

III. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1. bestehende Gebäude
- 2. vorhandene Flurstücksgrenzen
- 3. 388 Flurstücksnummern
- 4. Einzelanlage Denkmalschutz
- 5. - - - - - Stadtmauer
- 6. Brunnen
- 7. gotische Treppe
- 8. Abbruch der bestehenden Gebäude

IV. HINWEISE DURCH TEXT

1. Altlasten

Nach bisherigen Aufschlüssen wurden keine Hinweise auf Altlasten festgestellt. 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. Ökologische Aspekte

2.1 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 Bauschuttrecycling) und die Erzeugung von Wärme und Warmwasser mittels regenerativer Energieträger zu achten. So sollte - auch bzgl. der besonderen Relevanz des Klimaschutzes - die Energieversorgung mittels nachwachsender Energieträger schadstoffarm sichergestellt werden. Den Bauherren wird empfohlen, sich diesbezüglich entsprechender Informationsangebote (z. B. Passivhaus Institut/ Darmstadt) zu bedienen.

2.2 Auf den Einsatz von Streusalz, chemischen Pflanzenschutz- und Düngemittel soll verzichtet werden.

3. 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.

4. Entsorgungseinrichtungen

Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen sollen unterirdisch errichtet werden.

5. Immissionsschutz

Die schalltechnische Stellungnahme des IB GeoPlan Nr. S1606038 vom 31.03.2020 ist Anlage zur Begründung. Demnach sind keine Überschreitungen der Immissionsschutzrichtwerte durch den öffentlichen Verkehr sowie der geplanten Tiefgaragen (inkl. Ein- und Ausfahrten) zu erwarten.

6. Metalldächer

Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III 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.

7. Grundwasserwärmepumpen

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

8. Denkmalschutz

Gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Stadtarchäologie/ Gäubodenmuseum zu melden. Alle Abbruchmaßnahmen im Bereich des Gebäudes Pfarrplatz 13 b sind wegen der darin vorhandenen historischen Stadtmauer mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen. Die historischen Brunnen sind baubegleitend beachtlich.

9. 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, Theresienplatz 2 vorliegend und können dort zu den allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.

10. Fundmunition/ Kampfmittel

Bei Erdarbeiten aller Art soll eine baubegleitende Kampfmittelsondierung erfolgen oder eine Fachaufsicht vor Ort sein. Das "Merkblatt über Fundmunition" und die Bekanntmachung "Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel" des bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

11. 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 Verkehrsweisen in Köln - wird verwiesen. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen (AGBG) wird verwiesen.

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit seinen Anlagen VEP I - IV ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2. Art der baulichen Nutzung

(MK) Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO, abweichend hiervon sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

VEP I: EG, 1.OG, 2.OG Büro- bzw. Verwaltungsnutzung und / oder kulturelle oder soziale Nutzung
3.OG, DG sonstige Wohnungen (gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und / oder kulturelle oder soziale Nutzung und/ oder Büro- bzw. Verwaltungsnutzungen

VEP II: sonstige Wohnungen (gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)

VEP III: Büro- bzw. Verwaltungsnutzung

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

3. Bauweise

3.1 g geschlossene Bauweise

4. Baulinie/ Baugrenze

- 4.1 Baulinie
- 4.2 Baugrenze
- 4.3 Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
- 4.4 Umgrenzung von Flächen für oberirdische Stellplätze

5. Verkehrsflächen

5.1 Ein- und Ausfahrt Tiefgarage (TG)

6. Grünordnung

- 6.1 Baum zu pflanzen; Sorbus aria - Mehlbeere; Pflanzqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt mit Drahtballen, 18 - 20 cm Stammumfang (STU)
- 6.2 Baum zu pflanzen; Cornus mas - Kornelkirsche, Hochstamm, 3xv. m.DB., STU, 14-16 oder Amelanchier lamarkii - Kupfer-Felsenbirne, Hochstamm, 4xv. m.DB., STU, 14-16

7. Sonstige Planzeichen

- 7.1 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- 7.2 Vor Baubeginn bzw. baubegleitend archäologisch zu untersuchende Fläche

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Verhältnis des Bebauungsplanes zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Stadtkernsicherung MK“

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Pfarrplatz“ verdrängen die hierin definierten Festsetzungen vollumfänglich die Festsetzungen des Bebauungsplanes SAN Nr. 011 „Stadtkernsicherung MK“.

2. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die in der Planzeichnung eingetragenen oberirdischen Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die gemäß BayBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit dies im VEP IV Freiflächengestaltungsplan definiert ist.

3. Gestaltung

3.1 Fassade

Es gelten die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Dach- und Fassadenausbildungen. Putzflächen sind als glatte Putze auszuführen.

3.2 Fenster

Mit Ausnahme der Giebelverglasung im VEP I an der Nord- und Südfassade sind im Übrigen ausschließlich Holzfenster zulässig. Fenster mit einer Breite von mehr als 1,01 m sind mehrteilig vertikal zu gliedern. Dachflächenfenster sind ausgeschlossen. Gauben sind in Sparrenfeldbreite auszuführen.

3.3 Solaranlagen

Solaranlagen an Dach- und Fassadenflächen sind unzulässig.

3.4 Dachdeckung

Als Dachdeckung sind ausschließlich zulässig:
- Biberschwanzdeckung naturrot
- handwerkliche Blechdeckung bei flach geneigten Dächern

4. Denkmalschutz

4.1 Bodendenkmäler

Die von der Stadtarchäologie Straubing noch nicht vollständig ergraben und dokumentierten Bereiche sind vor Baubeginn bzw. baubegleitend durch fachliche Ausgrabungen zu erfassen.

4.2 Baudenkmäler

Die gotische Treppe ist in situ zu erhalten. Die denkmalgeschützte Hofmauer mit Tor ist zu erhalten bzw. nach Abschluss der Baumaßnahme in der ursprünglichen Form wiederherzustellen.

5. Immissionsschutz (Lufthygiene)

Räume, deren offene Fenster vom 15-Meter-Kreisradius eines bestehenden Kamines für die Feststoffverfeuerung (Holz, Kohle) betroffen sind, kein alternatives Fenster außerhalb des Radius besitzen und deren Fensteroberkanten nicht mehr als 1 Meter unter der Kaminmündung liegen, sind mit einer ausreichend dimensionierten, fensterunabhängigen Be- und Entlüftungsanlage auszustatten, wobei die Ansaugstelle außerhalb der Wirkungsbereiche entsprechender Kamine liegen muss.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr.: 199

"Am Pfarrplatz"

gemäß § 12 BauGB

STADT: : STRAUBING
REG. BEZIRK : NIEDERBAYERN

M 1:250

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 23.11.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.09.2016 im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 39 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 06.09.2016 hat in der Zeit vom 17.10.2016 bis 17.11.2016 stattgefunden. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.
3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 03.04.2019 wurde mit Begründung, Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.05.2019 bis 25.06.2019 öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 21.04.2020 wurde mit Begründung, Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.06.2020 bis 06.07.2020 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.
5. Die Stadt Straubing hat mit Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 14.10.2020 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.09.2020 als Satzung beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Straubing, 19.10.2020

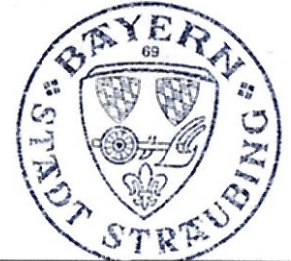
Markus Pannermayr
Oberbürgermeister



6. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am 22.10.2020 im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 51 ortsüblich bekannt gemacht.

Straubing, 21.10.2020

Markus Pannermayr
Oberbürgermeister



STADTENTWICKLUNG UND STADTPLANUNG

Fassung vom 21.09.2020

Zur genauen Maßentnahme nicht geeignet.
Stadtgrundkarte M 1:1000 Januar 2013

STADT STRAUBING

Bach, Ltd. Baudirektor