



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

a) In dem Kerngebiet (MK) sind für Einzelhandelsbetriebe mit den nachfolgend genannten Sortimenten insgesamt maximal folgende Verkaufsflächen zulässig:

- Lebensmittel	5.000 m ²
- Drogerie	1.500 m ²
- Bekleidung	5.000 m ²
- Elektrofachmarkt	3.000 m ²
- Sportartikel	1.000 m ²
- Schuhe	1.500 m ²
- Spielwaren	1.000 m ²

Die Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die von den Kunden zu diesem Zweck betreten werden darf. Hierzu zählen Ausstellungs- und Schaufensterflächen für jegliche Art der Warenpräsentation, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Vorkassenzonen, Verkehrsflächen (Gänge, Treppen, Aufzüge, Windlängen) sowie Bereiche von Warenpräsentation und Verkauf im Freien, soweit die vorgenannten Flächen dem Kunden zugänglich sind. Nicht zur Verkaufsfläche zählen reine Lagerflächen, Büro- und Sozialräume sowie Hauswirtschaftsräume.

b) Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind im Kerngebiet nicht zulässig (§ 1 Absatz 5 BauNVO).

c) Im Kerngebiet (MK) sind Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses zulässig (§ 7 Absatz 2 Nr. 7 i.V.m. § 1 Absatz 7 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

a) Im Kerngebiet (MK) sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und eine Geschosflächenzahl (GFZ) von 3,0 festgesetzt.

b) Im Mischgebiet (MI) sind eine Grundflächenzahl von 0,6 und ein Geschosflächenzahl von 1,2 festgesetzt.

c) Bezugspunkte für die maximal zulässigen Wandhöhen sind die Oberfläche der an die baulichen Anlagen angrenzenden Verkehrsfläche bzw. der nächstgelegenen Verkehrsfläche (unterer Bezugspunkt) und die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdächern die Oberkante des Gebäudes (oberer Bezugspunkt), § 18 Absatz 1 BauNVO.

d) Eingehauste technische Aufbauten mit einer maximalen Höhe von 3,50 m sind im Kerngebiet (MK) auf Dachflächen zulässig, wenn sie von der Fassadenkante mindestens um die Hälfte ihrer Höhe zurückversetzt errichtet werden.

Im MK A gilt: Mit Dachaufbauten für haus- und erschließungstechnische Einrichtungen (z.B. für Lüftungs-, Heizungs- und Klimageräte, für Aufzüge) darf im Bereich der zulässigen Wandhöhe von 13,5 m diese um 3,5 m überschritten werden.

Die maximal geplante Wandhöhe im Bereich des geplanten Parkdecks wird auf 9,5 m festgesetzt.

Im MK B gilt: Gebäudeanteile, die die an der Grundstücksgrenze zulässigen 7 m Wandhöhe überschreiten, haben einen Grenzabstand von mind. 6 m einzuhalten. Mit Dachaufbauten für haus- und erschließungstechnische Einrichtungen (z.B. für Lüftungs-, Heizungs- und Klimageräte, für Aufzüge) darf im Bereich der max. zulässigen Wandhöhe von 14,5 m diese um 3,5 m überschritten werden.

Solche Dachaufbauten sind, wenn sie mindestens 3 m von der Außenkante des Gebäudes zurückspringen, auf die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen, auch wenn die gemäß BayBO als Vollgeschosse zu werten wären.

c) Zwischen Geschosse werden auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse nicht angerechnet, sofern sie nur einen untergeordneten Teil der Geschosfläche eines Gebäudes – maximal 15 % – einnehmen.

3. Bauweise

Für das Kerngebiet (MK) ist geschlossene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

a) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie oberirdische bauliche Anlagen, die nach der Bayerischen Bauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Unterirdische bauliche Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 23 Absatz 5 BauNVO).

b) Untergeordnete Bauteile sind über die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien hinaus zulässig.

c) Vordächer im Straßenraum sind in den gekennzeichneten Bereichen (siehe zeichnerische Festsetzung 3.3) zulässig, und zwar in einer maximalen Höhe von 13,50 m im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich – und in Höhe von maximal 6,50 m in den Straßenverkehrsflächen (einschließlich der Anlieferzonen), § 23 Absatz 2 Satz 3, Absatz 3 Satz 3 BauNVO.

d) Durch die den Hofraum definierenden Baugrenzen werden die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung ersetzt.

e) Ein Zurückspringen von Gebäudeteilen oberhalb des Erdgeschosses (z.B. Staffelgeschoss) hinter Baulinien ist im Kerngebiet (MK) zulässig (§ 23 Absatz 2 Satz 3 BauNVO).

5. Grünordnung

a) Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen zu pflanzenden Bäume (Planzeichen 6.1) stellen Mindestanforderungen ohne konkrete Standortzuweisung dar.

b) Bei zu pflanzenden Gehölzen sind – sofern nicht anderweitig festgesetzt – autochthone Gehölze gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

Streifenbäume:	Platanen
Stadtgraben –	Ginkgos
Geiselhöringer Straße –	Kastanien (rotblühend)
Regensburger Straße –	Rot-, Apfel-, Hahndorsch
Frauenbrunnstraße –	Roskastanien
Biergarten –	

Heckenpflanzungen, Straßenbegleitgrün:
Weißdorn (Crataegus laevigata, C. monogyna)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Hasel (Corylus avellana)

Fassadenbegrenzung:
Efeu (Hedera helix)
Waldrebe (Clematis vitalba)
Wein (Parthenocissus sp.)

c) Bei einer Verlegung des Bürgerdenkmals ist auf die Bäume Rücksicht zu nehmen und eine neuer Standort im Bereich der Bäume mit der Unteren Naturschutzbehörde abzusprechen.

d) Bei neu zu pflanzenden Bäumen die nicht eingebracht werden können, ist der erforderliche Ersatz im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde sicherzustellen.

e) Für den Biergarten ist im Baugenehmigungsverfahren ein Gestaltungsplan mit den Ersatzpflanzungen und den Sanierungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

f) Im MKA sind mind 30% der begrünbaren Dachflächen mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

6. Solarenergie

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf den Dächern – auf geeigneten Dächern entsprechend der Dachneigung – sind unter Berücksichtigung denkmalfachlicher Belange zulässig.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

a) Anlagenlärm: Als Ermittlungs- und Beurteilungsgrundlage für anlagenbezogene Schallmessungen (verursacht durch technische Anlagen, Gebäudenutzungen, zurechenbare Park- und Lieferverkehr etc. im Geltungsbereich) an Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs sind die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) in der jeweils gültigen Fassung sowie der Stand der Lärmschutztechnik heranzuziehen. Im Rahmen von Genehmigungsverfahren sind die erforderlichen Auflagen zum Schutz vor anlagenbezogenen Schallmessungen mit aufzunehmen.

b) Baulicher Schallschutz: Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenwänden bei neu zu errichtenden Baukörpern mit schutzwürdigen Räumen (z.B. Büroräume, Wohnräume) sind durch den jeweiligen Bauherrn unter Anwendung der DIN 4109 in der jeweils gültigen Fassung und dem Stand der Lärmschutztechnik zu ermitteln und auszuführen. Die dabei anzusetzenden "Maßgeblichen Außenlärmpegel" ergeben sich aus den detailliert zu ermittelnden Beurteilungspegeln während der Tagzeit plus einen Zuschlag von 3 dB (A). Schlafräume und Kinderzimmer, bei denen an den Fenstern in der Nachtzeit ein Außenlärmpegel von größer oder gleich 50 dB (A) anliegt, sind mit geeigneten fensterunabhängigen Schalldämmlüftern auszustatten.

c) Verkehrslärm: Für Fassadenabschnitte von bestehenden Gebäuden innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs, die bedingt durch Maßnahmen im Geltungsbereich des B-Planes, in den Anwendungsbereich der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) fallen könnten, sind die detaillierten Beurteilungspegel an den relevanten Fassaden zu ermitteln. Bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind Art und Umfang der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen gemäß Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) zu ermitteln.

d) Luftreinhaltung (Überwachung § 4c BauGB): Spätestens sechs Monate nach Fertigstellung der Straßenänderungen und Freigabe der Fußgängerzone ist die Feinstaubbelastung durch orientierende Messungen (Feinstaub und Stickstoffdioxid) mit Ausbreitungsberechnungen zu beurteilen. Die Messungen dürfen nur durch eine zugelassene Messstelle durchgeführt werden.

e) Soweit die Raumluft der Tiefgarage mechanisch abgesaugt wird, ist diese erfasste Luft in Abluftkamine einzuleiten. Die Abluftkamine müssen ausreichend hoch ausgeführt werden (Anhaltswerte gibt die Feuerungsverordnung). Eine mechanische seitliche Ausblausung ist unzulässig.

f) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind genehmigungspflichtige Anlagen nach Bundesimmissionschutzgesetz nicht zulässig.

II. Örtliche Bauvorschriften (Art. 91 Bayerische Bauordnung)

1. Dachformen: Satteldach, Walmdach (MI)
Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach (MK)

2. Dachdeckung: Dachstein, Blech bzw. Dachabdichtungsbahnen in gedeckten Rot-, Braun- oder Grautönen, extensive Dachbegrünung

3. Die Sichtschutzwand vor der Anlieferzone im Bereich Stadtgraben / Geiselhöringer Straße ist an die Gesamtgestaltung anzupassen.

III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Absatz 6 BauGB)

Denkmäler

a) D1 – Die Krönnerkapelle ist zu erhalten.

b) D2 – Die Essigfabrik (Sichtklinkerbau mit Stufengiebel) ist in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege zu erhalten.

c) D3 – Das Bürgerdenkmal wird in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege an einen neuen Standort im Bereich der Verkehrsfläche/Fußgängerzone verlegt.

IV. Hinweise

1. Im Falle von bei Erd- und Bodendenkmälern auftretender Funde sind das Landesdenkmalamt und die Stadtarchäologie zu informieren. Die weitere Vorgehensweise ist mit diesen Ämtern abzustimmen.

2. Zum Schutz von Boden und Grundwasser ist der Einsatz von Pestiziden und Mineraldüngern, von Streusalz und anderen ätzenden Stoffen auf öffentlichen und privaten Flächen ausgeschlossen.

3. Wo möglich, sollen Bodenbeläge versickerungsfähig ausgebildet werden. Gegebenenfalls anfallendes Regenwasser soll soweit möglich durch Versickerungseinrichtungen abgeleitet werden.

4. Werbeanlagen sind in der Gesamtgestaltung der Fassaden zu integrieren und unter städtebaulichen und denkmalpflegerischen Gesichtspunkten mit der Behörde abzustimmen.

5. Treten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten auf, ist umgehend das Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Straubing zu informieren und mit dem Amt die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

6. Auf dem Gelände der Essigfabrik Poiger haben bauvorfördernde archaische Probeuntersuchungen stattzufinden.

7. Im nicht unterkellerten Bereich der Essigfabrik Poiger ist mit Bodendenkmälern zu rechnen. Beim Abbruch der nicht denkmalgeschützten Firmengebäude dürfen keine Bodeneingriffe vorgenommen werden. Das Gelände muß von der Stadtarchäologie sondiert und ggf. notwendige Grabungen durchgeführt werden können.

8. Bei der Gestaltung und Ausführung der Fußgängerzone ist ein reibungsloser Einsatz von Entsorgungs- und Rettungsfahrzeugen zu berücksichtigen.

9. Insektenchonende Straßen- und Objektbeleuchtung sollte verwendet werden.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

ZEICHNERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 MI Mischgebiet (§6 BauNVO)
- 1.2 MK Kerngebiet (§7 Bau NVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GFZ Geschosflächenzahl
- 2.2 GRZ Grundflächenzahl
- 2.3 I-V Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

3. Überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 Baulinie oberirdisch
- 3.2 Baugrenze oberirdisch
- 3.3 V Vordächer im Straßenraum

4. Verkehrsflächen

- 4.1 Straßenverkehrsflächen
- 4.2 Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung (Fußgängerzone)
- 4.3 Ein-/Ausfahrt
- 4.4 Fahrtrichtung Ein- und Ausfahrt
- 4.5 Fußgängerbereich

5. Grünflächen

- 5.1 öffentl. Grünfläche
- 5.2 private Grünfläche
- 5.3 Dachbegrünung

6. Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft

- 6.1 Ortstafel zu pflanzende Bäume
- 6.2 zu erhaltende Bäume
- 6.3 Aesculus Hippocastanum (gemeine Roßkastanie)
- 6.4 Mauer- / Fassadengrün
- 7. Planzeichen
- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Abgrenzungen der Art und Maß der baulichen Nutzung

ZEICHNERKLÄRUNG FÜR HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1.1 Gebäudebestand
- 1.2 vorhandene Flurstücksgrenzen
- 1.3 1205/5 Flurstücknummer
- 1.4 Altlastverdachtsflächen
- 1.5 Einzelanlege Denkmalschutz
- 1.6 geschützter Landschaftsbestandteil
- 1.7 MK A - D Benennung entsprechend der Bauteile

Das Plangebiet wird neu geordnet
Dargestellte Verkehrsführung hat nur informativen Charakter

Bebauungsplan- und Grünordnungsplan Nr.: 163

Theresien - Center

Stadt : Straubing
Reg. Bezirk : Niederbayern M 1:500

Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 22.11.2004.
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 29.03.2005 bis 29.04.2005 in Straubing öffentlich ausgelegt und im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 11 vom 17.03.2005 bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.12.2006 bis 31.01.2007 in Straubing öffentlich ausgelegt und im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 51 vom 21.12.2006 bekanntgemacht.

Die Stadt Straubing hat mit Beschluss des Stadtrates vom 19.03.07 den Bebauungsplan Ld.F. vom 19.12.06 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und gemäß Art.1 Abs.3 BayBO als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan ist durch örtliche Veröffentlichungen im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 26 am 28.06.2007 bekanntgemacht worden.
Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan durch diese Veröffentlichung – rechtsverbindlich. Dieser rechtsverbindliche Bebauungsplan liegt samt Begründung im Stadtbaumarkt Straubing öffentlich aus.

Siehe Ergänzung

Stadtbaumeister - Stadtplanung Straubing

gefertigt: 07.03.2005
geändert: 19.12.2006
geändert: 05.06.2007 - Beschluss vom 19.03.2007 (Stadtrat)

Zur genauen Maßentnahme nicht geeignet!
Stadtgründkarte M1:1000 vom

Bach
Lfd. Baudirektor