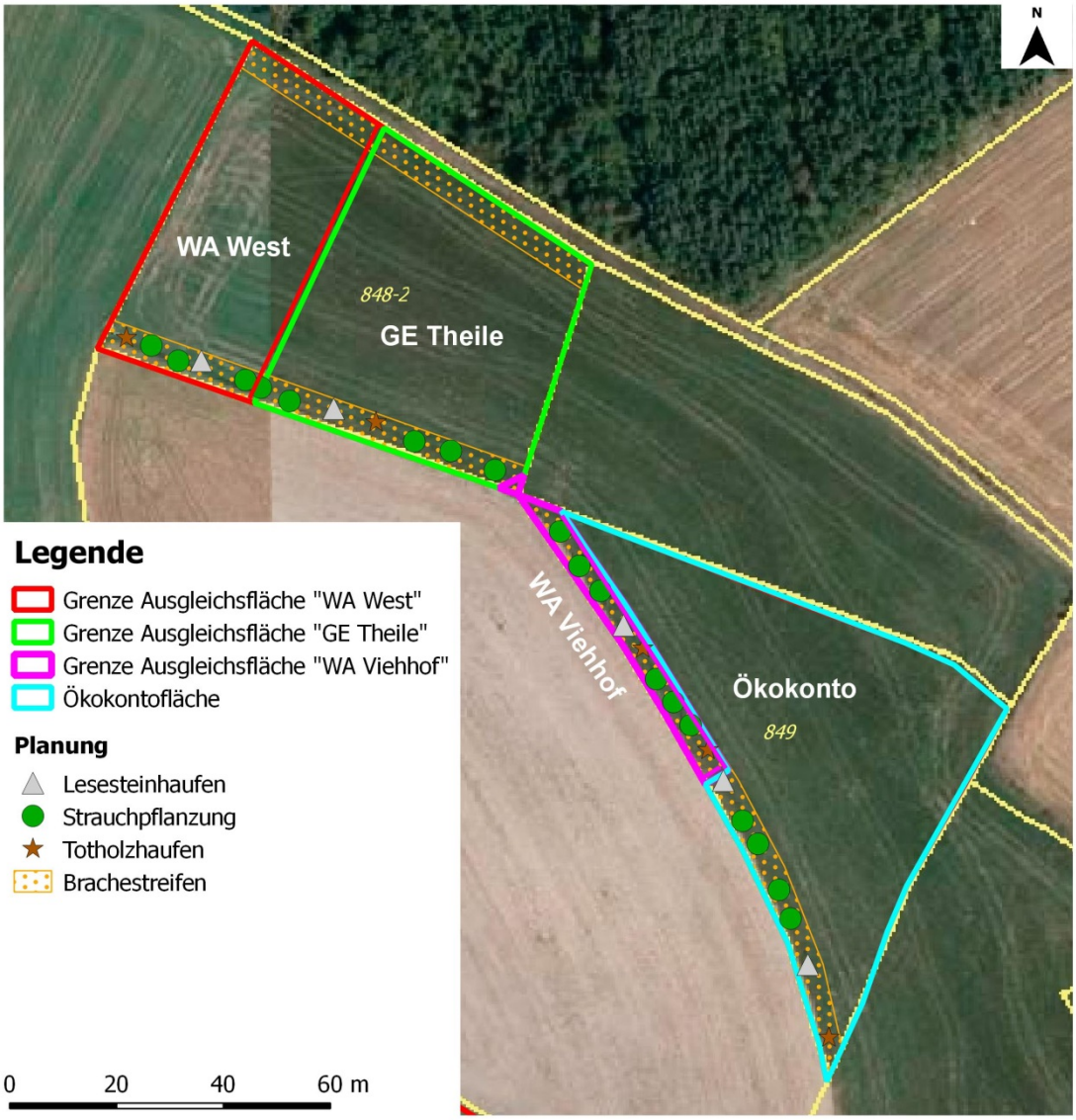


Abb. Ersatzpflanzung (Bayerische Vermessungsverwaltung)

Planung Gesamtfläche
- Aushagerungsschnitt in den ersten 3 Jahren (vor dem „Ährenschieben“ der Obergräser) mit Entfernung des Mähgutes.
- Anschließend (zweimalige Mahd, nach Erfolgskontrolle evtl. Umstellung auf eine Mahd); 1. Mahd jährlich zwischen 20.06. und 01.07.; 2. Mahd zwischen 01.09. und 15.09., jeweils mit ordnungsgemäßer Beseitigung des anfallenden Mähgutes.
- Extensivierung der Nutzung (keine Düngung oder Herbizide)
- Anlage eines 5 m breiten Brachestreifens entlang der Nordostgrenze von Grundstück Fl.Nr.848/2 und entlang der Südwestgrenze der beiden Ausgleichsgrundstücke;
  Brachestreifen gehölzfrei halten (Einzelentfernung oder Mahd frühestens jährlich zum 2. Mahdtermin bis spätestens alle 3 Jahre, kein Mulchen)
- Anlage von 5 Feldsteinhaufen, jeweils 2 m³ Granit- bzw. Gneis-Feldsteine oder Bruchsteine locker aufgeschichtet (unterschiedliche Größen, Kantenlänge ca. 10 - 50 cm)
- Anlage von 5 Totholzstrukturen in Form von Wurzelstöcken o. Ä.
- Pflanzung von 20 Dornsträuchern, Einzelschutz gegen Wildverbiss anbringen:
  Hundsrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Zweigr. Weißdorn (Crataegus laevigata)

Die übrige Fläche von 3.344 m² wurde am 01.01.2017 dem Ökokonto gutgeschrieben:

Ökokonto	**Fläche [m²]**	**Herstellung**	**Zins 3%/a [m²]**	**Gesamtfläche [m²]**
Stand 12.01.2018	3.344	01.01.2017	103	3.447
Verwendet "Viehhof"				304
Restfläche Ökokonto				**3.143**

3.2.4 Allgemeine Hinweise

Die Pflanzungen auf öffentlichen Flächen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließung des Baugebiets, auf privaten Flächen spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme durchzuführen.

Die geplanten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

3.2.5 Gegenüberstellung Rodung – Ersatzmaßnahmen

	Rodung	**Ersatzpflanzung intern**	**Ersatzpflanzung extern 848/2, 849**	**Ersatzpflanzung extern Fl.Nr. 53**
Einzelbäume/Obstbäume	30 Stück	30 Stück		
Gebüsch/Hecke/ Brachestreifen	854 m²	225 m² 11 Bäume → 275 m²	304 m²	2 Bäume → 50 m²

Pro Baum mind. 2./3. Ordnung wird ein Ø Kronendurchmesser vom 25 m² anerkannt.

Anbringen von 20 Vogel- und Fledermauskästen an Bäumen auf öffentlichen Flächen, um die verloren gehenden 2 kleineren Höhlen sowie das Alter der zu rodenden Bäume auszugleichen. Die Standorte sind in einem Plan an die uNB zu melden.

4. Literaturverzeichnis

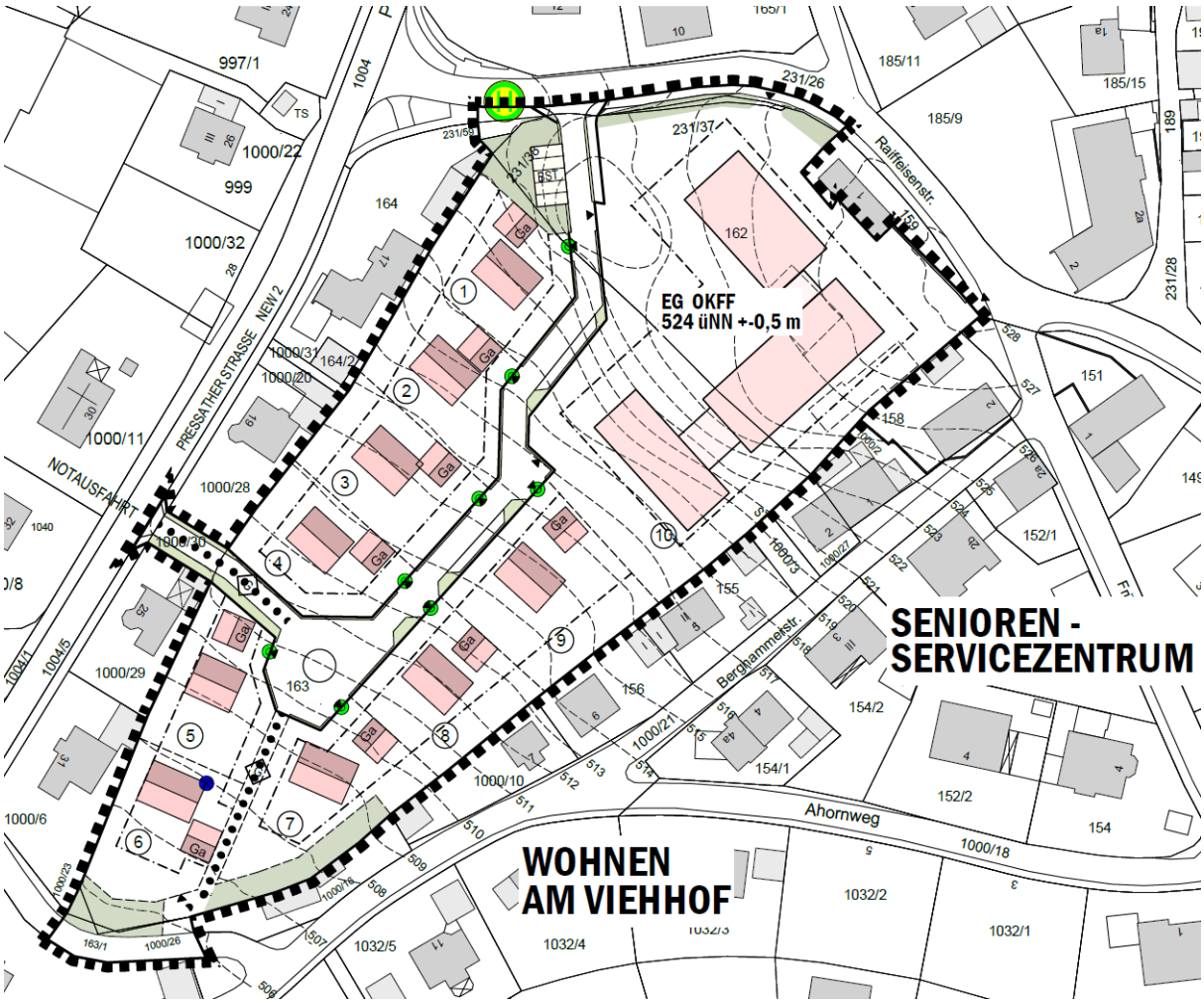
LfU - BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.) 2012: Potenzielle natürliche Vegetation (PNV) Bayern, Erläuterungen, Karte 1:500 000 und Kartenlegende, bearbeitet von Reiner Suck & Michael Bushart mit Beiträgen von Martin Scheuerer und Rüdiger Urban.

KAULE G. 1991: Arten- und Biotopschutz, 2. überarb. u. erweiterte Aufl. - Stuttgart: Ulmer.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN 2003: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2. erweiterte Auflage. München, 43 S.

5 Systemskizzen

1. Lage der Bezugspunkte

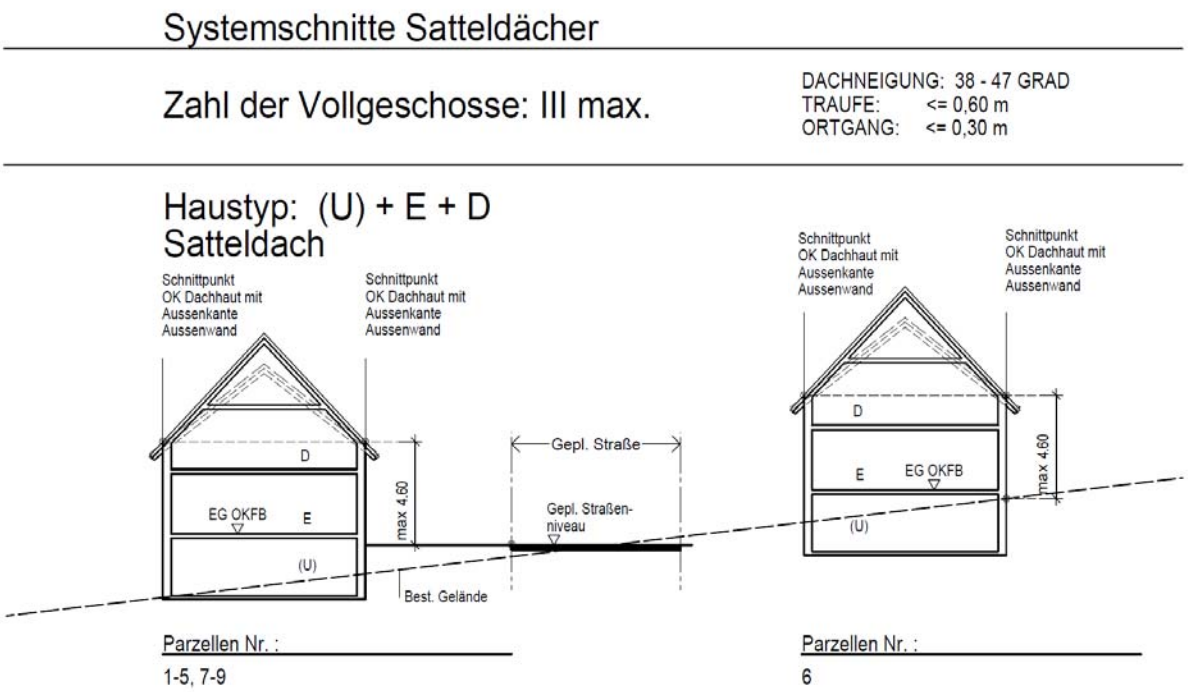


LEGENDE
BEZUGSPUNKTE WANDHÖHEN:

TALSEITIG "STRASSENNIVEAU"
MITTIG GRUNDSTÜCKSZUFAHRT
AN DER GRUNDSTÜCKSGRENZE

BERGSEITIG "GELÄNDEPUNKT"
AM GEPLANTEN STANDORT WOHNGEBÄUDE

2. Systemschnitte

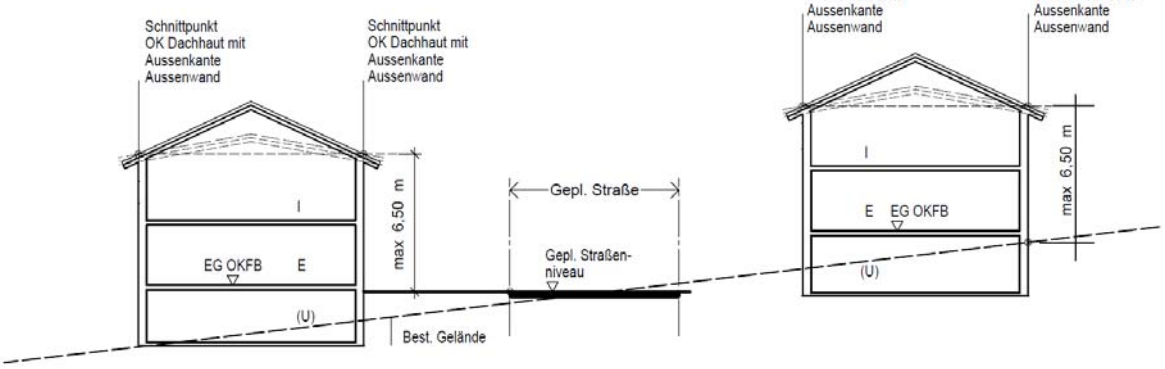


Systemschnitte Satteldach - Walmdach

Zahl der Vollgeschosse: III max.

DACHNEIGUNG: 10 - 26 GRAD
TRAUFE: <= 0,80 m
ORTGANG: <= 0,50 m

Haustyp: (U) + E + I
Satteldach / Walmdach



Parzellen Nr. :
1-5, 7-9

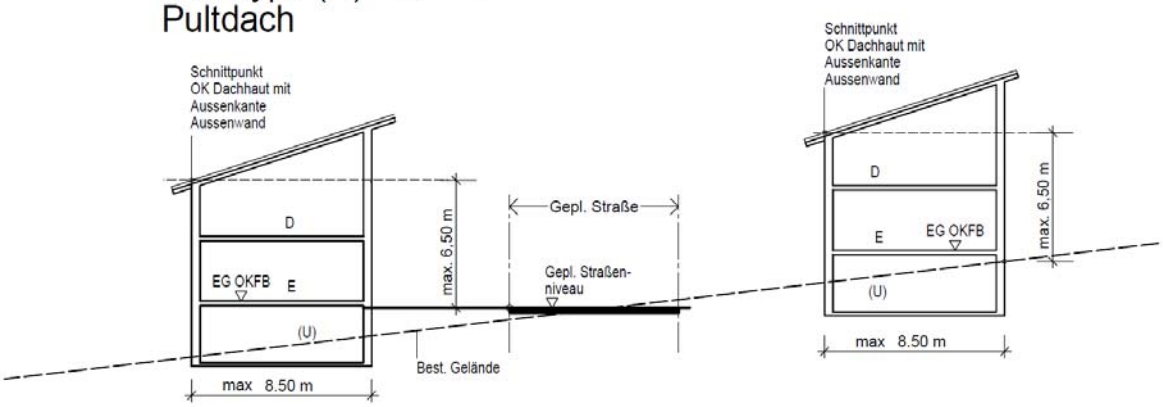
Parzellen Nr. :
6

Systemschnitte Pultdächer

Zahl der Vollgeschosse: III max.

DACHNEIGUNG: 12 - 25 GRAD
TRAUFE: <= 0,80 m
ORTGANG: <= 0,50 m

Haustyp: (U) + E + D
Pultdach



Parzellen Nr. :
1-5, 7-9

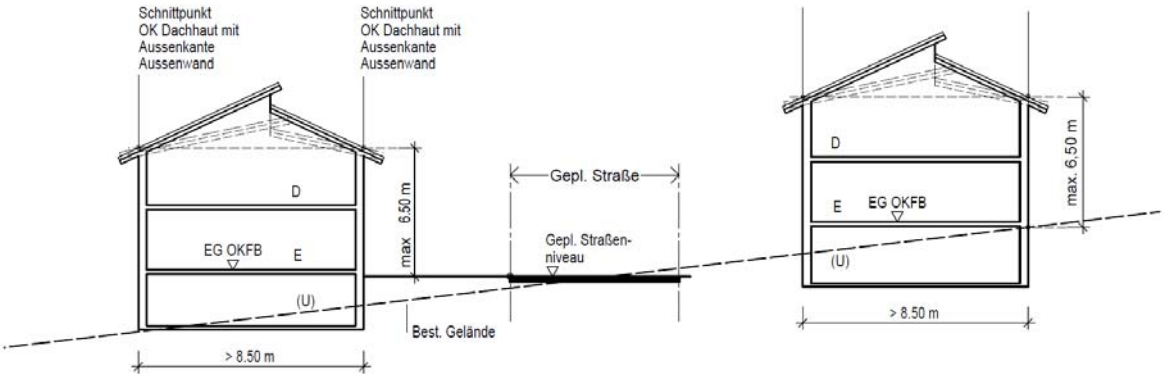
Parzellen Nr. :
6

Systemschnitte versetzte Pultdächer

Zahl der Vollgeschosse: III max.

DACHNEIGUNG: 12 - 30 GRAD
TRAUFE: <= 0,80 m
ORTGANG: <= 0,50 m

Haustyp: (U) + E + D versetztes Pultdach



Parzellen Nr. :
1-5, 7-9

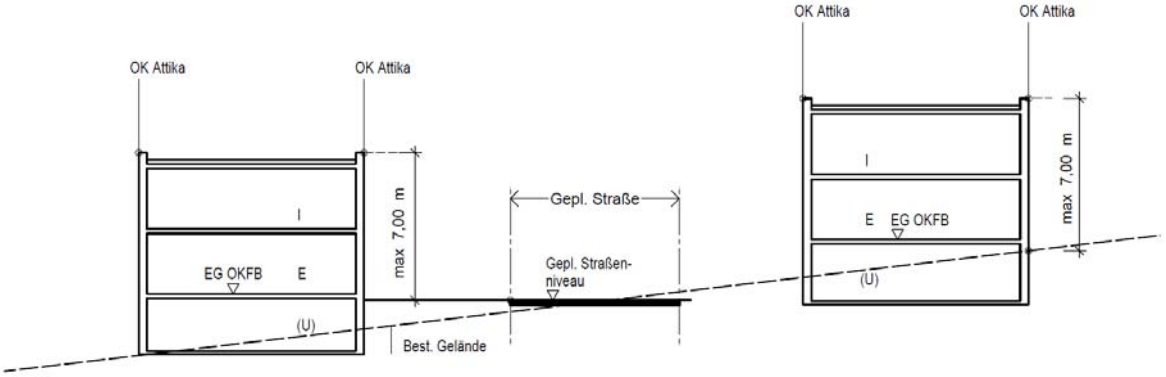
Parzellen Nr. :
6

Systemschnitte Flachdach

Zahl der Vollgeschosse: III max.

DACHNEIGUNG: ---
TRAUFE: ---
ORTGANG: ---

Haustyp: (U) + E + I Flachdach



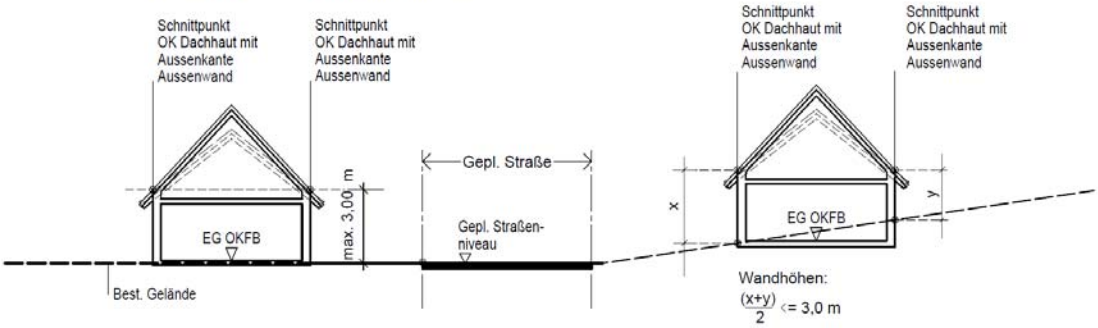
Parzellen Nr. :
1-5, 7-9

Parzellen Nr. :
6

Systemschnitte Garagen

Garagen (Sattel-, Pult- und Flachdach)

Pult-, Flachdach analog der Darstellung mit Satteldach



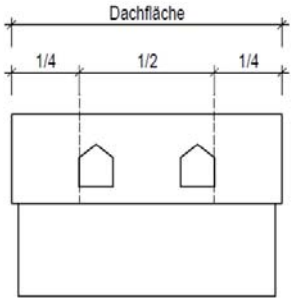
Parzellen Nr. :
1-5, 7-9

Parzellen Nr. :
6

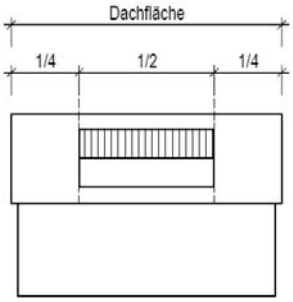
3. Systemskizze Dachgauben

Systemskizze Dachgauben

Lage der Dachgauben in der Dachfläche



Satteldachgauben



Schleppdachgauben

B Hinweise und Empfehlungen

1. Grünflächen, Stützmauern

Es wird die Anlage von Blumenwiesen (standortheimische Saatmischung) anstelle von Rasenflächen empfohlen.

Stützmauern sind, soweit statisch möglich, als Trockenmauer oder als Betonmauer mit Natursteinverkleidung auszubilden.

2. Solarnutzung

Solarnutzung wird empfohlen und für sinnvoll erachtet.
Solarkollektoren sind bei nach Süden geneigten Steildächern energietechnisch sinnvoll.
Solarplatten sollen gut proportioniert auf den Haupt- bzw. Garagendachflächen untergebracht werden. Bei der Lage und Ausrichtung der Solaranlagen ist zu beachten dass keine Blendwirkungen zur Ortsmitte hin entstehen.

3. Selbstschutz der Bauherren vor Oberflächenwasser

Bei der Planung des Gebäudes sowie der Außenanlagengestaltung sollte auf eine sichere Führung des Oberflächenwassers geachtet werden. (Lage von Kellerfenstern, Lichtschächten und Kellerabgängen, Gefälle vom Gebäude zur Grundstücksfläche)

4. Kanalisation

Generell sind sämtliche Einleitungsstellen für Abwasser unterhalb der Rückstauebene (Straßenniveau) ausreichend gegen Rückstau zu sichern.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem.

Der innerhalb des Baugebietes neu zu errichtende Mischwasserkanal wird in den vorhandenen Mischwasserkanal mit Anschluss an die best. Kläranlage eingeleitet.

5. Versorgung

Das gesamte Baugebiet kann mit Erdgas versorgt werden.

6. Brandschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser wird über die Trinkwasserhauptleitung in Verbindung mit Unterflurhydranten sichergestellt. Derzeit stehen ca. 110 m³/h an Löschwasser zur Verfügung.
Der abwehrende Brandschutz wird durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr gewährleistet.

7. Aufschüttungen und Abgrabungen

Für die Bauparzelle 10 ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung der geplanten Geländeaufschüttungen und Abgrabungen zusammen mit dem Bauantrag zur Genehmigung mit einzureichen.

8. Bodenschutz

Werden im Zusammenhang mit Baumaßnahmen (z.B. bei Aushubarbeiten) organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt, ist unverzüglich das Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).
Bei Entsorgung von überschüssigen Erdmaterial sind die gesetzlichen Vorschriften des KrWG zu beachten. Bei Auffüllungen muss die Schadlosigkeit des Auffüllmaterials auf Verlangen des Landratsamtes nachgewiesen werden können.

C Begründung mit Eingriffsregelung

1 Begründung

1.1 Erfordernis der Aufstellung

Die anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken sowie einer Betreuungseinrichtung für Senioren hat den Marktgemeinderat bewogen weitere Baulandflächen bereitzustellen.
Dies wurde durch den Erwerb innerörtlicher Grundstücke in der Nähe des Ortszentrums ermöglicht.
Mit dem geplanten Baugebiet kann eine Baulücke, umgeben von bestehender Bebauung geschlossen werden.
Der Bebauungsbereich wird nördlich durch die Raiffeisenstraße und südlich durch den Ahornweg begrenzt.
An der Westseite schließt der Planbereich an die Wohnbebauung entlang der Pressather Straße (NEW2), an der Ostseite an die Bebauung entlang der Berghammerstraße an.

Die gute vorhandene Infrastruktur mit Grundversorgung für den täglichen Bedarf, Arztpraxen, Apotheke und dem örtlichen Arbeitsplatzangebot vor allem durch die Fa. Winkler schaffen gute Voraussetzungen sich in der Marktgemeinde anzusiedeln.
Ebenso bietet die Nähe zum Oberzentrum Weiden/Opf. und zur Kreisstadt Neustadt/WN mit Anbindung durch öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) eine gute Grundlage als Arbeits- und Wohnstandort für die Marktgemeinde.
Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Viehhof“ nach § 13 a BauGB wurde am 6.11.2017 durch den Marktgemeinderat gefasst.

1.2 Ausgangslage der Planung

Im derzeitigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Parkstein mit Stand 7. Änderung ist der Planbereich bereits als Wohnbaufläche vorgesehen. Die planungsrechtliche Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan ist somit gegeben.

Das vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet erstreckt sich auf einer Fläche von ca.1,52 Hektar.

Die Höhenlage des Plangebietes liegt zwischen ca. 506 m und ca. 528 m über NN.
In topografischer Hinsicht ist dieser Bereich als mittlere Hanglage zu bezeichnen.

Die Abwasserentsorgung des geplanten Baugebietes erfolgt ebenso wie bei der umgebenden Bestandsbebauung im Mischsystem mit Anschluss an den best. Mischwasserkanal im Bereich des Ahornweges und Einleitung in die gemeindliche Kläranlage.
Zur Reduzierung der Belastung der Kläranlage sind auf den einzelnen Bauparzellen Retentions-Regenwasserzisternen (selbstentleerende Zisternen) vorgesehen.

Einrichtungen der Infrastruktur wie Kindergarten, Kinderkrippe, Grundschule, Sporthalle und Freisportanlagen sind im näheren Ortsbereich vorhanden.

Ebenso ist die räumliche Nähe zum Ortszentrum positiv zu bewerten.

Eine gute verkehrsmäßige Anbindung ist über die Kreisstraße NEW2, die Bundesstraßen B22 und B470 sowie die überregionale Anbindung über die nahegelegene Autobahn A93 gegeben.

1.3 Entwurfsbegründung

Mit dem Baugebiet „Viehhof“ wird eine innerörtliche Baulücke in Nähe des Ortskernes geschlossen.

Die geplante Baufläche ist allseitig mit best. Bebauung entlang der vorhandenen Erschließungsstraßen umgeben. In dem geplanten Wohngebiet wird neben der Ausweisung von Bauparzellen für Einzelhausbebauung auch eine Wohnbaufläche für ein Seniorenwohnheim vorgesehen.

1.3.1 Erschließung - Verkehr

Das geplante Baugebiet wird von Norden her über die Raiffeisenstraße erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt in Nord-Süd-Richtung mit einer Wendeanlage im südlichen Planbereich.

Angebunden an diese Wendeanlage ist eine Notausfahrt für Rettungsfahrzeuge mit Gehweganbindung in Richtung Westen zur Pressather Straße (NEW 2) und ein Fußweg in Richtung Süden zum Ahornweg. Über die Gehweganbindungen sind die Bushaltestellen an der Pressather Straße und in der Raiffeisenstraße gut erreichbar. Die Bushaltestellen sind an den ÖPNV angebunden.

Auf einen straßenbegleitenden Gehweg entlang der Erschließungsstraße wurde verzichtet, da innerhalb des Baugebietes nur mit reinem Anliegerverkehr zu rechnen ist.
Lediglich im nördlichen Einmündungsbereich in die Raiffeisenstraße wird eine kurze Gehweganbindung für das geplante Seniorenheim vorgesehen.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden im öffentlichen Straßenraum angeordnet.

1.3.2 Grünordnung

Der Planbereich ist im Norden entlang der Raiffeisenstraße und im Süden entlang des Ahornweges mit altem Baumbestand besetzt. Innerhalb der Planflächen befinden sich Laub- und Obstbäume sowie Gebüschflächen.
Im östlichen sowie südlichen Bereich des Baugebietes ist jeweils ein Biotopstreifen kartiert.
Laut artenschutzrechtlicher Beurteilung wird das Schutzgut im Bereich der Gehölze mit einer mittleren Erheblichkeit, im Bereich des alten Baumbestandes mit einer hohen Erheblichkeit beeinträchtigt.
Somit sind Maßnahmen zum Ausgleich durch Ersatzpflanzungen innerhalb des Planbereiches sowie externe Maßnahmen erforderlich. (siehe Artenschutzrechtliche Belange)

1.3.3 Bebauung

Der gesamte Planbereich des Baugebietes „Viehhof“ wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne der BauNVO bestimmt und umfasst insgesamt 10 Bauparzellen.

Das Allgemeine Wohngebiet gliedert sich in zwei Bereiche:

Das **WA1** mit den Parzellen 1-9 ist für die Bebauung mit Ein- bzw. Mehrfamilienwohnhäusern in offener Bauweise vorgesehen.
Die erforderlichen Stellplätze pro Parzelle werden durch Einzel- und Doppelgaragen mit Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche auf dem jeweiligen Grundstück gesichert.
Die geplanten Grundstücksgrößen bewegen sich zwischen ca. 701 m² bis hin zu ca.1.000 m².
Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. 768 m².

Im Bereich **WA2** (Parzelle 10) ist die Errichtung von Wohn- und Betriebsgebäuden für Senioren (Senioren - Servicezentrum) geplant. Die Grundstücksfläche der Parzelle 10 beträgt ca. 5.400 m². Überörtliche Ver- und Entsorgungsleitungen berühren das Plangebiet nicht.

1.3.4 Lärmschutz

Für den gesamten Planbereich sind keine besonderen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.
Das geplante Wohngebiet ist von bestehender Bebauung umgeben. Zudem haben die Wohngebäude an der Westseite des Planbereiches ausreichend Abstand zur vorbeiführenden Kreisstraße NEW 2. Für die PKW Stellplätze für die Mitarbeiter (ST Nr.1-6 und ST Nr. 7-9) werden Festsetzungen über die Nutzungszeiten getroffen.

D Plandarstellung – Anhang

Anhang (Bestandteil des Bebauungsplans)

D1
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan M 1 : 1000
mit Zeichenerklärung

D2
Schalltechnische Untersuchung
Ingenieurbüro alfred bartl akustik / bauphysik

Erstellt:	06.11.2017
Satzungsbeschluß:	15.01.2018
In Kraft :	22.01.2018

Architekturbüro
Dipl. Ing. FH Josef Schöberl
Raiffeisenstraße 8
92711 Parkstein
Tel : 09602/639363
Fax : 09602/639364
e-mail : info@schoeberl-architekt.de

Markt Parkstein, den 06.11.2017, 15.01.2018, 22.01.2018

---

gez. Schiffmann

Tanja Schiffmann, 1. Bürgermeisterin