

STRUKTURPLAN - PLANLICHER HINWEIS

M 1:1.000



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

(WA) Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. Bauweise/ Baulinie/ Baugrenze

- Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Es ist die offene Bauweise festgesetzt
Baulinie: Wohngebäude und Nebenanlagen dürfen max. 3,00 m von der Baulinie nach Süden abgerückt werden.
Baugrenze

3. Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Mehrzweckstreifen (Parken, Straßenraumbegrenzung, sh. textl. Festsetzungen 5.7)
Öffentlicher Geh- und Radweg (sickerfähige Befestigung)
Straßenbegrenzungslinie

4. Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
Baum zu pflanzen
Baum zu erhalten
Baum auf Grund der Planung nicht zu erhalten

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Fläche zum Erhalt von vorhandener Vegetation; LB = Die Allee ist geschützter Landschaftsbestandteil gem. Art. 12 BayNatSchG (Alt)
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen gemäß Planschrieb; sh. Festsetzungen durch Text 5.5

6. Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude in den Parzellen 8 - 13 sind Garagen/ Carports/ Stellplätze nur innerhalb dieser festgesetzten Flächen zulässig.

7. Nutzungsschablone

Table with columns: Art der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl, Bauweise, Max. zulässige Wandhöhe, zulässige Dachform und Dachneigung

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,5 maximal zulässige Grundflächenzahl 0,5 bei Doppelhäusern
GRZ 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl 0,4 bei Einzelhäusern

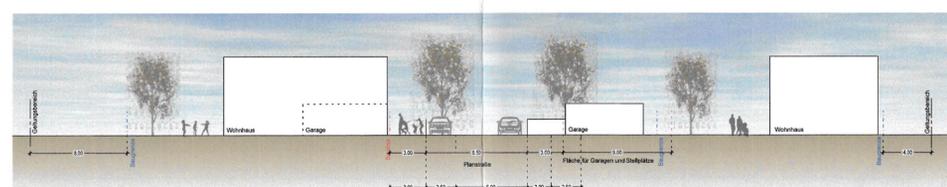
2. Abstandsflächen

Es gilt die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung. Für die Berechnung der Abstandsflächen ist auf die OK Erschließungsstraße in Grundstücksmitte Bezug zu nehmen.

3. Gestalterische Festsetzungen

- 3.1 Dachform/ Dachneigung: Flachdach bzw. flach geneigtes Dach 0° - 5°
3.2 Dachdeckung: Dachbegrünung zulässig
3.3 Fassade: weiße Fassadenanstriche, graue oder naturbelassene Holzverkleidungen
3.4 Wandhöhe: Wandhöhe max. 7,00 m. Als Wandhöhe gilt das Maß von OK Erschließungsstraße in Grundstücksmitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
3.5 ROK EG: max. 0,30 m über fertiger Straßeneberkante gemessen in Grundstücksmitte
3.6 Sonnenkollektoren/ Photovoltaikanlagen: Freistehende Anlagen sind nicht zulässig. Eine Aufständerung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern ist möglich, wenn eine max. Höhe von 1,20 m ab OK Dachhaut nicht überschritten wird.

SCHEMASCHNITT A -A' - PLANLICHER HINWEIS



4. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind in Dach- und Baugestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen. Kellergaragen sind unzulässig. Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen. Vor Garagen und Carports befindliche Stauraume können darauf angerechnet werden. Diese dürfen die vor die vordere Baugrenze/ Baulinie vortreten. Oberirdische Zufahrten und Stellplätze dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, dürfen nur innerhalb der durch Baulinien und/ oder Baugrenzen definierten Baufelder erstellt werden.

5. Grünordnung

5.1 Geeignete Baumarten 2. - 3. Ordnung für den Hausgarten

- Malus Hybrid, Zier-Apfel, Acer campestre 'Eisrijk', Feldahorn, Carpinus betulus, Hainbuche, Crataegus crus-galli, Hahnenorn, Cercis siliquastrum, Judasbaum, Amelanchier arborea, Baumförmige Felsenbirne, Sorbus intermedia, Schwed. Mehlbeere, Liquidambar styraciflua, Amberbaum, Pyrus callierana 'Chanticleer', Stadt-Birne, Obstbäume in Sorten

5.2 Geeignete standortheimische Straucharten

- Crataegus mongyna, Eingriffeliger Weißdorn, Cornus mas, Kornelkirsche, Cornus sanguinea, Hartriegel, Corylus avellana, Hasel, Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen, Ligustrum vulgare, Liguster, Lonicera xylosteum, Gewöhnliche Heckenkirsche, Salix purpurea, Purpur-Weide, Salix viminalis, Korb-Weide, Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

5.3 Geeignete Straßenbaumarten 1.-2. Ordnung

- Acer platanoides, Spitzahorn, Acer campestre, Feld-Ahorn 'Huibers Elegant', 'Huibers Elegant', Alnus spaethii, Purpur-Erle, Carpinus betulus, Hainbuche, Gleditsia triacanthos

- 'Shademaster', Dornlose Gleditschie, Sorbus intermedia, Schwed. Mehlbeere, Tilia cordata 'Greenspire', Winterlinde 'Greenspire'

5.4 Mindestqualität festgesetzter Bepflanzungen

Die zu pflanzenden Gehölze müssen Baumschulqualität entsprechen. Pflanzgrößen: Heister mind. 2xv, 150-200, Straucher mind. 2xv 60-100; Bäume Hochstamm 3xv 18/20, Obstbäume Hoch- oder Halbstamm 3xv 16/18; Pflanzung in jeweils mindestens 10 m² offenem und mindestens 16 m² durchwurzelbarem Boden; im Bereich bisher befestigter Flächen ist ein Bodenaustausch bis auf den gewachsenen Untergrund vorzunehmen; der Austausch muss auf der gesamten Baumscheibe erfolgen.

5.5 Bepflanzungen auf Privatgrund

Die festgesetzten Bäume sind unter Beibehaltung der prinzipiellen Lage und Pflanzliste 5.1 zu pflanzen. Sämtliche Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

In Flächen mit einer Umgrenzung für das Anpflanzen ist - bei Einschrieb 'Bäume' mindestens ein Laubbaum 2. - 3. Ordnung pro 25 m Grundstücksbreite zu pflanzen. Auf das Lichtprofil erlangt der Strauch zu achten.

Auf Parzelle P7 und P8 ist jeweils ein Laubbaum 2. - 3. Ordnung zu pflanzen. Entlang des westlichen Ortsrandes auf den Parzellen P6 und P7 sind Formhecken aus Laub- und Nadelgehölzen unzulässig. Die Verwendung gärtnerischer Zuchtformen, insbesondere buntblaubige Sorten, Sorten mit säulen- und kugelförmigen Kronen, ist unzulässig. Die Pflanzung ist spätestens in der auf den Abschluss der Hoch- und Tiefbauarbeiten folgenden Pflanzperiode (Frühjahr bzw. Herbst) auszuführen. Der Vollzug ist dem Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Straubing anzuzeigen.

Erziehung- und Pflegeschritte: Sämtliche festgesetzte zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft in freiwachsender Form zu belassen. Einkürzungen der Krone und insbesondere des Leittriebs sind unzulässig. Gehölze mit eingekürzten Kronen bzw. Leittrieb sind angleich zu ersetzen. Fachgerechte Erziehungs- und Pflegeschritte sind zulässig.

5.6 Baumbestand

In zeichnerisch festgesetzten Flächen mit 'Umgrenzung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern' sind bei Planschrieb 'Gehölzschutz' die vorhandenen Bäume zu erhalten, sowie der Wurzelraum und der Stamm der betroffenen Gehölze vor Verdichtung und Belastung auch im Zuge des Baubetriebes zu schützen. Abgrabungen, Aufschüttungen und Ablagerungen sind nicht gestattet.

Während der gesamten Bauphase im Bereich von Flächen zum Erhalt von vorhandener Vegetation ist ein stabiler Bauzaun entlang der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Baugrundstück zu errichten und zu erhalten.

5.7 Mehrzweckstreifen

In zeichnerisch festgesetzten Mehrzweckstreifen sind: - Stellplätze mit wasserundurchlässigem Belag auszuführen insgesamt die dargestellte Anzahl der Bäume mit jeweils mindestens 10 m² offenem und mindestens 16 m² durchwurzelbarem Boden zu pflanzen. Im Mehrzweckstreifen dürfen keine Kabel und anderweitige Versorgungsleitungen verlegt werden, Querungen von Versorgungsleitungen sind zulässig.

6. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Die Baugrundstücke sind auf OK Erschließungsstraße aufzufüllen. Darüber hinausgehende Geländeauffüllungen (z.B. Terrassenhöhen) sind unzulässig. Stützmauern o.ä. sind unzulässig. Abgrabungen sind unzulässig. Geländeaufschüttungen sind an bestehende Gelände auf dem Nachbargrundstück sind durch Böschungen im Verhältnis 1:3 anzugleichen.

7. Einfriedungen

Die zulässige Höhe von Einfriedungen bemisst sich ab OK Erschließungsstraße. Sofern nichts anderes festgesetzt ist, sind durchgehende Streifenfundamente und Zaunsockel unzulässig. Zum öffentlichen Straßenraum sind bei den Parzellen P1 bis P9 senkrechte Holz- oder Metallzäune und geschnittene Laubgehölze bis zu einer maximalen Höhe von 1,30 m zulässig. Bei den Parzellen P10 - P13 sind zum öffentlichen Straßenraum Einfriedungen als Mauer mit einer Höhe von 1,30 m zu errichten. Die Ausführung ist an die Gebäudegestaltung anzugleichen. Gabionen sind als Einfriedungen unzulässig. Freiwachsende Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen und max. 1,3 m hohe Maschendrahtzäune sind an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zulässig.

8. Immissionsschutz

Auf den Parzellen P1 und P13 dürfen aus immissionsschutzrechtlichen Gründen offene Fenster von schutzbedürftigen Räumen nicht mit direkter Sichtverbindung zur Staatsstraße St 2141 (Chamer Straße) ausgerichtet werden. Zusätzlich sind folgende Festsetzungen für die Parzellen P1 - P4 und P10 - P13 zu berücksichtigen: - Schutzbedürftige Räume (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, Büroräume, Wohnräume) müssen grundsätzlich mit fensterunabhängigen, schalldämmten Lüftungseinrichtungen (kontrollierte Wohnraumlüftung) ausgestattet werden. - Das bewertete Schalldämmmaß von Außenwänden muss mindestens einen Wert von 35 dB(A) aufweisen. Eingebaute Rollädenkästen sind zu berücksichtigen und dürfen das bewertete Schalldämmmaß der Außenwände nicht verringern.

9. Mindestgrundstücksgröße

Pro Wohneinheit ist eine Mindestgrundstücksgröße von 200 m² festgesetzt.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1. bestehende Grundstücksgrenze
2. geplante Grundstücksgrenze
3. bestehende Gebäude
4. Gebäude zum Abruch vorgesehen
5. 1685/58 Flurnummer
6. P3 Vorgeschlagene Parzellennummer
7. 612 m² geplante Parzellengröße
8. Maßangabe in Meter geplant
9. Höhenrichtlinien
10. Sichtdreieck; Schenkellänge 70 m
11. Baum zu pflanzen; ohne Standortfestlegung
12. +317,00m ü. NN ca. Höhen OK Straßenachse
13. geplanter Standort Oberflurhydrant OFH

HINWEISE DURCH TEXT

1. Altlasten/ Krieseinwirkungen/ Bodendenkmäler Ein Altlastenverdacht besteht nicht. Es wird jedoch empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdacht smomenten (Geruch, Optik, etc.) ist die Stadt Straubing bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

Das Gebiet um Straubing wurde im 2. Weltkrieg flächig bebaut. Es ist nicht auszuschließen, dass Ausläufer der Bombung bis in den zu bebauenden Bereich gegangen sind. Im Rahmen der Gefahrenforschung lassen die Luftbilder der Belegung durch die Alliierten keinen konkreten Verdacht auf das Vorhandensein von Fundmunition erkennen. Blindgänger können dennoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Das Merkblatt über Fundmunition und die Bekannmachung 'Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)' des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

Archäologische Bodenfunde, welche bei Erarbeiten zu Tage treten unterliegen nach Art. 8 DSchG der Meldepflicht und müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Abteilung Bodendenkmalpflege) mitgeteilt werden.

2. Ökologische Aspekte

2.1 Der Unterbau von Verkehrsanlagen sollte - soweit möglich - mit Bauschuttrecyclingmaterial ausgeführt werden. 2.2 Es wird zur Schonung von wertvollen Primärressourcen dringen empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung unweiltschonender Baustoffe (z.B. auch Materialien aus dem Bauschuttrecycling) und die Erzeugung von 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 Bauwerkern wird empfohlen, sich diesbezüglich entsprechender Informationsangebote (z.B. Passivhaus Institut/ Darmstadt) zu bedienen.

2.3 Auf den Einsatz von Streusalz, chemischen Pflanzenschutz- und Düngemittel soll verzichtet werden. 2.4 Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist die Stadt Straubing bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

2.5 Für anfallendes Dachflächenwasser wird die Nutzung mittels ausreichend dimensionierter Regenwasserzisternen für Freiflächenbewässerung und Toilettenspülung empfohlen.

3. Landwirtschaft

Die Grundstücksnutzer werden darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auch nach guter fachlicher Praxis Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen entstehen können. Diese sind zu dulden.

4. Sicherheitsabstände Baupflanzungen/ Grenzabstände

Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungstyp der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überlegen. Auf das 'Merkblatt über Bauzustände und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen' - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen (AGBG) wird verwiesen.

5. Hochwasserschutz

Der Stadteil Gattüt ist durch Hochwasserschutzanlagen vor einem 100-jährlich wiederkehrenden Hochwasser geschützt. Im Falle des Versagens dieser Hochwasserschutzanlagen kann eine Überflutung der Ortslage jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die Genehmigungen von Vorhaben begründet keinen Anspruch auf Verbesserung der Hochwasserschutzanlagen oder Schadensersatz bei Versagen der Anlagen. Es wird daher darauf hingewiesen, dass im Zuge der Bauplanung und -ausführung dieses Restrisiko dem Gebäudezweck entsprechend beachtet werden sollte.

Es wird empfohlen auf die Errichtung von Kellerräumen zu verzichten oder diese bautechnisch so auszubilden, dass hoch anstehendes Grundwasser nicht in das Gebäude eindringen kann (wasserdichte Wanne). Die Wahl der Baumaterialien kann wesentlichen Einfluss auf die Sanierungsfähigkeit des Gebäudes nach einem solchen Hochwasserkatastrophenfall haben.

Es empfiehlt sich - wenn möglich - Schlafräume über dem Niveau der HQ-Kote von 319,85 m üNN vorzusehen, wasserführende Stoffe (wie z.B. Heizöl) so zu lagern, dass deren Behälter auftriebs- und bruchsicher sind und bautechnische Anlagen so auszubilden, dass diese im Hochwasserkatastrophenfall - wenn auch nur eingeschränkt - noch funktionieren.

Falls ein Kellergeschoss geplant ist: - Befindet sich der Wasserstand der Donau am Pegel Straubing/ Pfling (siehe www.hnd.bayern.de) über der Marke von 500 cm, dürfen keine neuen Baugruben ausgehoben werden. Bei bereits offenen Baugruben ist ab dem o.g. Wasserspiegel mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf Rücksprache zu halten.

- Grundsätzlich darf die bindige Deckschicht über dem quartären Gwässersattler nicht dauerhaft geschwächt und dadurch ein verstärkter Drängewasseranfall hervorgerufen werden. Infolgedessen dürfen im Bereich anstehender bindiger Boden (Ton, Lehm, Schluff) Wiederverfüllungen von Baugruben, Leitungsgräben usw. nicht mit rolligem, durchlässigen Material (Kies, Sand o.ä.), sondern nur mit bindigem Material erfolgen. Im Zuge der Verfüllung muss eine lagerweise Verdichtung vorgenommen werden.

- Die Verfüllung der Baugruben muss so zeitnah wie möglich erfolgen. - Bei Bauteilen, die in die bindige Deckschicht einbinden, ist auf eine dichte Verbindung zwischen dem bindigen Verfüllmaterial und dem Bauteil zu achten. Dies kann durch stägerne Schalung oder durch eine mittels Zahnpachtel aufgetragene horizontale Zernstapchlung erfolgen. Bei außenliegender Dämmung im Bereich der bindigen Deckschicht muss die Seite der Dämmplatte, die in Kontakt mit dem bindigen Verfüllmaterial steht, eine raue Oberfläche aufweisen und die Dämmplatten sind vollständig mit dem zu dämmenden Bauteil zu verkleben.

- Dränagen und Grundwasserentspannungen sind nicht zulässig. - Noppenbahnen an Bauteilen im Bereich der bindigen Deckschicht sind nicht zulässig.

6. Grundwasser

Es muss mit hohen Grundwasserständen bis über Geländeoberkante und Druckhöhen bis 319,85 m üNN gerechnet werden. Für die Errichtung von Gebäuden sind deswegen aus wasserwirtschaftlicher Sicht folgende Aspekte zu beachten: - Durch das Bauvorhaben darf kein verstärkter Drängewasseranfall hervorgerufen werden. Dränungen und Grundwasserentspannungen sind nicht zulässig. Baugruben, Leitungsgräben u.ä. sind umgehend und vor allem dicht zu verfüllen. Die Dichtung bindiger bzw. gering durchlässiger Bodenschichten darf nicht geschwächt werden. - Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserundurchlässig auszuführen. Niederschlagswasser ist, soweit möglich, breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

7. Feststofffeuerungsanlagen

Für Errichtung und Betrieb häuslicher Feststofffeuerungsanlagen ist die Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV - vom 26.11.2010 zu beachten. Die Kamine von Feststofffeuerungsanlagen gegenüber Fenstern von Wohnräumen beschubarer Wohngebäude ausreichende Abstände einhalten müssen, empfiehlt sich die Kontaktaufnahme mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Straubing bereits vor der Planerstellung.

8. Immissionsschutz

Um ein verträgliches Wohnen zu gewährleisten wird empfohlen, alle Fenster von Aufenthaltsräumen mindestens mit Fenstern der Schallschutzklasse III und mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten (kontrollierte Wohnraumlüftung).

9. Metalldecker

Bei beschichteten Metalldeckern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse II nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C3 nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Bei Dächern mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckungen > 50 m² sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen des abzuleitenden Niederschlagswassers erforderlich.

10. Natürlicher Wasserabfluss

Beeinträchtigungen Dritter infolge der Niederschlagswasserbeseitigung auf dem Baugrundstück sind auszuschließen. Der natürliche Abfluss abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines angrenzenden, ggf. auch tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

11. Wintergärten

Wintergärten sollen unbeheizt und vom Gebäude thermisch isoliert oder in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung integriert errichtet werden.

12. Grundwasserwärmepumpen

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

13. Straßenbeleuchtung

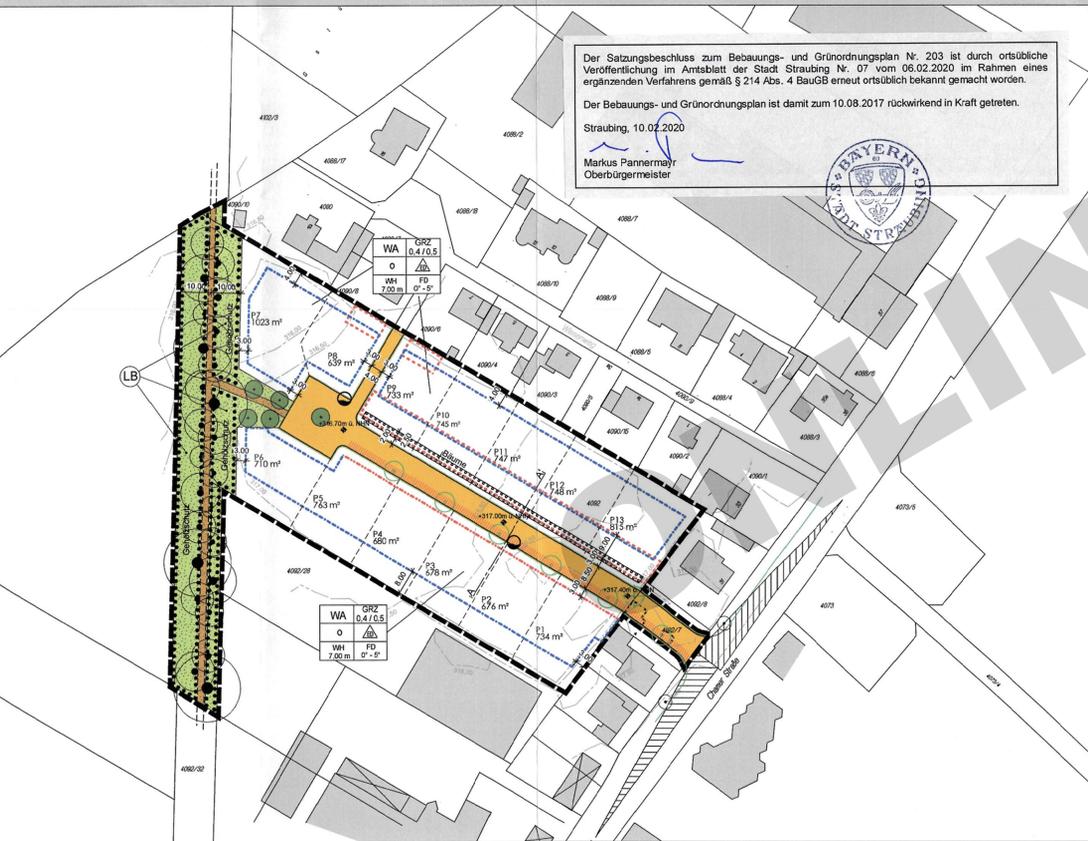
Zur Schonung von Nachtlärm soll eine insektenstosende und energiesparende Straßenbeleuchtung mit dem Leuchtyper LED Leuchte vorgesehen werden.

LUFTBILD



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "AM PILGERWEG"

M 1:1.000



Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 203 ist durch ortsübliche Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 07 vom 08.02.2020 im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB erneut ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit zum 10.08.2017 rückwirkend in Kraft getreten. Straubing, 10.02.2020 Markus Pannermayr Oberbürgermeister

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,5 maximal zulässige Grundflächenzahl 0,5 bei Doppelhäusern
GRZ 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl 0,4 bei Einzelhäusern

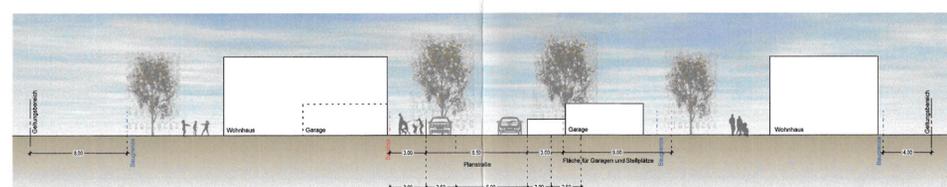
2. Abstandsflächen

Es gilt die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung. Für die Berechnung der Abstandsflächen ist auf die OK Erschließungsstraße in Grundstücksmitte Bezug zu nehmen.

3. Gestalterische Festsetzungen

- 3.1 Dachform/ Dachneigung: Flachdach bzw. flach geneigtes Dach 0° - 5°
3.2 Dachdeckung: Dachbegrünung zulässig
3.3 Fassade: weiße Fassadenanstriche, graue oder naturbelassene Holzverkleidungen
3.4 Wandhöhe: Wandhöhe max. 7,00 m. Als Wandhöhe gilt das Maß von OK Erschließungsstraße in Grundstücksmitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
3.5 ROK EG: max. 0,30 m über fertiger Straßeneberkante gemessen in Grundstücksmitte
3.6 Sonnenkollektoren/ Photovoltaikanlagen: Freistehende Anlagen sind nicht zulässig. Eine Aufständerung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern ist möglich, wenn eine max. Höhe von 1,20 m ab OK Dachhaut nicht überschritten wird.

SCHEMASCHNITT A -A' - PLANLICHER HINWEIS



Nr.: 203

Bebauungs- und Grünordnungsplan "AM PILGERWEG" gemäß § 13a BauGB. STADT: STRAUBING, REG. BEZIRK: NIEDERBAYERN. M 1:1000

Aufstellungsbeschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 27.07.2016. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.02.2017 bis 20.03.2017 in Straubing öffentlich ausgelegt und im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr.: 06/2017 vom 09.02.2017 bekannt gemacht.

Straubing, 28.03.2017 Pannermayr Oberbürgermeister

Die Stadt Straubing hat mit Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 28.06.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Straubing, 14.08.2017 Pannermayr Oberbürgermeister

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist durch ortsübliche Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr.: 31 am 10.08.2017 bekannt gemacht worden. -Gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB ist der Bebauungsplan durch diese Veröffentlichung rechtsverbindlich-

Straubing, 14.08.2017 Pannermayr Oberbürgermeister

STADTENTWICKLUNG UND STADTPLANUNG. Gefertigt: 26.01.2017, Gesehen: 03.02.2017, Genehmigt: 02.08.2017. HW Gesellschaft von Architekten mbH (Beschl. Bau- und Planungsausschuss vom 28.06.2017). STADT STRAUBING, Bach, Ltd. Baudirektor