FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

(WA) Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

(II) Für die Parzellen 32 - 39, 46,47 und 51 - 57 werden 2 Vollgeschosse festgesetzt.

3. Baugrenze / Bauweise

ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig

EDH Einzel- und Doppelhäuser/ Hausgruppen zulässig

Baugrenze;
Die baulichen Anlagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, dürfen die entlang von Straßen festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten.

Es wird die offenen Bauweise festgesetzt

4. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Öffentlicher Gehweg

Öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß Planeinschrieb; siehe Schemaschnitte

Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich (Anger) mit Belagswechsel

Öffentlicher Feldweg

Öffentlicher Geh- und Radweg (sickerfähige Befestigung)

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

zu pflanzende Bäume oder Gehölzgruppen gem. textlicher Festsetzungen

zu pflanzende Bäume

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

6.1 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. textliche Festsetzungen

6.2 Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. textlicher Festsetzungen

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

Umgrenzung von Flächen für die Rückhaltung und die Ableitung von Niederschlagswasser

LZ Fläche für Löschwasserzisterne, unterirdisch

8. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
Garagen und Nebenanlagen sind auch in den festgesetzten Umgrenzungen zulässig.

öffentliche Stellplätze mit versickerungsfähiger Befestigung

Fläche für Wertstoffentsorgung

nicht eingezäunter Vorgartenbereich (Breite 1,00 m)

Kleinkinderspielplatz

geplante Trafostation

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nuztung

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)	maximal zulässige Grundflächenzahl = 0,3
Geschossflächenzahl (GFZ)	maximal zulässige Geschossflächenzahl = 0,6
Traufseitige Wandhöhe:	Wandhöhe max. 6,50 m traufseitig gemessen. Bei Pultdächer ist eine max. Firsthöhe von 8,00 m zulässig. Als Wandhöhe gilt das Maß von OK Erschließungsstraße in Grundstücksmitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3. Abstandsflächen

Die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung ist zu beachten.
Als Wandhöhe gilt das Maß von OK Erschließungsstraße in Grundstücksmitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

4. Mindestgrundstücksgrößen

Je Wohneinheit ist eine Mindestgrundstücksgröße von 200 m² erforderlich.

5. Gestalterische Festsetzungen

5.1 Dachformen / Dachneigungen: (First parallel zur längeren Gebäudeseite)	symmetrisches Satteldach, Dachneigung 20° - 35° Walmdach, Zeltdach; Dachneigung 12° - 30° Pultdach, Dachneigung 10° - 15° Flachdach
5.2 Dachdeckung:	Kleinformatige Dachpfannen oder Dachsteine, in gedeckten Rot-, Braun- und Grautönen; Flachdach extensiv begrünt; bei Pultdach auch Blechdeckung möglich;
5.3 Kniestock:	Bei Walm-/ Pultdächern nur über 2,0 m zulässig, bei Satteldächern zulässig bis max. 1,20 m und über 2,0 m
5.4 Dachgauben:	Nur bei Satteldächern zulässig ab 30° Dachneigung, Vorderansichtsfläche max. 2,00 m² je Gaube, in der Summe nicht länger als ein Drittel der Duchlänge je Seite.
5.5 ROK EG:	max. 0,30 m über fertiger Straßenoberkante gemessen in Grundstücksmitte
5.6 Sonnenkollektoren/ Photovoltaikanlagen	Zulässig bei gleicher Neigung wie die Dachfläche. 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.

6. Garagen und Nebengebäude, Stellplätze

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzugleichen.
Kellergaragen sind unzulässig.
Sofern nichts anderes festgesetzt ist, ist vor Garagen-/ Carportzufahrten ein Stauraum von mind. 6,00 m Tiefe vorzusehen.
Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen. Vor Garagen und Carports befindliche Stauräume mit einer Tiefe von 6,00 m können darauf angerechnet werden.
Oberirdische Zufahrten und Stellplätze dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

7.1 Pflanzenstandards:
Pflanzgrößen: Bäume H 3xv 16/18; Heister 2xv, 150 - 200;
Sträucher: Str 2x 60-100.
Pflanzabstand ca. 1,0 x 1,5 m.
Je festgesetztem Baum nach 7.1 Festsetzungen durch Planzeichen sind im Wurzelraum mindestens 10 m² offene Bodenoberfläche und 16 m² durchwurzelbarer Boden vorzusehen. Im Straßen- und Stellplatzbereich sind Bäume in geeigneter Weise gegen Anfahrten zu schützen.

7.2 Flächen zum Anpflanzen gem. Planzeichen:
Darin sind bei Planeinschrieb

a) "lockere Hecke" je 100 m² umgrenzter Fläche mindestens 3 Bäume als Heister sowie 7 Sträucher gruppenweise zu pflanzen, Arten siehe Listen.

b) "Bäume" ein Laubbaum 1.-2. Wuchsordnung als Hochstamm je 100 m² umgrenzter Fläche zu pflanzen, Arten siehe Liste. Die verbleibende Fläche ist als artenreiche Wiese anzulegen und zu unterhalten.

c)"lockere Baumreihe" ein Laubbaum 1. Wuchsordnung als Hochstamm je 200 m² umgrenzter Fläche zu pflanzen, Arten siehe Liste.

7.3 Maßnahmen Naturschutz und Landschaftspflege gem. Planzeichen:
Darin sind bei Planeinschrieb

a) "lockere Hecke" eine 4-5-reihige Hecke in Abschnitten, bestehend aus Bäumen und Sträuchern standortheimischer Laubgehölze (siehe Listen) aus autochthoner Herkunft zu pflanzen. Pflanzdichte im Mittel 18 Stück/100m² der Gesamtfläche, davon circa 10% Heister 2xv, 150-200; 90% Sträucher, 2xv, 60-100. Pflanzabstand im Verband ca. 1,0 x 1,5 m mit gruppenweiser Anordnung.

b) "Obstwiese / Baumhain": Einsaat der Flächen am Ortsrand mit einer standortgerechten und autochthonen Saatgutmischung für Grünland auf wechselfeuchtem Standorten. Zweimahlige Mahd der Flächen (Anfang Juni bzw. Mitte August/ Anfang September) mit Entfernung des Mähgutes und ohne Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln. Für Strauch- und Baumpflanzungen darf nur standortheimisches Material der Einschlägigen Artenliste unter Punkt 7.7 des Planes und nur solches von autochthoner Herkunft verwendet werden. Flächige Baumpflanzungen mit mindestens einem Baum pro 120 m² Grünflächengröße.
Die Flächen dürfen nicht aufgefüllt werden.

7.4 Beleuchtungseinrichtungen
Innerhalb der Ausgleichsflächen und entlang der Wege sollen keine Beleuchtungseinrichtungen errichtet werden. Keine Verlegung von Versorgungseinrichtungen.

7.5 Baumpflanzung in Baugrundstücken:
Je Baugrundstück ist mindestens ein Laubbaum in Hochstammqualität oder bei Obstbäumen auch als Halbstamm zu pflanzen; Baumpflanzungen nach 7.5 Festsetzungen durch Text können darauf angerechnet werden. Geeignete Gehölzarten siehe Hinweise in der Begründung.

7.6 Baumpflanzung in Vorgärten:
In den nach Planzeichen umgrenzten Flächen für Garagen ist ein kleiner oder mittelgroßer Laubbaum je Baugrundstück zu pflanzen.

7.7 Gehölzarten:
Für festgesetzte Gehölzpflanzungen sind nachfolgende Arten zu verwenden:

Laubbäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padusGewöhnliche	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia platyphyllas	Sommerlinde

Obst / Obstähnliche

Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche	
Wildbirne	
Juglans regia	Walnuss
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling

Bäume im Strassenraum

Acer platanoides	Spitzahorn
Alnus spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Gleditsia triacanthos	Amerik. Gleditschie
Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthatica	Kreuzdorn
Rosa canina Gemeine	Hundsrose
Rhamnus cartharticus	Purgier-Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

7.8 Wegebeläge im Bereich der Ortsrandeingrünung dürfen nicht oberflächenversiegelt werden.

7.9 Die am Ortsrand liegenden Grünflächen dürfen nicht aufgefüllt werden.
Dies gilt auch für die Flächen südlich der SR 10.

7.10 Ausführungsplanung für öffentliche Erschließungs- und Grünanlagen
Für die festgesetzten Grünflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Ausführung eine detaillierte Gestaltungs- und Pflanzplanung vorzulegen.

7.11 Insektenschutz/ Beleuchtung
Auf Grund der Nähe zum FFH-Gebiet der Donau und der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet "Polder Straubing" sollen Beleuchtungskörper in öffentlichen Straßen sowie im privaten Raum, mit insektenschonenden Leuchtmitteln ausgestattet werden.

7.12 Einfriedungen
Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen: Höhe max. 1,20 m
Einfriedungen angrenzend an öffentliche Grünflächen: Höhe max. 1,20 m, als Latten-, Gitter- oder Drahtzäune (weitgehend transparente Wirkung);
Streifenfundamente, Sockel und Mauern/ Gabionen sind unzulässig.
Einfriedungen zu Nachbargrenzen: Höhe max. 1,80 m, sofern die Einfriedung die zu Verkehrs- und Grünflächen festgesetzte Baugrenze nicht überschreitet (Vorgärten, Übergänge);

7.13 Geländegestaltung
Die Baugrundstücke dürfen bis auf OK Erschließungsstraße aufgefüllt werden (= Geländehöhe). Darüber hinausgehende Auffüllungen (z.B. Terrassenhügel) sind unzulässig. Maßnahmen der Gartengestaltung (z.B. Hochbeet) sind hiervon ausgenommen. Im Übergangsbereich zu öffentlichen Grünflächen sind Stützmauern o.ä. unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Abstützungen im Bereich von Garagenzufahrten bis max. Geländehöhe sowie zwischen den Baugrundstücken bis max. Geländehöhe.

8. Löschwasser

Der Löschwasserbedarf von mindestens 1.600l/min für eine Löschzeit von 2 Stunden mit einem Fließdruck von 1,5 bar (DVWG Blatt W405) ist durch die geplante Trinkwasserleitung im Zusammenwirken mit der festgesetzten unterirdischen Löschwasserzisterne zu erbringen.
Die Hydraulik Leitungen sind als Ringleitung mit Oberflurhydrant zu erstellen. Der Abstand der Hydranten untereinander soll nicht größer als 100 m sein. Der Standort der Hydranten muss außerhalb des Trümmerschattens sein.

9. Regenwasserentsorgung

Die Regenwasserentsorgung für die Wohnbebauung und die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt im Freispiegel. Auf den privaten Grundstücken ist eine flächige oberflächennahe Versickerung zulässig, jedoch keine punktuelle Versickerung, insbesondere über Sickerschächte. Jedes Grundstück erhält eine Anschlussleitung an die Regenwasserkanalisation. An der Grundstücksgrenze ist ein Übergabeschacht zu erstellen.
Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird über einen Regenwasserkanal dem Sickerbecken zugeleitet. Die Reinigung des Niederschlagswassers erfolgt über einen Absetzschacht und über eine etwa 20 cm starke Oberbodenschicht im Sickerbecken. Das Sickerbecken dient gleichzeitig auch der Regenrückhaltung für größere Regenereignisse (5-Jahre) . Das erforderliche Rückhaltevolumen beträgt etwa 600 m³. Bei extremen Regenereignissen (> 5-jähriges Regenereignis) erfolgt ein weiterer Einstau in das Regenrückhaltebecken sowie ein Rückstau in den Kanal. Anschließend erfolgt bei Überschreitung (Notüberlauf) eine Ableitung über die bestehende Regenwasserkanalisation.

10. Immissionsschutz

Bauliche und passive Schallschutzmaßnahmen

- In den Gebäuden (Bauparzelle Nr. 47a, 47b, 57, 56, 55, 54 und 53), die in der Anlage 1.1 zum schalltechnischen Untersuchungsbericht vom 07.01.2016 (Berichtsnummer 348_5; erstellt vom Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik (ab)Consultants GmbH aus Vohenstrauß) mit roten Pegeleintragungen für das entsprechende Geschoss versehen sind, sind die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren.
- Soweit die Orientierung der Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht realisierbar ist, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Schallschutzfenster eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl möglich ist. Die Raumbelüftung darf nicht dazu beitragen, dass ein Innenpegel, bei geschlossenen Fenstern, während der Nachtzeit (22 bis 6 Uhr) von über 30 dB(A) vorliegt. Für die Belüftung sind zentrale und dezentrale Lüftungsanlagen denkbar.
- Der bauliche Schallschutz, in Form von Schallschutzfenstern, Lüftungseinrichtungen, Rollladenkästen, Dachausbildung und sonstigen Maßnahmen zum Erlangen eines ausreichenden Schallschutzes, ist entsprechend der gültigen DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" zum Zeitpunkt der Errichtung des Wohngebäudes auszuführen.

Die angegebenen Normen und Regelwerke sind im Umweltamt der Stadt Straubing einsehbar.

Ausschnitt Anlage 1.1 des schalltechnischen Untersuchungsberichtes

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1. bestehende Grundstücksgrenze
2. geplante Grundstücksgrenze
3. bestehende Gebäude
4. *1685/58* Flurnummer
5. (3) Vorgeschlagene Parzellennummer
6. 612,35 geplante Parzellengröße
7. Schemabaukörper geplant, ohne Festsetzung einer Firstrichtung
8. 1,00 Maßangabe geplant
9. 318,50 Höhenschichtlinien
10. Sichtdreieck; Schenkellänge 70 m

HINWEISE DURCH TEXT

1. Altlasten/ Bodendenkmäler

Nach bisherigen Aufschlüssen wurden keine Hinweise auf Altlasten festgestellt.
Gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Stadtarchäologie/ Gäubodenmuseum zu melden.

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 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 primär mittels Solarenergie und nachwachsender Energieträger schadstoffarm sichergestellt werden. Den Bauwerbern 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 Freiflächenwässerung 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 Geruchsimmissionen entstehen können. Diese sind zu dulden.

4. 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.
Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen (AGBGB) wird verwiesen.

5. Hochwasserschutz

Der Stadtteil Kagers ist durch Hochwasserschutzanlagen vor einem 100-jährlich wiederkehrenden Hochwasser geschützt. Im Falle des Versagens dieser Hochwasserschutzeinrichtungen kann eine Überflutung der Ortslage jedoch nicht für alle Zukunft 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 entsprochend beachtet werden sollte.

Auf die Errichtung von Kellerräumen wird empfohlen zu verzichten oder diese bautechnisch so auszubilden, dass hoch anstehendes Grundwasser nicht ins Gebäude eindringen kann (wasserdichte Wanne). Auch die Wahl der Baumaterialien kann wesentlichen Einfluss auf die Sanierungsfähigkeit des Gebäudes nach einem solchen Hochwasserkatastrophenfall haben.
Bei Bauteilen, die in die bindige Deckschicht einbinden, ist auf eine dichte Verbindung zwischen dem bindigen Verfüllmaterial und dem Bauteil zu achten. Liegt keine bindige Deckschicht vor, ist der Boden so herzustellen wie er vorgefunden wurde, um keine Verschlechterung des Hochwasserschutzes hervorzurufen.
Noppenbahnen an den Bauteilen im Bereich der bindigen Deckschicht sind nicht zulässig.
Die Auftriebs- und Rücksauasicherheit sowie die Dichtigkeit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen, einschließlich der Entwässerung, sind zu gewährleisten.

Es empfiehlt sich - wenn möglich - Schlafräume über dem Niveau der HQ100-Kote von 319,85 m üNN vorzusehen, wassergefährdende Stoffe (wie z.B. Heizöl) so zu lagern, dass deren Behälter auftriebs- und bruchsicher sind und haustechnische Anlagen so auszubilden, dass diese im Hochwasserkatastrophenfall - wenn auch nur eingeschränkt - noch funktionieren.

Befindet sich der Wasserstand der Donau am Pegel Straubing 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.

6. Grundwasser

Mögliche Grundwasserständen bis Geländeoberkante sowie Grundwasserdruckhöhen bis mind. zur HWI100 Kote sind zu berücksichtigen. Durch aufsteigendes Grundwasser kann es zu örtlichen Überschwemmungen kommen. Durch einzelne Bauvorhaben darf kein stärkerer Drängewasseranfall hervorgerufen werden. Dränungen und Grundwasserentspannungen sind nicht zulässig. Baugruben, Leitungsgräben u.ä. sind umgehend und vor allem dicht zu verfüllen. Die Dichtwirkung bindiger bzw. gering durchlässiger Bodenschichten darf nicht geschwächt werden. Grundsätzlich darf die bindige Deckschicht über dem quartären Grundwasserleiter nicht dauerhaft geschwächt und dadurch ein verstärkter Drängewasseranfall hervorgerufen werden. Infolgedessen dürfen Auffüllungen im Bereich anstehender bindiger Böden nicht mit rolligem, durchlässigen Material (Kies, Sand, etc.), sondern nur mit bindigem Material erfolgen. Im Zuge der Verfüllung muss eine lageweise Verdichtung vorgenommen werden. Die Verfüllung der Baugruben muss so zeitnah wie möglich erfolgen.

7. 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.

8. Hang- und Schichtwasser

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

9. Wintergärten

Wintergärten sind nur unbeheizbar und vom Gebäude thermisch isoliert oder in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung integriert zulässig.

10. 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 Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

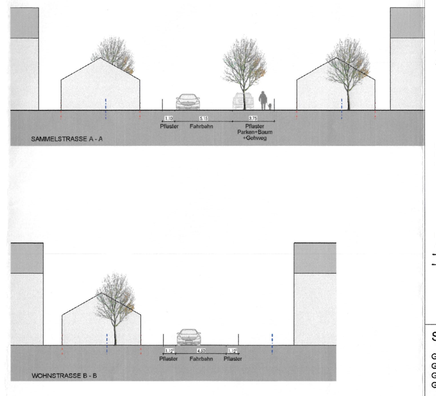
11. Lärmimmissionen Luftfahrzeuge

Das Plangebiet im nördlichen Bereich liegt in einem Abstand von ca. 150 m zur Anfluglinie.
Bei dieser räumlichen Nähe treten Lärmimmissionen von Luftfahrzeugen auf, denen nicht abgeholfen werden kann.

12. Flächenversiegelung/ Niederschlagswasser

Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszuführen. Niederschlagswasser ist, soweit möglich, breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.
Unvermeidbare Einleitungen von gesammeltem Niederschlagswasser in einen Vorfluter sind so zu puffern, dass keine wesentliche Abflussverschärfung auftritt. Nur gering belastetes Niederschlagswasser kann ohne Vorreinigung eingeleitet werden. Beeinträchtigungen Dritter infolge Niederschlagswasserbeseitigung sind auszuschließen.

SCHEMASCHNITTE



Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 196 ist durch ortsübliche Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 07 vom 06.02.2020 im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB erneut ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit zum 04.08.2016 rückwirkend in Kraft getreten.

Straubing, 10.02.2020

Markus Pannermayr
Oberbürgermeister

LUFTBILD

Bebauungs- und Grünordnungsplan
"WESTLICHER ORTSRAND KAGERS"

Nr.: 196

STADT: : STRAUBING
REG. BEZIRK : NIEDERBAYERN

M 1:1000

Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 16.03.2015.
Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde mit Begründung, Umweltbericht und weiteren Unterlagen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 07.09.2015 bis 07.10.2015 in Straubing öffentlich ausgelegt und im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr.: 34 vom 27.08.2015 bekannt gemacht.

Straubing, 08.10.2015
Pannermayr
Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde mit Begründung, Umweltbericht und umweltbezogenen Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.02.2016 bis 22.03.2016 in Straubing öffentlich ausgelegt und im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 6 vom 11.02.2016 bekannt gemacht.

Straubing, 23.03.2016
Pannermayr
Oberbürgermeister

Die Stadt Straubing hat mit Beschluss des Stadtrates vom 18.04.2016 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Straubing, 08.08.2016
Pannermayr
Oberbürgermeister

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist durch ortsübliche Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr.: 31 am 04.08.2016 bekannt gemacht worden.
~~Gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB ist der Bebauungs- und Grünordnungsplan durch diese Veröffentlichung rechtsverbindlich.~~

Siehe Ergänzung

Straubing, 08.08.2016
Pannermayr
Oberbürgermeister

STADTENTWICKLUNG UND STADTPLANUNG

Gefertigt:	24.08.2015	HIW Gesellschaft von Architekten mbH
Gesehen:	25.08.2015	V.G.
Geändert:	03.02.2016	(Beschl. Stadtrat vom 01.02.2016)
Geändert:	20.07.2016	(Beschl. Stadtrat vom 18.04.2016)

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

STADT STRAUBING
Bach, Ltd. Baudirektor

H/R = 900 / 1135 (1.00m)

Allplan 2014

ORIGINAL