



**ZEICHENERKLÄRUNG für die planlichen Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung
  - 11 **MD** Dorfgebiet § 5 BauVO
  - 12 **WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauVO
- Maß der baulichen Nutzung
  - 21 **GRZ** Zulässig 1 Vollgeschöß und DG als Vollgeschöß; Satteldach; Firstfrüchtigung nach Mittelstrich; GRZ = 0,4; GFZ = 0,6
  - 22 **GRZ** Zulässig 2 Vollgeschöße als Höchstgrenze; Satteldach; Firstfrüchtigung nach Mittelstrich; GRZ = 0,4; GFZ = 0,8
  - 23 **GFZ** Geschosflächenzahl
  - 24 **GRZ** Grundflächenzahl
  - 25 **I - II** Zahl der Vollgeschöße
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - 31 **o** offene Bauweise
  - 3.1.1 **ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - 3.2 **—** Baugrenze
- Einrichtungen, Anlagen und Flächen für den Gemeinbedarf
 

entfällt
- Flächen für den öffentlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrsstraßen
  - 5.1 **—** Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
  - 5.2 **—** Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen in Metern. Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 100 m über Fahrbahnoberkante durch nichts behindert werden.

**ZEICHENERKLÄRUNG für die planlichen Festsetzungen**

- Verkehrflächen
  - 6.1 **—** Straßenverkehrsfläche
  - 6.2 **—** Gehsteige und öffentliche Fuß- und Radwege
  - 6.3 **—** Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
  - 6.4 **(H)** Bushaltestelle
- Fläche für Versorgungsanlagen
  - 7.1 **(C)** Container für wiederverwertbare Abfälle
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
  - 8.1 **—** 20 kV Freileitung
- Grünflächen
  - 9.1 **(G)** Öffentliche Grünfläche
  - 9.2 **(K)** Kinderspielfeld
- Wasserflächen
  - 10.1 **(B)** Biotop
  - 10.2 **(W)** Bach
- Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
  - 11.1 **(L)** Im Bereich des Biotops
- Flächen für die Land- und für die Forstwirtschaft
 

entfällt

**ZEICHENERKLÄRUNG für die planlichen Festsetzungen**

- Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft
  - 13.1 **(P)** neu zu pflanzende Bäume (Pflanzgebiet) gem. Satzungsbest.
  - 13.2 **(H)** zu pflanzende, freiwachsende Hecke (Pflanzgebiet) gem. Satzungsbest.
- Städterhaltung und Denkmalschutz
  - 14.1 **(K)** St.-Jakobus-Kirche
- Sonstige Planzeichen
  - 15.1 **(G)** Flächen für Garagen, Zufahrt in Firstfrüchtigung
  - 15.2 **(S)** Flächen für private Stellplätze
  - 15.3 **(G)** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - 15.4 **(G)** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes.
  - 15.5 **(G)** Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen
  - 16.1 **(G)** Eingeplante Teilung der Grundstücke um eine geordnete bauliche Entwicklung zu gewährleisten (neu zu vermessern)
- Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten
  - 17.1 **(G)** Flurstücksgrenze mit Grenzstein
  - 17.2 **(G)** Wohngebäude (Bestand)
  - 17.3 **(G)** Wirtschafts- und gewerbliche Gebäude / Nebengebäude (Bestand)
  - 17.4 **(G)** Abgemarkter Weg
  - 17.5 **(G)** Höhenlinie mit Angabe GNN
  - 17.6 **(G)** Flurstücknummer

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Festsetzungen nach § 9 BauGB

- Bauweise
  - 0.1 Das Baugelände hat offene Bauweise.
  - 0.2 Die baulichen Anlagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO und Gebäudeteile gem. Art. 7 Abs. 4 BayBO dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.
  - 0.3 Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 und 7 BayBO.
  - 0.4 Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ist mind. eine erforderliche Abstandsfläche von jeglicher Bebauung freizuhalten. Bauliche Anlagen gemäß 0.1.2 können bei Doppelhausbebauung ausnahmsweise zugelassen werden.
- Mindestgröße der Baugrundstücke
  - 0.2.1 Bei Einzelhausgrundstücken: 500 m<sup>2</sup>
  - Bei Doppelhausgrundstücken: 250 m<sup>2</sup>
  - 0.2.2 Bei Einzelhäusern, Grundstücksbreite entlang der Straße mind. 18,0 m. Bei Doppelhäusern mit Firstfrüchtigung parallel zur Straße, Grundstücksbreite entlang der Straße mind. 20,0 m.
- Firstfrüchtigung
  - 0.3.1 Die einstufige Firstfrüchtigung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1 und 2.2.
  - 0.3.2 Bei I + D und II, Trauf- und Ortsgangabstand max. 0,80 m, bei Balkonüberdachungen bis Balkonkante

Festsetzungen nach Art. 98 BayBO

- Gebäude
  - 0.4.1 Zu den planlichen Festsetzungen Ziff. 2.1 und 2.2
    - Dachform: Satteldach
    - Dachneigung: 37° - 42°
    - Dachdeckung: Farbe Ziegelfarbig
    - Kniestock: bei I + D max. 1,00 m, bei II max. 0,40 m (konstruktiv)
  - Bei Obergeschossen, die ohne Decke bis zur Dachunterseite reichen, sind Kniestöcke ohne Fenster bis max. 2,00 m zulässig.
  - Erdgeschoss-Fußbodenoberkante: max. 0,30 m über Geländeoberfläche bei I + D, max. 3,80 m ab natürlicher Geländeoberfläche bei II
  - Alle Schlafräume sind wegen einer event. Überschreitung des Freigebietes bei H<sub>0</sub> 900 in DG bzw. DG unterzubringen

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Dachflächen sind in einer Breite bis 2 Spargenabständen zulässig. Mindestabstand bei Bauern von Ortsgang 2,00 m. Die Trauf- und Ortsgangabstände gegenüber zusammengebauter Gebäude selber Nutzung ist gleichartig zu gestalten. Die Fassadenbegrenzung ist ab gleicher Farbe zu erfolgen. Schornsteine sind im Firstbereich hochzuführen und müssen den Dachfirst mindestens 0,50 m überragen.

- Einzel- und Doppelhäuser: je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist nur 1 Wohnung zulässig. Gebäudehöhe max. 18,0 m.
- Bei der südlichen Häuserreihe sind aufgrund der zu erwartenden relativ hohen Grundwasserstände die Keller als wasserdichte Wannen auszubilden.
- Garagen- und Nebengebäude
  - 0.5.1 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude vom Maßstab, Baumaße und Dachform her möglichst anzupassen. Maßverhältnis Wohnhaus / Nebengebäude weniger als 3:1.
  - 0.5.2 Bei zusammengebauten Garagen und Nebengebäude ist einheitliche Fassadengestaltung, Traufhöhe, Dachneigung und Dachdeckung zwingend.
  - 0.5.3 Der Garagenbereich ist strahlenseitig eine Stellfläche von mind. 5,0 m Tiefe auf eigenem Grund freizuhalten, wobei diese Fläche zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf. Das gleiche gilt für private Stellplätze.
- Erdfüllung
  - 0.6.1 Nur Betonsockel von max. 0,05 m über Fahrbahn- bzw. Gehwegniveau mit Humusunterfüllung für Rasen und Stauden (Vorgartenbereich).
  - 0.6.2 Holzzaun (senkrecht) oder waagrecht mit gerader Oberlinie. Latten, in jedem Fall strahlenzweise einheitlich nicht geschlossen, von max. 1,00 m über Bürgersteig in Verbindung mit Heckenschnittfrucht. Seitlich und hinten ist Maschendrahtzaun oder Holzzaun ohne Betonsockel möglich (Zaunhöhe max. 1,50 m hinter der vorderen Gebäudefucht).
- Bodenkennzeichnung
  - 0.7 Grabungen sind den Bay. Landesamt für Denkmalpflege frühzeitig anzuzeigen. Eine Bebauung in diesen Bereich darf erst nach Freigabe durch das LfD erfolgen.
- Grundstücksaufschüttungen und Abgrabungen
  - 0.8 Grundstücksaufschüttungen und Abgrabungen im Bereich des unbebauten Geländes sind unzulässig. Ausnahme nur in begründeten Fällen bei nachträglicher Überstufung höherer der vorderen Gebäudefucht um geringfügige Geländehöhen auszugleichen.

**Hinweis**

Die von der öffentlichen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ausgehenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen sind zu dämmen.

Die Anlage des Biotops muß parallel zu den Erschließungsmaßnahmen erstellt werden.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern
  - 0.9.1 Festsetzungen für öffentliche Grünflächen
    - Um eine Einbindung der exponierten Wohnbebauung des Gebietes in die freie Landschaft auch nach Norden zu erreichen, ist eine Baumreihe mit Strauchunterpflanzung ausschließlich mit Gehölzarten der unter Punkt 0.9.4 aufgeführten Artenliste anzulegen.
    - Die ausgewiesenen Baumstandorte sind vermessungstechnisch nicht festgelegt und entsprechend der jeweiligen funktionalen Zuordnung (Hauengänge, Zufahrten o.ä.) und der Gestaltung des Straßennetzes der Grünfläche variabel. Baumscheiben bzw. Grünstreifen sind mit einer Landschaftsraumbestimmung mit Kräuterbestimmung intensiv genutzter Bereiche (z.B. Spielplätze mit Gebrauchsrassen einzulassen).
    - Es sind ausschließlich Gehölze der aufgeführten Liste unter Punkt 0.9.4 zu verwenden.
  - 0.9.2 Festsetzungen für private Grünflächen
    - 0.9.2.1 Im unmittelbaren Bereich des Spielplatzes ist auf dortige Gehölze und Pflanzenarten zu verzichten, die in der Bekanntmachung des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10. März 1975 als giftige Pflanzen gekennzeichnet sind.
    - 0.9.2.2 Garagen- und Grundstückszufahrten sowie Stellplätze sind versickerungsfähig zu erstellen, d.h. mind. 50 % des anfallenden Niederschlagswassers muß versickern können.
    - Streifenfundamente entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sowie Grenzmauern sind unzulässig. Für Zapfenpfosten dürfen nur Punktfundamente errichtet werden.
    - 0.9.2.3 Für die übrige Bepflanzung der Privatgrundstücke sind ebenfalls bevorzugt heimische, standortgerechte Gehölze (Pflanzenliste Ziff. 0.9.4) zu verwenden. Ihr Anteil darf 50 % der Gesamtanzahl nicht unterschreiten.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Sonstige Festsetzungen
  - 0.9.3 Nicht zulässig sind auf öffentlichen und privaten Flächen
    - Nadelgehölzhecken
    - Zaunsockel zwischen den Privatgrundstücken
    - Von den Privatgrundstücken entlang der östlichen und südlichen Grenze der Wohnbebauung dürfen keine Zugänge zu den angrenzenden Grünanlagen geschaffen werden.
    - Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den betreffenden Grundstück zu versickern (z.B. Rigolen) oder einer Verwendung (z.B. Gartenbewässerung) zuzuführen. Es darf nicht in die Kanalisation gelangen.
    - Die Biotopfläche ist nach ökologischen Gesichtspunkten zu entwickeln. Sie darf nicht öffentlich erschlossen werden.
    - Die Biotopflächen sind mit einer mind. 3-jährigen Gehölzbeplantzung von der angrenzenden Wohnbebauung abzugrenzen.
    - Die Gehölzanzahl hat in der auf den Abschluss der Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode (Frühjahr oder Herbst) zu erfolgen und ist dem Umweltsamt der Stadt Straubing anzuzeigen.
    - Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden u.a. Chemikalien ist auf öffentl. und privaten Flächen untersagt.
  - 0.9.4 Pflanzenvorschlagsliste
    - Bäume: Mindestpflanzqualität: H, Stk 12-14 cm bzw. H<sub>0</sub> 200 o.B. 100-200 cm
    - Sträucher: Str. 2xv o.B. 60-100 cm

Acer campestre, Acer platanoides, Betula pendula, Fraxinus excelsior, Cornus betulus, Quercus robur, Sorbus aucuparia, Tilia cordata, Feldahorn, Spitzahorn, Birke, Esche, Weibliche, Stieleiche, Buche, Linde, alle Hochstammobstbäume

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Sträucher

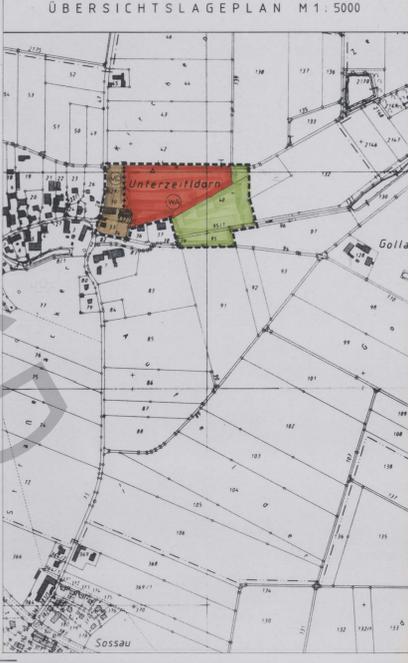
Mindestpflanzgebiet: Str. 2xv o.B. 60-100 cm

Aneides ovatus, Berberis vulgaris, Cornus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Rhamnus cathartica, Rosa canina, Sambucus nigra, Staphylea trifolia, Viburnum lantana, Felsenbirne, Berberitze, Kornelkirsche, Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Liguster, Heckenkirsche, Schlehe, Kreuzdorn, Fäulrose, Hundrose, Holunder, Pimpernüll, Schneeball

- Fassaden- und Dachbegrenzung
  - 0.9.5 Fensterlose Gebäudewände oder Teilwandflächen aller Haupt- und Nebengebäude sind dauerhaft mit Klettergehölzen zu bepflanzen. Je nach Pflanzensystem sind Bäumchen anzubringen. Je anfangsange 3 (m) zu begründete Wandlänge ist mind. 1 Pflanze vorzusehen. Für jedes anfangsange Gebälz ist eine Ersatzpflanzung zu leisten. Dachbegrenzungsmassnahmen sind grundsätzlich zulässig.
- Schutz des Mutterbodens
  - 0.9.6 Vor Beginn jeder Baumaßnahme ist der Oberboden abzutragen und vor Vernichtung bzw. Verwehung zu schützen. Der Oberboden ist auf Merken zu setzen, die mit Grundung zu anzusehen sind.
- Oberflächenentwässerung
  - 0.9.7 Auf Privatgrundstücken anfallendes Oberflächenwasser einschließlich Wasser von Dachflächen ist vollständig auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen oder zu sammeln und einer weiteren Verwendung (z.B. als Brauchwasser) zuzuführen.
  - Für die Anlage von Sicherungsanlagen ist eine Wasserrechtl. Erlaubnis im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens einzuholen.
  - Auf Zufahrten und Freiflächen anfallendes Niederschlagswasser ist in den Straßeneinbauten zu versickern oder zu versickern (Rigolen, Sickerrohre).

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Verkehrflächen
  - 0.9.8 Für den Unterbau der Verkehrsflächen ist Recyclingmaterial (Bauschuttgrus, Frostschutt) zu verwenden soweit dies wirtschaftl. vertretbar ist (für Hinweis, keine Festsetzung)
  - 0.9.8.1 Fahrbahnen: Die Versiegelung der Fahrbahnen ist auf das fahrgemessene notwendige Maß zu beschränken.
  - 0.9.8.2 Straßeneinbauten: entfällt
  - 0.9.8.3 Stellplätze, Grundstückszufahrten und Garagenzufahrten sind versickerungsfähig auszubilden.
  - 0.9.8.4 Rad- und Fußwege ausschließlich wassergebunden mit seitlicher Einfassungsele zulässig.
- Technischer Umweltschutz
  - 0.9.9 Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe dürfen eine Nennwärmeleistung von 50 kW nicht überschreiten.
  - 0.9.9.1 Kamine für Feuerungsanlagen, die mit festen Brennstoffen betrieben werden, müssen von der Grundstücksgrenze zu benachbarten Baugrundstücken mind. 10,0 m entfernt sein.
  - 0.9.9.2 Überschreitung der Nennwärmeleistung und Reduzierung des Kaminabstandes sind bei Erfüllung der Anforderung nach § 5a der Feuerungsanlagenverordnung zulässig. Gilt nicht für 2-geschöckige Wohnhäuser.
- Altlasten
  - 0.9.10 In gesamten Baugelände sind keine Altlasten bekannt.



**BEBAUUNGS- und GRÜNORDNUNGSPLAN Nr.: 128**

**„UNTERZEITLDORN“**

STADT : STRAUBING  
REG. BEZIRK : NIEDERBAYERN  
M 1 : 1000

Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 02.05.1995  
Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 44 vom 19.10.1995  
Auslegung des Vorentwurfes und öffentliche Anhörung vom 26.10.1995 bis 26.11.1995

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.12.1995 bis 16.01.1997 in Straubing öffentlich ausgestellt.

Straubing, den 31.01.1997  
R. Pöschl  
Perlick  
Oberbürgermeister

Straubing, den 10.12.1997  
R. Pöschl  
Perlick  
Oberbürgermeister

Die Stadt Straubing hat mit Beschluß des Stadtrates vom 20.10.1997 den Bebauungsplan i. d. F. vom 11.12.1996 gemäß § 10 BauGB und gemäß Art. 98 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Straubing, den 08.09.1998  
R. Pöschl  
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan ist durch örtliche Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 24 am 20.04.1998 bekanntgemacht worden. Gemäß § 12 Satz 4 BauGB ist der Bebauungsplan durch diese Veröffentlichung rechtsverbindlich. Dieser rechtsverbindliche Bebauungsplan liegt samt Begründung im Stadtbauamt Straubing öffentlich aus.

STADTBAUAMT - STADTPLANUNG STRAUBING

Gefertigt: 11.12.1996  
Gezeichnet: 11.12.1996  
Geändert: 03.12.1997 (Beschl. vom 20.10.1997 Stadtrat)

Zur genauen Maßentnahme nicht geeignet!  
Stadtkarte M 1: 1000 vom 10.10.1996

Straubing, den 11.12.1996