

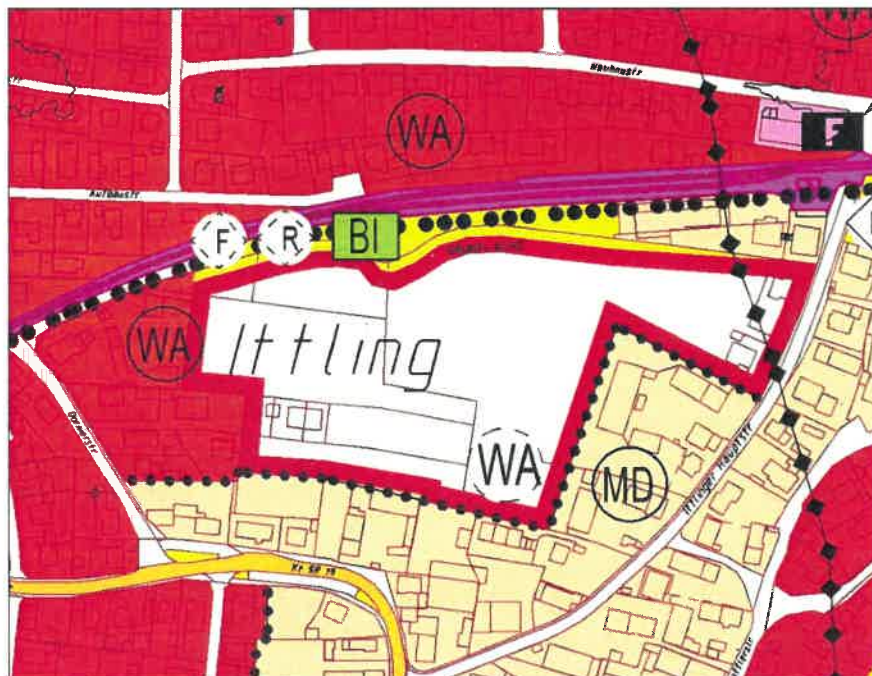


STADT STRAUBING

Bebauungs- und Grünordnungsplan „An der Dr.-Kumpfmüller-Straße“ (Nr. 216)

gemäß § 13a BauGB

Planliche und textliche Festsetzungen/ Hinweise



Unmaßstäblicher Auszug des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes
(Planungsstand 10.01.2020)



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

NR.: 216

„An der Dr.-Kumpfmüller-Straße“

§13a BauGB

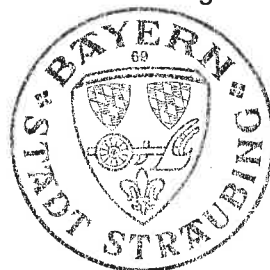
STADT: STRAUBING
REG.- BEZIRK: NIEDERBAYERN

1. Der Bau- und Planungsausschuss hat in der Sitzung vom 26.06.2019 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.07.2019 im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 29 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 29.07.2019 bis 09.08.2019 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und äußern.
3. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 29.06.2020 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.07.2020 bis 14.08.2020 öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 15.01.2021 wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.02.2021 bis 17.02.2021 erneut öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.
5. Die Stadt Straubing hat mit Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 24.03.2021 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.03.2021 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Straubing, 12.04.2021

Markus Pannermayr
Oberbürgermeister



6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 16.04.2021 im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 23 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Straubing, 19.04.2021

Markus Pannermayr
Oberbürgermeister





I. Planliche Festsetzungen

1. Erläuterung der Nutzungsschablone




1	2
3	4
5	6

1. Art der baulichen Nutzung
2. offene Bauweise, max. Anzahl der Vollgeschosse, im Kreissymbol zwingende Anzahl der Vollgeschosse
3. GRZ Grundflächenzahl, GFZ Geschossflächenzahl
4. zulässige Dachform und -neigung
5. max. zulässige Wandhöhe
6. zulässiger Haustyp

2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1  WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO; Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 4 und 5 BauNVO sind unzulässig.
- 2.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1  nur Doppelhäuser zulässig; bei der Errichtung der Gebäude sind Doppelhaushälften in Wandhöhe, Dachform und Dachneigung zwingend identisch auszubilden; maßgeblich ist das Eingangsdatum der Bauvorlagen bei der Baugenehmigungsbehörde.
- 3.2  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; bei der Errichtung von Doppelhäusern sind die Doppelhaushälften in Wandhöhe, Dachform und Dachneigung zwingend identisch auszubilden; maßgeblich ist das Eingangsdatum der Bauvorlagen bei der Baugenehmigungsbehörde.
- 3.3  Baugrenze Hauptbauzone; die baulichen Anlagen sowie Garagen und Carports sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Außer Garagen und Carports sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht vor der Baugrenze entlang von Verkehrsflächen gemäß I.4.

Die Baugrenzen dürfen durch Dachüberstände um max. 0,50 m überschritten werden.



Baugrenze Nebenbauzone; abweichend von I.3.3 gilt

im WA 2:

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenze Nebenbauzone mit einer Wandhöhe von max. 3 m zulässig.

Im WA 3:

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenze Nebenbauzone mit einer Wandhöhe von max. 3 m zulässig.

Die Wandhöhe definiert sich gemäß III.3.2.

3.5 SD/ WD; FD/ PD

zulässige Dachausbildungen: SD Satteldach, WD Walmdach, FD Flachdach, PD Pultdach

3.6 DN

max. zulässige Dachneigung

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche

4.2  öffentlicher Fuß- und Radweg


4.3  private Straßenverkehrsfläche

4.4  öffentlicher Mehrzweckstreifen

4.5  Grundstückszufahrt unzulässig

4.6  örtlich festgesetzte Grundstückszufahrt



5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1  öffentliche Grünfläche; die Grünflächen sind gegen Befahren zu sichern und von Leitungstrassen freizuhalten


5.2  private Grünfläche;

Hinweis: Die Flächen von festgesetzten privaten Grünflächen bleiben bei der Berechnung der GRZ außer Betracht, da diese nicht als Bauland gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO anzusehen sind.





6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 BauGB)

- 6.1  zu pflanzende Einzelbäume ohne Standortfestlegung, Artenauswahl gem. III.8.1
- 6.2  zu pflanzende Einzelbäume im WA 3 mit Standortfestlegung bei 4 m Grenzabstand; Artenauswahl gem. III.8.1


7. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)


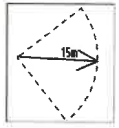


- 7.1  Spielplatz für Kinder bis 12 Jahre; Anlagen, die zu einer überdurchschnittlichen Lärmbelastung führen können (z.B. Skateranlagen, Ballspielflächen) sind nicht zulässig.

8. Sonstige Planzeichen

- 8.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 8.2  Maßangaben
- 8.3  Lärmschutzeinrichtung, Höhe 3,0 m über Schienoberkante
- Hinweis:** Die Einhaltung von Abstandsflächen gem. BayBO ist nicht angezeigt.
- 8.4  Höhenbezugspunkt zur Ermittlung der Höhenlage des herzustellenden Geländes, Angabe in m ü.NHN

II. Planliche Hinweise

1. *Texteinträge* erläuternde Hinweise
2.  vorgeschlagene Parzellenummerierung mit möglicher Parzellenabgrenzung

3.  möglicher Gebäudestandort
4.  Abstrandsradius um Kamine von Feststofffeuerungsanlagen
5. Planzeichen der Flurkarte
- 5.1  Flurstückgrenze mit Grenzstein
- 5.2  Gebäudebestand
- 5.3 514/1 Flurstücksnummer

III. Textliche Festsetzungen

1. **Mindestgrundstücksgröße** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- 1.1 Im WA 1 und WA 2 gilt:
Pro Wohneinheit ist eine Mindestgrundstücksgröße von 185 qm nachzuweisen.
- 1.2 Im WA 3 gilt:
Pro Wohneinheit ist eine Mindestgrundstücksgröße von 100 qm nachzuweisen.
2. **Baugestaltung**
- 2.1 Dachdeckung
bei Flachdachausbildung DN 0°-5°: extensive Dachbegrünung (Substratauflage mind. 12 cm), sofern die Dachflächen nicht für Solaranlagen in Anspruch genommen werden. Bei Nebengebäuden und Garagen ist die Flachdachausbildung auch ohne Dachbegrünung zulässig.
- bei geneigten Dächern DN 6°-34°: kleinformatige Dachsteine oder Blechdeckung in gedeckten Rot-, Braun- oder Grautönen
- 2.2 Dachgauben sind zulässig ab einer Dachneigung von 28° und wenn diese untergeordnet sind, also wenn
a) sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5 m, in Anspruch nehmen und

b) ihre Ansichtsfläche jeweils nicht mehr als 4 m² beträgt und eine Höhe von nicht mehr als 2,5 m aufweist.

2.3 Solar- und Photovoltaikanlagen

Freistehende Anlagen sind nicht zulässig.

An der Gebäudefassade plan angebrachte Anlagen sind zulässig.

Dachanlagen sind in gleicher Neigung wie die Dachfläche zulässig; bei Flachdachausbildung ist eine Aufständering über die max. Wandhöhe zulässig, wenn eine Höhe von max. 1,2 m ab OK Dachhaut und mindestens 1,5 m Abstand zur Außenwand eingehalten werden.

3. Höhenlage und Höhen des Geländes und der Gebäude

3.1 Die Höhenlage des herzustellenden Geländes ergibt sich – mittels der planlich festgesetzten Höhenbezugspunkte durch Interpolierung - an der Straßengrenze in Grundstücksmittle gemessen.

Im WA 3 entspricht die Höhenlage des herzustellenden Geländes dem planlich festgesetzten Höhenbezugspunkt im Baufeld.

Das jeweilige Baugrundstück ist auf diese Höhe aufzufüllen.

3.2 Die Wandhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder als oberer Abschluss der Wand. Die Bezugshöhe für die maximalen Wandhöhen ist jeweils die Oberkante des festgesetzten herzustellenden Geländes des Baugrundstückes an der Straßengrenze in Grundstücksmittle gemessen.

3.3 Das Baugrundstück darf bis auf max. 0,3 m über das Straßenniveau an der Grundstücksgrenze aufgefüllt werden.

Entlang sämtlicher Grundstücksgrenzen sind bauliche Abstützungen, Stützmauern oder -elemente in einem Abstand bis zu 3 m unzulässig; abweichend hiervon sind bei Garagenzufahrten entlang der Grundstücksgrenze bauliche Abstützungen bis maximal Geländehöhe zulässig. Niveauunterschiede zu den Grundstücksgrenzen sind als Böschung mit einem Böschungswinkel von mind. 1:3 (Höhe:Länge) auszubilden.

3.4 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (FOK EG) darf max. 0,5 m über dem Straßenniveau an der Straßengrenze in Grundstücksmittle liegen.

3.5 Abgrabungen sind unzulässig, ausgenommen Schwimmbecken.

4. Abstandsflächen

In den Baugrundstücken werden die Abstandsflächen bezogen auf das festgesetzte herzustellende Gelände (unterer Bezugspunkt) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand ermittelt.

Im WA 2 gilt 0,3 H, mind. 3 m (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).

Die für eine ausreichende Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen

notwendigen Fensteröffnungen dürfen ausschließlich nach Süden und oder Norden orientiert sein; dies gilt nicht für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss.

5. Einfriedungen

- 5.1 Einfriedungen der straßenseitigen Vorgartenzone sind als maximal 1,30 m hohe Holz- oder Metallzäune zulässig.
- 5.2 Einfriedungen zu den öffentlichen Grün- und Wegeflächen sind als maximal 1,30 m hohe Holz- oder Metallzäune und zudem als max. 1,30 m hohe Maschendrahtzäune, wenn eine Hinterpflanzung durch eine Strauchhecke der Artenlisten unter III.8. erfolgt, zulässig.
- 5.3 Einfriedungen zwischen den privaten Grundstücken sind bis maximal 2,0 m Höhe zulässig.
- 5.4 Mauern, Gabionen, durchlaufende Zaunsockel und Streifenfundamente sind – mit Ausnahme derer gemäß III.3.3 - unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und die Durchlässigkeit im Boden und auf der Geländeoberfläche zwischen den Grundstücken grundsätzlich erhalten bleibt.

6. Garagenzufahrten, Stellplätze

- 6.1 Im WA 1 und WA 2 gilt:
Vor jeder Garage ist auf der Bauparzelle ein Stellplatz von mind. 5,50 m Tiefe vorzusehen; dies gilt nicht für Carports und bei Verwendung von automatischen Garagentoren.
Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen, dabei wird der auf der Bauparzelle vor der Garage/ dem Carport befindliche Stellplatz mit einer Tiefe von mind. 5,50 m angerechnet.
Garagenzufahrten dürfen zur Zufahrtsseite hin nicht eingezäunt werden.
Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen.
- 6.2 Im WA 3 gilt:
Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Für Wohneinheiten unter 40 m² Wohnfläche und mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung geförderte Wohnungen ist lediglich ein Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen.

7. Grünflächen

- 7.1 Private Grünflächen
 - 7.1.1 Auf den gemäß I.5.2 festgesetzten privaten Grünflächen ist auf mindestens 50% der Grundstückslänge eine mindestens einreihige, freiwachsende Strauchhecke zu pflanzen. Diese ist dauerhaft zu erhalten.

- 7.1.2 Mindestens 30% der Bepflanzungen auf den Baugrundstücken haben entsprechend der Artenlisten III.8.1 – 8.4 zu erfolgen.
- 7.1.3 Pro Bauparzelle ist je angefangene 350 m² Grundstücksgröße ein kleinkroniger Laubbaum der Artenliste III.8.2, Mindestpflanzgröße Hochstamm 3 x v, StU 12-14, ohne Wurzelballen, oder ein Obstbaum als Hoch- oder Halbstamm zu pflanzen. Planlich festgesetzte Einzelbäume sind anrechenbar.
- 7.1.4 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke mit Ausnahme der Wege, Zufahrten, Terrassen o.ä. sind anzusäen und zu bepflanzen. Die Bepflanzung hat mit heimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu erfolgen.
Die festgesetzten Planzungen sind in ihrer natürlichen Wuchsform dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

*Hinweis: Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeiten zwischen 01.10. und 28.02. erfolgen. Rückschnitte sind nur möglich, wenn nachweislich keine Vogelbruten betroffen sind.
Im Siedlungsgebiet gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Straubing.*

- 7.2 Öffentliche Grünflächen
- 7.2.1 Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum
Bei den festgesetzten Baumpflanzungen gemäß I.6.1 ist ein großkroniger Baum der Artenliste III.8.1 zu pflanzen. Diese sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/ Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen. Je Einzelbaum ist eine Mindestfläche von 15 m² von jeglicher Oberflächenverdichtung freizuhalten.
Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum ein Bewässerungsset einzubauen.
- 7.2.2 Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen (Spielplatz)
Die öffentlichen Grünflächen sind mit Gehölzarten der Artenlisten III.8.1 und III.8.3 bepflanzt werden.
- 7.2.3 Außerhalb der Spielbereiche sind Neuansaat mit standortgerechtem Saatgut mit einem hohen Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.

8. Artenlisten

- 8.1 Artenliste großkroniger Bäume
- | | |
|---------------------|----------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Betula pendula | Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Aesculus „Briottii“ | rotblühende Kastanie |

**Obstbaumhochstamm
Walnuss**

- 8.2 Artenliste kleinkroniger Bäume
- | | |
|---------------------------------|----------------------|
| Carpinus betulus „Monumentalis“ | Säulen- Hainbuche |
| Cercidiphyllum japonicum | Judasblattbaum |
| Prunus avium „Plena“ | kleinkronige Kirsche |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Pyrus calleryana „Chanticleer“ | chin. Wildbirne |
- Obstbäume, Hochstamm oder Halbstamm, alte bzw. bewährte und heimische Sorten

- 8.3 Artenliste Sträucher
Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial, verpflanzte Sträucher

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	Liguster
Lonicera xylosteum*	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball
Salix in Sorten	Weidenarten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

*nicht an Kinderspielplätzen; hier sind keine Pflanzen zu verwenden, von denen Teile beim Verzehr Vergiftungserscheinungen hervorrufen können (vergleiche auch Liste giftiger Pflanzenarten des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 17.04.2000).

- 8.4 Artenliste Schnitthecken
- | | |
|---------------|------------------|
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Kornelkirsche | Cornus mas |

9. Auffüllmaterial

Als Auffüll- und Aufschüttmaterial für Baugruben, Grundstücke, Straßen, Wege usw. darf nur natürliches, unbelastetes Material oder zertifiziertes Recyclingmaterial verwendet werden.

Andere Materialien sind ausnahmsweise zulässig, wenn ein erfolgtes wasserrechtliches Verfahren dies erlaubt und Belange nach Abfallrecht nicht entgegenstehen.

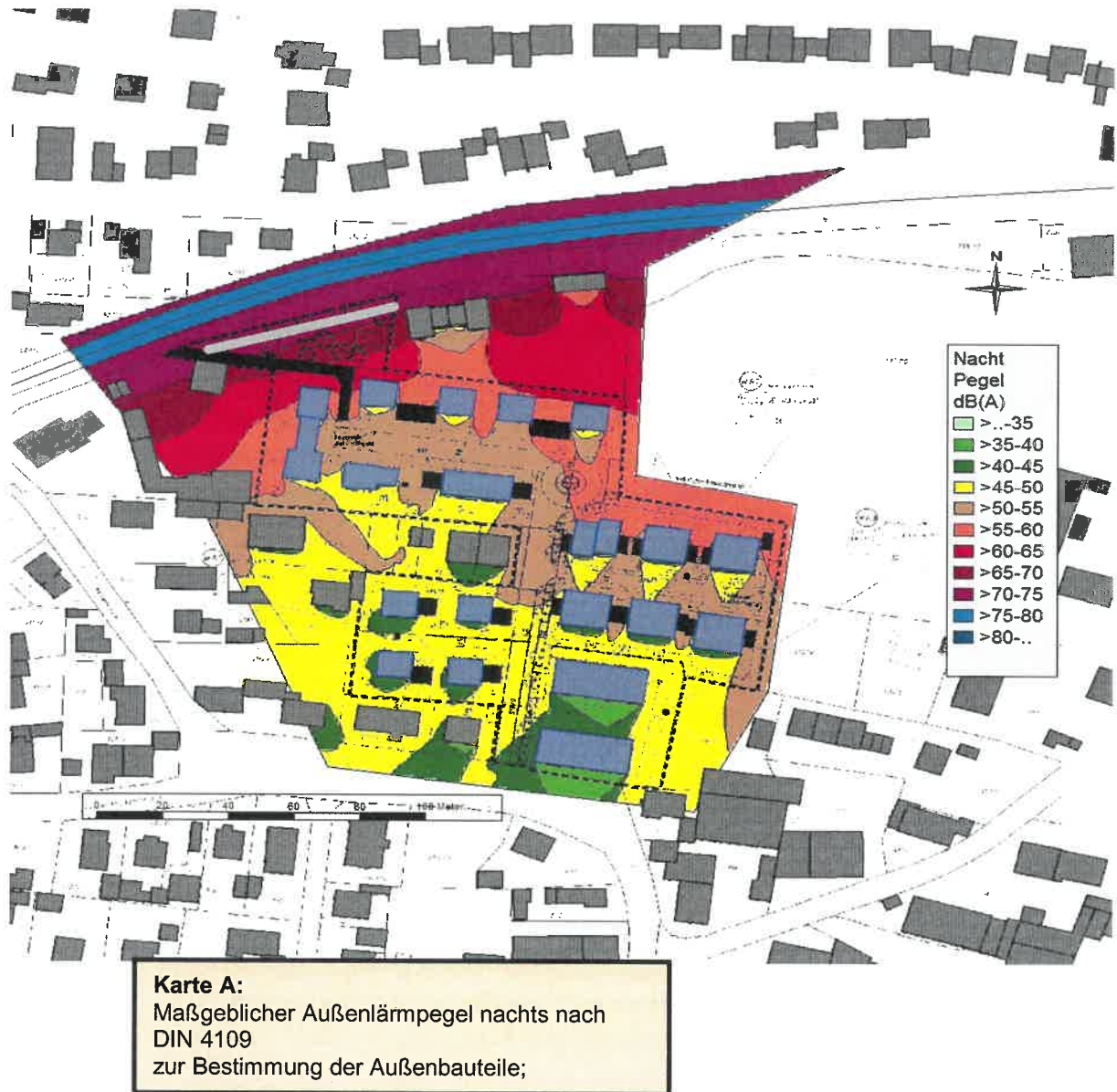
Hinweis: Zertifiziertes Recyclingmaterial ist entsprechend den Kriterien des RC-Leitfadens (Leitfaden zu den Anforderungen an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken) einzubauen.

10. Versickerung

Auf den privaten Grundstücken anfallendes Oberflächenwasser ist an Ort und Stelle zu versickern.

Hinweis: Gemäß den durchgeführten Bodenuntersuchungen liegt ab einer Tiefe zwischen 1 – 2 m ein ausreichend versickerungsfähiger Untergrund vor.

11. Immissionsschutz



- 10.1 Bauliche bzw. passive Schallschutzmaßnahmen
Beim Neubau von Wohngebäuden und Wohnungen sind passive Schallschutzmaßnahmen durch geeignete Außenbauteile zu treffen. Die Außenbauteile müssen den Anforderungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Maßgeblicher Außenlärmpegel, siehe Karte A) gerecht werden.

Schlafräume, bei denen kein Fenster nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) einen Außenlärmpegel (Fassadenpegel, siehe Karte B) unter 45 dB(A) aufweisen kann, sind mit fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Die Lüftungseinrichtungen müssen einen ausreichenden Luftwechsel gewährleisten (Zwangslüftung).



Karte B:
Fassadenpegel nachts;
Immissionsraster in einer
Höhe von 6.00 m über

Hinweis: Diese Festsetzungen decken nur den Mindeststandard für den Lärmschutz ab. Für einen erhöhten bzw. besonderen Schallschutz, wie es die VDI-Richtlinie 4100 „Schallschutz in Wohnungen; Kriterien für Planung und Beurteilung“ vorsieht, sind für Außenbauteile um ca. 5 dB(A) höhere Schalldämmmaße erforderlich (vgl. Karte A).
Anhand der derzeitigen Lärmprognosen liegen im Großteil des Baugebietes nachts Lärmpegel über 45 dB(A) für fast alle Gebäudeseiten, einschließlich der Dachflächen vor (vgl. Karte B).

- 10.2 Genehmigungspflichtige Anlagen nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind nicht zulässig.

IV. Textliche Hinweise

1. Bodendenkmäler

Im Bereich der Flurstücke Nr. 514/1, 518 sowie 512 (alle Gemarkung Ittling) befindet sich das Bodendenkmal Nr. D-2-7141-0424. Aus diesem Grund ist bei Baumaßnahmen eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Insofern kann eine Erschließung/ Bebauung des Gebietes erst nach Freigabe durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. die Stadtarchäologie erfolgen. Dem Gäubodenmuseum Straubing ist bauvorgreifend die Möglichkeit einer Sondierungsgrabung einzuräumen.

Gemäß den Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Stadtarchäologie/ Gäubodenmuseum zu melden.

2. Sicherheitsabstände Baumpflanzungen/ Grenzabstände

Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei geringeren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen. Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen (siehe AGBGB) wird hingewiesen.

3. Ökologische Aspekte

3.1 Flächennutzungen

3.1.1 *Ein Altlastenverdacht besteht nicht. Es wird dennoch 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.*

3.1.2 *Zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelung und zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit wird für Zufahrten und oberirdische Stellplätze, Parkstreifen, Parkplätze, Fahrgassen im Parkplatzbereich, Feuerwehrzufahrten etc., sofern dort kein Umgang mit wassergefährdenden Substanzen erfolgt, eine wasserdurchlässige Bauweise empfohlen.*

3.1.3 *Der Unterbau von Verkehrsanlagen sollte - soweit möglich - mit Bauschuttrecyclingmaterial ausgeführt werden.*

3.1.4 *Der Einsatz von Streusalz soll unterbleiben.*

3.2 Gebäude

- 3.2.1 *Es wird zur Schonung von wertvollen Primärressourcen empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung umweltschonender Baustoffe (z. B. auch Materialien aus dem Baustoffrecycling sowie nachwachsender Rohstoffe) und die Versorgung mit Energie, Wärme und Warmwasser mittels regenerativer Energieträger zu achten. So sollte - auch bzgl. der besonderen Relevanz des Klimaschutzes - die Energieversorgung des Gebäudes primär mittels Solarenergie und Energieträgern aus nachwachsenden Rohstoffen schadstoffarm sichergestellt werden.*

Weiterführende Informationen z.B. unter
https://www.lfu.bayern.de/buerger/haus_garten/index.htm
<https://www.carmen-ev.de>

- 3.2.2 *Für anfallendes Dachflächenwasser wird die Nutzung mittels ausreichend dimensionierter Regenwasserzisternen z.B. zur Freiflächenbewässerung und/ oder Toilettenspülung empfohlen.*
- 3.2.3 *Grundsätzlich wird die Begrünung von Fassaden und Dächern empfohlen.*
- 3.2.4 *Bei großflächigen Glasflächen sollen Maßnahmen zum Vogelschutz vorgesehen werden.*
- 3.2.5 *Außenbeleuchtungskörper sollen sparsam eingesetzt und nur mit für Insekten schonenden und energiesparenden Leuchtmitteln ausgestattet werden.*
- 3.3 *Private Grünanlagen und –gärten*
- 3.3.1 *Private Grünanlagen und Hausgärten sollen so angelegt und gepflegt werden, dass sich diese als vielfältiges, strukturreiches Lebensraumangebot für die heimische Tier- und Pflanzenwelt entwickeln können. Auf ökologisch bedenkliche Herbizide, Fungizide, Insektizide sowie Düngemittel soll verzichtet werden.*
- 3.3.2 *Auf eine ressourcensparende Anlage, Gestaltung und Pflege der Gärten mit umweltfreundlichen Materialien ist Wert zu legen.*

Weiterführende Informationen z.B. unter
<https://www.naturgarten.org/>
<https://www.bluehpakt.bayern.de/>

- 3.4 *Auf die jeweils aktuellen Anforderungen der Energieeinsparverordnung EnEV und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes EEWärmeG wird verwiesen, ebenso wie auf entsprechende Förder- oder Finanzierungsangebote des Landes, des Bundes und ggf. weiterer Träger.*

4. 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 im Zuge der Planerstellung.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Gebäuden auf den Parzellen 1 und 2 offenbare Fenster- und sonstige Lüftungsöffnungsoberkanten, die sich in einem Abstand von weniger als 15 Metern zu den bestehenden Kaminen der Gebäude Dr.–Kumpfmüller-Straße 24 (Kaminoberkante 329,38 m ü.NHN), Dr.–Kumpfmüller-Straße 22 (Kaminoberkante 330,44 m ü.NHN) befinden, mindestens 1,0 m unter deren Kaminoberkante liegen müssen.

Bei dem Gebäude auf der Parzelle 3 müssen offenbare Fenster- und sonstige Lüftungsöffnungsoberkanten, die sich in einem Abstand von weniger als 15 Metern zu den bestehenden Kaminen des Gebäudes Dr.–Kumpfmüller-Straße 26a (Kaminoberkante 329,54 m ü.NHN), befinden, mindestens 1,0 m unter deren Kaminoberkante liegen.

5. Wasserwirtschaftliche Belange

5.1 *Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.*

5.2 *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 Heizsysteme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

5.3 *Bei Dacheindeckungen aus Kupfer-, Zink- und Bleiverbindungen werden zum Schutz des Grundwassers entsprechende Beschichtungen oder regelmäßige Reinigungsmaßnahmen für erforderlich erachtet.*
Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosionskategorie C3 nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten.

5.4 *Bei der Erschließungsplanung ist - neben der Versickerung der auf den öffentlich nutzbaren Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Plätze) und Grünflächen anfallenden Niederschlagswässer - zu beachten, dass das Niederschlagswasser eines statistisch 30-jährigen Regenereignisses für Dritte schadlos im Siedlungsareal entsorgt werden kann.*

5.5 *Überflutungsnachweis*
Nach DIN 1986-100 ist für Grundstücke > 800 m² abflusswirksamer Fläche ein Sicherheitsnachweis gegen schadlose Überflutung mit einem mindestens 30-jährigen Regenereignis zu führen.
Liegt der Anteil der Dachflächen und nicht schadlos überflutbaren Flächen (z. B. auch Innenhöfe) über 70 %, so ist die Überflutungsprüfung sogar für ein 100-jähriges Regenereignis durchzuführen.

6. Kriegseinwirkungen

Da das Siedlungsgebiet in Bahnnähe liegt und die Stadt Straubing im 2. Weltkrieg bebaut wurde und dabei im Wesentlichen Bahnanlagen betroffen

waren, kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet mit Kriegseinwirkungen (z.B. sog. Blindgängern) zu rechnen ist. Zum Plangebiet liegen keine Fotodokumente vor.

Das Areal wurde daher durch eine Fachfirma begangen. Demnach wird das Areal als kampfmittelfrei beurteilt.

Es kann dennoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass sich Blindgänger im Boden befinden; die entsprechende Information der beauftragten Baufirmen wird daher empfohlen.

7. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt dem Zweckverband Abfallbeseitigung Straubing Stadt und Land. Die Müllsammelbehältnisse werden an den für Müllfahrzeuge befahrbaren Straßen entleert. Dementsprechend sind die Müllbehälter der Parzellen 2, 3, 6-11 und 15-24 am Tag der Abholung an der mit Müllfahrzeugen befahrbaren Haupterschließungsstraße abzustellen.

8. Hinweise der Bahn

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

9. Einsehbarkeit von Regelwerken

Die in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Vorschriften, DIN-Normen, Verordnungen, Richtlinien usw. sind in den jeweils zuständigen Fachämtern der Stadtverwaltung Straubing, Theresienplatz 2, 94315·Straubing, vorliegend und können dort zu den allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.