



ZEICHENERKLÄRUNG für die planlichen Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
 - 11 Dorfgebiet § 5 BauVO
 - 12 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauVO
- Maß der baulichen Nutzung
 - 21 Zulässig 1 VollgeschöÙ und DG als VollgeschöÙ; Satteldach; Firstfrichtung nach Mittelstrich; GRZ = 0,4; GFZ = 0,6
 - 22 Zulässig 2 VollgeschöÙ als Höchstgrenze; Satteldach; Firstfrichtung nach Mittelstrich; GRZ = 0,4; GFZ = 0,8
 - 23 GeschöÙflächenzahl
 - 24 Grundflächenzahl
 - 25 I - II Zahl der VollgeschöÙe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - 3.1 offene Bauweise
 - 3.1.1 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 Hauptverkehrswege
 - 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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach § 9 BauGB

- Bauweise
 - 0.11 Das Baugebiet hat offene Bauweise.
 - 0.12 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.
 - 0.13 Die Abstandflächen richten sich nach Art. 6 und 7 BayBO.
 - 0.14 Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ist mind. eine erforderliche Abstandfläche von jeglicher Bebauung freizuhalten. Bauliche Anlagen gemäß 0.12 können bei Doppelhausbebauung ausnahmsweise zugelassen werden.
- Mindestgröße der Baugrundstücke
 - 0.21 Bei Einzelhausgrundstücken 500 m²
 - Bei Doppelhausgrundstücken 250 m²
 - 0.22 Bei Einzelhäusern, Grundstücksbreite entlang der Straße mind. 18,0 m. Bei Doppelhäusern mit Firstfrichtung parallel zur Straße, Grundstücksbreite entlang der Straße mind. 20,0 m.
- Firstfrichtung
 - 0.31 Die einschaltende Firstfrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 21 und 22.
 - 0.32 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. 21 und 22
 - Dachform : Satteldach
 - Dachneigung : 37° - 42°
 - Dachdeckung : Farbe Ziegelfarb
 - Kniestock : bei I + D max. 100 m
 - bei II max. 0,40 m (konstruktiv)
 - Bei ÜbergeschöÙen, die ohne Decke bis zur Dachunterseite reichen, sind Kniestöcke ohne Fenster bis max. 2,00 m zulässig.
 - ErdschöÙ- / Fußbodenoberkante : max. 0,30 m über Kelleroberdeckel über Bürgersteig
 - bei I + D : max. 3,80 m ab natürlicher
 - bei II : max. 6,50 m Geländeoberfläche
 - Alle Schlafräume sind wegen einer eventl. Überschneidung des ErdschöÙes bei H₀ 900 in DG bzw. DG unterzubringen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

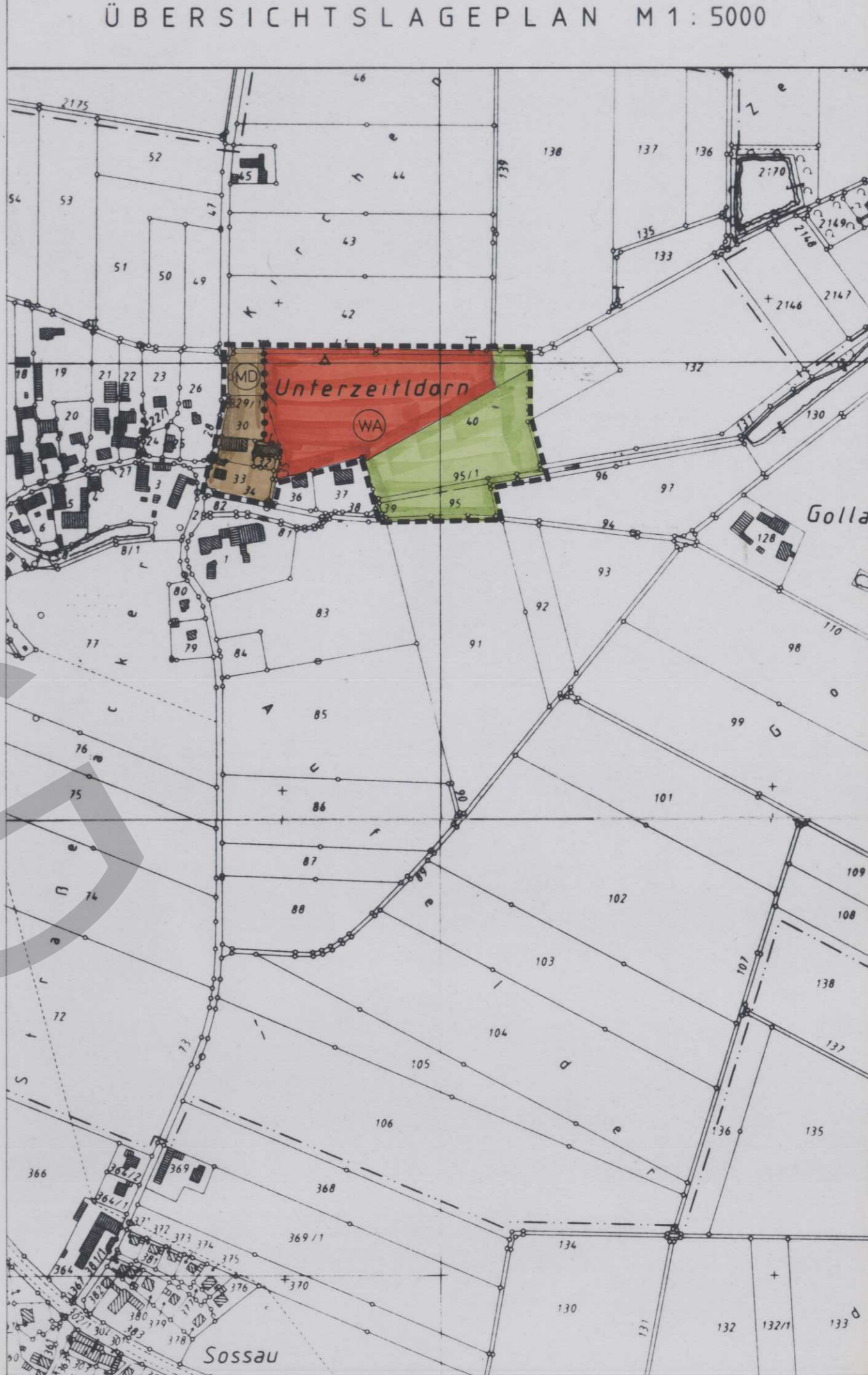
- Sonstige Festsetzungen
 - a) Nicht zulässig sind auf öffentlichen und privaten Flächen
 - Nadelgehölzhecken
 - Zaunsockel zwischen den Privatgrundstücken
 - Von den Privatgrundstücken entlang der seitlichen und südlichen Grenze der Wohnbebauung dürfen keine Zugänge zu den angrenzenden Grünanlagen geschaffen 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 abzusichern.
 - Die Gehölzbeplantzung 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.
- Pflanzenvorschlagsliste

Bäume

Mindestpflanzqualität: H, Stk 12-14 cm bzw. H₀ 2xv o.B. 100-200 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Birke
Fraxinus excelsior	Eiche
Cornus betulosa	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Baumweisse
Tilia cordata	Linde

alle Hochstammesbäume



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 Bushaltestelle
- Fläche für Versorgungsanlagen
 - 7.1 Container für wiederverwertbare Abfälle
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
 - 8.1 20 kV Freileitung
- Grünflächen
 - 9.1 Öffentliche Grünfläche
 - 9.2 Kinderspielfeld
- Wasserflächen
 - 10.1 Biotop
 - 10.2 Bach
- Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
 - 11.1 Im Bereich des Biotops
- Flächen für die Land- und für die Forstwirtschaft

entfällt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Dachböden sind in einer Breite bis 2 Spargenabstände zulässig. Mindestabstand bei Bauten von Ortsgang 2,00 m. Die Trauf- und Ortsgangabstände gleichlicher zusammengebauter Gebäude selber Nutzung ist gleichartig zu gestalten. Die Fassadenbeplattung hat einheitliche Farbe zu erfolgen. Schornsteine sind im Firstbereich hochzuführen und müssen den Dachfirst mindestens 0,50 m überragen.

- Einzel- und Doppelhäuser: je 200 m² 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 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude von Maßstab, Baumalle und Dachform her möglichst anzupassen. Maßverhältnis Wohnhaus / Nebengebäude weniger als 3:1.
 - 0.5.1 Bei zusammengebauten Garagen und Nebengebäude ist einheitliche Fassadengestaltung, Traufhöhe, Dachneigung und Dachdeckung zwingend.
 - 0.5.2 Vor dem 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.
- Ehnenflächenschutz
 - 0.6.1 Nur Betonsockel von max. 0,05 m über Fahrbahn- bzw. Gehwegniveau mit Humushalteeffüllung für Rasen und Stauden (Vorgartenbereich).
 - 0.6.2 Holzzaun (senkrechte oder waagrecht mit gerader Oberlinie Latten, in jedem Fall strahlenweise einheitlich nicht geschlossen, von max. 1,00 m über Bürgersteig in Verbindung mit Heckenschnittbeplattung. Seitlich und hinten ist Maschendrahtzaun oder Holzzaun über Betonsockel möglich (Zaunhöhe max. 1,50 m hinter der vorderen Gebäudefuß).)
- 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 Gebietes sind unzulässig. Ausnahme nur in begründeten Fällen bei nachträglicher Überschneidung mit der vorderen Gebäudefuß um geringfügige Geländedifferenzen auszugleichen.

Hinweis

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

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Straucher

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

Anemone pulsatilla	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hornkirsche
Corylus avellana	Hazel
Craetagus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Feldrose
Sambucus nigra	Hundrose
Staphylea trifolia	Pimpernuß
Viburnum lantana	Schneeball

- Fassaden- und Dachbegrenzung
 - 0.9.5 Fensterlose Gebäudefassaden oder Teilwandflächen aller Haupt- und Nebengebäude sind dauerhaft mit Klettergehölzen zu bepflanzen. Je nach Pflanzensystem sind Bäumchen anzubringen. Je anfangs 3 (m) zu begründete Wandlänge ist mind. 1 Pflanze vorzusehen. Für jedes abgegrabte GeböÙ ist eine Ersatzpflanzung zu leisten. Dachbegrennungsmaßnahmen sind grundsätzlich zulässig.
- Schutz des Mutterbodens
 - 0.9.6 Vor Beginn jeder Baumaßnahme ist der Oberboden abzutragen und vor Vernichtung bzw. Verweilung zu schützen. Der Oberboden ist auf Meren zu setzen, die mit Gründung zu anzusetzen 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 öffentlichen, Zufahrten und Freiflächen anfallendes Niederschlagswasser ist in den Straßeneinbauten zu versickern oder zu versickern (Rigolen, Sickerrohre).

ZEICHENERKLÄRUNG für die planlichen Festsetzungen

- Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft
 - 13.1 neu zu pflanzende Bäume (Pflanzgebiet) gem. Satzungsbest.
 - 13.2 zu pflanzende, freiwachsende Hecke (Pflanzgebiet) gem. Satzungsbest.
- Städtehaltung und Denkmalschutz
 - 14.1 St.-Jakobus-Kirche
- Sonstige Planzeichen
 - 15.1 Flächen für Garagen, Zufahrt in Firstfrichtung
 - 15.2 Flächen für private Stellplätze
 - 15.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - 15.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes.
 - 15.5 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Kennzeichnung und nachträgliche Übernahmen
 - 16.1 Erfordernis Teilung der Grundstücke um eine geordnete bauliche Entwicklung zu gewährleisten (neu zu versickern).
- Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten
 - 17.1 Flurstücksgrenze mit Grenzstein
 - 17.2 Wohngebäude (Bestand)
 - 17.3 Wirtschafts- und gewerbliche Gebäude / Nebengebäude (Bestand)
 - 17.4 Abgemerkter Weg
 - 17.5 Höhenlinie mit Angabe üNN
 - 17.6 Flurstücknummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern
 - 0.9.1 Festsetzungen für öffentliche Grünflächen
 - Um eine Erhöhung 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. Baumstämme bzw. Grünstreifen sind mit einer Landschaftsraumpflanzung mit Krautunterbewuchs intensiv genutzter Bereiche (z.B. Spielfeld) mit Gebrauchsrasen einzulassen.
 - Es sind ausschließlich Gehölze der aufgeführten Liste unter Punkt 0.9.4 zu verwenden.
 - 0.9.2 Festsetzungen für private Grünflächen
 - a) Ihre angefangene 200 m Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbäum. Pflanzensorte Ziff. 0.9.4 oder ein Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen. Wo Baumstandorte festgesetzt sind ist eine geringfügige Abweichung von der räumlichen Anordnung unter Beibehaltung der Anzahl der Bäume zulässig.
 - Die zu pflanzenden Gehölze müssen Bauschulqualität entsprechen.
 - 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 Zapfenlöcher dürfen nur Punktfundamente errichtet werden.
 - b) Für die übrige Beplantzung der Privatgrundstücke sind ebenfalls bevorzugt heimische, standortgerechte Gehölze (Pflanzensorte Ziff. 0.9.4) zu verwenden. Ihr Anteil darf 50 % der Gesamtanzahl nicht unterschreiten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Verkehrflächen
 - a) Für den Unterbau der Verkehrsflächen ist Recyclingmaterial (Bauschuttgrus, Frostschutt) zu verwenden soweit dies wirtschaftl. vertretbar ist (nur Hinweis, keine Festsetzung)
 - b) Fahrbahnen der Fahrbahnen ist auf das fahrgemeinrechtlich notwendige Maß zu beschränken.
 - c) Straßeneinbauten entfällt
 - d) Stellplätze, Grundstückszufahrten und Garagenzufahrten sind versickerungsfähig auszubilden.
 - e) Rad- und Fußwege ausschließlich wassergebunden mit seitlicher Einfassungszelle zulässig.
- Technischer Umweltschutz
 - Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe dürfen eine Nennwärmeleistung von 50 kW nicht überschreiten.
 - Kamine für Feuerungsanlagen, die mit festen Brennstoffen betrieben werden, müssen von der Grundstücksgrenze zu benachbarten Baugrundstücken mind. 10,0 m entfernt sein.
 - Überschreitung der Nennwärmeleistung und Reduzierung des Kaminabstandes sind bei Erfüllung der Anforderung nach § 5a der Feuerungsanlagenverordnung zulässig. Gilt nicht für 2-geschöÙige Wohnhäuser.
- Altlasten
 - Im gesamten Baugebiet sind keine Altlasten bekannt.

BEBAUUNGS- und GRÜNORDNUNGSPLAN Nr.: 128

„UNTERZEITLDORN“

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

Aufstellungsbeschl. 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 ausgelegt.

Straubing, den 31.01.1997
Perlick
Oberbürgermeister

Straubing, den 10.12.1997
Perlick
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan ist durch örtliche Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 24 am 02.04.1997 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.

Straubing, den 08.09.1998
Perlick
Oberbürgermeister

STADTBAUAMT - STADTPLANUNG STRAUBING

Gefertigt: 11.02.1996
Gezeichnet: 11.02.1996
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