

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach § 9 BauDG

- 0.1 Bauweise
0.1.1 Das Baugelände hat offene Bauweise.
0.1.2 Die baulichen Anlagen sowie Nebenanlagen in Sinne des § 14 BauMG und Gebäude im Sinne des Art. 7 Abs. 4 BayDO dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.
0.1.3 Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 und 7 BayDO. entfällt
0.2 Freistellung
0.2.1 Die ebene Freistellung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1 - 2.2.
Festsetzungen nach Art 91 BaySO
0.3 Gebäude
0.3.1 Zu den planlichen Festsetzungen Ziff. 2.1 - 2.3
Dachform: Satteldach 30°-38° bei II, 38° bei IV
Dachdeckung: Farbe Ziegelfarbig
Kniestock: max. 1,00 m bei IV, 0,35 m bei II
Sohlhöhe: max. 0,50 m ab OK Kellerdecke
Dachgäuben: zulässig, die Gestaltung ist mit dem Stadtbaumeister abzustimmen
Ürtgang und Traufe: max. 0,80 m, bei Balkonüberdachung bis max. Balkonkante
0.3.2 Je Wohnung ist eine Grundstücksfläche von mind. 250 qm zuweisen.
0.4 Garagen und Nebengebäude
0.4.1 Dachform als Satteldach, die Dachneigung ist dem Hauptgebäude anzupassen
0.4.2 Bei zusammengehörenden Garagen ist einheitliche Fassadengestaltung, Traufhöhe, Dachneigung und Dachdeckung zwingend.
0.4.3 Vor Garagen ist eine mind. 5 m tiefe Stellfläche zum Straßenbereich hin vorzusehen. Die Zufahrten sind so zu gestalten, dass mind. 50 % des anfallenden Niederschlagswassers versickern können.
0.4.4 Traufhöhe max. 3,00 m an der Grundstücksgrenze. entfällt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.5 Einfriedungen
0.5.1 Privatgrundstücke:
- Holzzaun mit senkrechter Lattung ohne durchlaufenden Betonsockel
- als Freiwand oder geschlossene Hecke mit und ohne integrierten Maschendrahtzaun
Max. Höhe der Einfriedung strassenseitig 1,00 m. Hecken als Grundstücks-einfriedungen müssen zu mind. 50 % aus heimischen Arten der Pflanzenauswahl Pkt. 0.10.5 bestehen.
0.5.2 Friedhof:
Mauerwerk geschlämmt oder verputzt oder Betonmauer, Höhe max. 2,50 m über OK Friedhofsgelände gestaft.
0.5.3 Containerplätze:
Maschenzaun, Zaunhöhe max. 1,80 m über OK Gelände
0.6 Bodendenkmalschutz
Grabungen sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege frühzeitig anzuzeigen. Eine Bebauung in diesem Bereich darf erst nach Freigabe durch das LfD erfolgen.
0.7 Grundstücksaufschüttungen und -abgrabungen
In Friedhofsbereich Auffüllung bis max. Höhe des bestehenden Friedhofs. Zwischen Grabröhre und höchstem Grundwasserspiegel ist ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten.
0.8 Altlasten
In Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Bienenstöcker; das Vorhandensein von Blindgängen ist nicht auszuschließen. Vor Baugrubenausbau sind entsprechende Untersuchungen durchzuführen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.9 Technischer Umweltschutz
0.9.1 Aufgrund der Nähe der Wohnbauten zu den Gleisanlagen der Dt. Bahn AG ist bei der Planung und Errichtung von Wohnbauten eine sachkundige Beratung bezügl. Schall- und Erschütterungsschutz einzuholen.
0.9.2 Die Anforderungen der DIN 4150 "Erschütterungen im Bauwesen" Teil 2 und Teil 3 sind einzuhalten.
0.9.3 Für sämtliche Schallelemente sind Schalldämmmaßnahmen oder sonstige wirksame schalldämmende Lüftungsmaßnahmen vorzusehen. Die Lüftungseinrichtungen müssen einen ausreichenden Luftwechsel gewährleisten.
0.9.4 Für die erste/zweite Häuserreihe nördlich der Gleisanlage gilt folgendes:
Die Aussenmauer (Wand, Fenster, Rollläden, Luefter, usw.) der Gebäude müssen ein resultierendes Schalldämm-Mass (Rw, res) an der Südseite von mind. 45 dB(A) (inkl. an der West- und Ostseite von mind. 42 dB(A) und an der Nordseite von mind. 35 dB(A)) aufweisen. Für Wohnräume im Dachgeschoss müssen die Außenbauteile ein Rw, res an der Südseite von mind. 42 dB(A) und an der Nordseite von mind. 40 dB(A) aufweisen.
\*) Die nach dem Schallschicht angegebenen Werte gelten jeweils für die zweite Häuserreihe.
0.9.5 Hinweise für das gesamte Baugelände:
Da ausreichende aktive Schallschutzmassnahmen entlang der Gleisanlage in Form von Schallschichten oder Mäuren nicht möglich sind, liegen erhebliche Lärminwirkungen durch Schienenröhre beim Aufenthalt im Außenbereich vor. Gewisse Abhilfe kann durch geeignete Gebäudegestaltung, Wintergärten und/oder vorgelagerte Wände erreicht werden.
0.10 Grünordnerische Festsetzungen
0.10.1 Öffentliche Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen ausserhalb der Friedhofsmauer sind mit ausschliesslich standortheimischen Gehölzen aus der Pflanzenauswahl Pkt. 0.10.5 zu bepflanzen.
Im Sicherheitsbereich der Bahnlinie sind ausschliesslich Sträucher und Bäume II. und III. Wuchshöhe zulässig.
Die Strassenseiten der Zufahrtsstrasse zur Wohnbebauung sowie die Wendepunkte bei den Containerplätzen sind als Schotterrasen, im Bereich der Grundstückszufahrten als Rasenflächen auszuführen.
Verbleibende Freiflächen sind der natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen und dürfen nicht eingestrichelt werden. Auf eine Humusierung dieser Flächen ist zu verzichten.
0.10.2 Friedhof
Die vorgegebenen Baumarten und Baumstände sind verbindlich.
Die Pflanzflächen entlang der inneren Friedhofsmauer und verbleibende Restflächen im Bereich der Grabfelder sind mit heimischen Gehölzen, friedhofstypischen Naturarten (s. auch Pflanzenauswahl Pkt. 0.10.5) und Sträuchern zu bepflanzen. Der Anteil heimischer Gehölze sollte 50% der Gesamtanzahl nicht unterschreiten.
Die Friedhofsmauer ist beidseitig mit Klettergehölzen zu bepflanzen.
Die einzelnen Grabreihen sind durch geschlossene Hecken von mind. 50 cm Breite voneinander abzugrenzen. Gehölzart aus Pflanzenauswahl Pkt. 0.10.5. Nicht belegte Grabflächen sind als Rasenflächen auszuführen.
0.10.3 Private Grünflächen
Pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbaum gem. Pflanzenauswahl Pkt. 0.10.5 oder 1 Hochstamm-Ostbaum zu pflanzen.
In Hecken an den Grundstücksgrenzen sind zu mind. 50 % heimische Gehölze gem. Pkt. 0.10.5 zu verwenden.
0.10.4 Der Einsatz von Pestiziden und Herbiziden ist auf allen öffentlichen und privaten Freiflächen verboten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.10.5 Pflanzenauswahl
Bäume
Acer campestre - Feld-Ahorn
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommer-Linde
Sträucher
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Blut-Hornfregel
Corylus avellana - Haselnuss
Eucalyptus europaea - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Rosa canina - Hundrose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Staphylea pinnatifida - Heimische Pimperuss
Prunus padus - Trauben-Kirsche
Prunus spinosa - Schlehdorn
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Salix purpurea - Purpur-Welde
Viburnum lantana - Wulstiger Schneeball
Geschnittene Hecken
Carpinus betulus - Hainbuche
Ligustrum vulgare 'Atravirens' - Liguster 'Atravirens'
Taxus baccata - Gemeine Eibe
Verbleibende Freiflächen im Friedhofsbereich
OB - Carpinus betulus 'Fastigiata' - Stielen-Hainbuche
PA - Prunus avium - Traubenkirsche
GR - Quercus robur - Stiel-Eiche
Mindestpflanzqualitäten auf öffentlichen Freiflächen:
Bäume: Hst. 3xv, o.B., StU 12-14 cm
in Friedhofsbereich: Hst. 3xv, StU, 3xv, m.DB., StU 16-18 cm
Sträucher: Str. 2xv, o.B., 60-100 cm

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.10.5 Pflanzenauswahl (continued)
Bäume: Hst. 3xv, o.B., StU 12-14 cm
in Friedhofsbereich: Hst. 3xv, StU, 3xv, m.DB., StU 16-18 cm
Sträucher: Str. 2xv, o.B., 60-100 cm

ZEICHENERKLÄRUNG für die planlichen Festsetzungen

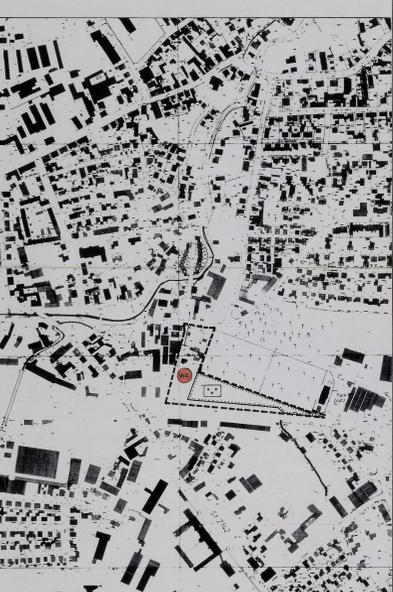
- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1 WA Allgemeines Wohngebiet gen. § 4 BauMG
2. Mass der baulichen Nutzung
2.1 Z1 Zulässig 1 Vollgeschoss + Dachgeschoss als Vollgeschoss Satteldach, Freistellung nach Mittelstrich
2.2 Z2 Zulässig 2 Vollgeschosse Satteldach, Freistellung nach Mittelstrich
2.3 P Freistellung Gebäude
2.4 GRZ Grundflächenzahl
2.5 GFZ Geschossflächenzahl
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
3.1 nur Einzelhäuser zulässig
3.2 offene Bauweise
3.3 Baugrenze
4. Einrichtungen, Anlagen und Flächen für den Gemeinbedarf
entfällt
5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege
entfällt
6. Verkehrsflächen
6.1 Strassenverkehrsfläche mit beidseitigen Seitenstreifen als Schotterrasen oder Rasenflächen und Angabe der Ausbaubreite. Zweirichtungsverkehr
6.2 öffentlicher Fuss- und Radweg mit Angabe der Ausbaubreite
6.3 Verkehrsfläche mit Angabe Verkehrsrichtung



ZEICHENERKLÄRUNG für die planlichen Festsetzungen

- 6. Verkehrsflächen
6.4 Erschliessungswege im Friedhofsbereich mit Angabe Ausbaubreite und Belagsmaterial
6.5 Bezeichnung der Vegetationsfläche: AP = Asphalt, GR = Grünflächensteingeländer, WGD = Wassergraben, SR = Schotterrasen
7. Versorgungsanlagen
entfällt
8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
entfällt
9. Grünflächen
9.1 öffentliche Grünfläche
9.2 Friedhof
9.3 vorhandene, zu erhaltende Bäume und Gehölzgruppen
9.4 neu zu pflanzende Bäume
9.5 neu zu pflanzende Bäume und Gehölzgruppen
9.6 neu zu pflanzender Baum mit verbindlicher Angabe der Baumart lt. "Textliche Festsetzungen" Pkt. 0.10.5
9.7 zwischen den Grabreihen zu pflanzende Hecken
9.8 gärtnerisch zu gestaltende Flächen
10. Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
10.1 Wassergraben (Klingelröhrenbach)
11. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
entfällt

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1 : 5000



ZEICHENERKLÄRUNG für die planlichen Festsetzungen

- 12. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft
entfällt
13. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
entfällt
14. Denkmalschutz
entfällt
15. Sonstige Planzeichen
15.1 Flächen für Garagen
15.2 Flächen für private Stellplätze
15.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
15.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Masses der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
15.5 Anordnung der Grabstätten im Friedhof
15.6 Anzahl der Grabstätten
15.7 Friedhofsmauer neu
16. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen
16.1 Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung neu zu vermessend
17. Kartensymbole der bayr. Flurkarten
17.1 Flurstücksgrenze mit Grenzstein
17.2 Flurstücksnummer
17.3 Wohngebäude
17.4 Wirtschaftsgebäude/Gewerbebauten

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr.: 136

"AM FRIEDHOF ST. MICHAEL" STADT STRAUBING REG. BEZIRK NIEDERBAYERN M 1 : 500

Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 22.09.1997
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 47 vom 04.12.1997 gemäß § 10 BauDG und gemäß Art. 98 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauDG vom 22.06.1998 bis 22.07.1998 in Straubing öffentlich ausgestellt.
Straubing, den 18.08.1998
F. Pöhl
Oberbürgermeister
Die Stadt Straubing hat mit Beschluss des Stadtrates vom 15.11.1998 den Bebauungsplan 1. d. F. vom 13.09.1997 gemäß § 10 BauDG und gemäß Art. 98 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.
Straubing, den 09.12.1998
F. Pöhl
Oberbürgermeister
Die Freigabe von Niederbayern hat zu diesem Bebauungsplan im Zusammenhang mit der Freigabe von Niederbayern keine Veränderung von Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauDG).
Der Bebauungsplan ist durch örtliche Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 17 am 29.05.1999 bekannt gemacht worden. Gemäß § 12 Satz 4 BauDG ist der Bebauungsplan durch diese Veröffentlichung rechtsverbindlich. Dieser rechtsverbindliche Bebauungsplan liegt samt Begründung im Stadtbauamt Straubing öffentlich aus.
Straubing, den 07.06.1999
F. Pöhl
Oberbürgermeister
STADTBAUAMT - STADTPLANUNG STRAUBING
Gefertigt : 13.10.1997
Gelesen : 13.10.1997
Geändert : 28.05.1998
Zur positiven Maßstabänderung nicht geeignet
Stadtratskarte M 1 : 5000 vom 13.10.1997
Lfd. Baudirektor
Straubing, den 13.10.1997