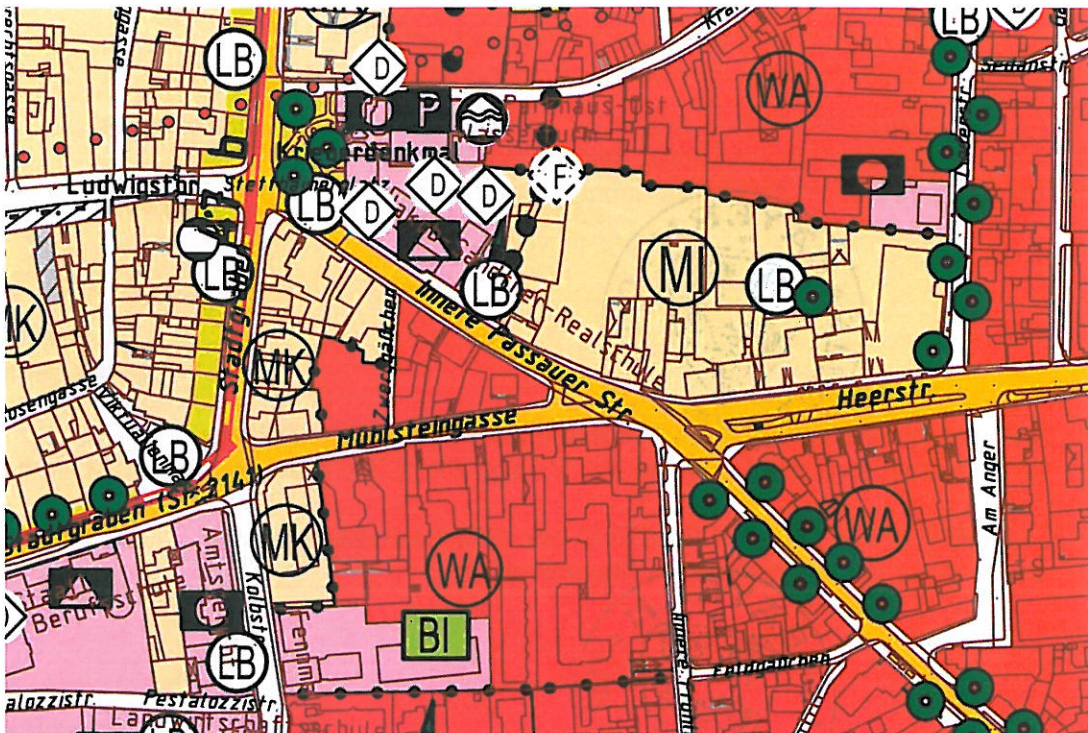




# STADT STRAUBING

## Einfacher Bebauungsplan „An der Persiluhr“ (Nr. 194) § 13a BauGB

### Planliche und textliche Festsetzungen/ Hinweise



Unmaßstäblicher Auszug des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes  
(Planungsstand 01.12.2016)



EINFACHER BEBAUUNGSPLAN  
**„An der Persiluhr“**  
§ 13a BauGB

NR.: 194

STADT: STRAUBING  
REG-BEZIRK: NIEDERBAYERN

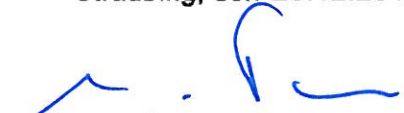
Aufstellungsbeschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 14.09.2016 .  
Der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes wurde mit Begründung  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.03.2017 bis 06.04.2017  
in Straubing öffentlich ausgelegt und im Amtsblatt der Stadt Straubing  
Nr.: 08 vom 23.02.2017 bekanntgemacht.

Der überarbeitete Entwurf des einfachen Bebauungsplanes wurde mit Begründung  
gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 23.10.2017 bis 23.11.2017 in  
Straubing öffentlich ausgelegt und im Amtsblatt der Stadt Straubing  
Nr.: 40 vom 12.10.2017 bekannt gemacht.

Die Stadt Straubing hat mit Beschluss des Bau- und Planungsausschusses  
vom 13.12.2017 den einfachen Bebauungsplan  
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Straubing, den 20.12.2017




  
Pannermayr  
Oberbürgermeister

Der einfache Bebauungsplan ist durch ortsübliche Veröffentlichung  
im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr.: 50 am 21.12.2017 bekannt gemacht worden.

Gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB ist der einfache Bebauungsplan  
durch diese Veröffentlichung rechtsverbindlich.

Straubing, den 22.12.2017



  
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 | IV - V | Zahl der Vollgeschosse<br>als Mindest- und Höchstmaß<br>gem. Nutzungsschablone |
| 1.2 | IV     | zwingende Zahl der Vollgeschosse   |
| 1.3 | WH     | Wandhöhe<br>als Mindest- und Höchstmaß<br>gem. Nutzungsschablone               |


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

Technische Dachaufbauten sind innerhalb der Dachfläche zulässig, wenn sie eine Höhe von 3m ab OK Dachhaut nicht überschreiten und um mindestens 3 Meter von der Fassadenvorderkante zurückversetzt errichtet werden. Bei technischen Dachaufbauten handelt es sich um untergeordnete Einrichtungen wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen, Antennen, Liftaufbauten, Aufbauten über Treppenhäuser, Dachzugänge sowie vergleichbare Dachaufbauten sowie Brüstungen und Geländer von begehbaren Dächern und Dachterrassen.








## 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 2.1 | O   | offene Bauweise   |
| 2.2 | g   | geschlossene Bauweise   |
| 2.3 | a   | abweichende Bauweise<br><i>Einzelhäuser innerhalb der definierten Baugrenzen mit seitlichem Grenzabstand</i>  |
| 2.4 |  | <b>Baugrenze</b><br><br>Bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und Gebäudlichkeiten gem. Art. 6 (9) BayBO dürfen nur innerhalb der Baugrenzen erstellt werden.<br><br>Die westlich zum bestehenden Gebäude Innere Passauer Straße 17 im Abstand von 5m verlaufende Baugrenze kann in den Obergeschossen durch Balkone mit einer maximalen Tiefe von 1,50m überschritten werden. Die Belange des Brandschutzes sind zu gewährleisten.<br><br>Tiefgaragen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. |
| 2.5 | -----   | Baulinie  |
| 2.6 | FD  | Flachdach gem. Nutzungsschablone  |
| 2.7 | SD  | Satteldach gem. Nutzungsschablone   |
| 2.8 | PD  | Pulldach gem. Nutzungsschablone   |
| 2.9 | DN  | Dachneigung gem. Nutzungsschablone  |



### 3. Verkehrsflächen

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




- |     |   |  |
|-----|---|--|
| 3.1 |  | öffentliche Straßenverkehrsfläche  |
| 3.2 |  | Mehrzweckfläche<br>(Platzfläche, Parken, Ausweichen, Straßenraumbegrünung, Aufenthalt, Gehweg, Radweg) |
| 3.3 |  | Ein- bzw. Ausfahrten   |
| 3.4 |  | Ruhender Verkehr   |
| 3.5 |  | Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten.<br>Stellplätze und Stellplatzzufahrten unzulässig.                  |

### 4. Grünflächen

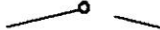
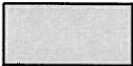
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- |     |   |  |
|-----|---|--|
| 4.1 |  | zu erhaltender Baumbestand   |
| 4.2 |  | zu pflanzender Einzelbaum<br>Winterlinde – <i>tilia cordata</i><br>Pflanzgröße: Stammumfang 18/20 cm<br>Pflanzung in einer offenen Baumscheibe<br>von mindestens 25 m <sup>2</sup> |

## 5. Sonstige Planzeichen

- 5.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs. 7 BauGB)
- 5.2  Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- 5.3  Maßvorgaben

## II. Planliche Hinweise

1. „Persiluhr“ Erläuternde Hinweise
2. Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten
- 2.1  Flurstückgrenze mit Grenzstein
- 2.2  Gebäudebestand
- 2.3 767/4 Flurstücksnummer

### III. Textliche Festsetzungen

#### 1. Maß der baulichen Nutzung

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

1.1 GRZ = 0,8

#### 2. Abstandsflächen

2.1 Innerhalb der Baugrenzen/ Baulinien sind unter Einhaltung der festgesetzten Wandhöhen (siehe I.1.3) keine Abstandsflächen erforderlich. Der Brandschutz ist zu gewährleisten.

2.2 Auf der, der Flurstücksnummer 770 bzw. 771 beide Gemarkung Straubing zugewandten Seite (östliche Geltungsbereichsgrenze) ist die volle Abstandsfläche (1H) gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

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

#### 3. Baugestaltung

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

Aufgeständerte oder freistehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

#### 4. Technischer Umweltschutz

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

## 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.
- 2.6 Zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelung und zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit wird für Zufahrten und oberirdische Stellplätze, Parkstreifen, Parkplätze, Fahrgassen im Parkplatzbereich, Feuerwehruzufahrten 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.



### **3. Grundwasserwärmepumpen**

- 3.1 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.

### **4. Ver- und Entsorgung**

- 4.1 Das Schmutzwasser- und Niederschlagswasser kann über einen Mischwasserkanal entsorgt werden.

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.

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 (TREN OG) zu beachten.

Gegebenenfalls ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

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

- 4.2 Die möglichst ausschließliche regenerative Energiegewinnung wird empfohlen.

### **5. Baumschutzverordnung**

- 5.1 Die Baumschutzverordnung ist zu beachten.

### **6. Grünordnung**

- 6.1 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.

### **7. Feststofffeuerungsanlagen**

- 7.1 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.

## 8. Verkehrslärm

- 8.1 Innerhalb des Geltungsbereiches ist mit erhöhtem Verkehrslärm durch die beiden Hauptverkehrsstraßen zu rechnen.  
Im Lärmbelastungskataster Bayern 2013 gemäß EG- Umgebungslärmrichtlinie herausgegeben durch das Bayerische Landesamt für Umwelt ist dieser Bereich aufgeführt.

Für die notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden gegenüber Außenlärm sind für die erforderlichen Berechnungen nach DIN 4109 Teil 2 „Schallschutz im Hochbau“ in der jeweils gültigen Fassung folgende heutigen Mindestverkehrsbelastungen mindestens zu Grunde zu legen:

Innere Passauer Str. 9.000 Kfz/24h; Mühlsteingasse 12.000 Kfz/24h; Herrstraße 12.000 Kfz/24h

Verkehrsbelastungen in den nächsten Jahren sind mit Entwicklungsfaktoren zu berücksichtigen.

## 9. Kriegseinwirkungen

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

## 10. Altlasten / Bodenschutz

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

## 11. Feuerwehrzufahrten und Bewegungsflächen

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