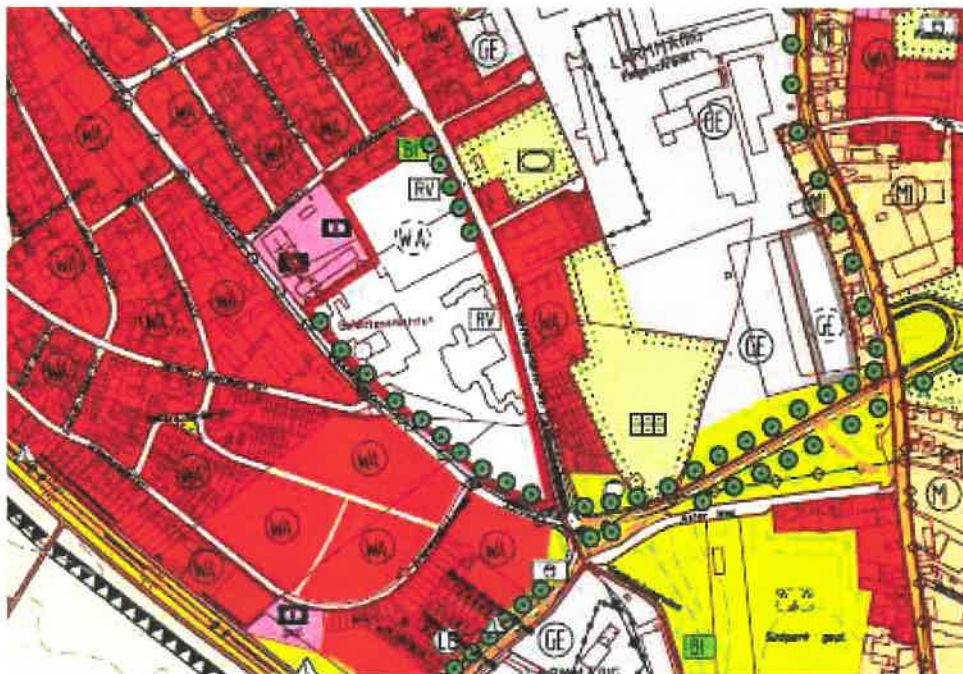


Stadt Straubing



Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „An der Gottfried-Keller-Straße“ nördlicher Bereich (Nr. 169)

Festsetzungen



Unmaßstäblicher Auszug des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes
(Planungsstand 13.07.2006)



Die Stadt Straubing hat mit Beschluss des Stadtrates vom 23.11.2009 den Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „An der Gottfried-Keller-Straße“ (nördlicher Bereich) (Nr. 169) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Straubing, 18.11.2019

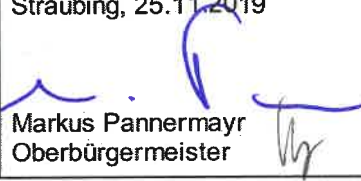

Markus Pannermayr
Oberbürgermeister



Der Satzungsbeschluss des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist durch ortsübliche Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 47 vom 21.11.2019 im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB erneut ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit zum 06.05.2010 rückwirkend in Kraft getreten.

Straubing, 25.11.2019


Markus Pannermayr
Oberbürgermeister



I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet
nach § 4 BauNVO

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG


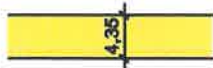

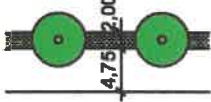
Das nachfolgend genannte Nutzungsmaß bezieht sich auf das maximal zulässige Höchstmaß.

WA	III	WA	Allgemeines Wohngebiet
0,3	0,6	III	Zahl der Vollgeschosse
0	SD, WD, PD	0,3	Grundflächenzahl 0,3
	WH: max. 6,50 m	0,6	Geschossflächenzahl 0,6
		o	Offene Bauweise
		SD	Satteldächer, Dachneigung 20-35°
		WD	Walmdächer, Dachneigung 12-35°
		PD	Pultdächer, Dachneigung 10-15°
		WH	Taufseitige Wandhöhe max. 6,50 m




3.0 BAUGRENZEN

- 3.1  Baugrenze




4. VERKEHRSFLÄCHEN MIT ZULÄSSIGEN BELAGSARTEN

- 4.1  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- 4.2  Geplante Straßenverkehrsflächen (Erschließungsstraße, Anliegerwege, Rad- und Gehwege) mit bituminöser Decke und Angabe der Ausbaubreite
- 4.3  Öffentlicher Fußweg mit Angabe der Ausbaubreite
- 4.4  Öffentliches Straßenbegleitgrün mit Alleebäumen und Angabe der Ausbaubreite

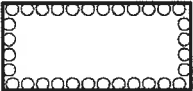
5.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 5.1  Möglicher Garagenstandort mit festgesetzter Zufahrt in Pfeilrichtung; die Festsetzung der Zufahrten gilt für die Parzellen 1, 7, 8, 15, 16, 20, 21, 22, 23 und 24.
- 5.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 5.3  Fläche für Abfallentsorgung (Hausmüllcontainer); die Abfallbehältnisse der Grundstücke mit den Parzellennummern 21, 22, 23 und 24 sind am Abfuhrtag zur Entleerung an der Ringstraße bereitzustellen.

6.0 GRÜNFLÄCHEN UND GEHÖLZE

- 6.1  Öffentlichen Grünfläche
- 6.2  Private Grünfläche
- 6.3  Zu pflanzende Einzelbäume mit Angabe der Art und Pflanzenqualität (Pflanzenauswahl siehe Pflanzliste IV. Pkt.5)

7.0 FLÄCHEN U. MASSNAHMEN FÜR NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE

- 7.1  Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Auswahlliste der Festsetzungen durch Text, Ziffer IV. Pkt. 5, A-D
- E1 Private Grünfläche:
Pflanzung einer 1–2 reihigen, frei wachsenden Hecke aus Sträuchern entlang der Grenze auf mind. 50 % der Grundstückslänge
- E2 Öffentliche Grünfläche:
Aufbau eines Grünstreifens, Pflanzung von 1-2 reihigen Gehölzpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern bzw. von Obstbäumen auf mind. 75 % der Länge der Flächen; außerhalb der Pflanzungen Ansaat einer kräuterreichen Wiesenmischung.
- E3 Öffentliche Grünfläche für eine mögliche Öffnung des Ziehbrückengrabens;
bei Öffnung des Grabens ist das Grabenbett mit Einzelbäumen und Strauchgruppen zu bepflanzen,

bei Nichtöffnung des Grabens ist diese öffentliche Grünfläche mit Straßenbäumen I. Ordnung (Baumreihe) anzulegen.

Außerhalb der Pflanzungen und des Grabenbeetes Ansaat einer kräuterreichen Wiesenmischung.

8.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

8.1









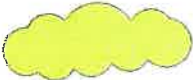


Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wiedereröffnung des Ziehbrückengrabens; im dargestellten Bereich ist die Verrohrung des Ziehbrückengrabens zu beseitigen. Durchlässe im Bereich der Erschließungsstraßeneinmündungen sind zulässig.

Eine Ausführung dieser Maßnahmen ist erst nach Vorliegen einer hydraulischen Berechnung und sich hieraus ggf. ergebender, umsetzbarer Retentionsmaßnahmen im Verlauf des Ziehbrückengrabens möglich.

II. PLANLICHE HINWEISE

- | | | |
|-----|---|--|
| 1. |  | Maßangabe |
| 2. |  | Erschließungsstraße mit Namensbezeichnung |
| 3. |  | Flurstücksgrenze mit Grenzstein |
| 4. |  | Vorhandene Haupt- und Nebengebäude |
| 5. | 1932 | Flurstücksnummer |
| 6. |  | Parzellennummer |
| 7. |  | Vorgeschlagene Grundstücksgrenze;
im Rahmen einer geordneten, baulichen
Entwicklung neu zu vermessen |
| 9. |  | Geplantes Gebäude |
| 10. |  | Laubbaum (Bestand) |
| 11. |  | Gehölzbestand |

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG / GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

- 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (WA)
nach § 4 BauNVO
- 1.2 Mindestgrundstücksgröße EFH = mind. 450 m²
DHH = mind. 250 m²
- 1.3 Pro Wohneinheit ist eine Mindestgrundstücksgröße von 200 m² festgesetzt.

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- 2.1 Dachformen /
Dachneigungen:
(First parallel zur
längeren Gebäudeseite) Satteldach, Dachneigung: 20-35°;
Walmdach, Dachneigung: 12-35°;
Pultdach, Dachneigung: 10-15°.
- 2.2 Dachdeckung: Kleinformatige Dachpfannen oder Dachsteine,
Farbe rot/braun/grau; Blecheindeckung und
Sonnenkollektoren zulässig.
- 2.3 Dachgauben: Nur bei Satteldächern zulässig ab 30° Dach-
neigung, Vorderansichtsfläche max. 2,00 m² je
Gaube, in der Summe nicht länger als ein Drittel
der Dachlänge je Seite.
- 2.4 Kniestock:
(gemessen von OK
RFB DG bis OK Pfette) Bei Walm-/Pultdächer nur über 2,0 m zulässig,
bei Satteldächern zulässig bis max. 1,20 m und
über 2,0 m.
- 2.5 Dachüberstand: Am Ortgang: 0,60 bis 1,00 m;
bei Balkon: Balkonbreite + 0,30 m, max. 1,50 m
- 2.6 RFB EG: Rohfußboden Erdgeschoss mind. 329,30 m ü.
NN.
- 2.7 Traufseitige Wandhöhe:
(= bei jeweiliger
Grundstückseinfahrt) Bei EG + D: max. 4,50 m ab OK Straße;
bei EG + 1: max. 6,50 m ab OK Straße.
- 2.8 Sockelhöhe: Max. OK FFB EG
- 2.9 Fassadengestaltung: Zulässig sind Putzflächen und Holzverkleidun-
gen.

3.0 EINFRIEDUNG

3.1 Straßenseitig

Vertikaler Holzlattenzaun mit durchlaufender Latung oder Bretterung, Säulen in Stahlrohr verdeckt;

es sind ruhige, braune, naturbelassene, hell laierte oder weiße Farbtöne zu wählen.

Zulässig sind ebenfalls Hanichelzäune oder Hecken aus frei wachsenden Laubgehölzen.

Gesamthöhe max. 1,00 m über OK Straße (Deckschicht).

Die Ausbildung von Streifenfundamenten und Zaunsockeln ist generell unzulässig.

3.2 Gartenseitig:

Wie Ziffer 3.1 oder Maschinendrahtzaun (Farbe grün), Gesamthöhe max. 1,20 m über OK Gelände, Sockel nicht zulässig.

4.0 GARAGEN

Garagen- und Nebengebäude sind in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzugleichen. Kellergaragen und Flachdachgaragen sind unzulässig.

5.0 GARAGENZUFahrTEN

Vor jeder Garagenzufahrt ist ein Stellplatz von mindestens 5 m Tiefe auf dem Grundstück vorzusehen.

Stellplätze und Garagenzufahrten sind der Straßenraumgestaltung anzupassen, dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigung nicht zulässig).

Private Stellplätze, die auf benachbarten Grundstücken aneinander grenzen, dürfen zum Nachbargrund hin nicht eingezäunt werden.

6.0 AUFschÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND StÜTZMAUERN

Private Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zur Anpassung an das Straßenniveau sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m ab OK Straße im Bereich der festgesetzten Zufahrt zulässig.

Die Ausbildung von Stützmauern als Naturstein-Trockenmauern zur Gartengestaltung bis zu einer Höhe von 1,0 m (gemessen ab Urgelände) ist zulässig.

7.0 FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTsORGUNGSLEITUNGEN

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten (!) Seitenstreifen zu verlegen. Straßenbe-

gleitende Pflanzstreifen sind hiervon ausdrücklich freizuhalten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.

8.0 FESTSTOFFFEUERUNGSANLAGEN

Häusliche Feststofffeuerungsanlagen sind zulässig, wenn in Abstimmung mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz der Nachweis erbracht wird, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu befürchten sind und der dazugehörige Kamin ausreichend von Nachbarwohnungen bzw. Nachbargrundstücken (auch außerhalb des Baugebietes) entfernt oder die Kaminhöhe ausreichend hoch ist. Für die Ermittlung der erforderlichen Kaminhöhe sind auch unbebaute Baugrundstücke bzw. Grundstückbereiche einzubeziehen (maximale mögliche Gebäudehöhe und minimaler Gebäudeabstand).

Genehmigungspflichtige Anlagen nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind nicht zulässig.

9.0 DENKMALPFLEGE UND ERHALTUNG VON BODENDENKMÄLERN

Da im geplanten Baugebiet „Gottfried-Keller-Straße“ mit Bodendenkmälern zu rechnen ist, wird festgesetzt, dass vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen Sondagen und sich hieraus ggf. ergebende archäologische Grabungen durchzuführen sind.

10.0 WASSERWIRTSCHAFT

Die Beseitigung des Abwassers ist im Trennsystem zu regeln.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird in das vorhandene Abwasserkanalnetz eingeleitet und der Kläranlage der Stadt Straubing zugeführt.

Niederschlagswasser

Das anfallende Dachflächenwasser ist auf dem Grundstück mittels ausreichend dimensionierter Regenwasserzisternen zu sammeln und für die Freiflächenbewässerung bzw. Toilettenspülung zu verwenden. Es muss gewährleistet sein, dass kein Verbund mit dem Trinkwasserkreislauf besteht (näheres regelt die Wasserabgabesatzung der Stadt Straubing).

Bei entsprechender Versickerungsfähigkeit des Baugrundes ist das Überwasser der Zisternen, Drainagewasser und das Oberflächenwasser über Sickereinrichtungen (Sickermulde, Sickerschacht ...) dem Untergrund zuzuführen. Die Vorschriften des Merkblattes DIN 1986 sind anzuwenden. Die Grundstücks- und Gebäudeentwässerung hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen (Rückstauenebene beachten).

Das über eine mögliche Versickerung hinaus anfallende private und öffentliche Regenwasser ist über einen Regenwasserkanal in den Ziehbrückengraben einzuleiten.

11.0 LÄRMSCHUTZ

Aufgrund der Verkehrsbelastung auf der Gottfried-Keller-Straße (Zählung Jahr 2005; ca. 1600 Kfz/ 24h) sind beim Neubau von Wohngebäuden und Wohnungen die entsprechenden Schallschutzmaßnahmen für Außenbauteile nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu verwirklichen. Dabei ist von der aktuellen Verkehrsbelastung bei Berücksichtigung der Verkehrsentwicklung der nächsten 10 bis 20 Jahren auszugehen. Derzeitige Lärmprognosen und Gebäudelage entsprechend Bebauungsplan ergeben, dass für die ersten beiden geplanten Häuserreihen entlang der Gottfried-Keller-Straße passive Schallschutzmaßnahmen zwingend erforderlich sind (Lärmpegelbereich II und I nach DIN 4109).

Neu zu errichtende Schlafräume, bei denen kein Fenster nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) einen Außenlärmpegel unter 45 dB (A) aufweisen kann, sind mit fensterunabhängigen, schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Die Lüftungseinrichtungen müssen einen ausreichenden Luftwechsel gewährleisten (Zwangsbelüftung). Anhand der derzeitigen Lärmprognosen liegen nachts Lärmpegel über 45 dB (A) vor, für die erste Häuserreihe alle Gebäudeseiten einschließlich Dachflächen außer der straßenabgewandten Seite und für die zweite Häuserreihe nur für die straßenzugewandte Seite einschließlich Dachflächen.

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

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

1. UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN

Allgemeines

Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen bzw. nach Fertigstellung der Gebäude auf den Privatgrundstücken fertig zustellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.

Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Grünfläche wird die Verwendung der in Punkt 5. ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt.

Für weitere Pflanzungen können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 6. beschriebenen Arten.

Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen gilt: Pflanzdichte 1 Stück/ 1,50 m².

Pflanzqualitäten:

Bäume I. Ordnung:

Straßenbäume bzw. Bäume in öffentlichen Grünflächen:

Hochstamm, 3xv., STU 16-18 cm

Bäume in privaten Grünflächen:

Hochstamm, 3xv., STU 14-16 cm
oder v. Heister 200-250 cm

Bäume II. Ordnung:

Hochstamm, 3xv., STU 12-14 cm
oder v. Heister, 150-200 cm

Obstbäume:

Hochstamm, mind. 2xv.

Bei Hecken:

Bäume:

v. Heister, 100-150 cm

Sträucher:

v. Str., mind. 3-5 Triebe, 60-100 cm

Pflanzabstände:

zwischen den Reihen 1,0 m und in den
Reihen 1,5 m

2. GRENZABSTÄNDE

Die Grenzabstände zu Grundstücken gem. Art. 47 AGBGB sind einzuhalten.

(1) „Der Eigentümer eines Grundstücks kann verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.“

3. BODENBEARBEITUNG / SCHUTZ DES OBERBODENS

Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3); Zwischenbegrünung mit Leguminosen.

4. FESTSETZUNGEN INNERHALB DER BAUGRUNDSTÜCKE

Pro 200 m² nicht überbauter bzw. befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein standortheimischer Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen nicht ersatzweise verwendet werden).

5. ZU VERWENDENDEN GEHÖLZE

A) Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

B) Bäume II. Ordnung

Malus domestica	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

C) Bäume II. Ordnung

Juglans regia (in Sorten)	Nussbaum
Obstbäume (traditionelle und krankheitsresistente Sorten)	

D) Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Samucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

In den privaten Grünflächen müssen mindestens 50 % der anzupflanzenden Sträucher der o.a. D-Liste entsprechen.

E) Ziersträucher – empfohlene Arten z.B.

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Deutzia magnifica	Maiblumenstrauch
Forsythia intermedia	Goldglöckchen
Philadelphus i. Sorten	Pfeifenstrauch
Syringa vulg. (auch veredelt)	Flieder
Ribes alpinum	Zier-Johannisbeere
Park- u. Strauchrosen i. Sorten	
Viburnum i. Sorten	Schneeball
Spirea i. Sorten	Spierstrauch
Lonicera i. Sorten	Heckenkirsche
Euonymus i. Sorten	Pfaffenhütchen
Potentilla i. Sorten	Fünffingerstrauch
Buxus sempervirens	Buchs

6. UNZULÄSSIGE PFLANZENARBEITEN

Landschaftsfremde, hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thuja usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

7. WIESENFLÄCHEN

Die Neuansaat sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.

8. FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Als Bestandteil der Erschließungsplanung ist ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für den Bereich der öffentlichen Freiflächen vorzulegen. In geeignetem Maßstab (mind. M = 1:500) sind Standort, Art und Größe der Pflanzenauswahl auf den Pflanzflächen aufzuzeigen.

V. TEXTLICHE HINWEISE

1. PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln soll auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht erfolgen.

Auf den privaten Verkehrs- und Stellplätzen ist der Einsatz von Streusalz und anderen ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden, Grundwasser, Vegetation und Haustieren verboten.

2. SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

Großbäume:	Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume:	Baumgruben: 150 x 150 x 80 cm
Gehölze:	Auftrag Oberboden: 40 cm
Rasen:	Auftrag Oberboden: 10 – 20 cm

3. BAUMSCHUTZVERORDNUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzverordnung. Die genauen Standorte der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumpflanzungen sind mit der Stadtwerke Straubing GmbH und dem Tiefbauamt abzustimmen.

4. ENERGIEVERSORGUNG

Sämtliche Kabelverlegungen (Strom, Telefon, usw.) erfolgen unterirdisch. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgt ebenfalls unterirdisch mit Erdkabel.

Pflanzen im Leitungsbereich von Erdkabeln: Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

5. BAUSTOFFE, ALTERNATIVE ENERGIEN, ÖKOLGIE, GESTALTUNG

Es sollten nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf/- Schurwolle, mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum, ...).

Straßen, Wege und Plätze sollten in versickerungsfähigen Belägen ausgeführt werden (Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen).

Die Verwendung von aufbereitetem und gereinigtem Bauschutt-Granulat an Stelle von Kies oder Schotter beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen ist bei Ausschreibung und Vergabe vorzuziehen.

Solarenergie-Nutzung wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden. In diesem Zusammenhang wird auf mögliche Förderprogramme hingewiesen.

Es soll eine insektenschonende und energiesparende Straßenbeleuchtung errichtet werden. Dazu soll als Leuchtentyp etwa die Natriumdampfhochdrucklampe mit geschlossenem Leuchtenkörper und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zum Einsatz kommen, damit die Anlockung auf Falter minimiert wird.

Fassaden, insbesondere Garagenwände, sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden.

Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen sollte autochthones Pflanzenmaterial verwendet werden, bei der Pflanzung von Obstgehölzen und Nussbäumen sollten alte regionaltypische Sorten bevorzugt werden.

In den Kaufurkunden sollten die Grundstückseigentümer privatrechtlich verpflichtet werden, die im Bebauungsplan festgesetzte Bepflanzung vorzunehmen.

6. DENKMALPFLEGE UND ERHALTUNG VON BODENDENKMÄLERN

Da im geplanten Baugebiet „Gottfried-Keller-Straße“ mit Bodendenkmälern zu rechnen ist, wird festgesetzt, dass vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen Sondagen und sich hieraus ggf. ergebende archäologische Grabungen durchzuführen sind.

Vor Beginn der Erdarbeiten ist eine archäologische Sondierung etwa im Zuge der Erschließungsstraße durch eine entsprechende Fachfirma oder die Stadtarchäologie Straubing im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) durchzuführen.

Je nach Ergebnis der Voruntersuchung ist gegebenenfalls eine sachgerechte flächige archäologische Ausgrabung zur Sicherung der Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durch eine Fachfirma oder die Stadtarchäologie Straubing durchzuführen nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD. Wegen der geplanten Bebauung ist hier bei den zu erwartenden dichten Befunden eine Ausgrabung nur der Baufenster nicht ausreichend.

Mit den Erdarbeiten für die geplanten Maßnahmen darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden. Im gesamten Planungsgebiet bedürfen alle Erdarbeiten einer denkmalrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

7. ÖFFNUNG DER VERROHRUNG DES ZIEHBRÜCKENGRABENS

Die Stadt Straubing wird eine hydraulische Berechnung durchführen, nachdem der Gewässerentwicklungsplan fertig gestellt ist.

Hierzu sind Retentionsbereiche im Oberlauf zu errichten und dafür Grundstücke zu erwerben. Die Öffnung des Baches und die Erstellung von Überfahrten werden dann anschließend durch die Stadt vollzogen. Zu welchem Zeitpunkt der verrohrte Graben geöffnet werden kann, kann derzeit nicht bestimmt werden.

Nach einer überschlägig durchgeführten Prüfung reicht der festgesetzte Grünstreifen für eine Grabenöffnung aus.

Zur Abwendung von Bauschäden durch Hochwasser wird für Untergeschosse die Ausbildung einer wasserdichten Wanne empfohlen.