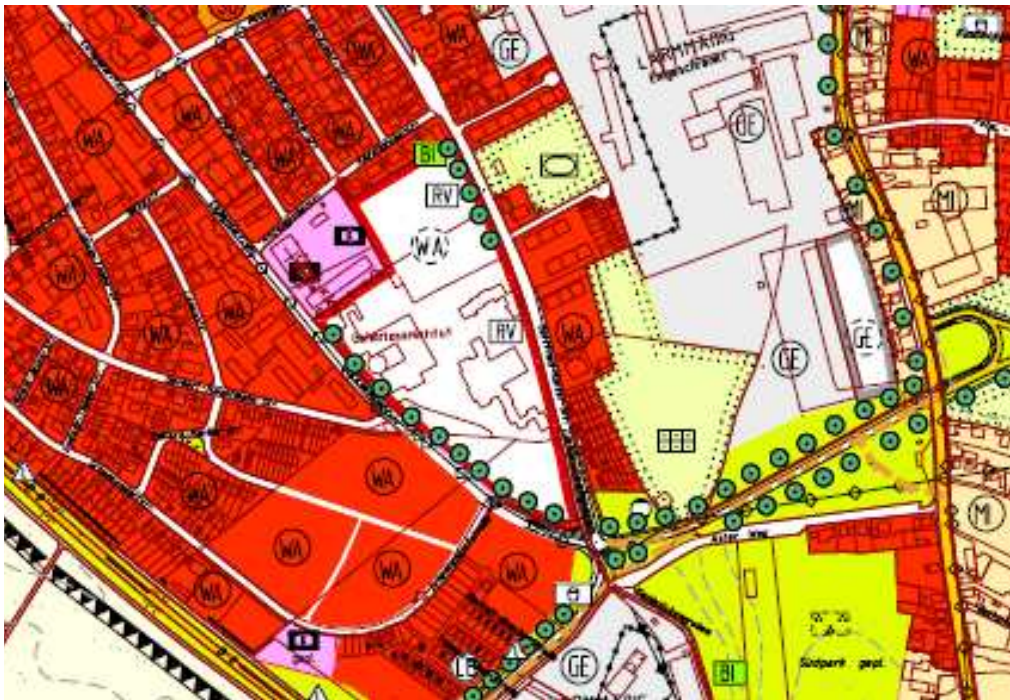


Stadt Straubing



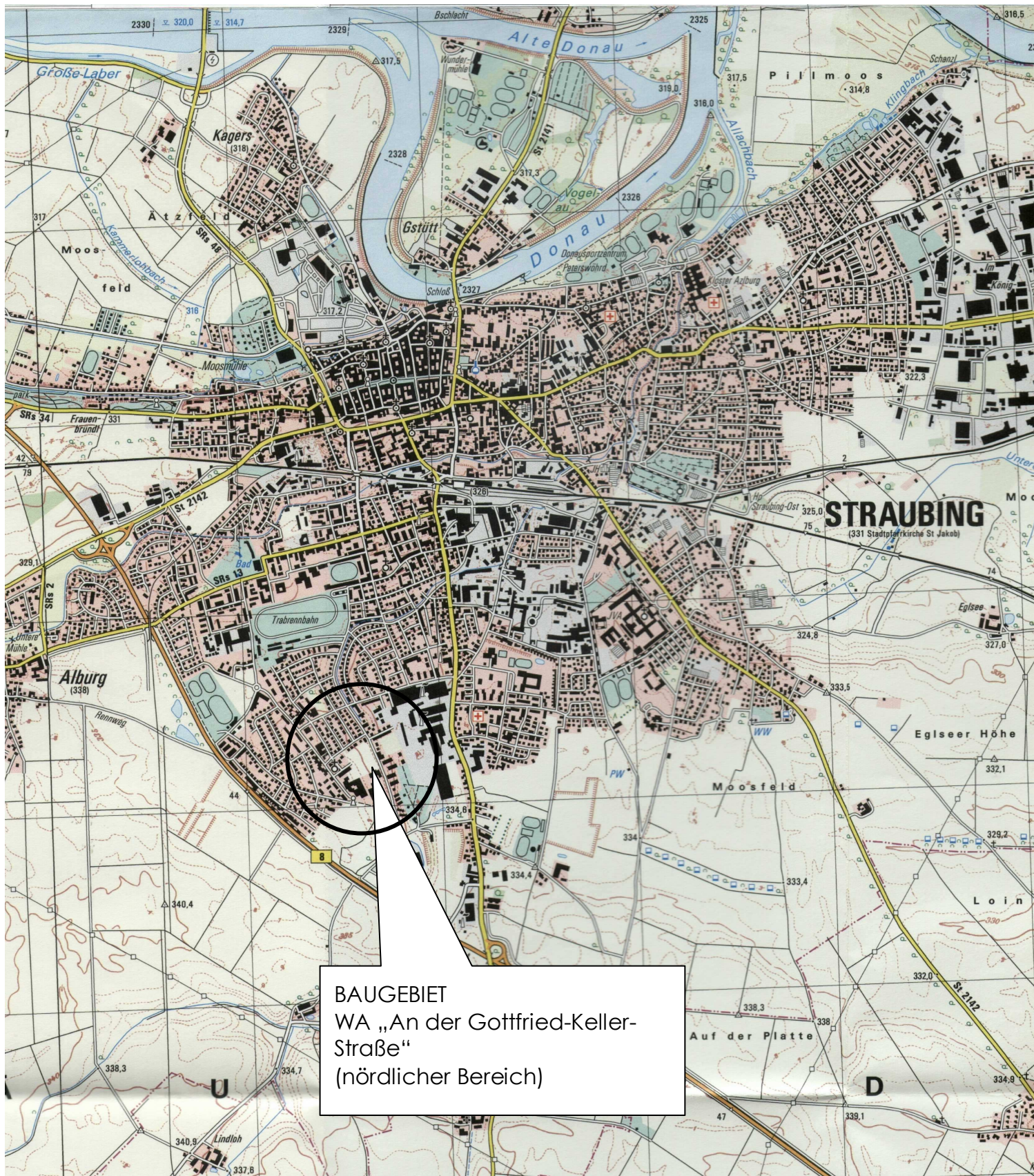
Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „An der Gottfried-Keller-Straße“ nördlicher Bereich (Nr. 169)

Begründung



Unmaßstäblicher Auszug des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes
(Planungsstand 13.07.2006)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M: 1/25.000



I. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

1. Lage

Die Stadt Straubing liegt an der Donau im südlichen Rand der Region 12 (Donau-Wald). Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Stand 2003) ist die kreisfreie Stadt als Oberzentrum ausgewiesen. Die Stadt Straubing liegt zwischen der Bundesautobahn (BAB) A3 und der Bundesstraße 8 (E5). Der Anschluss des Plangebietes an das Fernstraßennetz erfolgt über die Landshuter Straße zur Bundesstraße 8, Bundesstraße 20 und weiter zur Bundesautobahn A3.

Das Plangebiet WA „An der Gottfried-Keller-Straße“ (nördlicher Bereich) befindet sich südlich vom Ortskern Straubing.

2. Räumliche Ausdehnung

Das Plangebiet liegt südlich vom Straubinger Stadtzentrum und erstreckt sich ca. 190 m in Nord-Südrichtung und ca. 175 m in West-Ostrichtung. An das Gebiet grenzt im Norden eine bereits bestehende Wohnbebauung an, südwestlich und südlich befindet sich das ehemalige Gelände des Institutes für Hörgeschädigte sowie westlich Kindergarten und Kirche der Pfarrei Christkönig. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich die Gottfried-Keller-Straße.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,8 ha; es sind folgende Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthalten: Flur-Nr. 1930, Flur-Nr. 1932, Flur-Nr. 1930/10.

3. Topografie

Das Plangebiet ist relativ eben und hat eine Geländehöhe von ca. 329,00 ü.NN. Es gehört zur naturräumlichen Haupteinheit des Dungau.

4. Boden

Der Mutterboden im Plangebiet WA „An der Gottfried-Keller-Straße“ (nördlicher Bereich) ist 0,40 bis 0,50 cm stark. Ein Bodengutachten wurde erstellt.

5. Klima

Das Klima ist kontinental geprägt, mit stärkeren Erwärmungen im Sommer und niedrigeren Temperaturen im Herbst und Winter. Die Vegetationsperiode ist relativ lang. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8,0 °C. Das Jahresmittel der Niederschläge liegt um 700 mm. Vorherrschend sind in diesem Gebiet Westwinde.

6. Grundwasserverhältnisse

Der Grundwasserstand im Planungsbereich ist hauptsächlich vom Donauwasserstand abhängig, es ist dabei mit einem Grundwasserstand von ca. 5,00 m unter GOK zu rechnen.

II. BAUGEBIETSAUSWEISUNG

1. Ziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient als Voraussetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung um Bauflächen zur Wohnbebauung bereitzustellen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Zweck

Mit dem Bebauungsplan „An der Gottfried-Keller-Straße“ wird die bauliche Lücke zwischen bestehenden Wohngebieten und den umgebenden Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen geschlossen. Das ehemalige Institut für Hörgeschädigte besteht inzwischen nicht mehr. Eine Nachnutzung des Areals und von Teilen der Gebäude ist mit Ausrichtung auf die Wohnnutzung vorgesehen. Die Art der Bebauung ist entsprechend dem § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) in offener Bauweise vorgesehen.

III. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION UND GRUNDLAGEN

1. Grundlagen

Der Flächennutzungsplan sieht im Planungsgebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vor.

Der Bebauungsplan enthält Erschließung, Grundstücksparzellierung, Lage und Umfang der Grünflächen. Im integrierten Grünordnungsplan wird die Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen geregelt.

Der Grünordnungsplan trifft die erforderlichen Festsetzungen nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und besitzt gemäß Art. 3 Abs. 2 bis 5 BayNatSchG dieselbe Rechtseinwirkung wie der Bebauungsplan.

2. Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Straubing hat am 25.09.2006 beschlossen, den Bebauungsplan mit Grünordnung „An der Gottfried-Keller-Straße“ (nördlicher Bereich) aufzustellen.

3. Planungsauftrag

Der Planungsauftrag zur Erstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung erhielt das Ingenieurbüro Willi Schlecht aus Straßkirchen am 20.04.2006.

Die in den Bebauungsplan integrierte Grünordnung wurde vom Planungsbüro Jocham + Kellhuber Landschaftsarchitektur aus Iggenbach erarbeitet.

4. Wertung aus landschaftsplanerischer Sicht

Das Planungsgebiet befindet sich im Stadtgebiet. Mit dem Bebauungsplan „An der Gottfried-Keller-Straße“ (nördlicher Teil) werden Flächen bebaut, welche derzeit landwirtschaftlich genutzt sind. Es findet eine teilweise Versiegelung der derzeit noch nicht versiegelten Flächen statt.

Es werden aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine relevanten Bereiche berührt.

Es stehen auch keine topografischen oder landschaftsästhetischen Gesichtspunkte einer weiteren Wohnbebauung entgegen.

IV. BETEILIGTE BEHÖRDEN UND STELLEN ALS TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

NACH § 4 BauGB

- Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Postfach, 84023 Landshut
- Regierung von Niederbayern, Sachgebiet 420, 84023 Landshut
- Freiwillige Feuerwehr der Stadt Straubing, Siemensstraße 13a, 94315 Straubing
- Museum Straubing, Hr. Dr. Prammer, Straubing
- Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Straubing, Hr. Hahn
- Stadtwerke Straubing, Hr. Schraml, Sedanstr. 10, 94315 Straubing

Z:\Referat 4\40\Stadtplanung\A_Projekte\E_BPlan\C_rechtsverbindlich\169_WA_Gottfried-Keller\Begründung\100506_RV_BG_169.doc

gefertigt: 26.02.2007 geändert: 18.08.2008 geändert: 09.03.2009 geändert: 14.09.2009 rechtskräftig ab: 06.05.2010

- Staatliches Vermessungsamt, Wittelsbacherhöhe 3, 94315 Straubing
- Amt für Landwirtschaft und Forsten, Straubing-Bogen, Kolbstr. 5, 94315 Straubing
- Bayer. Bauernverband, Kolbstraße 5, 94315 Straubing
- Katholisches Pfarramt Christkönig, Eichendorffstr. 109, 94315 Straubing
- Zweckverband für Abfallwirtschaft Straubing, Stadt und Land, Äußere Passauer Str. 75, 94315 Straubing
- Wasserwirtschaftsamt Deggendorf, Detterstraße 20, 94469 Deggendorf
- Direktion für ländliche Entwicklung, Dr.-Schlögl-Platz 1, 94405 Landau/Isar
- Bauverwaltungsamt der Stadt Straubing, Erschließungsstelle
- Tiefbauamt der Stadt Straubing, Sachgebiet Stadtentwässerung
- Tiefbauamt der Stadt Straubing, Sachgebiet Straßenwesen
- Tiefbauamt der Stadt Straubing, Sachgebiet Gärtnerei
- Bauordnungsamt der Stadt Straubing
- Amt für öffentliche Ordnung, Verkehrswesen und Ordnungsangelegenheiten
- Liegenschaftsamt
- Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Straubing, Sachgebiet Techn. Umweltschutz
- Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Straubing, Sachgebiet Naturschutz
- Bund Naturschutz in Bayern e. V., Ludwigsplatz 14, 94315 Straubing
- Bezirk Niederbayern, Postfach der Regierung von Niederbayern, 84023 Landshut
- Gewässerschutzbeauftragte der Stadt Straubing, Frau Pop

V. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Vorgesehen ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauN-VO.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete Entwicklung dieses Bereiches sicherstellen und soweit möglich, eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke gewährleisten.

Ein wichtiges städtebauliches Ziel war die Schaffung von Bauparzellen für eine typische Ein- und Mehrfamilienhausbebauung.

Die Straßenraumgestaltung mit der entsprechenden Grünordnung stellt das Grundgerüst für die Aufteilung der Parzellen dar.

Zugleich bildet der Bebauungsplan mit Grünordnung die Grundlage für die erforderliche Erschließungskostenbeitragsatzung und soll die öffentlichen Verkehrsflächen vorbereiten.

Ein angemessener Übergang zu den öffentlichen Grünflächen entlang der Wohnstraßen sowie eine offene Bauweise und die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen unterstreichen die Siedlungsform.

VI. ERSCHLISSUNG

1. Straßen- und Wegeanbindung

Das geplante Wohngebiet wird mittels einer neuen Einmündung in die Gottfried-Keller-Straße an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Das gesamte Wohngebiet an der Eichendorff-, Anzengruber- und Gottfried-Keller-Straße ist bereits an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden.

Innerhalb des Planungsgebietes ist mittig eine 4,75 m breite, ringförmige Erschließungsstraße vorgesehen. Davon gehen in Nordrichtung zwei Anliegerwege ab, um die Parzellen 21, 22, 23 und 24 zu erschließen.

Entlang der auszubauenden Erschließungsstraßen und Anliegerwege ist ein ca. 2,00 m breiter, öffentlicher Grünstreifen mit einer Baumreihe vorgesehen.

Zur Realisierung der Maßnahme ist zwischen dem Vorhabensträger und der Stadt Straubing ein städtebaulicher Vertrag bzw. ein Erschließungsvertrag erforderlich. Hierin ist u.a. zu regeln, dass eine bauliche Nutzung von Parzelle 6 bzw. 11 oder 7 bzw. 12 bei einer abschnittswisen Erschließung erst bei kompletter Fertigstellung der Erschließungsanlagen möglich wird. Hier ist bis dahin eine provisorische Wendemöglichkeit für Fahrzeuge einzurichten.

2. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt über die zentrale Wasserversorgung der Stadt Straubing (Stadtwerke Straubing).

3. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über die Erweiterung des bereits vorhandenen Schmutzwasserkanalnetzes mit vorhandenem Anschluss an die kommunale Kläranlage der Stadt Straubing abgeleitet.

Es wird darauf hingewiesen, dass im geplanten Baugebiet in unterkellerten Gebäuden sanitäre Anlagen bzw. anfallendes Abwasser über Abwasserhebeanlagen zu entwässern sind.

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). Je nach Versickerungsfähigkeit des Baugrundes ist das Überwasser von den Zisternen, das Oberflächenwasser der befestigten Flächen und eventuell anfallendes Drainagewasser über geeignete Sickereinrichtungen dem Untergrund zuzuführen. Das über eine mögliche Versickerung hinaus anfallende, private und öffentliche Regenwasser soll über einen Regenwasserkanal in den Ziehbrückengraben eingeleitet werden.

Die Entwässerungssatzung der Stadt Straubing ist zu beachten.

4. Stromversorgung

Die Stromversorgung des Wohngebietes ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadt Straubing (Stadtwerke Straubing GmbH) gewährleistet.

5. Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung nach den gesetzlichen Vorschriften obliegt dem Zweckverband für Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land.

Die Abfallbehältnisse der Grundstücke mit den Parzellennummern 21, 22, 23 und 24 sind am Abfuhrtag zur Entleerung an der Ringstraße bereitzustellen.

6. Telekommunikation

Zur Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikationsdienstleistungen ist die Herstellung von Telekommunikationsanlagen in unterirdischer Bauweise möglich. Der Anschluss an das öffentliche Telefonnetz ist bereits vorhanden und durch Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes gewährleistet.

7. Erdgas

Das Plangebiet kann durch die Stadtwerke Straubing GmbH von der Gottfried-Keller-Straße her an das Versorgungsnetz mit Erdgas angeschlossen werden.

VII. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

Die im Bebauungsplan aufgenommene Grünordnung mit seinen textlichen Festsetzungen und Planzeichen sowie die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen zur Grünordnung wurden vom Büro Jocham + Kellhuber Landschaftsarchitekturbüro aus 94547 Iggensbach erarbeitet und in die Begründung bzw. in den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan übernommen.

Der Grünordnungsplan wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in diejenigen des Bebauungsplanes eingearbeitet. Weitere Bestandteile der Begründung sind der seit dem 20.07.2004 erforderliche Umweltbericht und die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise mit der Abhandlung der Eingriffregelung als Anlage.

8.1. Rechtliche Grundlagen

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur, sowie durch Versiegelung und Änderung des Kleinklimas im geplanten Baugebiet zu einer nachhaltigen Veränderung des derzeitigen Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des Art. 6 BayNatSchG.

Die Eingriffe in den Landschafts- und Naturhaushalt sind, angelehnt an den Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, (herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) bewertet worden. Die Erfordernisse, die sich daraus ergeben, sind im Grünordnungsplan berücksichtigt.

Es ist zu prüfen, ob ein Ausgleichsbedarf gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen besteht, oder ob das vereinfachte Vorgehensweise angewendet werden kann.

8.2. Ausgangssituation

Die im Bebauungsplan integrierte Grünordnung trifft die erforderlichen Festsetzungen nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und besitzt gemäß Art. 3, Abs. 2 bis 5 BayNatSchG dieselbe Rechtswirkung wie der Bebauungsplan.

8.3. Derzeitige Nutzungen

Die beanspruchte Fläche ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Umgebend befindet sich bestehende Bebauung der Stadt Straubing. Im Osten grenzt direkt die Gottfried-Keller-Straße an.

8.4. Bestand

Die betroffenen Grundstücke der Fl.-Nr. 1930/10, 1930 und Fl.-Nr. 1932 werden derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Es sind auf der Fläche weder Gehölzbestände noch Ackerraine mit nennenswerten Krautfluren vorhanden. Von allen Seiten werden die Flächen von bestehender Bebauung eingegrenzt. Die vorhandene Erschließungsstraße „Gottfried-Keller-Straße“ im Osten des geplanten Baugebietes ist ausgebaut.



Entlang der südöstlichen Grenze des Baugebietes stehen in mindestens 2,0 m Entfernung auf dem Nachbargrund größere Laubbäume, die durch die vorgesehene Bebauung nicht gefährdet sind. Die festgesetzte Baugrenze ist in diesem Bereich mindestens 5,0 m von der Grenze entfernt, so dass der Mindestabstand des geplanten Gebäudes zum Stamm der bestehenden Gehölze 7,0 m beträgt. Durch die Planung des Baugebietes werden diese Bäume nicht beeinträchtigt.



8.5. Bewertung

Die zukünftige Bebauung auf dem ebenen Gelände grenzt unmittelbar an die bereits vorhandene umgebende Bebauung an. Weder durch die Topographie noch durch die Lage stellt diese Erweiterung eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

Da diese Erweiterung ausschließlich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen ohne ökologisch wertvollen Bestand betrifft, besteht der Eingriff überwiegend aus

der Versiegelung offenen Bodens durch den Straßen- und Wegebau und der Bebauung selbst.

So hat die Überprüfung der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 8a Abs. 1 BNatSchG und nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ergeben, dass alle angegebenen Punkte mit Ja beantwortet werden konnten, so dass kein weiterer Ausgleichsbedarf für dieses Baugebiet besteht. (Checkliste siehe Anhang)

Durch das Aufstellen eines Grünordnungsplanes mit den entsprechenden Maßnahmen zur Eingriffsminimierung (siehe Punkt 8.6.) und der Ausweisung von Pflanzflächen, wird nach Ansicht der Stadt Straubing den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend Rechnung getragen.

8.6. Grünordnerische Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Folgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Arten und Lebensräume** durchgeführt:

- Erhalt der Bäume entlang der südöstlichen Grenze auf dem Nachbargrundstück durch einen festgesetzten Mindestabstand der Baugrenze von der Grundstücksgrenze von 5,0 m
- Anlage eines 2,0 m breiten öffentlichen Grünstreifens entlang der geplanten Erschließungsstraßen, überstellt mit einer Baumreihe aus Großbäumen
- Anlage eines Grünstreifens entlang der bestehenden Gottfried-Keller-Straße auf öffentlichen Grund für die Wiedereröffnung des Ziehbrücken-Grabens
- Anlage eines Grünstreifens überstellt mit Großbäumen in Verbindung mit einem Geh- und Radweg im Westen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Pflanzgebot für Freiflächen
- Verwendung vorrangig heimischer Gehölze

Nachfolgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Boden** durchgeführt:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, möglichst niedrige GRZ
- möglichst geringer Versiegelungsgrad
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf den privaten PKW-Stellplätzen und Zufahrten

Für das Schutzgut **Wasser** werden nachfolgende Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Das innerhalb des Geltungsbereiches anfallende Oberflächenwasser wird je nach der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds vorrangig über geeignete Versickerungseinrichtungen in den Untergrund versickert, das verbleibende Überwasser über einen Regenwasserkanal dem Vorfluter zugeführt
- Das anfallende Dachflächenwasser ist auf dem Grundstück mittels ausreichend dimensionierter Regenwasserzisternen zu sammeln und für die Freiflächenbewässerung bzw. Toilettenspülung zu verwenden, Überlauf in den Regenwasserkanal
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der privaten Stellplätze und Zufahrten

- Ausweisung eines öffentlichen Grünstreifens in einer Breite von 8,5 m für eine eventuelle zu einem späteren Zeitpunkt geplante Öffnung des in diesem Bereich verrohrten Ziehbrückengrabens

Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Landschaftsbild** werden minimiert durch:

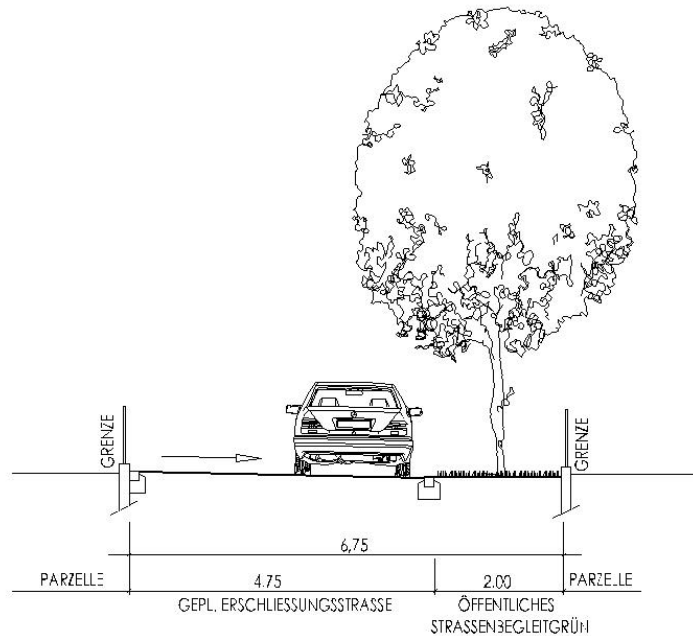
- Aufbau von Baumreihen aus Großbäumen entlang der bestehenden und geplanten Erschließungsstrassen
- Aufbau einer Eingrünung auf öffentlichen Grund im Westen
- Aufbau einer Eingrünung auf öffentlichen Grund an der Nordseite des Geltungsbereiches
- Erhalt der bestehenden Bäume auf dem Nachbargrund durch Abrücken der Baugrenze in diesem Bereich

VIII. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAULANDFLÄCHEN

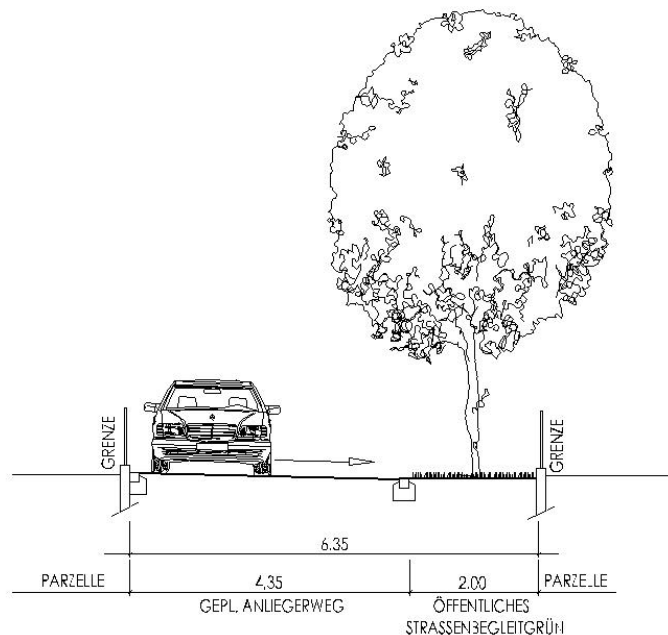
Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches	= ca.	18.108 m ²
abzüglich geplante Erschließungsstraße	= ca.	1.302 m ²
abzüglich geplante Anliegerstraßen	= ca.	333 m ²
abzüglich geplante Grundstückszufahrten	= ca.	112 m ²
abzüglich geplanter Geh- und Radweg	= ca.	330 m ²
abzüglich geplanter Gehweg	= ca.	33 m ²
<u>abzüglich öffentliche Grünflächen (incl. Straßenbegleitgrün)</u>	<u>= ca.</u>	<u>2.176 m²</u>
<u>Nettobaulandfläche Allgemeines Wohngebiet (WA)</u>	<u>= ca.</u>	<u>13.815 m²</u>

IX. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND GESTALTUNGSHINWEISE

SCHNITTE M: 1/100

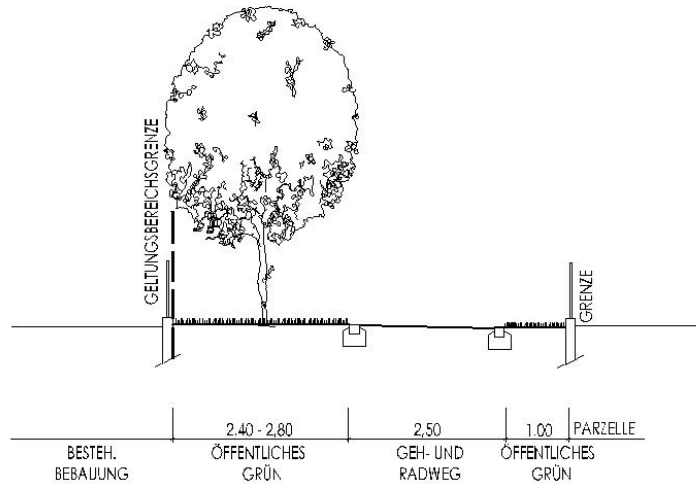


SCHNITT A-A
ERSCHLIESSUNGSSTRASSE

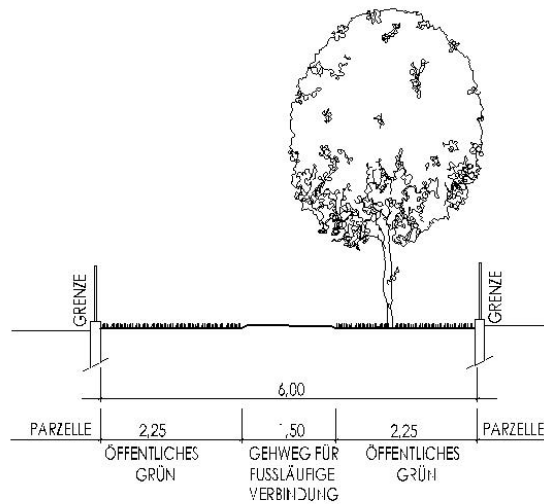


SCHNITT B-B
ANLIEGERWEG

SCHNITTE M: 1/100



SCHNITT C-C GEH- UND RADWEG



SCHNITT D-D GEHWEG FÜR FUSSLÄUFIGE VERBINDUNG

X. HINWEISE ALLGEMEINER ART

1. Richtlinien und Bedingungen der Stadtwerke, Telekom, E.ON Bayern AG usw. für die Erstellung und bei Umbaumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen sind zu beachten.
2. Merkblatt für die „Schutzmaßnahmen gegen Hochspannungsbeeinflussung für das Baugebiet“.
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzverordnung.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt diese Auflagen, soweit sie die Planung des Baugebietes tangieren.

Diese Auflagen werden Bestandteil des Bebauungsplanes und haben nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit aufzuliegen.

XI. HINWEISE ZUR 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.