



Bebauungsplan mit Grünordnung  
WA "An der Gottfried-Keller-Straße"  
(nördlicher Bereich)

Straßenverlauf  
nachrichtliche Übernahme

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

- (WA) Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- (MI) Mischgebiet nach § 6 BauNVO nicht zulässig sind Vergnügungsgelände, Tankstellen und Gartenbaubetriebe Im Erdgeschoss (unterstes Vollgeschoss) ist Wohnen unzulässig

2. Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	Dachform

FD = zulässige Dachform Flachdach  
WH max. = maximal zulässige Wandhöhe  
max. Zahl der Vollgeschosse z.B. IV

Im WA gilt:  
Geschosse deren Oberkante Fertigungsboden unterhalb der festgesetzten Bezugshöhe der Gottfried-Keller Straße gelten nicht als Vollgeschosse.

3. Bauweise, Baugrenzen

Es ist keine Bauweise festgesetzt.  
Baugrenze  
Bauliche Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die gemäß BayBO ohne Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze und Tiefgaragen innerhalb der gesondert festgesetzten Bereiche.

4. Verkehrsflächen

- öffentlicher Geh- und Radweg
- private Verkehrsfläche Zufahrten, Stellplätze, Gehwege

5. Grünflächen

- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche inklusive Fußwege sowie notwendiger Flächen für die Feuerwehr
- private Grünfläche nicht eingezäunt
- bestehender Baum
- bestehender Baum geschützt nach BaumSchV
- bestehender Baum nicht zu erhalten aufgrund der Planung
- Einzelbaum als Ersatz gem. textlicher Festsetzung

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

- Umgrenzung von Flächen für den Erhalt von Bäumen gem. textl. Festsetzung
- Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. textl. Festsetzung
- Flächen für Maßnahmen der Landschaftspflege und des Retentionsraumgleiches gem. textlichen Festsetzung 7.3

7. Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen
- Fläche für Stellplätze
- Fläche für Tiefgarage

+332.50 festgesetzte Bezugshöhe für Wandhöhen:  
Kindergarten: 329,00 m üNN  
ehem. Internatsgebäude: 329,50 m üNN  
ehem. Schulgebäude: 332,50 m üNN  
schallschützende Schallschutzeinrichtung an der Grundstücksgrenze  
Wirksame Höhe 2,00 m

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Maß der baulichen Nutzung

Für die einzelnen Baugrundstücke gilt das im Plan durch Planzeichen festgesetzte Maß der baulichen Nutzung.

	Grundflächenzahl (GRZ) § 17 LV. m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl (GFZ) § 17 LV. m. § 20 BauNVO
MI	0,6	1,2
WA	0,6	1,2

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

2. Abstandsflächen

Die Abstandsflächenregelung der BayBO wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes max. Wandhöhe, Baugrenzen und max. Anzahl der Vollgeschosse ersetzt. Die Sicherstellung des Brandschutzes muss gewährleistet sein.

3. Wandhöhe

gemäß Pläneintragungen  
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Bezugshöhe Gottfried-Keller-Straße bzw. Eichendorffstraße bis zum Einschnitt der Außenkante der maßgeblichen Umfassungswand in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite, außen gemessen. Die natürliche und fertiggestellte Geländeoberfläche ist in den Bauzeichnungen und in den Bauantragsunterlagen bezogen auf NN anzugeben.

4. Immissionsschutz

4.1 Die Einhausungen der Tiefgaragenrampen sind innenseitig schallsorbierend auszuführen.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen an Gebäude nur bis zu einer Höhe des 1. Obergeschosses angebracht werden. Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von max. 20 cm als Wandbeschriftung oder Einzelbuchstaben zulässig. Für anderweitige Werbeanlagen gilt eine max. zulässige Größe von 1,0 m². Anlagen die zum Ausschlagen von Plakaten bestimmt sind, sind nicht zulässig.

6. Stellplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind unter- bzw. oberirdische Stellplätze innerhalb der durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen nachzuweisen.  
Wohnnutzung: 1,5 Stpl. je Wohneinheit  
Andere Nutzungen: gem. GaStell v. 08.07.2009

7. Grünordnung

Maßnahmen der Landschaftspflege

7.1. Erhalt Baumbestand  
Die als geschützt gekennzeichneten Bäume sind möglichst zu erhalten. Nicht zu erhaltende sind anzahlig oder gleichwertig zu ersetzen. Der Ersatz hat innerhalb des Plangebietes zu erfolgen. Anpflanzungen nach 7.2. sind darauf anzurechnen.

7.2. Anpflanzen von Bäumen

In Flächen für Anpflanzungen sind bei Pläneinschrieb z.B. "3 Bäume" solche in der angegebenen Anzahl als standortgerechte Laubbäume in Hochstammqualität, 3xv, mind. 14/16 zu pflanzen. Für Baumpflanzungen auf einer Tiefgaragen- oder Kellerdecke ist eine Überdeckung mit mindestens 0,8 m durchwurzelbarem Substrat auf mindestens 16 m² Fläche je Baum vorzusehen. Oberirdische Kfz-Stellplätze sind durch Anpflanzen von jeweils 1 Laubbaum 2. Wuchsortung je 8 Stpl. im räumlichen Umfeld zu gliedern. Pflanzungen für Baumpflanzungen müssen eine Mindestgröße von 2,5 x 5 m aufweisen. In Flächen für Anpflanzungen ist bei Pläneinschrieb "Hecke" eine 4-reihige Baum-Strauch-Hecke aus 20% Heistern und 80% Sträuchern standortgerechter Arten mit einer Dichte von mind. 1 Pflanze je 2 m² anzupflanzen.

7.3. Sonstige Maßnahmen der Landschaftspflege und des Retentionsraumgleiches

Zeitgleich mit der Umsetzung des Bebauungsplanes (z.B. folgender Maßnahmen: Errichtung eines oberirdischen Parkplatzes sowie von Feuerwehrrückfahr- und -aufstellflächen, Verfüllung des Garagenhofes, Bau einer Tiefgarage, Verfüllung der bisherigen Kücheabfahrtsrampe, hochwasserfreie Ausbildung des Kindergartenzuganges...) ist auf der gemäß Planzeichen festgesetzten Fläche das Gelände so zu gestalten, dass die durch o.g. Maßnahmen verborgene Retentionskapazität von 410 m³ ausgeglichen werden kann. Die Mulden- bzw. Grabenausbildung ist mit wechselnden Profilen zu gestalten. (Auf die Hochwasserberechnung des IB Ammer vom 20.07.20015 - Anlage der Begründung - wird verwiesen)

7.4. Freiflächenplanung

Ein Freiflächenplan ist als Bestandteil eines Baugesuches vorzulegen. Im Freiflächenplan ist der Nachweis über den Retentionsraumgleich gem. 7.3 zu erbringen. Außerdem ist ein Nachweis über den Erhalt, die Beseitigung und den Ersatz geschützter Bäume vorzulegen. In den Freiflächenplan sind auch Geh- und Radweg, Flächen für die Feuerwehr, unterirdisch bestehende und geplante Leitungen sowie Entwässerungseinrichtungen darzustellen. Hinweis: Das Fällen von Bäumen bedarf der Erlaubnis. Grundsätzlich sind Baumfällungen auf das nötigste Mindestmaß zu reduzieren. Prüfung erfolgt im Zuge der Aufstellung der Freiflächenplanplanung.

8. Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserentsorgung auf den Baugrundstücken ist so zu regeln und im Rahmen der Baugrunderstellung nachzuweisen, dass durch die baulichen Maßnahmen (Neu-, Ersatz- und Anbau, Tiefgarage, Befestigung von Flächen, etc.) keine über den heutigen Status Quo hinausgehenden Abwasseremissionen den öffentlichen Abwasserleitungen zugeführt werden.

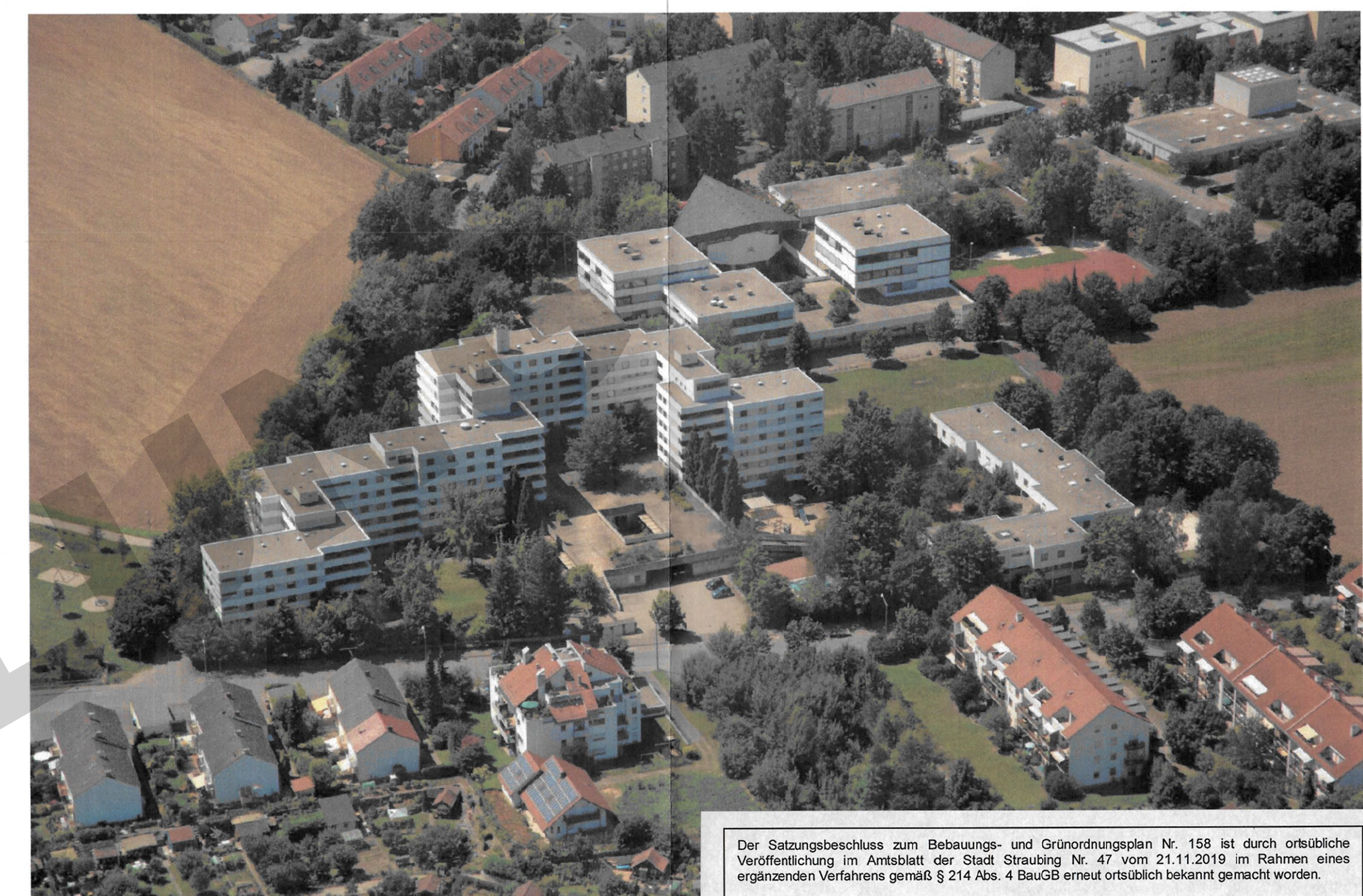
9. Hochwasserschutz

Wegen der derzeit noch gegebenen Überflutungsgefahr von Grundstücken an der Gottfried-Keller-Straße durch Hochwasserereignisse im Bereich des Ziehbrückengrabs sind an der Tiefgarageneinfahrt zur Gottfried-Keller-Straße ein 1,0 m hohe, selbsttätig funktionierende, mobile Hochwasserschutz-einrichtung vorzusehen, die ein Einlaufen von Hochwässern in die Tiefgarage verhindern. Die Tiefgarage ist im hochwassergefährdeten Bereich als wasserdichte Wanne auszubilden.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1. bestehende Gebäude
2. bestehende Grundstücksgrenzen
3. 1922/3 Flur Nummer
4. bestehende Trafostation
5. bestehender Graben; Ziehbrückengraben
6. Kirche Christ-König
7. Abbruch bestehende Gebäude
8. Straßenverlauf geplant nachrichtliche Übernahme
9. Gehweg privat
10. ÖPNV - Bushaltestelle Stadt-Bus-Verkehr Straubing
11. bestehender Spielplatz

LUFTBILD



Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 158 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 10.12.2015 rückwirkend in Kraft getreten.  
Straubing, 25.11.2019

Markus Pannermay  
Oberbürgermeister

HINWEISE DURCH TEXT

1. Bodenkennlinie

Rechtzeitig vor Baugrubenaushub (z.B. Tiefgarage) muss eine Abstimmung mit der Stadtarchäologie erfolgen. Gegebenenfalls können bauvorbereitende Sondagegrabungen oder eine baubegleitende Beobachtung angezeigt sein. Gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Stadtarchäologie/Gaubodenmuseum zu melden.

2. Ökologische Aspekte

- 2.1 Beleuchtungskörper sollten mit für Insekten schonenden und energiesparenden Leuchtmitteln ausgestattet werden.
- 2.2 Der Einsatz von Streusalz, chemischen Pflanzenschutz- und Düngemittel soll unterbleiben.
- 2.3 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.
- 2.4 Auf den Privatgrundstücken sollten wasserdurchlässige Beläge verwendet werden.

3. Ver- und Entsorgung

- 3.1 Das Schmutz- und Niederschlagswasser wird in Teilbereichen der ehemaligen Schule über einen Mischwasserkanal entsorgt. Im restlichen Bereich der ehemaligen Schule und im Bereich des ehemaligen Internats erfolgt die Abwasserbeseitigung im Trennsystem.
- 3.2 Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas ist durch die Stadtwerke Straubing GmbH gesichert.
- 3.3 Die Abfallentsorgung obliegt dem Zweckverband Abfallbeseitigung Straubing Stadt und Land. Die Bereitstellung der Abfallsammelgefäße hat an der nächsten mit LKW befahrbaren öffentlichen Straße (Eichendorff/ Gottfried-Keller-Straße) zu erfolgen. Es werden keine Privatgelände befahren.
- 3.4 Die vorhandene Trafostation im ehemaligen Küchentrakt wird rechtzeitig vor Beginn der Abbrucharbeiten vom Netz getrennt und stillgelegt.

4. Fundmunition

Innerhalb des Geltungsbereiches kann die Möglichkeit von Kriegseinwirkungen nicht ausgeschlossen werden. Das "Merkblatt über Fundmunition" und die Bekanntmachung "Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)" des Bayerischen Staatsministerium des Inneren sind zu beachten.

5. Sicherheitsabstände Baumpflanzungen

Baumpflanzungen sollen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrsarbeiten in Köln - wird verwiesen. Eine frühzeitige Abstimmung mit den Leitungsträgern (z.B. Stadtwerke) ist angezeigt.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN  
"An der Gottfried-Keller-Straße  
- südlicher Teil"  
gem. § 13a BauGB  
STADT: : STRAUBING  
REG. BEZIRK : NIEDERBAYERN  
M 1:1000

Ergänzender Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 10.02.2014.  
Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.07.2014 bis 07.08.2014 in Straubing öffentlich ausgelegt und im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 26 vom 28.08.2014 bekannt gemacht.

Straubing, 08.08.2014  
Pannermay  
Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 03.08.2015 bis 03.09.2015 in Straubing erneut öffentlich ausgelegt und im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 29 vom 23.07.2015 bekannt gemacht.

Straubing, 07.09.2015  
Pannermay  
Oberbürgermeister

Die Stadt Straubing hat mit Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 16.09.2015 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Straubing, 14.12.2015  
Pannermay  
Oberbürgermeister

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist durch ortsübliche Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 49 am 10.12.2015 bekannt gemacht worden.  
Gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB ist der Bebauungs- und Grünordnungsplan durch diese Veröffentlichung rechtsverbindlich.

Straubing, 14.12.2015  
Pannermay  
Oberbürgermeister

STADTENTWICKLUNG UND STADTPLANUNG STRAUBING

Gefertigt: 17.04.2014  
Geändert: 20.07.2015 gem. Beschl. Bau- und Planungsausschuss vom 19.11.2014