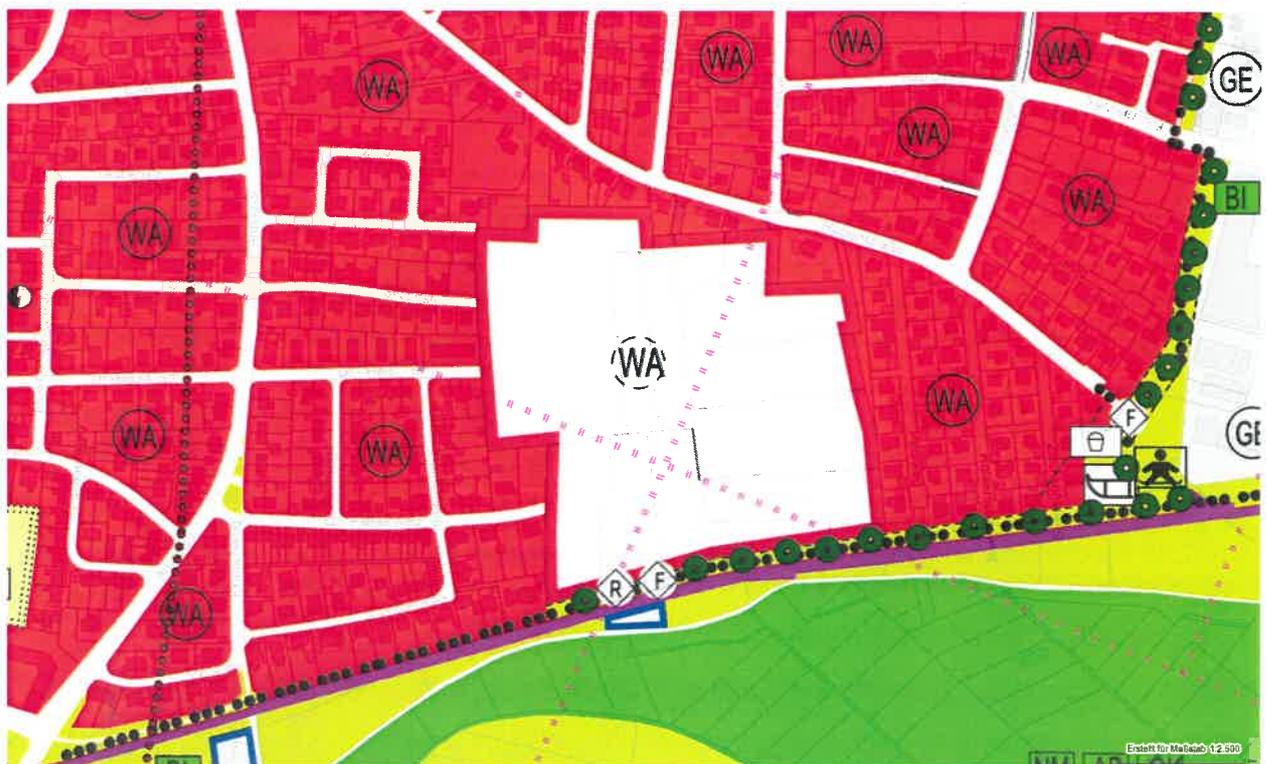




STADT STRAUBING

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Stutzwinkel - WA“ (Westteil) (Nr. 208) § 13a BauGB

Planliche und textliche Festsetzungen / Hinweise



Unmaßstäblicher Auszug des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes
(Planungsstand 22.02.2018)



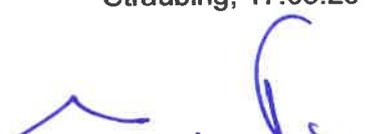
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „Stutzwinkel - WA“ (Westteil) § 13a BauGB

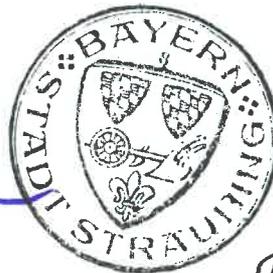
NR.: 208

STADT: STRAUBING
REG-BEZIRK: NIEDERBAYERN

1. Der Bau- und Planungsausschuss hat in der Sitzung vom 02.05.2018 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.06.2018 im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 24 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 01.08.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.09.2018 bis 08.10.2018 öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 24.01.2019 wurde mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.02.2019 bis 22.03.2019 erneut öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.
4. Die Stadt Straubing hat mit Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 08.05.2019 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.04.2019 als Satzung beschlossen. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Straubing, 17.05.2019


Markus Pannermayr
Oberbürgermeister





5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 23.05.2019 im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 21 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Straubing, 24.05.2019


Markus Pannermayr
Oberbürgermeister







I. Planliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

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

1.1 II Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß

1.2 WH_{Nord/Süd/Trauf} Wandhöhe (inkl. Lage) als Höchstmaß
(siehe Anlage A)

Als Wandhöhe gilt das Maß von der fertigen Straßenoberkante in Grundstücksmitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

1.3  Firstrichtung zwingend

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

2.1 O offene Bauweise
(siehe Anlage A)

2.2  Doppelhäuser/ Hausgruppen zulässig
(siehe Anlage A)

2.3  Einzelhäuser zulässig
(siehe Anlage A)

2.4  Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr.7 BauGB)



2.5



**Baugrenze Hauptbauzone
(siehe Anlage A)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Dies gilt nicht für Garagen, Carports und Stellplätze (Ausnahme Parzellen 56 mit 70).

Tiefgaragen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

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

Ausnahme für die Parzellen 6 – 70:

Wintergärten bzw. Terrassenüberdachungen dürfen die südliche Baugrenze (Hauptbauzone) um maximal 3,00 m überschreiten, wenn diese an keiner Wand eine Wandhöhe von maximal 3,00 m nicht überschreiten.

2.6



**Baugrenze Nebenbauzone (Parzellen 6 – 55)
(siehe Anlage A)**

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur in den festgesetzten Umgrenzungen zulässig.

2.7

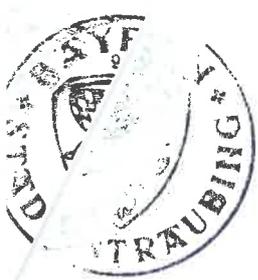
FD/SD/ PD/ WD

Dachformen
Flachdach/ Satteldach/ Pultdach/ Walmdach
(siehe Anlage A)

2.8

DN

Dachneigung
(siehe Anlage A)



3. 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)

- 3.1  Flächen für den Gemeinbedarf
- 3.2  Kindertagesstätte
- 3.3  Spielplatz für Kinder bis 12 Jahre
Anlagen die zu einer überdurchschnittlichen Lärmbelastung führen können (z.B. Skateranlagen, Ballspielflächen) sind nicht zulässig.

4. Verkehrsflächen

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

- 4.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 4.2  Verkehrsfläche mit erhöhtem Gestaltungsanspruch (Platzbildung, Aufenthalt, Parken, Zugang Kindertagesstätte)
- 4.3  Mehrzweckfläche (Parken, Ausweichen, Aufenthalt, Gehweg, Radweg)
- 4.4  Geh- und Radfahrweg
- 4.5  Ein- bzw. Ausfahrten



5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1  Fläche für Wertstoffentsorgung
- 5.2  geplante Trafostation

6. Grünflächen

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

- 6.1  Öffentliche Grünfläche
(siehe III.10)
- 6.2  Private Vorgartenzone
entlang des öffentlichen Straßenraums
(siehe III.9.1 und Anlage A)
- 6.3  Lärmschutzwall
Höhe mindestens 3,50 m über Gleisanlage
(siehe Schnitt C-C/ III.9.4/ III.10.4)

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses

(§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- 7.1  Fläche für die Rückhaltung und die Ableitung von Niederschlagswasser
(siehe III.10.3)

8. 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)

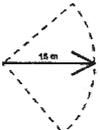
- 8.1  zu pflanzende Einzelbäume ohne Standortfestlegung
(siehe III.10)
- 8.2  Pflegeweg (Unterhaltsarbeiten, Mäharbeiten, Drainage)
ca. Breite 3,50m
- 8.3  zu pflanzende Sträucher ohne Standortfestlegung
(siehe III.10)



9. Sonstige Planzeichen

- 9.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs. 7 BauGB)
- 9.2  Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- 9.3  Maßvorgaben

II. Planliche Hinweise

1. „Rabenstraße“ Erläuternde Hinweise
2.  Vorgeschlagene Parzellennummerierung
3.  Vorgeschlagener Gebäudestandort
4.  Abstandsradius Kamine von Holzheizungen

5. Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten

- 5.1  Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 5.2  Gebäudebestand
- 5.3 767/4 Flurstücksnummer



III. Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
Nutzungen gemäß §4 (3) sind unzulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 2.1 GRZ (Grundflächenzahl) = 0,4
 - 2.2 GFZ (Geschossflächenzahl) = 1,2

3. **Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 3.1 offene Bauweise

 - 3.2 Mindestgrundstücksgrößen:

Im Bereich der Parzellen **6 – 70** ist je Wohneinheit eine Mindestgrundstücksgröße von **200 m²** erforderlich.

Im Bereich der Parzellen **1 – 5** ist je Wohneinheit eine Mindestgrundstücksgröße von **80 m²** erforderlich.

 - 3.3 Im Allgemeinen Wohngebiet ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Grundstücksfläche (**siehe I.2.4**) folgendes festgesetzt:

Die **Bruttogrundfläche (BGF)** für den im Sinne des §9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB förderfähig zu errichtenden Wohnraum beträgt mindestens **1.466 m²**.



4. **Abstandsflächen**

4.1 Es gelten außer für die Parzellen 6 mit 33 die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der fertigen Straßenoberkante in Grundstücksmitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

4.2 Für die **Parzellen 6-33** sind unter Einhaltung der festgesetzten Wandhöhen und Baugrenzen keine Abstandsflächen erforderlich.

5. **Baugestaltung**

5.1 **Im Bereich der Einzelhäuser (Parzellen 1 – 5):**

Nur Einzelhäuser zulässig.

Bei III Vollgeschossen:

Taufseitige Wandhöhe : max. 9,50 m

Bei II Vollgeschossen

Taufseitige Wandhöhe: max. 7,50 m

ROK EG:

max. 0,50 m

über fertiger Straßenoberkante
gemessen in Grundstücksmitte

Dachformen / -neigungen:

Flachdach / Pultdach, max. 7°

Dachdeckung:

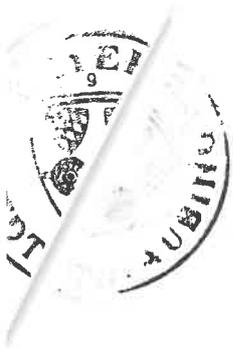
kleinformatische Dachplatten in gedeckten
Rot-, Braun-, Grautönen
Blechdeckung Farbe: grau
extensive Begrünung

Flachdach extensiv begrünt

Ausnahme im Bereich der Solar- und
Photovoltaikanlagen

Dachgauben:

unzulässig



5.2

Im Bereich der Doppelhäuser und Hausgruppen (Parzellen 6 – 33):

siehe hierzu auch Anlage A, Seite 1

Bei III Vollgeschossen:

Nördliche Wandhöhe (Traufe): max. 9,50 m

Bei II Vollgeschossen

Südliche Wandhöhe: max. 7,50 m

ROK EG:

max. 0,50 m

über fertiger Straßenoberkante
gemessen in Grundstücksmittle

Dachformen / -neigungen:

Flachdach / Pultdach, max. 7°

Dachdeckung:

kleinformatige Dachplatten in gedeckten
Rot-, Braun-, Grautönen
Blechdeckung Farbe: grau
extensive Begrünung

Flachdach extensiv begrünt

Ausnahme im Bereich der Solar- und
Photovoltaikanlagen

Dachgauben:

unzulässig

5.3

Im Bereich der Einzelhäuser (Parzellen 34 – 70):

siehe hierzu auch Anlage A, Seite 2:

Taufseitige Wandhöhe: max. 7,00 m

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

ROK EG:

max. 0,50 m

über fertiger Straßenoberkante
gemessen in Grundstücksmittle

Dachformen / -neigungen:

sym. geneigtes Satteldach, max. 19°

Walmdach, max. 19°

Pultdach, max. 7°

Flachdach

Dachdeckung:

kleinformatige Dachplatten in gedeckten
Rot-, Braun-, Grautönen
Blechdeckung Farbe: grau
Flachdach extensiv begrünt

Dachgauben:

unzulässig

- 5.4 Solar- und Photovoltaikanlagen auf der Dachfläche von Sattel-, Walm- und Pultdächern sind bei gleicher Neigung wie die Dachfläche zulässig.

Freistehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

Eine Aufständigung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern ist möglich, wenn eine maximale Höhe von 1,20 m ab OK Dachhaut nicht überschritten wird.

- 5.5 Dachaufbauten außer Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

6. Garagen und Nebengebäude, Stellplätze

6.1 Im Bereich der Parzellen 6- 70:

Vor jeder Garagenzufahrt ist ein Stellplatz von mind. 5,50 m Tiefe bis zur angrenzenden Fahrbahnkante gerechnet vorzusehen.

Ausgenommen davon sind Carports und Garagen mit automatischen Toren und Handsendern innerhalb der Nebenbauzone.

Für Einfamilienwohnhäuser sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Im Übrigen sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Vor Garagen und Carports befindliche Stauräume mit einer Tiefe von 5,50 m können darauf angerechnet werden.

Oberirdische Zufahrten und Stellplätze dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen.

6.2 Im Bereich der Parzellen 1- 5:

Die erforderlichen Stellplätze sind in Tiefgaragen zu erbringen.

Die Zufahrt ist ausschließlich von Süden und/oder Norden zulässig.

Vor jeder Tiefgarageneinfahrt ist ein Mindestabstand von 5,50 m Tiefe bis zur angrenzenden Fahrbahnkante gerechnet vorzusehen.

Eine Zufahrt von Osten bzw. Westen über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Straßenallee ist nicht zulässig.

Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Oberirdische Zufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen.



7. **Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, Lärmschutzwall**

- 7.1 Die Baugrundstücke sind auf OK Erschließungsstraße aufzufüllen. Maßnahmen der Gartengestaltung (z.B. Hochbeet, Kräuterspirale o.ä.) sind hiervon nicht betroffen.
- 7.2 Als Auffüll- und Aufschüttmaterial für Baugruben, Grundstücke, Wälle, Straßen, Wege usw. darf nur natürliches, unbelastetes Material oder zertifiziertes Recyclingmaterial verwendet werden. Zertifiziertes Recyclingmaterial ist entsprechen den Kriterien des RC- Leitfadens (Leitfaden zu den Anforderungen an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken) einzubauen. Andere Materialien sind ausnahmsweise zulässig, wenn ein erfolgtes wasserrechtliches Verfahren dies erlaubt und Belange nach Abfallrecht nicht entgegenstehen.
Hinweis: Der RC- Leitfaden kann während der Öffnungszeiten im Umweltamt der Stadt Straubing eingesehen werden.
- 7.3 Entlang von Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen, sowie im Bereich der Parzellen 1-5/ Kindergarten sind zu privaten Grundstücken Stützmauern unzulässig.
Abstützungen im Bereich von Garagenzufahrten sowie zwischen den Baugrundstücken sind bis maximal Geländehöhe zulässig.
- 7.4 Abgrabungen sind außer bei öffentlichen Erschließungsmaßnahmen unzulässig.

8. **Einfriedungen**

8.1 Einfriedung der privaten Vorgartenzone

Maximal 1,30 m hohe Holz- oder Metallzäune mit senkrechten Latten bzw. Stäben; Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen

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

8.2 Einfriedungen zu öffentlichen Grünflächen, Wegflächen:

Siehe 8.1 zusätzlich Maschendrahtzäune (max. 1,30 m), diese sind mit einer freiwachsenden mind. 1-reihigen Hecke mit heimischen Sträuchern der **Artenliste III.11.3** zu hinterpflanzen.



9. **Grünordnung**

9.1 **Private Vorgartenzone entlang des öffentlichen Straßenraums
(siehe I.6.2 und Anlage A)**

Mindestens 50% der 3m tiefen privaten Vorgartenzone entlang des öffentlichen Straßenraums ist als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

9.2 Pro Bauparzelle ist je angefangene 500 m² Grundstücksgröße ein klein-kroniger Laubbaum der **Artenliste III.11.2** Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv., STU 12 -14, ohne Wurzelballen, oder ein Obstbaum als Hochstamm oder Halbstamm zu pflanzen.

9.3 Mindestens 30% der zu pflanzenden Gehölze auf den Privatgrundstücken entsprechend den **Artenlisten III.11.1 – 11.4**.

9.4 Auf dem Lärmschutzwall sind Baumpflanzungen unzulässig.

10. Öffentliche Grünflächen

10.1 Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum

An den festgesetzten Baumstandorten (**siehe I.8.1**) ist ein kleinkroniger Baum der **Artenliste III.11.2** zu pflanzen, dieser ist durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/ Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen. Je Einzelbaum ist eine Mindestfläche von 10 qm von jeglicher Oberflächenversiegelung freizuhalten.

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

Der notwendige Sicherheitsabstand zu Leitungen ist einzuhalten.

Pro Straßenzug ist eine Baumart auszuwählen.

10.2 Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen (Parkanlage, Spielplatz)

Die öffentlichen Grünflächen sollen mit Gehölzarten der **Artenliste III.11.1 und III.11.3** bepflanzt werden.

Außerhalb der Spielbereiche sind Neuansaaten mit standortgerechtem Saatgut mit einer hohen Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.

10.3 Retentionsteich, -mulde

Der Retentionsteich ist landschaftlich zu gestalten. Die Böschungen sind im Böschungswinkel von mind. 1:4 bis 1:6 anzulegen. Technische Verbauungen und Einzäunungen sind unzulässig (**siehe I.7.1**).

10.4 Lärmschutzwall

30% des Lärmschutzwalls sind zu bepflanzen, die restlichen Flächen sind als magere Krautflur einzusäen. Die Bepflanzung ist in unregelmäßigen Gruppen der **Artenliste III.11.3** anzulegen.



11. **Artenlisten**

11.1 **Artenliste großkronige Bäume für öffentliche Grünflächen**

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Sorbus aucuparia	Eberesche
Aesculus „Briottii“	rotblühende Kastanie

Obstbaumhochstämme, Walnuss

Es können auch Versuchsbaumarten entsprechend dem Sortiment zur Erprobung von zukunftssträchtigen Baumarten der Projekts „Stadtgrün 2021/ Bayerisches Netzwerk Klimabäume“ gepflanzt werden.

11.2 **Artenliste kleinkronige Bäume für öffentliche Grünflächen**

Carpinus betulus „Monumentalis“	Säulen- Hainbuche
Cercidiphyllum japonicum	Judasblattbaum
Prunus avium „Plena“	kleinkronige Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Acer campestre	Feldahorn
Pyrus calleryana „Chanticleer“	chin. Wildbirne

Obstbäume; Hochstamm oder Halbstamm; alte, bewährte und heimische Sorten
 Es können auch Versuchsbaumarten entsprechend dem Sortiment zur Erprobung von zukunftssträchtigen Baumarten der Projekts „Stadtgrün 2021/ Bayerisches Netzwerk Klimabäume“ gepflanzt werden.

11.3 **Artenliste Sträucher**

Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial, verpflanzte Sträucher

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	Liguster
Lonicera xylosteum*	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Bibemellrose
Salix in Sorten	Weidenarten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

*nicht an Kinderspielplätzen; hier sind keine Pflanzen zu verwenden, von denen Teile beim Verzehr Vergiftungserscheinungen hervorrufen können (vergleiche die Liste giftiger Pflanzenarten des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.1075).

12. Ersatz- und Ausgleichsflächen

Gemäß §§ 14ff BNatSchG ist die geplante Bebauung als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten.

Der errechnete Ausgleichsflächenbedarf beträgt **25.026,98 m²**.

Es erfolgt eine Ersatzzahlung an das Ökokonto der Stadt Straubing.

Die Ausgleichsflächen werden auf dem Flurstück 434 (TF), Gemarkung Feldkirchen (9.392,4 m²) sowie dem Flurstück 2304 (TF), Gemarkung Alburg (15.634,6,6 m²) realisiert.

Die Pflege und der ökologisch orientierte Unterhalt der Flächen muss in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Straubing dauerhaft gewährleistet sein.

13. Ver- und Entsorgung

- 13.1 Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Vornehmlich ist es breitflächig zu versickern, nur in Ausnahmefällen kann über einen Sickerschacht das Oberflächenwasser in den Untergrund geleitet werden.

14. Immissionsschutz

- 14.1 Bauliche und passive Schallschutzmaßnahmen

Beim Neubau von Wohngebäuden und Wohnungen sind passive Schallschutzmaßnahmen durch geeignete Außenbauteile zu treffen. Die Außenbauteile müssen den Anforderungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (**Maßgeblicher Außenlärmpegel, siehe III.14.2**) gerecht werden. Neu zu errichtende Schlafräume, bei denen kein Fenster nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) einen Außenlärmpegel (**Fassadenpegel, siehe III.14.2**) unter 45 dB(A) aufweisen kann, sind mit fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Die Lüftungseinrichtungen müssen einen ausreichenden Luftwechsel gewährleisten (Zwangslüftung).

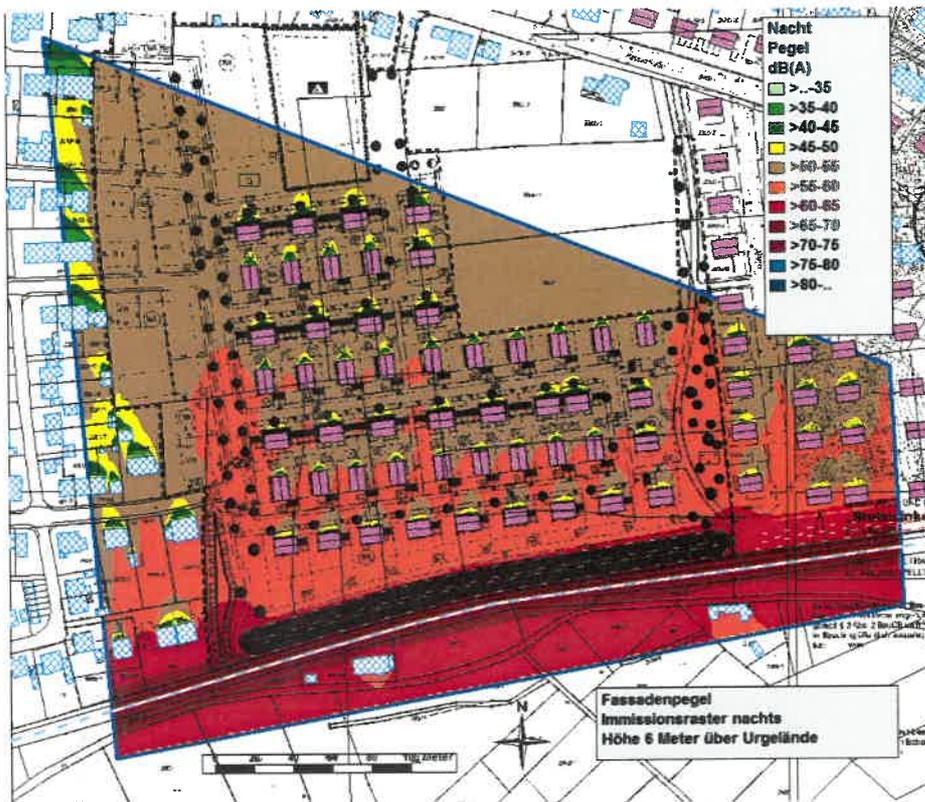
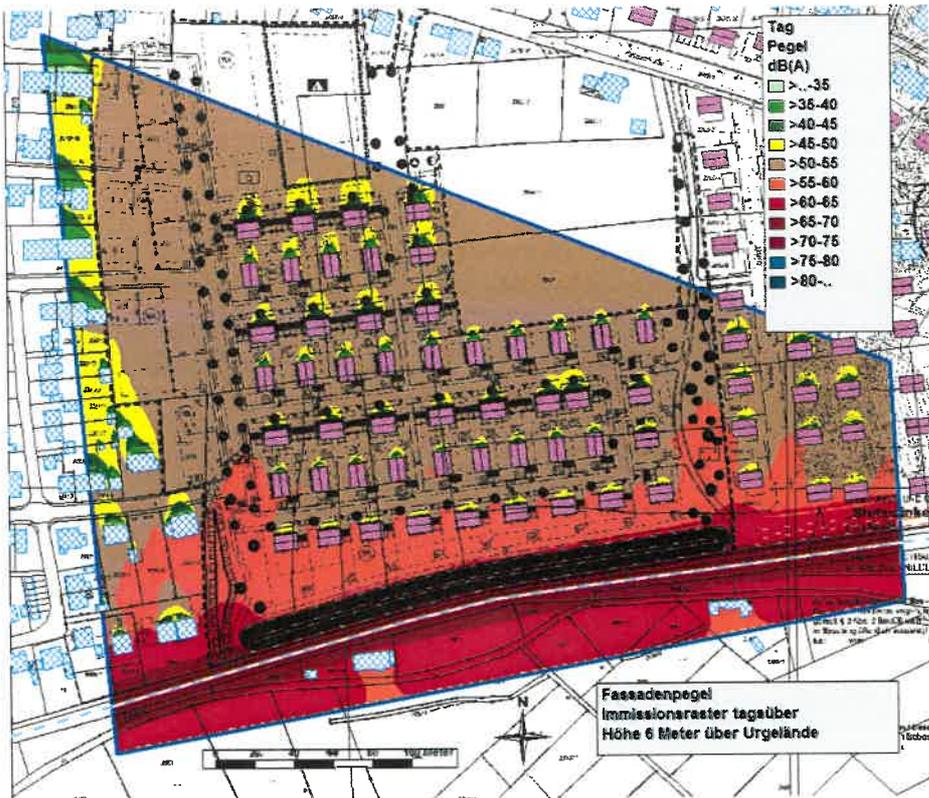
Hinweise:

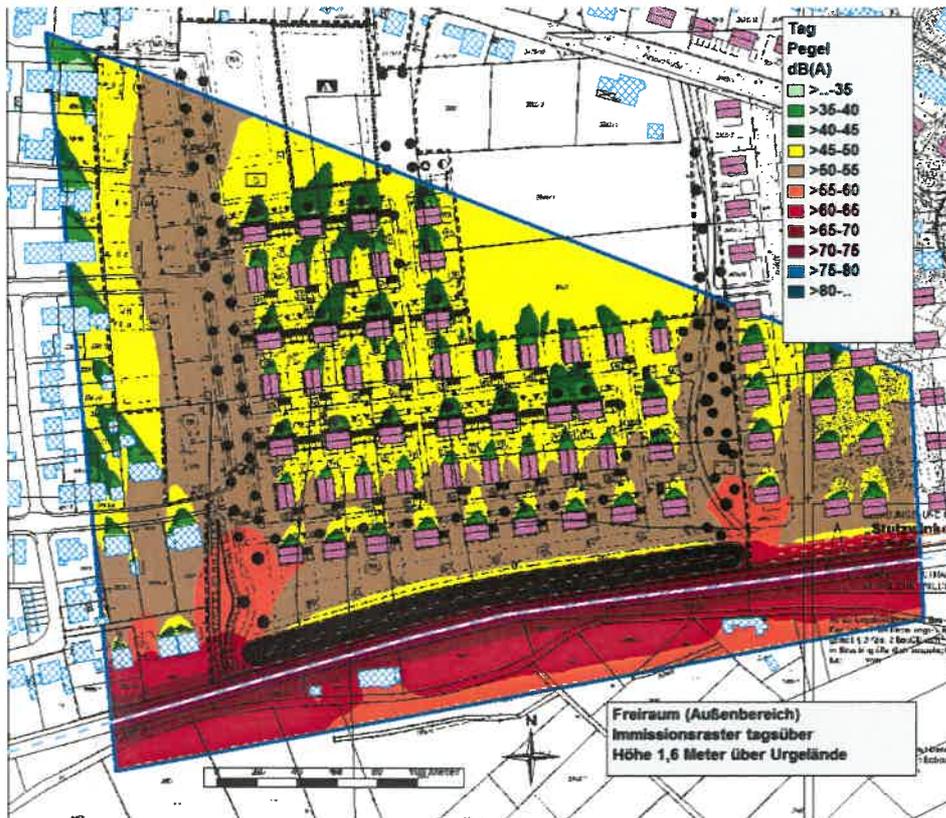
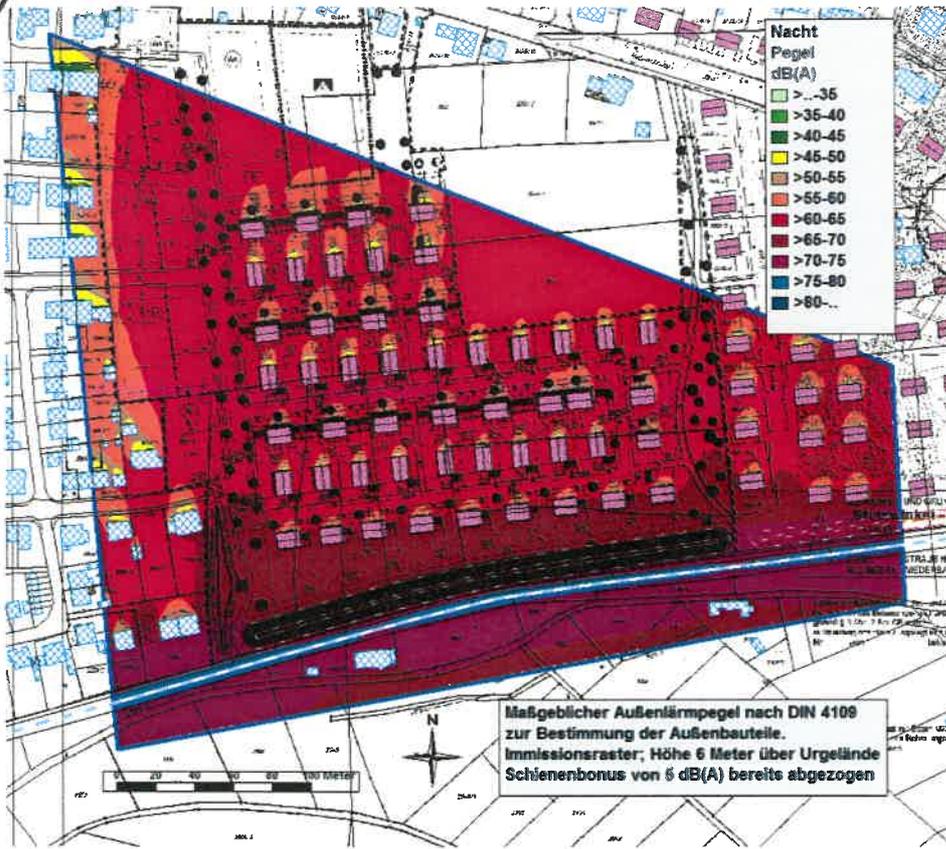
Diese Festsetzungen decken nur den Mindeststandard an Lärmschutz ab. Für einen erhöhten bzw. besonderen Schallschutz, wie die VDI- Richtlinie 4100 „Schallschutz in Wohnungen; Kriterien für Planung und Beurteilung“ vorsieht, sind für Außenbauteile um ca. 5 dB(A) höhere Schalldämmmaße erforderlich.

Anhand der derzeitigen Lärmprognosen liegen im gesamten Baugebiet nachts Lärmpegel über 45 dB(A) für fast alle Gebäudeseiten einschließlich der Dachflächen vor, bei üblicher Bauweise bzw. Gebäudestellung. Bei entsprechender Bauweise bzw. lärmgünstige Gebäudestellung können an bestimmten Gebäudeseiten niedrigere Lärmpegel als 45 dB(A) erreicht werden.

14.2

Lärmkarten





14.3

Fenster- und sonstige Lüftungsoberkanten

Bei Gebäuden auf den Parzellen 1-3 müssen Fenster- und sonstige Lüftungsöffnungsoberkanten die sich in einem Abstand von weniger als 15 Meter zu den Kaminen der Gebäude Zeisigstraße 14 (Kaminoberkante 329,98 m ü. NHN), Sittichstraße 32 (Kaminoberkante 334,01 m ü. NHN) und Dr.-Heiß-Straße 41 (Kaminoberkante 334,85 m ü. NHN) befinden, mindestens 1,0 m unter deren Kaminoberkante liegen.

14.4

Bundesimmissionsschutzrechtliche Anlagen

Genehmigungspflichtige Anlagen nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind nicht zulässig.

IV. Textliche Hinweise

1. Bodendenkmäler

Das Bauvorhaben befindet sich im Bereich eines Bodendenkmals (D-2-7141-0436: Grabhügel mit Kreisgaben vorgeschichtlicher Zeitstellung). Als vorbereitende Maßnahme zur Durchführung von Erdarbeiten hat die Stadtarchäologie Straubing Grabungen durchgeführt und das Baugebiet für die Bebauung freigegeben. Gemäß den Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Stadtarchäologie/ Gäubodenmuseum zu melden.

2. Ökologische Aspekte

2.1 Private und öffentliche Beleuchtungskörper sollten mit für Insekten schonenden und energiesparenden Leuchtmitteln ausgestattet werden. Das Licht energieeffizienter LED gilt dank der nicht vorhandenen UV-Strahlung als insektenfreundlich.

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 bevorzugte Verwendung von umweltschonenden Baustoffen, wie z.B. des nachwachsenden Rohstoffs Holz und auf umweltschonende Dämmstoffe, wie z.B. Dämmstoffe aus heimischen Holzwerkstoffen, Altpapierschnitzeln oder nachwachsenden natürlichen Materialien wie Flachs zu achten.

Es wird angeraten auf die Versorgung mit Wärme und Warmwasser mittels regenerativer Energieträger zu achten. Gerade die Photovoltaikstrom-Eigenbedarfsdeckung ist eine Maßnahme zur dezentralen Erzeugung und Verwendung erneuerbarer Energie.

Das Thema Energiestandard wird durch das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) geregelt. Der Bund führt diese noch parallel laufenden Regeln voraussichtlich 2019 im GebäudeEnergieGesetz (GEG) zusammen. Die Programme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sind für Bauherren ein wichtiger Faktor in der Finanzierung ihres Vorhabens. Die Vergabe der Zuschüsse und zinsgünstige Kredite orientieren sich an den Energiestandards der sogenannten KfW-Energieeffizienz-Hausstandards (Effizienzhäuser 55, 40 und 40 Plus).

2.4 Auf öffentlichen und privaten Flächen soll der Einsatz von Pestiziden, Mineraldünger, Streusalz und anderen ätzenden Stoffen zum Schutz von Boden, Grundwasser, angrenzender Vegetation und der Pfoten von Haustieren vermieden werden.

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.

2.6

Zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelung und zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit wird für Zufahrten und oberirdische Stellplätze, Parkstreifen, Parkplätze, Fahrgassen im Parkplatzbereich, Feuerwehzufahrten etc. , sofern dort kein Umgang mit wassergefährdenden Substanzen erfolgt, eine wasserdurchlässige Bauweise empfohlen.

2.7

Für anfallendes Dachflächenwasser wird die Nutzung mittels ausreichend dimensionierter Regenwasserzisternen z.B. zur Freiflächenwässerung und Toilettenspülung empfohlen.

2.8

Sollte bei Dacheindeckungen Zink-, Blei- oder Kupferdeckungen zum Einsatz kommen sind bei einer Gesamtfläche von größer 50 m² ggf. Reinigungsmaßnahmen erforderlich (Abstimmung WWA Deggendorf).

3.

Sicherheitsabstände Baumpflanzungen/ Grenzabstände

Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ – aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straße - und Verkehrswesen in Köln – wird verwiesen. Sind Baumschutzmaßnahmen notwendig (DVGW Arbeitsblatt GW 125), so gehen diese zu Lasten des Verursachers. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen (AGBGB) wird verwiesen.

4.

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 Planerstellung.

5.

Hang- und Schichtwasser

Der natürliche Ablauf wild abfließendem Wassers darf gem. §37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

6. Grundwasserwärmepumpen

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Bauparzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizsysteme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

7. Ver- und Entsorgung

- 7.1 Das Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal entsorgt.
7.2 Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten. Das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach und unverschmutzten Hofflächen ist zu versickern.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) oder in Oberflächengewässer (TRENOG) zu beachten.

Gegebenenfalls ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Die Versickerung ist im Bauantrag nachzuweisen.

- 7.3 Im Verkehrsbereich werden Rohrrigolen errichtet.
7.4 Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas ist durch die Stadtwerke Straubing GmbH gesichert.
7.5 Die Abfallentsorgung obliegt dem Zweckverband Abfallbeseitigung Straubing Stadt und Land.
7.6 Die möglichst ausschließliche regenerative Energiegewinnung wird empfohlen.

8. Feuerwehrezufahrten und Bewegungsflächen

Bei der Bemessung der Zufahrtmöglichkeiten für die örtliche Feuerwehr sind die Abmessungen (Zufahrtsbreite, Fahrspuren, Aufstellflächen, Bewegungsflächen, Wendehammer, Kurvenradien usw.) nach Richtlinie über Flächen für die Feuerwehren „Fassung Februar 2007“ zu beachten (Bay-BO Art.5).

9. Kriegseinwirkungen

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

10. Einsehbarkeit von Regelwerken

Die in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Vorschriften, DIN-Normen, Verordnungen, Richtlinien usw. sind in den jeweils zuständigen Fachämtern der Stadtverwaltung Straubing vorliegend und können dort zu den allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.