ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1 : 5000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach § 9 BauGB

0.1 Bauweise

0.1.1 Das Baugebiet hat offene Bauweise.

0.1.2 Die baulichen Anlagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Gebäulichkeiten gem. Art. 7 Abs. 4 BayBO dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen erstellt werden.

0.2 Mindestgröße der Baugrundstücke

0.2.1 Bei Einzelhausgrundstücken 500 m²
Bei Doppelhausgrundstücken 250 m²

0.2.2 Bei Einzelhäusern, Grundstücksbreite entlang der Straße mind. 18 m.
Bei Doppelhäusern mit Firstrichtung parallel zur Straße, Grundstücksbreite entlang der Straße mind. 20 m.

0.3 Firstrichtung

0.3.1 Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1 und 2.2.

0.3.2 Bei II und III.
Traufe- und Ortgangüberstand max. 0.80 m, bei Balkonüberdachungen bis Balkontiefe

Festsetzungen nach Art. 91 BayBO

0.4 Gebäude

0.4.1 Zu den planlichen Festsetzungen Ziff. 2.1 und 2.2

Dachform	: Satteldach
Dachneigung	: 37° - 42°
Dachdeckung	: Naturrote Ziegel bzw. Dachsteine
Erdgeschoßfußbodenoberkante	: max. 0.30 m (OK Kellerrohdecke) über Bürgersteig / Straße
Wandhöhe	: bei II max 4.00 m bei III max 6.50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der fertigen Straßenoberkante in Grundstücksmitte bis Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Dachgauben sind in einer Breite bis 2 Sparrenabständen zulässig. Mindestabstand der Gauben untereinander bzw. vom Ortgang 2.00 m. Anzahl bzw. Gesamtansichtsfläche max 1/3 der Gesamtlänge.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.4.2 Je Wohnung ist eine Mindestgrundstücksfläche von 200 m² erforderlich, Gebäudelänge max. 18 m.

0.5 Garagen und Nebengebäuden

Garagen und Nebengebäude sind bei Grenzanbau Profil- und Höhengleich auszuführen.

0.6 Einfriedungen

Holzzaun (senkrechte oder waagrechte mit gerader Oberlinie Latten, in jedem Fall straßenzugsweise einheitlich) nicht geschlossen, von max. 1.00 m über Bürgersteig in Verbindung mit Heckenhinterpflanzung: Seitlich und hinten ist Maschendrahtzaun möglich (Zaunhöhe max. 1.50 m hinter der vorderen Gebäudeflucht) Zaunsockel und Mauern unzulässig.

0.7 Bodendenkmalschutz

Grabungen sind dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege frühzeitig anzuzeigen. Eine Bebauung in diesem Bereich darf erst nach Freigabe durch das LfD erfolgen. Dem Gäubodenmuseum Straubing ist bauvorgreifend die Möglichkeit einer Sondagegrabung zu geben.

0.8 Grundstücksaufschüttungen und Abgrabungen

Grundstücksaufschüttungen und Abgrabungen im Bereich des unbebauten Geländes sind nur zur Angleichung an das Straßenniveau bzw. an den natürlichen Geländeverlauf der angrenzenden Baugrundstücken zulässig.

0.9 Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

0.9.1 Festsetzungen für private Grünflächen

a) Garagen- und Grundstückszufahrten sowie Stellplätze sind versickerungsfähig zu erstellen, d.h. mind. 50 % des anfallenden Niederschlagswassers muß versickern können.

b) Für die Bepflanzung der Privatgrundstücke sind bevorzugt heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Ihr Anteil darf 50 % der Gesamtpflanzung nicht unterschreiten.

c) Pro angefangene 200 m² Grundstückfläche ist mind. 1 Laubbaum oder ein Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen.

d) Der Einsatz von Pestiziden und Mineraldünger soll zum Schutz von Boden und Grundwasser auf privaten wie öffentlichen Flächen ausgeschlossen werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.9.2 Sonstige Festsetzungen

a) Nicht zulässig sind auf öffentlichen und privaten Flächen

- mehr als 5 % Anteil von Nadelgehölzen oder Immergrünen an der Gesamtpflanzung

b) Für jeden gefällten oder abgängigen Baum oder Strauch ist eine Ersatzpflanzung durchzuführen.

c) Die Gehölzpflanzung hat in der auf den Abschluß der Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode (Frühjahr oder Herbst) zu erfolgen und ist dem Umweltamt der Stadt Straubing anzuzeigen. Die Gehölze müssen Baumschulqualität entsprechen.

d) Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden u.a. Chemikalien ist auf öffentl. und privaten Flächen untersagt.

0.9.3 Schutz des Mutterbodens

Vor Beginn jeder Baumaßnahme ist der Oberboden abzutragen und vor Vernichtung bzw. Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist auf Mieter zu setzen, die mit Gründungung anzusäen sind.

0.9.4 Oberflächenentwässerung

a) Die Versickerung von Niederschlagswasser,das von befestigten Flächen <1.000 m² stammt,ist unter bestimmten Bedingungen erlaubnisfrei.

b) Dachflächenanteile, die Kupfer-, Zink- und bleigedeckt sind, dürfen nicht mehr als 50 m² der Gesamtfläche ausmachen.

c) Das Versickern sollte, soweit es die vorhandene Fläche und Bodenbeschaffenheit bzw.Grundwasserstand erlauben, in erster Linie flächenhaft über eine geeignete bewachsene Oberbodenschicht erfolgen.

d) Ist dies nicht möglich, ist eine linienhafte Versickerung über Rigolen oder Sickerrohr anzustreben. Die punktuelle Versickerung über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen auszuschließen.

e) Einer unterirdischen Versickerungsanlage ist eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten (für Dachflächenwasser jedoch Siebe oder Körbe ausreichend).

f) Auf öffentl. Zufahrten und Freiflächen anfallendes Niederschlagswasser ist in den Straßenseitenräumen zu versickern oder zu verrieseln (Rigolen, Sickerrohre).

0.10 Altlasten

Im gesamten Baugebiet sind keine Altlasten bekannt.

0.11 Erschließung

Die Zufahrt von der Erschließungsstraße auf das Anliegergrundstück mit der Fl. Nr. 38/5 Gemarkung Ittling ist nicht gestattet.

0.12 Hinweis

Eventuelle Staub-, Geruchs- und Lärmbelästigungen durch die umliegende Landwirtschaftliche Nutzung sind als bekannt hinzunehmen.

ZEICHENERKLÄRUNG für die planlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA — Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

1.2 Abstandsflächen gemäß BayBO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 II — Zulässig 2 Vollgeschoße
Hinweis : 2. Vollgeschoß nur als DG

2.2 III — Zulässig 3 Vollgeschoße
Hinweis : 3. Vollgeschoß nur als DG

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 O — offene Bauweise

3.1.1 ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.2 Baugrenze

3.3 Überbaubare Fläche

4. Verkehrsflächen

4.1 Straßenverkehrsfläche

4.2 Gehsteige und öffentliche Fuß- und Radwege

4.3 Kein Zugang; keine Zufahrt zum Grundstück FL.Nr. 38/5 zulässig

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

5.1 20 kV Freileitung

6. Grünflächen

6.1 öffentliche Grünfläche

ZEICHENERKLÄRUNG für die planlichen Festsetzungen

7. Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft

7.1 neu zu pflanzende Bäume

7.2 neu zu pflanzende Hecken und Sträucher (Pflanzgebot)

8. Sonstige Planzeichen

8.1 GGa — Flächen für Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

8.2 St — Flächen für private Stellplätze

8.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

9. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

9.1 Empfohlene Teilung der Grundstücke um eine geordnete bauliche Entwicklung zu gewährleisten (neu zu vermessen).

10. Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten

10.1 Flurstücksgrenze mit Grenzstein

10.2 Wohngebäude (Bestand)

10.3 Wirtschafts- und gewerbliche Gebäude / Nebengebäude (Bestand)

10.4 Abgemarkter Weg

10.5 330 — Höhenlinie mit Angabe ü.N.N.

10.6 38/8 — Flurstücksnummer

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr.: 139

„AM STEGMÜLLERFELD-SÜD"

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

Aufstellungsbeschluß des Stadtrates vom 23.03.1998
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 12.04.1999 bis 12.05.1999 in Straubing öffentlich ausgelegt und im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 13 vom 01.04.1999 bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.01.2000 bis 28.02.2000 in Straubing öffentlich ausgelegt und im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 2 vom 13.01.2000 bekanntgemacht.

Straubing, den 13.03.2000

Perlak
Oberbürgermeister

Die Stadt Straubing hat mit Beschluß des Stadtrates vom 09.06.2000 den Bebauungsplan i.d.F. vom 20.01.2000 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und gemäß Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Straubing, den 18.09.2000

Perlak
Oberbürgermeister

~~Die Regierung von Niederbayern hat zu diesem Bebauungsplan mit Schreiben vom Gz.: keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht~~ (§ 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 51 am 21.12.2000 bekanntgemacht worden. Gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB ist der Bebauungsplan durch diese Veröffentlichung rechtsverbindlich. Dieser rechtsverbindliche Bebauungsplan liegt samt Begründung im Stadtbauamt Straubing öffentlich aus.

Straubing, den 15.01.2001

Perlak
Oberbürgermeister

STADTBAUAMT - STADTPLANUNG STRAUBING

GEFERTIGT :	20.01.2000	Bauthaus
GESEHEN :	20.01.2000	
GEÄNDERT :	15.09.2000	Beschl. von 09.06.2000 (Stadtrat)
GEÄNDERT :		

Zur genauen Maßentnahme nicht geeignet!
Stadtgrundkarte M 1 : 1000 vom 10.01.2000

Bach
Ltd. Baudirektor

Straubing, den 20.01.2000

ONLINE-DARSTELLUNG