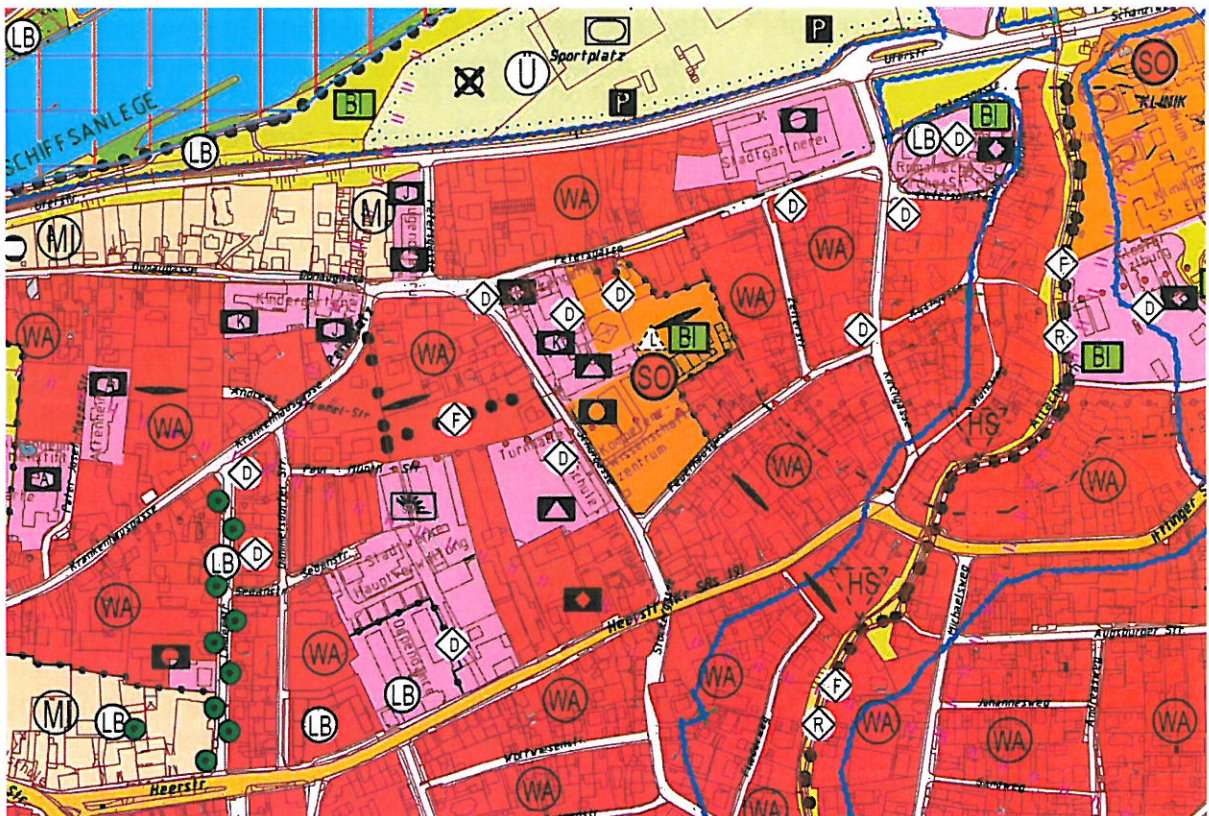




STADT STRAUBING

Bebauungs- und Grünordnungsplan „An der Schulgasse II“ (Nr. 181) § 13a BauGB

Planliche und textliche Festsetzungen/ Hinweise





Unmaßstäblicher Auszug des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes
(Planungsstand 25.10.2012)



I. Planliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

- | | | |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 1.1 |  | Sonstiges Sondergebiet
für Hochschule/ Wissenschaft
(§ 11 BauNVO) |
| 1.2 |  | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) |

2. Maß der baulichen Nutzung

(§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- | | | |
|-----|--------------|-------------------------------------------------------------|
| 2.1 | GRZ | Grundflächenzahl gem. Nutzungsschablone |
| 2.2 | GFZ | Geschossflächenzahl gem. Nutzungsschablone |
| 2.3 | III/ III/ IV | maximale Anzahl der Vollgeschosse
gem. Nutzungsschablone |
| 2.4 | WH | Wandhöhe gem. Nutzungsschablone |

Als Wandhöhe gilt das Maß von der fertigen Straßenoberkante in Grundstücksmittle bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.


Im Bereich des **Sonstigen Sondergebietes 1** sind technische Dachaufbauten innerhalb der Dachfläche zulässig, wenn sie eine Höhe von 3,50 m ab OK Dachhaut nicht überschreiten und um mindestens 3 m von der Fassadenkante zurückversetzt errichtet werden.

Im Bereich des **Sonstigen Sondergebietes 2** sind technische Dachaufbauten innerhalb der Dachfläche unter Einhaltung der Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung zulässig.


Bei **technischen Dachaufbauten** handelt es sich um Kamine, Lüftungsanlagen, Antennen, Liftaufbauten sowie Brüstungen und Geländer von begehbaren Dächern und Dachterrassen. Darüber hinaus Aufbauten über Treppenhäusern, Dachzugänge sowie Dachgauben und vergleichbare Dachaufbauten.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

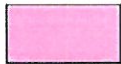

- | | | |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.1 | O | offene Bauweise |
| 3.2 | a | abweichende Bauweise
Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand
Baukörper über 50m Länge zulässig |
| 3.3 |  | Baugrenze

Bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und Gebäulichkeiten gem. Art. 6 (9) BayBO dürfen nur innerhalb der Baugrenzen erstellt werden.

Im Bereich des Planlichen Hinweises II.4 sind nicht überdeckte Stellplätze außerhalb der Baugrenzen zulässig. |
| 3.4 |  | Baulinie |






4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- | | | |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 4.1 |  | Flächen für Gemeinbedarf |
| 4.2 |  | Schule |

5. Verkehrsflächen

(§5 Abs.2 Nr.3 und Abs. 4 BauGB, § 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- | | | |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5.1 |  | öffentliche Straßenverkehrsfläche |
| 5.2 |  | Mehrzweckfläche mit erhöhtem Gestaltungsbedarf (Platzfläche, Parken, Ausweichen, Straßenraumbe- grünung, Aufenthalt...) / Straßenbauklasse VI |
| 5.3 |  | Verkehrsberuhigter Bereich |
| 5.4 | 
 | Fuß- und/ oder Radwegeverbindung |


6. Grünflächen

(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6.1  Grünfläche

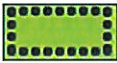
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§6 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)


7.1  zu erhaltender Baumbestand

7.2  zu pflanzende Einzelbäume ohne Standortfestlegung
(gemäß Gehölzartenauswahlliste III.3.10)

7.3  Objektnummer 111 der Biotopkartierung
der Stadt Straubing






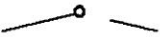
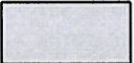
7.4  Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(siehe auch Textliche Festsetzung III.4)

8. Sonstige Planzeichen

8.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(§9 Abs. 7 BauGB)

8.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

II. Planliche Hinweise

1.  Vorgeschlagener Gebäudestandort
2.  Mögliche Grundstücks- und Garagenzufahrten/
Eingangsbereiche
3. „Wendebereich“ Erläuternde Hinweise
4.  nicht überdeckte Stellplätze
5.  Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude
und Einrichtungen
6.  Denkmal
7. Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten
 - 7.1  Flurstücksgrenze mit Grenzstein
 - 7.2  Gebäudebestand
 - 7.3 216/2 Flurstücksnummer

III. Textliche Festsetzungen

1. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

1.1 Die Abstandsflächen richten sich nach Art.6 BayBO

Im **Sonstigen Sondergebiet 1** sind für nach Süden ausgerichtete Gebäudewände keine Abstandsflächen einzuhalten. Dies gilt auch für technische Dachaufbauten (I.2.4).

1.2 Die Baugrenzen dürfen durch Dachüberstände (max. 80cm) überschritten werden (§23 Abs. 3 BauNVO).

2. Baugestaltung

2.1 Solar- und Photovoltaikanlagen sind in die Dachflächen zu integrieren.

Freistehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

Eine Aufständerung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern ist möglich, wenn eine maximale Höhe von 1.20 m ab OK Dachhaut nicht überschritten wird.

2.2 Tiefgaragen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Erdgeschossige Einfahrtsüberdachungen zu Tiefgaragen sind zulässig.

2.3 Für großflächige Glasfassaden ist zur Vermeidung von Vogelschlag spezielles Isolierglas mit für Vögel visualisierter Beschichtung zu verwenden.

3. Grünordnung

- 3.1 Für die Bepflanzung der Privatgrundstücke und in öffentlichen Grünflächen müssen mindestens 50% der zu pflanzenden Sträucher der Gehölzartenauswahlliste III.3.10 entsprechen.

Nadelgehölzhecken sind unzulässig.

- 3.2 Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum

Je Einzelbaum ist eine Mindestfläche von 10 m² von jeglicher Befestigung freizuhalten. Dieser ist durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/ Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen.

Es dürfen nur Arten der Gehölzartenauswahlliste III.3.10 verwendet werden.

Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum ein Bewässerungsset einzubauen.

- 3.3 Mindestens 10% der Grundstücke in Sondergebieten und in Flächen für den Gemeinbedarf sind als dauerhafte Grünfläche anzulegen und zu gestalten. Es dürfen nur Arten der Gehölzartenauswahlliste III.3.10 verwendet werden.

- 3.4 Für zusammenhängende Stellplatzanlagen ist pro 7 Stellplätze ein Großbaum der Gehölzartenauswahlliste III.3.10 innerhalb der Parkplatzfläche zu pflanzen. Die Größe der Baumscheibe muss mindestens 10 m² (Stellplatzgröße) betragen.

- 3.5 Die Grünflächen im Bereich von Fahr- und Stellplatzflächen sind mit geeigneten Mitteln vor dem Befahren zu sichern.

- 3.6 Alle betrieblichen Verkehrs-, Lager- und Stellflächen und Überfahrten über Grünflächen, sofern dort kein Umgang mit wassergefährdenden Substanzen erfolgt, sind versickerungsfähig auszubilden.

- 3.7 Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Kabel, Leitungen, Schaltkästen, Wertstoffcontainer etc.) dürfen nicht im Bereich von Grün- und Pflanzflächen eingebaut werden.

- 3.8 Allen Bauanträgen in Sondergebieten und in Flächen für den Gemeinbedarf ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

- 3.9 Pro 500 m² Grundstücksfläche ist ein Baum der Gehölzartenauswahlliste III.3.10 zu pflanzen.

3.10 Gehölzartenauswahlliste

Baumarten:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Straucharten:

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweig. Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

4. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe auch Planliche Festsetzung I.7.4)

- 4.1 Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten.
- 4.2 Aus Gründen der Verkehrssicherheit zu entfernende Bäume sind zu ersetzen (Gehölzartenauswahlliste III.3.10).
- 4.3 Die Errichtung baulicher Anlagen ist unzulässig.
- 4.4 Auffüllungen oder Abgrabungen sind unzulässig.

5. Einfriedungen im Bereich Allgemeines Wohngebiet

Straßenseitig:

Max. 1,30 m hohe Holz- oder Metallzäune mit senkrechten Latten bzw. Stäben; Hecken aus frei wachsenden Laubgehölzen.

Mauern, durchlaufende Zaunsockel und Streifenfundamente sind unzulässig. Punktfundamente z.B. für Zaunsäulen sind zulässig.

Private Stellplätze, die auf benachbarten Grundstücken aneinandergrenzen, dürfen zum Nachbargrund hin nicht eingezäunt werden.

Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

Seitliche und hintere Einfriedungen:

Max. 1,30 m hohe Holz- oder Metallzäune mit senkrechten Latten bzw. Stäben oder Maschendrahtzaun. Hecken aus frei wachsenden Laubgehölzen.

Mauern, durchlaufende Zaunsockel und Streifenfundamente sind unzulässig. Punktfundamente z.B. für Zaunsäulen sind zulässig.

6. Garagenzufahrten im Bereich Allgemeines Wohngebiet

Vor jeder Garagenzufahrt ist ein Stellplatz von mind. 6,0 m Tiefe bis zur angrenzenden Grundstücksgrenze gerechnet vorzusehen.

Ausgenommen davon sind Carports und Garagen mit automatischen Toren.

Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.

7. Technischer Umweltschutz

7.1 Genehmigungspflichtige Anlagen nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind nicht zulässig.

7.2 Kriegseinwirkungen

Bei Bodenarbeiten mit Bodenaushub und bei Rammarbeiten sind Magnetometermessungen (Feststellung von Störungen des natürlichen Magnetfeldes) oder vergleichbare Methoden zur Feststellung von Blindgängern durchzuführen.

7.3 Altlasten / Bodenschutz

Im Vorfeld von Baumaßnahmen sind orientierende Boden- und ggf. Bodenluftuntersuchungen durchzuführen. Anfallendes, kontaminiertes Material ist unter gutachterlicher Begleitung auszuheben und ordnungsgemäß zu entsorgen.

8. Löschwasserversorgung/ Brandschutz

Löschwasserversorgung im Sonstigen Sondergebiet gemäß §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Hochschule und Wissenschaft und in Flächen für Gemeinbedarf

Für die dargestellten Bereiche SO und Flächen für Gemeinbedarf ist gemäß DVGW- Merkblatt W405 als Grundversorgung eine Löschwassermenge im Umfang von mindestens 192 m³/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden sicherzustellen.

Aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Straubing GmbH können 96 m³/h Löschwasser über einen Zeitraum von 2 Stunden mit einem Druck von 1,5 bar zur Verfügung gestellt werden.

Die darüberhinaus erforderliche Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden ist z.B. über ausreichend dimensionierte Löschwasserzisternen im Bereich der Sonstigen Sondergebiete vorzuhalten.

IV. Textliche Hinweise

1. Bodendenkmäler

Grabungen sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege frühzeitig anzuzeigen. Eine Bebauung darf erst nach Freigabe durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege erfolgen. Dem Gäubodenmuseum Straubing ist bauvorgreifend die Möglichkeit einer Sondergrabung zu geben.

2. Ökologische Aspekte

2.1 Beleuchtungskörper sollten mit für Insekten schonenden und energiesparenden Leuchtmitteln ausgestattet werden.

2.2 Der Unterbau von Verkehrsanlagen sollte – soweit möglich - mit Bauschuttrecyclingmaterial ausgeführt werden.

2.3 Es wird zur Schonung von wertvollen Primärressourcen dringend empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung umweltschonender Baustoffe (z. B. auch Materialien aus dem Baustoffrecycling) und die Versorgung mit Wärme und Warmwasser mittels regenerativer Energieträger zu achten. So sollte – auch bzgl. der besonderen Relevanz des Klimaschutzes - die Energieversorgung primär mittels Solarenergie und nachwachsender Energieträger schadstoffarm sichergestellt werden. Den Bauwerbern wird empfohlen, sich diesbezüglich entsprechender Informationsangebote (insb. Passivhaus Institut/ Darmstadt) zu bedienen.

2.4 Der Einsatz von Streusalz und chemischen Pflanzenschutz- und Düngemittel soll unterbleiben.

2.5 Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Umweltamt der Stadt Straubing bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Das Schmutzwasser- und Niederschlagswasser wird über einen Mischwasserkanal entsorgt.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten. Es sollte deshalb das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen nicht gesammelt werden, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.

Ob ggf. ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich ist, ist im Einzelfall zu prüfen.

Eine geplante Versickerung ist nachzuweisen (z.B. Baugrundgutachten).

- 3.2 Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas ist durch die Stadtwerke Straubing GmbH gesichert.
- 3.3 Die möglichst ausschließliche regenerative Energiegewinnung wird empfohlen.
- 3.4 Das Gebiet grenzt im Norden an das Überschwemmungsgebiet der Donau. Insofern kann es zu hohen Grund- und Druckwasserständen bis über Geländeoberkante kommen.
- 3.5 Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. §37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.
- 3.6 Die Abfallentsorgung obliegt dem Zweckverband Abfallbeseitigung Straubing Stadt und Land.

4. Baumschutzverordnung

- 4.1 Die Baumschutzverordnung ist zu beachten.

5. Grünordnung

- 5.1 Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone zu Erdkabeln und Versorgungsleitungen – einschließlich der Hausanschlussleitungen – von beiderseits je 2,50 m einzuhalten. Sind Baumschutzmaßnahmen notwendig (DVGW Arbeitsblatt GW 125), so gehen diese zu Lasten des Bauträgers.

6. Denkmalschutz

Es gelten die Schutzbestimmungen nach Art. 6 DSchG. Jede Veränderung an den Denkmälern und/ oder in Ihrem Nähebereich unterliegen dem Erlaubnisvorbehalt nach Art. 6 DSchG.

7. Neue häusliche Feststofffeuerungsanlagen

Für Errichtung und Betrieb häuslicher Feststofffeuerungsanlagen ist die Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1.BImSchV – vom 26.01.2010 zu beachten. Da Kamine von Feststofffeuerungsanlagen gegenüber Fenstern von Wohnräumen benachbarter Wohngebäude ausreichende Abstände einhalten müssen, empfiehlt sich die Kontaktaufnahme mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Straubing bereits vor der Planerstellung.