



Markt Parkstein

**Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
nach § 13b BauGB**

„GRÜN - WEIDENERSTRASSE“

Aufgestellt:	11.10.2021
Satzungsbeschluss:	14.02.2022
In Kraft seit:	22.02.2022

Inhaltsverzeichnis

A Textliche Festsetzungen

A1 Allgemeines

Bestandteile

A2 Geltungsbereich

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
Übersichtskarte Gesamt
Luftbildkarte

A3 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. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen
Grünordnung – Öffentliche und Private Grünflächen

A4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Haus- und Dachform, Dacheindeckung
2. Dachaufbauten
3. Fassadengestaltung
4. Einfriedungen
5. Garagen
6. Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern
7. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke
8. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung
9. Textliche Festsetzungen zum Schallschutz

A5 Systemskizzen

1. Lage der Bezugspunkte
2. Systemschnitte
3. Lageplan zu Geländeauffüllungen

B Hinweise und Empfehlungen

1. Grünflächen, Stützmauern
2. Solarnutzung
3. Selbstschutz der Bauherrn vor Oberflächenwasser
4. Kanalisation
5. Versorgung
6. Brandschutz
7. EEWärmeG
8. Baugrund
9. Landwirtschaft
10. Kabelhausanschlüsse

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. Bebauung
 - 1.3.3. Grünordnung
 - 1.3.4. Schallschutz

D Plandarstellung - Anhang

D1

Schalltechnische Untersuchung 2125_00
Ingenieurbüro alfred bartl akustik | bauphysik,
vom 27.11.2021

D2

Darstellung der Natur- und artenschutzrechtlichen Belange
und der sonstigen Umweltbelange
Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten
vom 29.11.2021

D3

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan M 1 : 1000
Mit Zeichenerklärung
Vom 11.10.2021, ergänzt 14.02.2022

A Textliche Festsetzungen

A1 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.

Auf Grund der Lage an der Gemeindestraße „Weidener Straße“ und dem nördlich gelegenem Gewerbegebiet „OST II“ wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro **alfred bartl akustik I bauphysik** erstellt.

Die Schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil des Bebauungsplanes und im Anhang beigefügt.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)	Stand	16.07.2021
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	Stand	14.06.2021
Bayerische Bauordnung (BayBO)	Stand	25.05.2021

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan mit Stand 9. Änderung vom 10.11.2021 ist die geplante Wohnbaufläche nicht enthalten. Die Übernahme der geplanten WA Fläche „Grün-Weidener Straße“ in den Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Parkstein erfolgt im Rahmen der nächsten Flächennutzungsplanänderung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 13b BauGB.

Aufstellungsbeschluss	13.09.2021
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	11.10.2021

Luftbildkarte



Luftbild mit Darstellung des Baugebietes „Grün- Weidener Straße“ (ohne Maßstab)

A3 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.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht zugelassen.

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

Für das Maß der baulichen Nutzung werden Höchstmaße festgesetzt:

Parzellen 1-6 GRZ 0,4 GFZ 0,8

Die Anzahl der Vollgeschosse erfolgt als zwingende Festsetzung:

Parzellen 1-6 Vollgeschoss II (zwei Vollgeschosse, siehe A5/2. Systemschnitte)

2.1 Wandhöhen

Gemäß den Systemschnitten (siehe A5/2.) werden für die einzelnen Haustypen Wandhöhen festgesetzt.

Als Wandhöhe gilt das Maß vom jeweiligen Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante der Dachhaut des Gebäudes bzw. OK Attika bei Flachdächern.

Satteldach	E + I	/ DN 10°- 30°	max. 6,50 m
Walmdach	E + I	/ DN 10°- 30°	max. 6,50 m
Pulldach	E + I	/ DN 10°- 20°	max. 6,50 m bei einer Gebäudebreite bis max. 8,50 m Bei Gebäudebreiten über 8,50 m sind die Pulldächer versetzt anzuordnen, hierbei gelten die Festsetzungen für versetzte Pulldächer.
Versetzte Pulldächer	E + I	/ DN 12°- 30°	max. 6,50 m
Flachdach	E + I	/ DN 0° - 5°	max. 7,00 m (OK Attika)

Bezugspunkte zur Wandhöhenfestlegung:
(entsprechend A5/1. „Lage der Bezugspunkte“)

Parzelle 1 und 6

Straßenniveau, mittig Grundstückszufahrt an der Grundstücksgrenze

Parzelle 2, 3 und 4, 5

Straßenniveau, mittig gemeinsamer Grundstückszufahrt an der Grundstücksgrenze
(gemeinsamer Grenzpunkt an der Grundstücksgrenze Straßenseite)

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

Es wird keine Bauweise festgesetzt.

Die Garagen der Parzellen 2, 3, 4 und 5 sind an den im Plan dargestellten Grundstücksgrenzen zu errichten.

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 werden nach § 23 Abs. 5 BauNVO folgende bauliche Anlagen zugelassen:

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

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

Parzelle 1 und 6:

Die Garagen sind im Anschluss an die durch Hinweispfeile (Zufahrten) im Plan gekennzeichneten Grundstücksgrenzen anzuordnen. Stützmauern im Bereich der Garagenzufahrt sind bei den Parzellen 1 und 6 zulässig (siehe A5/3. „Lageplan zu Geländeauffüllungen“).

Parzelle 2, 3 und 4, 5:

Die Garagen sind an den im Plan dargestellten Grundstücksgrenzen entsprechend den Baulinien (Rot) anzuordnen.

Bei sämtlichen Garagen ist ein Garagenvorfeld von mindestens 5,50m zur Grundstücksgrenze 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.

Bedingt durch das ab der Erschließungsstraße (Weidener Straße) abfallende Gelände werden für Grenzgaragen bzw. grenznahe Garagen abweichend von Art. 6 Abs. 7 Satz 1 BayBO abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO erlassen.

Abweichend zu Art. 6 Abs. 7 Satz 1 BayBO können auch Garagen, mit nachfolgender maximaler Wandhöhe an der Grenze bzw. in Grenznähe ohne eigene Abstandsflächen sowie in den Abstandsflächen von anderen Gebäuden i.S.d. Art. 6 Abs. 7 Satz 1 BayBO errichtet werden:

Wandhöhe von max. 3,00m gemessen vom
Bezugspunkt Straßenniveau (Mitte Zufahrt an Grundstücksgrenze entsprechend A5/1.)
bis Schnittpunkt Wand-Dachhaut bzw. OK Attika bei der Garage

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.

Die Parzellen 2 mit 3 und 4 mit 5 erhalten entsprechend der Plandarstellung jeweils eine gemeinsame Grundstückszufahrt von Seite der „Weidener Straße“.

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.

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

Je Bauparzelle ist eine Regenwasserrückhaltung in Form einer Wasserzisterne mit mindestens 6,00m³ Fassungsvermögen vorzusehen (Standort entsprechend den Gegebenheiten innerhalb des Baugrundstückes).

Der Überlauf der Zisterne ist an die RW-Kanalisation anzuschließen. Das gesammelte Regenwasser kann zur Gartenbewässerung bzw. als Brauchwasser genutzt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Brauchwassernutzung nur die Dachflächen an die Regenwasserzisterne angeschlossen werden dürfen. Je nach Verwendungsart des Regenwassers ist eine Reinigungseinheit im Zulaufbereich erforderlich. Im Ablauf sind ein Siphon und ein Kleintierschutz anzuordnen.

Dabei ist auch zu beachten, dass durch die Brauchwassernutzung keine Rückwirkungen auf das öffentliche Trinkwassernetz erfolgen.

Hinweis:

Anlagen zur Nutzung des gesammelten Regenwassers als Brauchwasser (WC-Spülung, Waschmaschine, usw.) sind bei der Gemeinde meldepflichtig.

Bei Brauchwassernutzung ist die Regenwasserzisterne von einem Mitarbeiter des Bauhofes der Marktgemeinde Parkstein, ohne Aufforderung durch die Gemeinde, abnehmen zu lassen.

Die Ableitung von Oberflächenwasser auf benachbarte Grundstücke ist unzulässig.

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 (Pflanzliste Bäume und Sträucher unter A4/8. Punkt 2.4).

Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen ist spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode herzustellen.

Private Grünflächen

Auf den privaten Bauparzellen sind folgende Pflanzungen durchzuführen:
pro 300m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung

Sämtliche Pflanzungen sind laut Pflanzliste (Pflanzliste Bäume und Sträucher unter A4/8 Punkt 2.4) auszuführen und dauerhaft zu erhalten, wobei die Standorte beispielhaft dargestellt sind.

Die Bepflanzungsmaßnahmen auf privaten Grünflächen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Im Bereich des Bebauungsplanes liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vor.

Sollten bei Geländearbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Gleichzeitig sind die Arbeiten zu unterbrechen und ggfs. bereits angefallener Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bis der Entsorgungsweg des Materials und das weitere Vorgehen geklärt sind.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Grünordnung – Öffentliche und Private Grünflächen:



Grünordnungsplan Übersicht (ohne Maßstab)

-  Anpflanzen: Bäume
-  Anpflanzen: Sträucher
-  Erhaltung: Bäume
-  Erhaltung: Sträucher
-  Öffentliche Grünfläche

A4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Haus- und Dachform, Dacheindeckung

Im gesamten Planbereich sind Haupt- und Nebengebäude mit Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächern gemäß den Systemschnitten (siehe A5/2.) abzudecken. (Zeltdächer analog „Walmdach“)

Die Firstrichtungen der Gebäude sind frei wählbar.

Übersicht über Dachform, Dachneigungen und Dachüberstand

Satteldach	E+I	10° – 30°	Traufe 0,60 m	Ortgang 0,30 m
Walmdach	E+I	10° – 30°	Traufe 0,60 m	Ortgang 0,30 m
Pulldach	E+I	10° – 20°	Traufe 0,60 m	Ortgang 0,30 m
Versetztes Pulldach	E+I	12° – 30°	Traufe 0,60 m	Ortgang 0,30 m
Flachdach	E+I	0° - 5°	--	--

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

Garagen bei Parzellen 1, 6:

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

Garagen bei Parzellen 2, 3, 4, 5:

Die zusammen gebauten Garagen sind einheitlich mit Sattel- oder Flachdächern 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.

2. Dachaufbauten

Dachaufbauten in Form von Dachgauben jeglicher Art sind nicht zulässig.

3. Fassadengestaltung

Das Verkleiden der Außenfassade mit Kunststoffplatten ist unzulässig. Holzverkleidungen sind zulässig.

4. Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Mauern sind als Einfriedung nicht zulässig!

Als **straßenseitige** Einfriedung sind zulässig:

Holz- bzw. Metallzäune mit einer Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedung von mind. 1,00 m und max. 1,50 m ab Straßenniveau an der Grundstücksgrenze sind einzuhalten.

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 entlang der südwestlichen Grenzen (Grenzen zum bestehenden Baugebiet „Grün“) ist das natürliche Gelände.

Im Bereich der Geländeauffüllungen bzw. Anpassungen ist das geplante Gelände als Bezugspunkt maßgebend (siehe auch A5/3. „Lageplan zu Geländeauffüllungen“)

Die Drahtgeflechtzäune sind mit Hecken zu hinter pflanzen (siehe „Pflanzliste“ unter A4/8.); 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, Wohnhaus zu Garage, ist mit mindestens 0,50 m auszubilden.

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

Zur Reduzierung der Anzahl der Grundstückszufahrten von der „Weidener Straße“ aus sind die Garagen auf den Parzellen 2,3,4 und 5 zwingend als Grenzgarage, laut Darstellung im Planteil, mit höhengleicher Zufahrt und OKFF EG der Garagen auszuführen.

Die aneinander zu bauenden Garagen sind mit gleicher Trauf- und Firsthöhe bei Satteldächern bzw. höhengleicher Attika bei Flachdachgaragen zu errichten.

Der Nachbauende hat die vorgegebenen Höhen (OKFF EG, Traufe, First bzw. OK Attika) höhengleich zu übernehmen.

Für die aneinander gebauten Garagen sind nur Satteldächer oder Flachdächer zulässig.

Siehe A4/1. Haus- und Dachform, Dacheindeckung

6. Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern

(siehe A5/2. „Systemschnitte“ und A5/3. „Lageplan zu Geländeauffüllungen“)

Im straßenseitigen Bereich (Erschließungsseite von Weidener Straße aus) ist das Gelände des jeweiligen Grundstückes in seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten Verkehrsfläche (Gehweg) anzugleichen.

Die Tiefe der zwingenden Auffüllungen ab Grundstücksgrenze wird entsprechend Lageplan für Geländeauffüllungen (siehe A5/3.) wie folgt festgelegt:

Parzelle 1 – 4: 10,00m

Parzelle 5: 10,00m (auf 7,34m Breite) bzw. 5,50m

Parzelle 6: 5,50m

Die Höhe der Geländeauffüllungen wird wie folgt festgelegt:

Minimale Auffüllhöhe: Höhe Bezugspunkt

Maximale Auffüllhöhe: Höhe Bezugspunkt + 0,30m

Maßgebend sind die Bezugspunkte unter A5/1. „Lage der Bezugspunkte“

Im Anschluss an den straßenseitigen Bereich (zwingenden Geländeauffüllungen) sind im mittleren Grundstücksbereich Geländeauffüllungen unter Beachtung der maximalen Auffüllhöhe (Bezugspunkt + 0,30m) in beliebiger Höhe zulässig. Stützmauern zwischen den einzelnen Baugrundstücken sind nicht zulässig.

Jedes Grundstück hat an die südwestlich angrenzenden Nachbargrundstücke der Bestandsbebauung im bestehenden Baugebiet „Grün“ auf einer Tiefe von 3,00 m mit dem natürlichen Gelände anzuschließen. In diesem Bereich (Streifen mit 3,00m Breite) sind Stützmauern sowie Auffüllungen und Abgrabungen unzulässig.

Bei den Parzellen 5 und 6 sind Geländeanpassungen an die Höhen des dazwischen geplanten Gehweges auszuführen. An der südöstlichen Seite der Parzelle 6 ist das Gelände an das natürliche Gelände anzupassen.

Bei Abgrabungen bzw. bei Aushubarbeiten anfallendes Material sollte möglichst in seinem natürlichen Zustand vor Ort wieder für Baumaßnahmen (Geländeauffüllungen) verwendet werden.

Bei der Entsorgung von überschüssigem Material sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und ggfs. des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten. Soweit für Auffüllungen Material verwendet werden soll, das Abfall i.S.d. KrWG ist, sind auch hier die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Z.B. ist grundsätzlich nur eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung, nicht aber eine Beseitigung von Abfall zulässig. Außerdem dürfen durch die Auffüllungen keine schädlichen Bodenveränderungen verursacht werden.

Der jeweilige Bauherr ist für die Einhaltung der Vorschriften verantwortlich, auf Verlangen des Landratsamtes müssen insbesondere die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosigkeit verwendeten Auffüllmaterials nachgewiesen werden können.

Stützmauern sind nur im Bereich der südwestlichen Grundstücksgrenzen (zur Bestandsbebauung des Baugebietes „Grün“) mit einer Höhe von max. 1,00m zur Geländeabfangungen zulässig. Dabei ist ein Mindestabstand von 3,00m zu der jeweils südwestlichen Grundstücksgrenze (zu Baugebiet „Grün“) einzuhalten.

Die Stützmauern sind als Trockenmauer mit Natursteinen oder als Stahlbetonwand mit Natursteinverkleidung bzw. Begrünung durch Rankpflanzen auszuführen.

Für die Parzellen 1 und 6 sind zusätzlich Stützmauern im Bereich der Garagenzufahrt an den mit Hinweispfeil gekennzeichneten Grundstücksgrenzen zulässig (siehe A5/3. „Lageplan zu Geländeauffüllungen“).

Die zulässige Länge der Stützmauer beträgt 5,00m bei Parzelle 1 und 5,50m bei Parzelle 6.

Die Oberkante der Stützmauer darf max. 20cm (Sockel) höher sein als die Garagenzufahrt.

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.

Die Errichtung von „Schottergärten“ ist unzulässig.

(Gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen).

Auf dem Baugrundstück ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum als Hausbaum oder ein hochstämmiger einheimischer Obstbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Die Baum- und Strauchpflanzungen sind entsprechend der Pflanzliste Bäume und Sträucher (A4/8 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 2.4 Gehölzauswahlliste) auszuführen.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind auf privaten Grünflächen in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

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

Unzulässig für Garageneinfahrten, Eingangsbereiche, Gehwege und Terrassenbefestigungen sind Bodenversiegelungen mit Asphalt, Beton oder wasserundurchlässigen Verbundpflaster.

8. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

8.1. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

1.1 Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Insbesondere gilt dies für die privaten Grünflächen.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähiger Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wiedereingesetzt werden. Anpassung des Baugebietes soweit möglich an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.

Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.

1.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,5 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu berücksichtigen.

1.3 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten. Dies gilt für alle Pflanzungen, insbesondere auch im Randbereich zu den weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen.

1.4 Grünflächenanteil / Baumanteil

Auf den privaten Flächen ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Planlich oder anderweitig textlich festgesetzte Baumpflanzungen können hierbei angerechnet werden. Die Baumstandorte können frei gewählt werden.

8.2. Besondere grünordnerische Festsetzungen

2.1 Allgemeines

Im Baugebiet sind auf öffentlichen und privaten Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen durchzuführen.

Zum Ausführungszeitpunkt siehe unter „Gehölzauswahlliste“.

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen. Alle Pflanzungen sind durch entsprechende Bodenvorbereitung und Pflege (u.a. Wässern) in ihrem Wuchs zu fördern und dauerhaft zu entwickeln.

2.2 Baumpflanzungen zwischen verlegtem Geh-/Radweg und Weidener Straße

Zur Eingrünung des Baugebiets in die Landschaft sind auf den öffentlichen Grünflächen entlang der Weidener Straße und im Süden auf der öffentlichen Grünfläche Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung gemäß den planlichen Festsetzungen zu pflanzen. Auf den Flächen zwischen den Baumpflanzungen sind möglichst extensive Wiesenstreifen zu entwickeln (geringe Oberbodenmächtigkeit, Einsaat einer geeigneten Wiesenmischung, extensive Pflege mit 2-maliger Mahd pro Jahr und Mähgutabfuhr).

2.3 Unbeeinträchtigtter Erhalt des naturnahen Gehölzes im Süden

Während der Baumaßnahmen und dauerhaft sind jegliche Beeinträchtigungen des naturnahen Gehölzes (Lage am Rande bzw. außerhalb des Geltungsbereichs) zu vermeiden.

2.4 Gehölzauswahlliste

Liste heimischer, standortgerechter Gehölzarten

Liste 1 Bäume (empfohlen für öffentliche Baumpflanzungen)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorns
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinusbetulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyruspyraister	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tiliacordata	Winter-Linde
Tiliaplathyphyllos	Sommer-Linde

Auf privaten Grünflächen sind für die Baumpflanzungen außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme zulässig.

Liste 2 Sträucher:

Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymuseuropaeus	Pfaffenhütchen
Loniceraxylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salixcaprea	Salweide
Sambucusnigra	Schwarzer Holunder

Mindestpflanzqualitäten im Geltungsbereich:

- Obstbäume:
H mind. 2 x verpflanzt, mind. 8-10 cm Stammumfang, Kronenansatz ab 180 cm
- Heister
mind. 2 x verpflanzt, mind. 100/150 cm Höhe (in geschlossenen Pflanzungen)
- Einzelbäume
H 3 x v. 14-16, Einzelbäume auf Privatflächen H 12-14, bei Obstbäumen Halb- oder Hochstämme (auf privaten Flächen)
- Sträucher
mind. 2 x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe (in geschlossenen Pflanzungen)

Zeitpunkt der Pflanzung:

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind auf privaten Grünflächen in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen ist spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode herzustellen.

9. Textliche Festsetzungen zum Schallschutz

9.1 Festsetzung:

Innerhalb des Geltungsbereiches dürfen zu Lüftungszwecken notwendige Fenster von Schlafräumen, einschließlich Kinderzimmern nicht nach Nordosten orientiert werden.

9.2 Abweichung:

Wo eine Orientierung der Fenster nach Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht in jedem Fall (z. B. bei Mehr-Personen-Haushalten) realisierbar ist, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 entsprechend des zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bzw. zum Zeitpunkt des Antrages auf Genehmigungsfreistellung aktuellen Normstandes in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraum-Lüftungsanlage vorzusehen.

Für diesen Fall ist durch einen auf dem Gebiet des Schallschutzes anerkannten Sachverständigen (Sachverständigen gemäß § 29b BImSchG) oder durch ein qualifiziertes Fachbüro ein Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm zu führen. Der entsprechende Schallschutznachweis gegen Außenlärm ist dem Landratsamt Neustadt/WN. mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung (bzw. ggf. mit dem Antrag auf Baugenehmigung) vorzulegen.

Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm kann im ungünstigsten Fall unter folgenden Voraussetzungen geführt werden:

Außenwände:	$R_w \geq 45$ dB
Rolladenkästen:	$R_w \geq 45$ dB
Dach:	$R_w \geq 50$ dB
Fenster:	$R_w \geq 39$ dB
Nachstromöffnungen:	$D_{n,e,w} \geq 39$ dB

9.3 Hinweis:

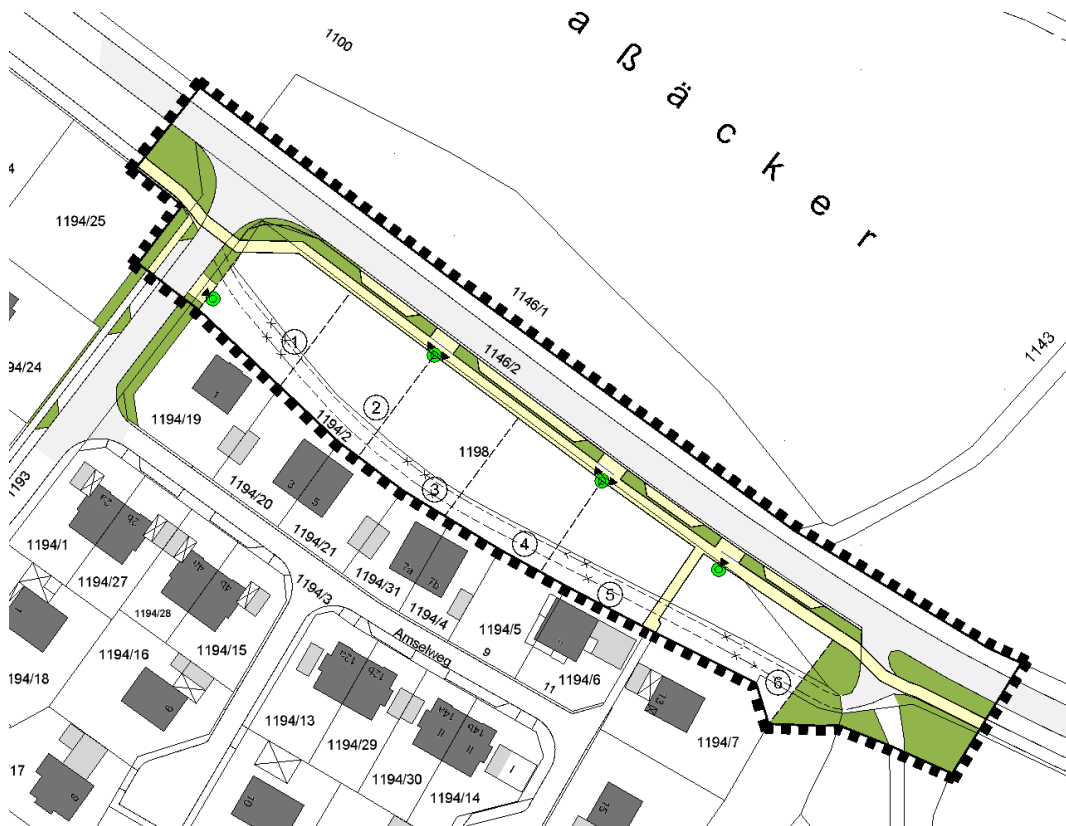
Die Berechnung der Straßenverkehrslärmimmissionen hat nach dem Verfahren der DIN 4109 zu erfolgen.

Genannte Vorschriften und Normen sind bei der Firma Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Während der Öffnungszeiten können sie auch bei der Verwaltung eingesehen werden.


Daten für die Berechnung der Lärmimmissionen können der schalltechnischen Untersuchung 2125_0 des Büros alfred bartl akustik | bauphysik vom 27.11.2021 entnommen werden.

A5 Systemskizzen

1. Lage der Bezugspunkte



LEGENDE BEZUGSPUNKTE WANDHÖHEN:

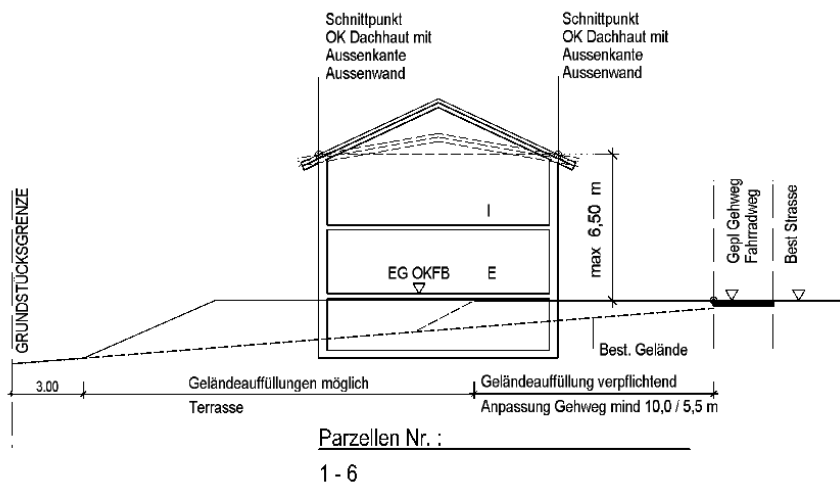
- 
TALSEITIG "STRASSENIVEAU"
 MITTIG GRUNDSTÜCKSZUFAHRT
 AN DER GRUNDSTÜCKSGRENZE

2. Systemschnitte

Systemschnitte Satteldach (SD) - Walmdach (WD)

Zahl der Vollgeschosse: II

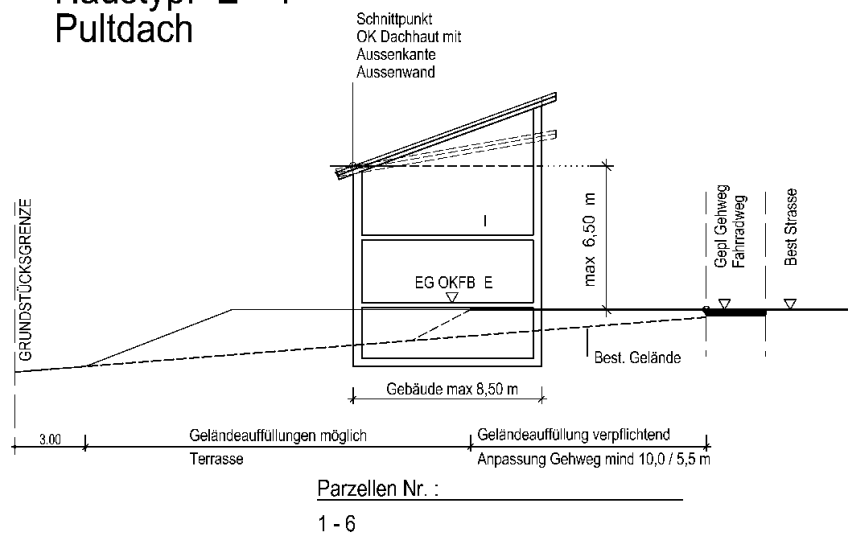
DACHNEIGUNG: 10 - 30 GRAD

TRAUFE: $\leq 0,60$ mORTGANG: $\leq 0,30$ mHaustyp: E + I
Satteldach / Walmdach

Systemschnitte Pultdächer (PD)

Zahl der Vollgeschosse: II

DACHNEIGUNG: 10 - 20 GRAD

TRAUFE: $\leq 0,60$ mORTGANG: $\leq 0,30$ mHaustyp: E + I
Pultdach

Systemschnitte versetzte Pulldächer (vPD)

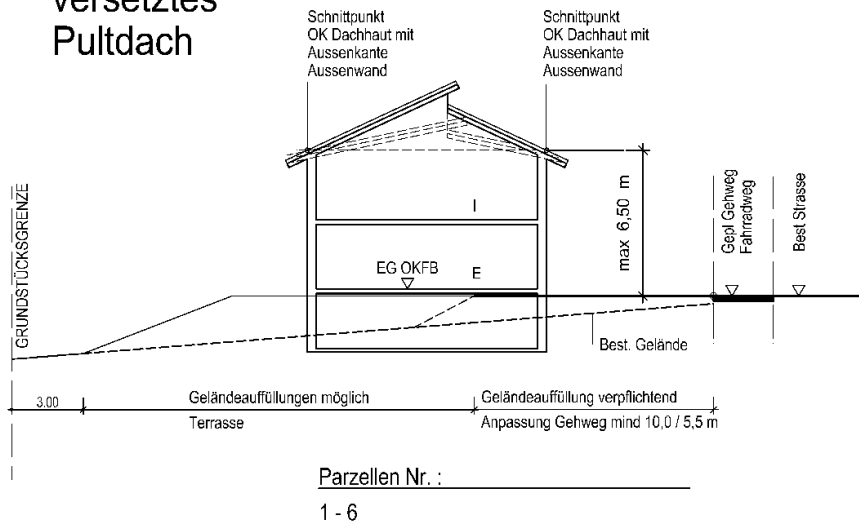
Zahl der Vollgeschosse: II

DACHNEIGUNG: 12 - 30 GRAD

TRAUFE: $\leq 0,60$ m

ORTGANG: $\leq 0,30$ m

Haustyp: E + I
versetztes
Pulldach

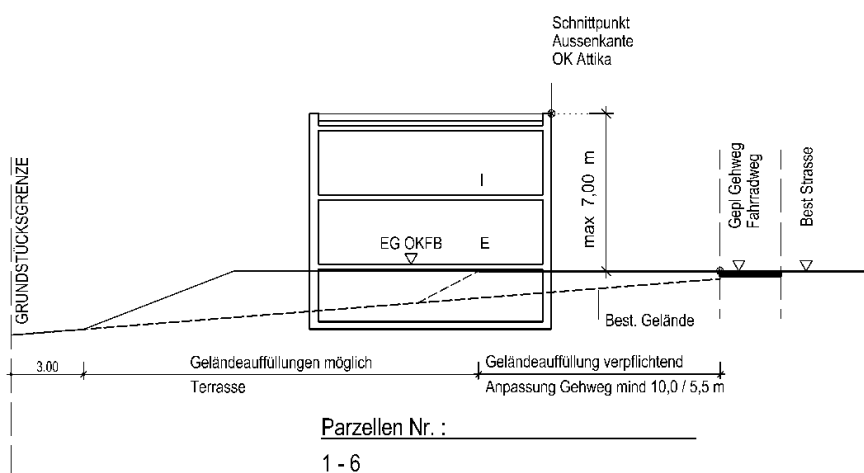


Systemschnitte Flachdach (FD)

Zahl der Vollgeschosse: II

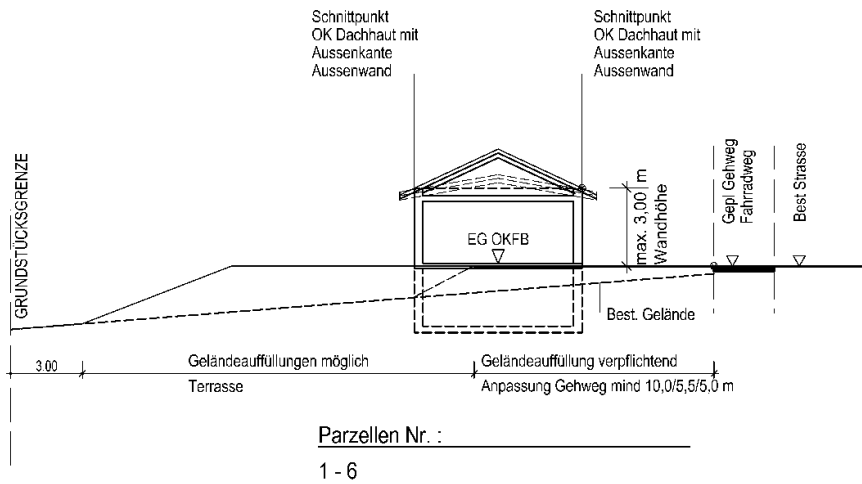
DACHNEIGUNG: 0 - 5 GRAD

Haustyp: E + I
Flachdach

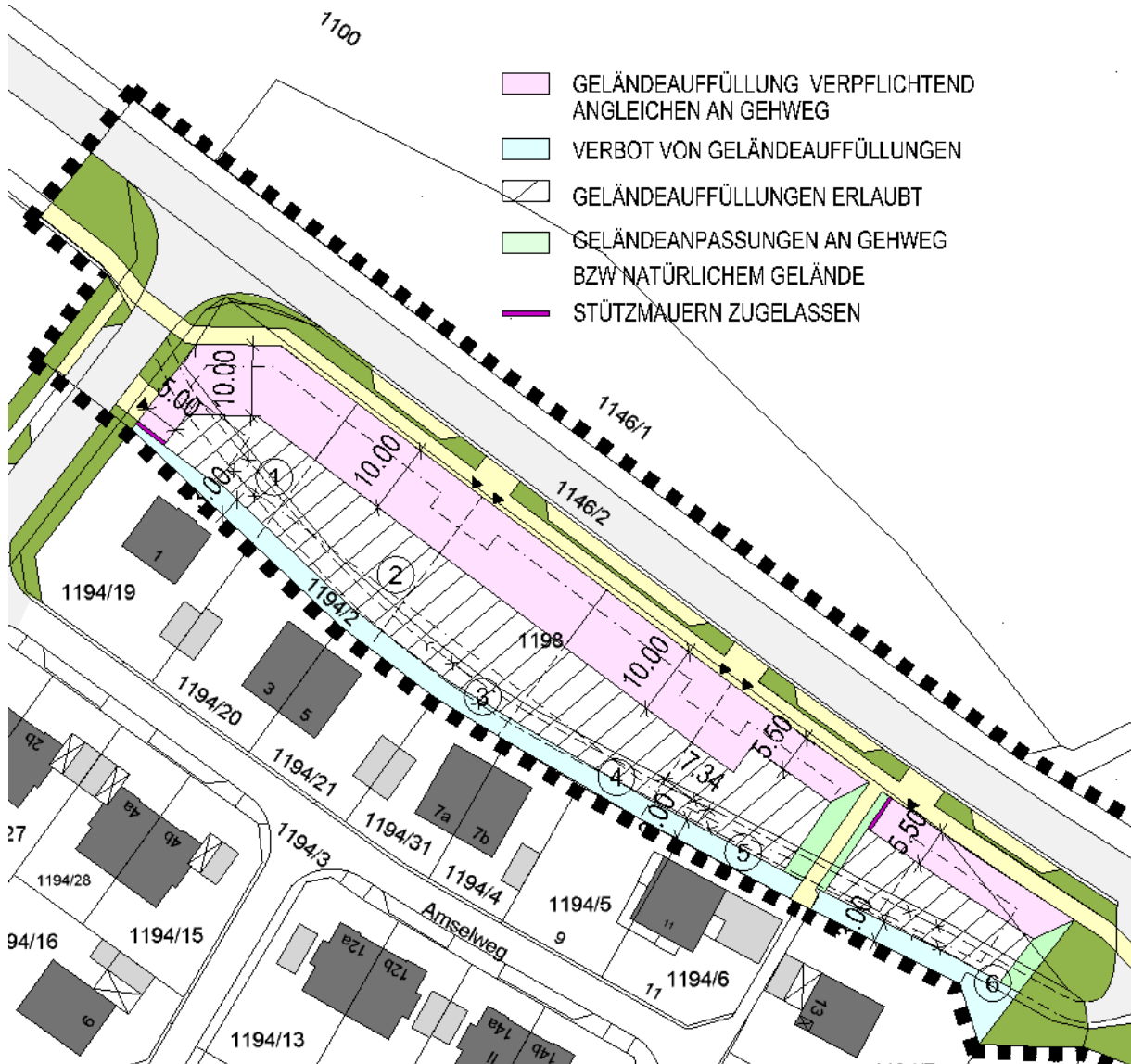


Systemschnitte Garagen

Garagen (Sattel-, Pult- und Flachdach)



3. Lageplan zu Geländeauffüllungen



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.

Solkollektoren 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).

Dabei ist jedoch zu beachten dass keine Ableitung von Oberflächenwasser auf benachbarte Grundstücke erfolgt. Die Ableitung von wild abfließendem Niederschlagswasser muss schadlos erfolgen (§ 37 WHG).

4. Kanalisation

Die Erschließungseinrichtungen für das Baugebiet werden im Bereich des neuen Geh- und Radweges entlang der Weidener Straße angeordnet.

Die Abwasserentsorgung des geplanten Baugebietes erfolgt im Trennsystem mit Anschluss des Schmutzwassers an den bestehenden Mischwasserkanal in der Erschließungsstraße „Im Grün“. Die Ableitung des Regenwassers sowie der Straßenentwässerung wird durch den öffentlichen Weg zwischen Parzelle 5 und 6 und die bestehende Gehweganbindung im Baugebiet „Grün“ geführt und in die Oberflächenentwässerung im Amselweg eingeleitet.

Sämtliche Einleitungsstellen für Abwasser unterhalb der Rückstauenebene (Straßenniveau) sind ausreichend gegen Rückstau zu sichern.

5. Versorgung

Das gesamte Baugebiet kann mit Erdgas versorgt werden.

Die Baugrundstücke werden mit Leerrohren (Speedpipes) erschlossen, um die Versorgung mit zukunftsfähiger Breitbandtechnik sicherzustellen.

6. Brandschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser wird über die Trinkwasserhauptleitung in Verbindung mit Unterflurhydranten sichergestellt.

Der abwehrende Brandschutz wird durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr gewährleistet.

7. EEWärmeG

Die Vorschriften des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) sind zu beachten. Danach muss jedes neu errichtete Haus einen bestimmten Anteil seiner benötigten Energie aus erneuerbaren Quellen (z.B. Solaranlagen, Wärmepumpen etc.) beziehen.

8. Baugrund

Geologische bodenmechanische Untersuchungen des Baugrundes werden angeraten.

9. Landwirtschaft

Auf Grund der ländlichen Lage mit den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen treten Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub, Geruch usw. auf.

Von angrenzenden und benachbarten Acker- und Grünlandflächen können bei der Bewirtschaftung Emissionen ausgehen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind.

10. Kabelhausanschlüsse

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Entsprechende Prüfnachweise sind vorzulegen.

C Begründung mit Eingriffsregelung

1 Begründung

1.1 Erfordernis der Aufstellung

Die anhaltende Nachfrage nach Wohn-Baugrundstücken hat den Marktgemeinderat bewogen in Parkstein weitere Baulandflächen bereitzustellen.

Dies wurde durch den Ankauf der Freifläche entlang der Gemeindestraße „Weidener Straße“ nordöstlich des bestehenden Baugebietes „Grün“ möglich. Das geplante Baugebiet erweitert bestehende Bauflächen in Richtung Nordosten und schließt eine kleinflächige Lücke zwischen dem Baugebiet „Grün“ und der Gemeindestraße („Weidener Straße“).

Die 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 eine gute Grundlage als Arbeits- und Wohnstandort für die Marktgemeinde.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Grün Weidener Straße“ nach § 13b BauGB wurde am 13.09.2021 durch den Marktgemeinderat gefasst.

1.2 Ausgangslage der Planung

Im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Parkstein ist der Planbereich derzeit nicht als Wohnbaufläche sondern als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Es handelt sich hierbei um eine kleine Fläche zwischen der Gemeindeverbindungsstraße und der im Flächennutzungsplan enthaltenen Wohnbaufläche „Grün“.

Der Planbereich ist als kleinflächige Ergänzung bzw. Abrundung bestehender Wohnbebauung anzusehen.

Zudem ist eine landwirtschaftliche Nutzung auf Grund der Größe, des Grundstückszuschnittes und der Lage zwischen Wohnbebauung und Gemeindeverbindungsstraße nicht mehr wirtschaftlich und sinnvoll.

Das vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet erstreckt sich auf einer Fläche von ca.0,7 Hektar.

Die Höhenlage des Plangebietes liegt zwischen ca. 480 m und ca. 484 m über NN. In topografischer Hinsicht ist dieser Bereich als mittlere bis leichte Hanglage zu bezeichnen.

Die Abwasserentsorgung des geplanten Baugebietes erfolgt im Trennsystem mit Anschluss des Schmutzwassers an den bestehenden Mischwasserkanal in der Erschließungsstraße „Im Grün“. Die Ableitung des Regenwassers sowie der Straßenentwässerung wird durch den öffentlichen Weg zwischen Parzelle 5 und 6 und die bestehende Gehweganbindung geführt und an die vorhandene Oberflächenentwässerung im Straßenbereich Amselweg angeschlossen.

Der Planbereich liegt im Einzugsgebiet der öffentlichen Wasserversorgungen der Stadt Weiden. Auswirkungen durch die geplante Bebauung auf das Wassereinzugsgebiet der Stadt Weiden sind nicht zu erwarten.

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 „Grün Weidener Straße“ wird eine kleinflächige Lücke im Nordosten des bestehenden Baugebietes „Grün“ zur Gemeindestraße „Weidener Straße“ geschlossen.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Baugebietes „Grün“ im Jahr 1998 war diese Fläche durch die Gemeinde nicht erwerbbar und konnte zum damaligen Zeitpunkt nicht in die Planung mit einbezogen werden.

Es erfolgt somit eine kleinflächige Ergänzung einer bereits bestehenden Wohnbebauung.

Die Bebauung erfolgt mit Einzelhäusern und teilweise zusammengebauten Grenzgaragen.

Auf Grund der geringen flächenmäßigen Größe des Planungsgebietes sowie der direkten Angliederung an bestehende Wohnbauflächen hat die Marktgemeinde Parkstein das vereinfachte Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB gewählt.

Die in § 13b BauGB im WA ausschließlich erlaubte Wohnnutzung wird durch Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in der Festsetzung A3/1. „Art der baulichen Nutzung“ erfüllt.

1.3.1 Erschließung - Verkehr

Die hauptsächliche Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße „Weidener Straße“ (5 Bauparzellen).
Zur Reduzierung der Anzahl der Grundstückszufahrten von der „Weidener Straße“ aus werden Zufahrten paarweise zusammengelegt.

Die Erschließung der westlich gelegenen Bauparzelle erfolgt über die Gemeindestraße „Im Grün“ im Einmündungsbereich zur „Weidener Straße“.

Der vorhandene Geh- und Radweg wird von der derzeitigen Bebauung zur „Weidener Straße“, mit zwischenliegendem Grünstreifen hin verlegt. Zusätzlich werden einige öffentliche Stellplätze entlang der „Weidener Straße“ vorgesehen.

Somit sind neben der Verlegung des Geh- und Radweges keine neuen Erschließungsstraßen im Planbereich erforderlich.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden im öffentlichen Straßenraum (Geh- und Radweg der „Weidener Straße“) angeordnet mit Anschluss an vorhandene Erschließungseinrichtungen.

Überörtliche Ver- und Entsorgungsleitungen liegen nicht im Plangebiet.

Östlich des geplanten Baugebietes verläuft die Bestandsleitung 380/110-kV-Ltg. Etzenricht – Mechlenreuth, Ltg. Nr. B111, der TenneT TSO GmbH sowie der Korridor der geplanten HGÜ-Trasse SuedOstLink der TenneT TSO GmbH.

1.3.2 Bebauung

Der gesamte Planbereich des Baugebietes „Grün Weidener Straße“ wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne der BauNVO bestimmt und umfasst insgesamt 6 Bauparzellen.

Mit dem geplanten Baubereich wird die bestehende Wohnbebauung des Baugebietes „Grün“ weitergeführt und bildet einen neuen Abschluss im nordöstlichen Randbereich.

Das Baugebiet ist für die Bebauung mit Ein- bzw. Mehrfamilienwohnhäusern und festgesetzten zwei Vollgeschoßen, ohne Ausbau des Daches vorgesehen.

Die erforderlichen Stellplätze pro Parzelle werden durch Einzel- und Doppelgaragen mit Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche auf dem jeweiligen Grundstück gesichert.

Um eine Reduzierung der Grundstückszufahrten ausgehend von der „Weidener Straße“ zu erreichen werden teilweise aneinander gebaute Grenzgaragen mit gemeinsamer Zufahrt festgesetzt.

Die geplanten Grundstücksgrößen bewegen sich zwischen ca. 511m² bis hin zu ca. 584m².
Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. 553m².

1.3.3 Grünordnung

Trotz der zwangsläufig erforderlichen Überbauung und Versiegelung gilt es dennoch, die Mindestanforderungen des Bodenschutzes umzusetzen. Hierzu gehört zunächst der Schutz vor Vernichtung bzw. Vergeudung von Oberboden. Wo keine baulichen Veränderungen stattfinden, ist der natürliche Bodenaufbau nach Möglichkeit zu erhalten. Insbesondere hier sind auch Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Mindestabständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen. Die Einhaltung von Grenzabständen dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Die im Zusammenhang mit der Errichtung des Bauvorhabens geplanten Grünflächen erfüllen eine Reihe ökologischer und ortsgestalterisch-ästhetischer Funktionen:

- Sicherung eines hinsichtlich des Ortsbildes und allgemein wohlfahrtswirksamen Grünflächenanteils im Baugebiet
- visuelle Einbindung und landschaftliche Einbindung der Baukörper in die örtliche Situation, damit Minimierung bzw. Minderung von Eingriffen in das Landschaftsbild
- Verbesserung des Siedlungsklimas
- in gewissem Umfang Rückhalte- bzw. Versickerungsfläche für auf den Baugrundstücken anfallendes Oberflächenwasser
- Beitrag zur Minderung von Lärm, Staub, Schadstoffen etc.
- Minderung bzw. Minimierung von Eingriffen in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren; zusätzlich Verbesserung des Lebensraumangebots insbesondere für Gehölzbewohner
- Verminderung der Barrierewirkung hinsichtlich des Ausbreitungs- und Wandervermögens von Pflanzen und Tieren

Um eine Durchgrünung des Baugebiets sicherzustellen, ist auf den privaten Parzellen pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Die Standorte können frei gewählt werden.

Entlang der Weidener Straße und auf der Grünfläche im Süden des Geltungsbereichs werden Baumpflanzungen festgesetzt, die in erheblichem Maße der Ein- und Durchgrünung des Wohngebiets dienen und zur Eingriffsminderung beitragen.

Das naturnahe Gehölz im Süden ist unbeeinträchtigt zu erhalten.

Mit den grünordnerischen Festsetzungen kann eine gute Einbindung des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild erreicht werden.

Durch die Festsetzung, dass die Begrünungsmaßnahmen und Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit den Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen zu erfolgen haben sowie die Festsetzungen der Mindestpflanzqualitäten soll dafür Sorge getragen werden, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können.

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind im vorliegenden Fall aufgrund der Anwendung des § 13b BauGB nicht erforderlich.

1.3.4 Schallschutz

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 2125_00 des Büros alfred bartl akustik | bauphysik, vom 27.11.2021 angefertigt, um die Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten innerhalb des Baugebietes quantifizieren zu können.

Das Baugebiet rückt ca. 29 m näher an das nördlich gelegene Gewerbegebiet Ost II der Marktgemeinde Parkstein heran. Für das Gewerbegebiet wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine sog. Kontingentierung der Lärmimmissionen durchgeführt. Dabei wurden Emissionskontingente für das Gewerbegebiet festgesetzt. Maßgeblich für die Emissionskontingente in Richtung des Plangebietes aber auch für die festgesetzten Zusatzkontingente in Richtung des Plangebietes (Richtungssektor "B" des Bebauungsplanes) ist dabei der deutlich nähergelegene Immissionsort Anemonenweg 11 (Baugebiet Anemonenweg), so dass sich für das Gewerbegebiet Ost II keine zusätzlichen Einschränkungen für das geplante Wohngebiet „Grün Weidener Straße“ ergeben.

Der Beurteilungspegel der Lärmimmissionen aus der planerischen Vorbelastung, welche auch die jeweilige Vorgabe für die Anlagenlärmimmissionen der innerhalb der Plangebiete situierten Betriebe darstellt, wird an der Nordostgrenze des Plangebietes um mindestens 3 dB unterschritten.

Innerhalb des Umgriffs werden die Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 für die Nachtzeit an den Straßen zu gewandten Gebäudeseiten um 5 dB und in einem Fall um (Obergeschoß der Teilfläche 6) um 6 dB überschritten. Die um 4 dB höheren Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden noch um 1 dB bzw. auf der Teilfläche 6, Obergeschoß um 2 dB überschritten.

An allen weiteren Gebäudeseiten werden mit Ausnahme der Südostseite der Teilfläche 6 (Orientierungswertüberschreitung um 2 dB) in den Erdgeschoßen die Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 eingehalten. Auf den Teilflächen 1 bis 4 liegen an diesen Gebäudeseiten maximal Überschreitungen der Orientierungswerte um 1 dB vor. Im 1. Obergeschoß der Teilfläche 5 liegt an der Südostseite eine Überschreitung um 2 dB vor, an der Südostseite der Teilfläche 6 liegt im Erdgeschoß ebenfalls eine Überschreitung um 2 dB und im Obergeschoß um 3 dB vor. Die um 4 dB höheren Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden um mindestens 1 dB unterschritten.

Tagsüber werden die Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 um 2 dB bzw. auf der Teilfläche 6 um 3 dB überschritten. Die um vier dB höheren Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden um 2 bzw. 1 dB unterschritten. An allen weiteren Gebäudeseiten werden mit Ausnahme einer geringfügigen Überschreitung um 1 dB im Obergeschoß der Südostseite der Teilfläche 6 die Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 unterschritten bzw. eingehalten.

Der Außenwohnbereich ist ausreichend geschützt, da bereits ab der Westhälfte der beiden straßennächsten Teilflächen die Orientierungswerte aus dem Beiblatt zur DIN 18005 eingehalten bzw. unterschritten werden.

Eine Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen durch das vom Baugebiet ausgelöste Verkehrsaufkommen ist nicht zu erwarten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, -Wand oder Kombination von beidem) werden aufgrund der vorgesehenen Abstandsfläche zur Gemeindeverbindungsstraße und aus städtebaulichen bzw. wirtschaftlichen Gründen nicht vorgesehen. Es ist jedoch vorgesehen durch eine Versetzung des

Ortsschildes bis auf Höhe des östlichen Endes des Plangebietes die Geschwindigkeit im Bereich des Plangebietes auf 50 km/h zu reduzieren.

Aufgrund der verbleibenden Überschreitungen sind bauliche- oder passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Bauliche Schallschutzmaßnahmen bedeuten eine Grundrissorientierung so, dass Fenster von schutzbedürftigen Räumen an lärmabgewandte Gebäudeseiten orientiert werden. Wo das nicht möglich ist, können Schallschutzfenster vorgesehen werden.

Die Berechnungen haben Anforderungen an die Außenbauteile ergeben, die mit üblichen Bauweisen und im Wesentlichen mit üblichen isolierverglasten Fenstern bewerkstelligt werden können.

Für passive Schallschutzmaßnahmen ergibt sich entsprechend DIN 4109-1:2018-01 (aktueller Normstand) im ungünstigsten Fall eine Anforderung an das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile von $R'w \geq 34$ dB (ohne Korrekturfaktor KAL, welcher die Anforderungen erhöhen kann). In der Regel sind hierfür übliche Isolierverglaste Fenster ausreichend.

Aus der o. a. Verkehrslärmsituation leiten sich die Festsetzungen zum Bebauungsplan ab.

D Plandarstellung – Anhang Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

D1

Schalltechnische Untersuchung 2125_00
Ingenieurbüro alfred bartl akustik I bauphysik,
vom 27.11.2021

D2

Darstellung der Natur- und artenschutzrechtlichen Belange
und der sonstigen Umweltbelange
Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten
vom 29.11.2021

D3

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan M 1 : 1000
Mit Zeichenerklärung
vom 11.10.2021, 14.02.2022

Erstellt: 11.10.2021
Ergänzt, Geändert: 14.02.2022
In Kraft : 22.02.2022

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 11.10.2021, 14.02.2022, 22.02.2022

Sollfrank

Reinhard Sollfrank, 1. Bürgermeister

