Präambel

Die Stadt Parsberg erlässt aufgrund der einschlägigen Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan Sondergebiet "Lochäcker II" mit seinen Festsetzungen als Satzung.

A Festsetzungen mit Planzeichen

SO GeBe	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gemeinbedarf entsprechend § 11 BauNVO
GRZ 0,8	Grundflächenzahl entsprechend § 19 BauNVO max. 0,8
WH, TH 8,0 m	Wandhöhe bzw. Traufhöhe maximal 8,0 m
FH 10,0 m	Firsthöhe maximal 10,0 m
o	offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO
	Baugrenze nach § 23 BauNVO
	Flächen für den Gemeinbedarf entspr. § 9 (1) Nr. 5 BauGB
	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Zufahrt
	öffentliche Grünflächen
A1	A1 - öffentliche Grünflächen, hier: Sukzessionsfläche entsprechend der textlichen Festsetzungen - zugewiesene Ausgleichsfläche
	Flächen für Abwasserbeseitigung (hier: Versickerung von Niederschlagswasser)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
	zu erhaltende Bäume und Sträucher
	Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (dieser umfasst die Flurnummer 872 sowie Teilflächen der Flurnummern 857, 857/8 und 870, jeweils Gemarkung Parsberg)

B Hinweise durch Planzeichen

	bestehende Grundstücksgrenzen
857, 857/8, 872, 870	bestehende Flurnummern (liegen in der Gemarkung Parsberg)
501	Höhenlinien, a = 1,0 m (Urgelände vor Erschließungsmaßnahmen)
4,0	Bemaßungen, in Meter
	kartierte Biotope, Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de; Aktualisiert: 2024-02-26T12:00:00+01:00
2.154m²	ca.-Grundstücksgröße der Einzelflächen (Gemeinbedarfsflächen bzw. Versickerungsflächen)
	20 m Bauverbotszone entspr. Art. 23 BayStr.WG entlang Staatstraße St 2220
	40 m Baubeschränkungszone entspr. Art. 24 BayStr.WG entlang Staatstraße St 2220

C Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

§ 1 Art der baulichen Nutzung

(1) Es wird gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen. Folgende Vorhaben sind zulässig:
- Einrichtungen für einen städtischen Wertstoffhof und/oder städtischen Bauhof, einschließlich hierfür notwendiger Aufenthalts-, Sozial-, Sanitärräume
- Errichtung von Lagerhallen, Containerstellplätzen, Flächenbefestigungen, Stellplätzen
- Errichtung von Freilagerflächen
- Errichtung von Garagen

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

(1) Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus den in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen bzw. Geschossflächenzahlen, sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäudehöhen.

(2) Maßgebend für die zulässigen Gebäudehöhen sind die in der Planzeichnung eingetragenen max. Wand- bzw. Traufhöhen, gemessen vom Fertigfußboden im Erdgeschoss (FOK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut sowie die max. Firsthöhen, gemessen vom Fertigfußboden im Erdgeschoss (FOK) bis zum First.

(3) Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z. B. Kamine, Lüftungsanlagen, Aufzüge.

(4) Im Abstand von 0 - 40 m zur Staatsstraße 2220 ist die Errichtung bzw. Aufstellung von Lagergebäuden bzw. Containern bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 7,0 m allgemein zulässig.

§ 3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

(1) Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 4 Höhenlage der baulichen Anlage

(1) Gebäude sind zu anzulegen, dass die Ergeschossfußbodenoberkante (FOK) maximal 1,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche im Bereich der Gebäudegrundfläche liegt. Beim Antrag auf Baugenehmigung bzw. bei der Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist dabei entlang der Außenwände des geplanten Gebäudes die mittlere natürliche Geländeoberfläche zu ermitteln und der geplanten Ergeschossfußbodenoberkante (FOK) gegenüber zu stellen.

§ 5 Schallschutz, Immissionsschutz

(wird ggf. im weiteren Verfahren noch ergänzt)

§ 6 Grünordnerische Festsetzungen innerhalb des Baugebietes

1. Nicht überbaute private Baugrundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

2. Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und möglichst vollständig einer Nutzung zuzuführen.

3. Auf den in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen **(Zweckbestimmung Anlagen zur Versickerung)** für Einleitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind diese als naturnahe Erdbecken mit extensiv genutzter Wiese anzulegen.

4. Die vor beschriebenen Maßnahmen (Punkt 4) werden als Ausgleichsflächen angelegt und sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft lt. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB, § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

6. Die festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

7. Fußwege, wenig befahrene Fahrspuren und Stellplätze sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu versiegeln. Dazu sind Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen oder wassergebundene Decken zu verwenden.

8. Bei den anfallenden Pflege- und Instandhaltungsarbeiten ist nach Möglichkeit auf den Einsatz von Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmitteln sowie synthetischer Düngemittel zu verzichten.

9. Nadelholzhecken (außer Eibe) sind im gesamten Baugebiet unzulässig.

10. (A1) Auf der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche **(Zweckbestimmung mesophile Hecke)** werden die mäßig extensiven Wiesenflächen durch Sukzession in mesophile Hecken umgewandelt.
Die Bewirtschaftung wird wie folgt festgeschrieben:
- Kontrollgänge im Abstand von 1-2 Jahren mit evtl. punktuellen Eingriffen zur Steuerung der Gehölzentwicklung.
- keine Düngung, keine Pestizidanwendung, keine Bodenbearbeitung
- keine Beweidung oder Mahd

§ 7 Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Baugebietes

(E1) An anderer Stelle als am Ort des Eingriffs in Natur und Landschaft wird gemäß §1a (3) BauGB eine Teilfläche (Flächengrößen siehe Punkt 5.1.2. Kompensationsmaßnahmen, 5.607 m²) aus dem Ökokonto der Stadt Parsberg als Ausgleichs- und Ersatzflächen festgesetzt. Diese Ausgleichsfläche und die darauf festgesetzten Maßnahmen werden allen Grundstücksflächen im Baugebiet gemäß § 9 (1a) Satz 2 BauGB zugeordnet.

D Örtliche Bauvorschriften (Festsetzungen) nach Art. 81 BayBO

§ 1 Gestaltung der baulichen Anlagen

(1) Bei den Gebäuden sind folgende Dachformen zulässig:
- Flachdächer
- Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 20°
- Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 30°

Eine extensive Dachbegrünung ist allgemein zulässig.

(2) Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung sind als Einzelelemente ohne zusammenfassende Verkleidungen zu errichten.

(3) Bei der äußeren Gestaltung sind die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen in Struktur, Form, Maßstäblichkeit, Farbe und Materialien aufeinander abzustimmen.

(4) Grelle und unruhige Farbgestaltungen an Fassaden sind unzulässig.

(5) Fensterlose Fassadenteilflächen sind mit geeigneten Elementen (Stützen, Rankgitter, Farbgliederungen etc.) zu gliedern oder mit Kletterpflanzen zu begrünen.

§ 2 Photovoltaik-Anlagen, Solarwärmeanlagen

(1) Aufgeständerte PV- und Solaranlagen sind nur bei Flachdächern bis zu einer Höhe von 1,5 m, gemessen von der Oberkante Dachhaut, zulässig.

(2) Bei geneigten Dächern sind PV- und Solaranlagen nur in der Neigung der Dachfläche aufgelegt oder ebenengleich zur Dachhaut zulässig.

§ 3 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung an straßenseitigen Außenwänden oder Einfriedungen zulässig. Sie dürfen einen Anteil von 3% der einzelnen Fassadenflächen nicht überschreiten.

(2) Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben und Wechsellicht unzulässig.

(3) Je angefangene 3.000 m² Grundstücksfläche ist das Aufstellen eines Fahnenmastes zulässig. Mehrere Fahnenmasten auf einer Parzelle sind an einem Standort zu errichten. Fahnenmasten sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 7 m zulässig.

(4) Werbeanlagen dürfen die Verkehrssicherheit auf der Staatsstraße St 2220 nicht beeinträchtigen.

§ 4 Freileitungen

(1) Freileitungen sind unzulässig.

§ 5 Einfriedungen

(1) Einfriedungen sind als Metallgitter- oder Metallgewebezäune mit einer max. Höhe von 2,20m ohne Sockelmauern zulässig.

§ 6 Auffüllungen, Abgrabungen, Erdaushub

(1) Die natürliche Geländeoberfläche ist soweit als möglich zu erhalten. Auffüllungen und Abgrabungen sind nur in dem für eine ordnungsgemäße Nutzung notwendigen Umfang zulässig.

(2) Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind möglichst als Böschungen herzustellen. Freigelegte Böschungen sind zu begrünen.

(3) Soweit sich aus topographischen Gegebenheiten die Notwendigkeit zur Herstellung von Stützmauern ergibt, sind diese als max. 2 m hohe Beton- oder Natursteinmauern zulässig.

(4) Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen. Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

§ 7 Außenbeleuchtungen

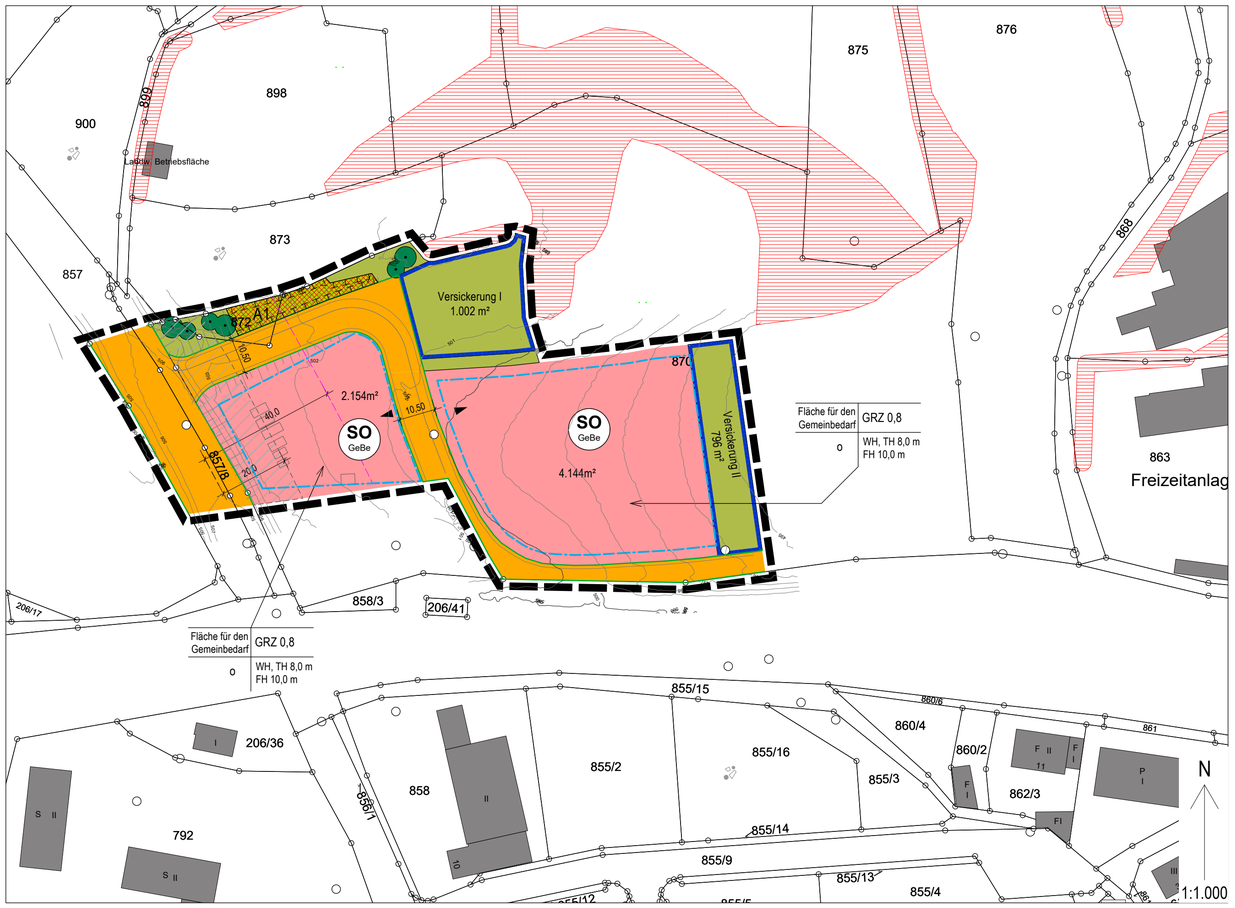
(1) Für nächtliche Beleuchtungen dürfen nur gedämpfte gelbliche Lichtquellen eingesetzt werden. Die Lichtquellen dürfen nicht in die Umgebung strahlen, damit die umliegenden nachtaktiven Populationen an Fluginsekten (Nahrungsquellen für Fledermäuse) nicht in einem erheblichen Maß geschädigt werden. Die Lichtfarbe von nächtlichen Beleuchtungen muss zwischen 1.800 und 3.000 Kelvin (K) liegen.

§ 8 Abstandsflächen

(1) Die Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung wird angeordnet. Darüber hinaus können sich durch Festsetzungen im Bebauungsplan größere Abstände ergeben.

E Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems sollen befestigte Flächen (Stellplätze, Fußwege, Grundstückszufahrten) wasserdurchlässig gestaltet und fahrbahnbegleitende Grünstreifen und Gehölzpflanzungen angelegt werden.
2. Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden dringend angeraten.
3. 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 zwischen zu lagern.
4. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.
5. 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.
6. Da die an das Baugebiet angrenzenden Flächen landwirtschaftlich genutzt werden, ist durch die landwirtschaftliche Nutzung mit unvermeidbaren Emissionen (Geruch, Lärm, Staub) zu rechnen.
7. Das BLfD weist darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.
8. Aufgrund der Topographie ist grundsätzlich mit Hangwasser und wild abfließendem Wasser zu rechnen. Es ist darauf zu achten, dass bei der Gebäude- und Freiflächenplanung das natürliche Abflussverhalten des wild abfließenden Wassers nicht nachteilig zu Lasten für andere Grundstücke verändert wird. Unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu erhöhtem Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Derartige Risiken sollen ebenfalls bei der Gebäude- und Freiflächenplanung berücksichtigt werden. Es ist eine entsprechend angepasste Bebauung erforderlich, u. a. Fußbodenoberkante ausreichend hoch über Gelände. Entsprechende Schutzmaßnahmen sind vom Bauherrn eigenverantwortlich durchzuführen.
9. Auf eine ausreichende Dimensionierung der Straßendurchlässe ist zu achten.
10. Es dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind dem Versorger vorzulegen.



Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Parsberg hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Parsberg hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom ..... den Bebauungsplan gem. §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Parsberg, den .....

(Siegel)

.....
Bauer, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Parsberg, den .....

(Siegel)

.....
Bauer, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 214 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Parsberg, den .....

(Siegel)

.....
Bauer, 1. Bürgermeister

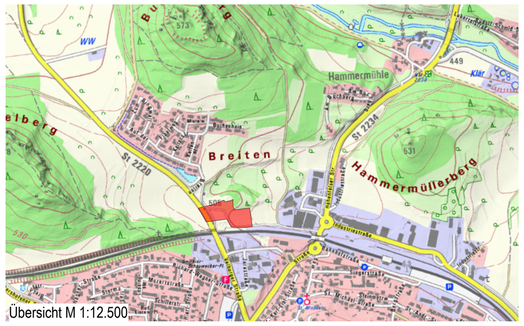
Stadt Parsberg

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

für das Sondergebiet

"Lochäcker II"

VORENTWURF



Übersicht M 1:12.500

Datum: 22.07.2025	gezeichnet: Iberl

Burgstraße 7
92331 Parsberg
Tel. 09492/5538
Fax. 09492/6185
mail@architekt-iberl.de

Architekturbüro
IBERL GmbH
Alois Iberl Dipl. Ing. FH Architekt