



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Festsetzungen nach § 9 BauG**

**0.1 Bauweise**

0.1.1 Das Baugelände hat offene / halboffene und geschlossene Bauweise

0.1.2 Die baulichen Anlagen sowie Nebenanlagen im Sinne des 14 BauNVO und Gebäulichkeiten gem. Art. 7 Abs. 5 BayBO dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenze errichtet werden

0.1.3 Die Abstände der Gebäude richten sich nach Art. 6 und 7 BayBO.

**0.2 Mindestgröße der Baugrundstücke**

0.2.1 Bei Reihenhausgrundstücken 150 qm

0.2.2 Bei Einzelhausgrundstücken 500 qm

**0.3 Freifläche**

0.3.1 Die einzuhaltende Freifläche verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichnung unter Ziffer 2.1 - 2.3.

0.3.2 Traufüberstand max. 0,60 m, bei Balkonüberdachungen bis Balkontiefe.

0.3.3 Ortgangüberstand max. 0,50 m, bei Balkonüberdachungen bis Balkontiefe.

**Festsetzungen nach Art. 91 BayBO**

**0.4 Gebäude**

0.4.1 Zu den planlichen Festsetzungen Ziffer 2.1 - 2.3

Dachform : Satteldach 30 Grad  
 Dachdeckung : Farbe ziegelrot  
 Kniestock : max. 0,80 m bei I + D, 0,35 m (konstruktiv) bei II  
 Sochhöhe : max. 0,50 m (OK Kletterdecke)  
 Traufhöhe : bei I + D : max. 3,80 m ab natürlicher  
 bei II : max. 6,50 m Geländeoberfläche  
 bei III : max. 9,25 m Geländeoberfläche  
 bei IV : max. 12,00 m Geländeoberfläche

Dachgäuben sind in einer Breite von 1 - 2 Sparrenabständen zulässig. Die Trauf- und Ortgangausbildung sämtlicher zusammenhängender Gebäude ist gleich zu gestalten. Die Fassadengestaltung hat in heller Farbe zu erfolgen. Schornsteine sind in der Nähe des Dachfirstes hochzuführen und müssen den Dachfirst mindestens 0,50 m überragen.

**0.4.2 Bauweise**

Mehrfamilienwohnhäuser : massiv  
 Wohnhäuser : massiv

**PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Art der baulichen Nutzung**

1.1 GE Gewerbegebiet  
 1.2 MI Mischgebiet  
 1.3 SO Sondergebiet

**2. Maß der baulichen Nutzung**

Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Angaben:

2.1 Gebäude mit einem Vollgeschöß (E + D)  
 Satteldach, Freifläche nach Mittelstrich,  
 GRZ = 0,4 ; GFZ = 0,8

2.2 Gebäude mit zwei Vollgeschößen (E + I + D)  
 Satteldach, Freifläche nach Mittelstrich,  
 GRZ = 0,4 ; GFZ = 1,0 ;

2.3 Gebäude mit drei Vollgeschößen (E + 2 + D)  
 Satteldach, Freifläche nach Mittelstrich,  
 GRZ = 0,8 ; GFZ = 1,2 ;

2.4 Gebäude mit vier Vollgeschößen (E + 3 + D)  
 Satteldach, Freifläche nach Mittelstrich,  
 GRZ = 0,8 ; GFZ = 1,2 ;

2.5 GFZ Geschößhöhenzahl

2.6 GRZ Grundflächenzahl

2.7 I - IV Zahl der Vollgeschöße

**3. Bauweise, Bauform, Baugrenzen**

3.1 o offene Bauweise  
 3.2 ho halboffene Bauweise  
 3.3 g geschlossene Bauweise  
 3.4 B Baugrenze

**4. Einrichtungen, Anlagen und Flächen für den Gemeinbedarf**

entfällt

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**0.5 Garagen und Nebengebäude**

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude gestalterisch anzupassen.

0.5.1 Traufhöhe nicht über 3,00 m an der Grundstücksgrenze.

0.5.2 Bei halboffenen Bauweise nur Satteldach zulässig, ansonsten Flach- oder Satteldach wobei die Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen ist.

0.5.3 Bei zusammengebauten Garagen oder Nebengebäuden ist einheitliche Fassadengestaltung, Traufhöhe, Dachneigung und Dachdeckung zu erfordern.

0.5.4 Soweit der Einfahrt- oder Garagenbereich an die Straßenebene angrenzt, muß durch eine Stützfläche von mind. 5,00 m Tiefe auf eigenem Grund freibleiben, wobei die Fläche zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf.

**0.6 Einfriedungen**

0.6.1 Nur Betonsockel von max. 0,03 m über Fahrbahn- bzw. Gehsteigniveau mit Humushinterfüllung für Rosen und Stauden (Vorgartenbereich).

0.6.2 Holzzaun (senkrecht und waagrecht Latten, in jedem Fall straßenzugweise einheitlich) nicht geschlossen, von max. 1,00 m über Fahrbahn in Verbindung mit Heckeneinfriedung (keine Überzäunung)

**0.7 Bodenmehrschutz**

Grabungen sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege frühzeitig anzuzeigen. Eine Baubewilligung in diesem Bereich darf erst nach Freigabe durch das LfD erfolgen.

**0.8 Grundstücksaufsichtungen und Abgrabungen**

Grundstücksaufsichtungen und Abgrabungen im Bereich des unbebauten Geländes sind nur in Absprache mit Stadtamt möglich.

**0.9 Grünräumliche Festsetzungen**

Im gesamten Planungsgebiet ist anfallendes Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenabwasser) zu versickern bzw. als Trinkwasserersatz z.B. bei über Grundbewässerung oder zur Toiletenspülung einzusetzen.

Ver- und Entsorgungslösungen sind im Bereich der Wegegrassen zu verlegen. Sie dürfen nicht in Grünflächen zu liegen kommen.

Der beim Aushub der Baugruben anfallende Oberboden ist gemäß VOB T.12. DN 18915 zu behandeln und nach Abschluß der Bauarbeiten auf dem Gelände in vollem Umfang wieder einzubringen, so daß aus dem Planungsgebiet kein Oberboden entfernt wird.

**PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

**5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrsstraßen**

5.1 Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

5.2 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkelweiten in Metern, innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 1,00 m über Fahrbahnoberkante durch nichts behindert werden.

**6. Verkehrsflächen**

6.1 Straßenverkehrsfläche mit Gehsteig und Fahrfurche } mit Angabe der Ausbaubreite  
 6.2 Gehsteig und öffentliche Fuß- und Radwege  
 6.3 Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen  
 6.4 Privatweg mind. 2,50 m

**7. Fläche für Versorgungsanlagen**

7.1 Umformstation  
 7.2 Gasregeneration  
 7.3 Die Energieversorgung soll mit Blockheizkraftwerk oder Brennwertheizung erfolgen.

**8. Hauptversorgungs- und Hausanschlussleitungen**

8.1 20 kV Kabel bzw. Freileitung  
 8.2 Wasserleitung DN 500 AZ

**9. Grünflächen**

9.1 Öffentliche Grünflächen  
 9.2 Kinderspielfeld  
 9.3 Zu pflanzende Klein- und Großbäume (bodenständige Arten), Pflanzgebot  
 9.4 Zu pflanzende Sträucher (bodenständige Arten), Pflanzgebot  
 9.5 Vorhandene Bepflanzung ist zu erhalten.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Tiefgaragen sind nach Statik und Höhenentwicklung so zu bemessen, daß ein Überbauauftrag von mind. 70 cm möglich ist. Kommen Tiefgaragen an die Grundstücksgrenze zu liegen, sind die Tiefgaragen soweit von dieser abzurücken, daß zur Grundstückseingrünung ein 5 m breiter Gehstzeilen (auch mit Grabbäumen) gepflanzt werden kann.

Alle Gehzeilen der gründerzeitlichen Festsetzungen vorgeschrieben zu pflanzenden Gehzeilen müssen der Güteklasse A des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen.

Wegen der zusammengebauten Garagen und Nebengebäuden sind einheitliche Fassadengestaltung, Traufhöhe, Dachneigung und Dachdeckung zu erfordern.

Auf je 250 m Freifläche ist ein Baum der Auswahlliste zu pflanzen. Hierbei sind auch die Tiefgaragenflächen zu berücksichtigen, die außerhalb von Gebäuden zu liegen kommen. 15 % der Freifläche sind mit Stüchlein der Auswahlliste zu bepflanzen.

Für neu anzupflanzende öffentliche Grünanlagen und Freizeitanlagen in Wohngebieten ab 3 Wohneinheiten sind Freizeitanlagen zu errichten und dem Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Straubing zur Stellungnahme vorzulegen.

**0.9.1 Festsetzungen für öffentliche Grünflächen.**

Im unmittelbaren Bereich von Spielplatzanlagen ist auf Pflanzenarten zu verzichten, die in der Bekämpfung des Bundesamts für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.1975 die giftige Pflanzen gekennzeichnet wurden.

Wendplatten mit einem Mindestdurchmesser von 18,00 m sind mit Stützflächen - Quercus robur (Mindeststammgröße : H80stämme, 3 x verjüngt, mit Drahtballierung 18 - 20 cm) zu pflanzen.

Strassenbegleitende Baumreihen:

Als Straßenbäume sind an der Hauptbindung an die äußere Frühlingsstraße Eschen und an der inneren Erschließungsstraße durch das Wohnquartier Meißner zu pflanzen. Alle öffentlichen Grünanlagen sind mit standortheimischen Gehölzen zu pflanzen (siehe Auswahlliste bei halboffenen Gebieten).

Für die Gestaltung der öffentlichen Freizeitanlagen einschließlich der Lärmschutzmaßnahmen sind Freizeitanlagen im Maßstab 1:100 oder 1:200 anzufertigen und dem Sachgebiet für Naturschutz zur Stellungnahme vorzulegen.

Unterpfanzungen mit bodendeckenden Sträuchern sind unzulässig.

Gehölzarten sind mit Landschaftsrechenungen mit Krübenanwendung durchzuführen.

Der Einsatz von Pestiziden und Mineraldüngern ist auf öffentlichen Flächen verboten.

**0.9.2 Festsetzungen für private Grünflächen**

Bei freier Schotterabdeckung ist ein Lärmpegelbereich von IV und bis zu einer Tiefe von 20 Meter ein Lärmpegelbereich von II zu pflanzen.

Die Abstände betragen sich auf Straßenniveau.

Die Pflanzung von Nadelholzarten ist unzulässig.

Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist zwischen den Einfahrten beiderseits der Grundstücksgrenze je ein mindestens 0,50 m breiter Pflanzenstreifen anzulegen.

**PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

**10. Wasserflächen**

entfällt

**11. Flächen für Aufsichtungen und Abgrabungen**

entfällt

**12. Flächen für die Land- und für die Forstwirtschaft**

entfällt

**13. Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft**

entfällt

**14. Stadterhaltung und Denkmalschutz**

entfällt

**15. Sonstige Planzeichen**

15.1 Flächen für Garagen, Zufahrt in Freifläche  
 15.2 Flächen für private Stellplätze  
 15.3 Flächen für Gemeinschaftsgaragen, Zufahrt in Freifläche  
 15.4 Flächen für Gemeinschaftsstellplätze  
 15.5 Lärmschutzwand aus Holz  
 15.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 15.7 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Gebietes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes

**16. Kennzeichnung und nachträgliche Übernahmen**

16.1 Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessene)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Die Garagen- und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig auszubilden.**

Von den Dachflächen anfallendes Regenwasser ist zu versickern.

Der Einsatz von Pestiziden und Mineraldüngern ist verboten.

- 50 % der neu angelegten Gehzeilen müssen standortheimischer Art sein.  
 - Die vorgeschriebene Gehzeilenpflanzung auf den Grundstücken ist in der auf den Abschluß der Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode (frühest bzw. frühestmöglich) durchzuführen und dem Amt für Umwelt- und Naturschutz mit dem der Baugenehmigung beiliegendem Formblatt anzulegen.

**0.9.3 Festsetzungen für halboffene Grünflächen**

- Stellplätze sind versickerungsfähig zu errichten.  
 - Mit Ausnahme der Gebäudeeingangsbereiche und im direkten Umgriff von Terrassen sind ausschließlich Gehölze der standortheimischen Vegetation folgender Liste zu verwenden:

Bäume: Acer campestre - Feldahorn  
 Acer platanoides - Spitzahorn  
 Betula pendula - Birke  
 Carpinus betulus - Hainbuche  
 Fagus sylvatica - Buche  
 Fraxinus excelsior - Esche  
 Quercus robur - Stieleiche  
 Sorbus aria - Mehlbeere  
 Sorbus aucuparia - Dornrose  
 Tilia platyphyllos - Sommerlinde  
 Obstbäume

**0.10 Technischer Umweltschutz**

Im Mischgebiet sind gewerbliche Arbeiten in der Nachtzeit (22.00 bis 7.00 Uhr) unzulässig.

Ausnahme: Büro- und Reibungsarbeiten

Aufgrund der Verkehrslast (Prognosewert ca. 4000 Kfz/24h) auf der Auß. Frühlingsstr. sind bei Neubau von Wohnhäusern bzw. Wohnungen passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Die Schallschutzmaßnahmen sind entsprechend der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" abzustimmen.

Neu zu errichtende Schlafräume sind mit fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten, soweit der Außenlärmpegel für die Nachtzeit über 50 dB(A) liegt. Die Lüftungsanlagen müssen einen ausreichenden Luftwechsel gewährleisten.

Der Außenlärmpegel für die Nachtzeit liegt um 10 dB(A) unter dem Wert für die Tageszeit.

Bei freier Schotterabdeckung ist ein Lärmpegelbereich von IV bis zu einer Tiefe von 20 Meter ein Lärmpegelbereich von II zu pflanzen.

Die Abstände betragen sich auf Straßenniveau.

Über 50 Meter sind keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Der Außenlärmpegel für die Nachtzeit liegt um 10 dB(A) unter dem Wert für die Tageszeit.

- Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe dürfen eine Nennwärme von 50 kW nicht überschreiten.  
 - Kamine für Feuerungsanlagen, die mit festen Brennstoffen betrieben werden, müssen von der Grundstücksgrenze zu benachbarten Baugrundstücken mindestens 12,00 m entfernt sein.  
 - Überschreitung der Nennwärmeleistung und Regelung des Kaminabstandes sind bei Errichtung der Anlage nach § 5 a der Feuerungsanlagenverordnung zulässig.

**PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

**17. Kartenzellen der bayerischen Flurkarten**

17.1 Flurstücksgrenze mit Grenzstein  
 17.2 Wohngebäude  
 17.3 Wirtschafts- und gewerbliche Gebäude / Nebengebäude  
 17.4 Böschung  
 17.5 Abgemerkter Weg  
 17.6 Höhenlinie mit Angabe ü. NN  
 17.7 564 Flurstücksnummer

15.1 Flächen für Garagen, Zufahrt in Freifläche  
 15.2 Flächen für private Stellplätze  
 15.3 Flächen für Gemeinschaftsgaragen, Zufahrt in Freifläche  
 15.4 Flächen für Gemeinschaftsstellplätze  
 15.5 Lärmschutzwand aus Holz  
 15.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 15.7 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Gebietes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes

16.1 Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessene)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**0.11 Ablagerung, Altlasten**

- Die Festsetzungen über Altlasten beziehen sich nur auf das Grundstück mit der Fl.Nr. 2320/1

- Der Beginn von Erdaußnahmen ist dem Umweltamt der Stadt Straubing rechtzeitig (mind. 14 Tage vorher) schriftlich anzuzeigen.

- Die Aushubarbeiten sind auf ein fachkundiges Ingenieurbüro zu übertragen. Hierbei ist der Aushub zu dokumentieren und fotografisch festzuhalten.

- Soweit beim Aushub kontaminiertes Erdreich anfällt, sind die verschiedenen Aushubarbeiten zu separieren nach:

1. organisch saurem Bodenmaterial
2. organisch saurem Bodenmaterial
3. Benennungen im Boden, z.B. Ziegel, Baumaterialien, Schotter, Metallspäne, Metallstücke, Glas, Bleche, u.a.

- Kontaminierte Hauswerke sind entsprechend den einschlägigen Bestimmungen zu beseitigen und einer ordentlichen Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen.

- Soweit der geplante Aushub für das jeweilige Bauvorhaben nicht das ganze Ausmaß des kont. Bereiches erfaßt, ist die weitere Vorgehensweise mit dem Umweltamt der Stadt Straubing und dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf abzustimmen

- Bei Grundwasseranfaß ist das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu benachrichtigen. ggf. ist eine Begrenzung des Grundwasseranfaßes erforderlich.

- Freiflächen im Bereich von Wohngebäuden und Kinderspielflächen sowie öffentliche Grünflächen müssen bis einer gewissen Tiefe frei von Schadstoffen sein. Hierfür ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

Hinweis:  
 I. Das Grundstück Fl.Nr. 2320/1 wird im Bayer. Altlastenkataster aufgrund der ehem. Nutzungsort unter der Nr. 2630012 geführt. Die Bodenuntersuchungen Sonderuntersuchungen vom 09.02.1992 mit TÜV-Bericht vom 03.08.1992 und die Baggeruntersuchungen vom 11.07.1997 mit LfD-Bericht vom 22.08.1997 geben Anlaß dazu, daß das Gelände nicht belastet ist bzw. die festgestellten Belastungen für eine Bebauung nicht relevant sind. Aufgrund nicht abschließender Restriktionen sind bei Aushubarbeiten und zukünftig geplanter Nutzung des Geländes Vorkehrungen zu treffen. Auf die Festsetzungen unter Nr. 0.11 wird verwiesen.

II. Einsicht in die o.g. Untersuchungsberichte ist beim Stadtplanungamt möglich. Das Gelände wurde teilweise mit Ziegel bzw. Ziegelmüll beaufschlagt. Diese Auffüllung ist aber altlastenmäßig nicht relevant.

**BEBAUUNGSPLAN**

Nr.: 119  
**AN DER CARL - ZEISS - STRASSE**  
 STADT : STRAUBING  
 REG. BEZIRK : NIEDERBAYERN M 1 : 1000

Aufstellungsbescheid des Stadtrates vom 01.02.1993  
 Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 5 vom 03.02.1994

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.12.1994 bis 12.01.1995 in Straubing öffentlich ausgelegt.

Straubing, den 10.04.1995  
 I.V. des  
 GESPERSER  
 Oberbürgermeister

Die Stadt Straubing hat mit Beschluß des Stadtrates vom 02.05.1995 den Bebauungsplan i. d. F. vom 13.07.1994 gemäß § 10 BauGB und gemäß Art. 91 Abs. 3 BauGB als Zeichnung beschlossen.

Straubing, den 21.04.1998  
 I.V. des  
 PERLAK  
 Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan ist durch örtliche Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 25 am 22.07.1994 bekanntgemacht worden. Gemäß § 12 Satz 4 BauGB hat der Bebauungsplan durch diese Veröffentlichung rechtsverbindlich. Dieser rechtsverbindliche Bebauungsplan liegt samt Begründung im Stadtbaum Straubing öffentlich aus.

Straubing, den 05.12.1994  
 ERGANZT: 05.12.1994  
 ERGANZT: 17.10.1995

ARCHITEKT  
 CLAUDIUS PETER OSTERMEIER  
 DORNERSSTRASSE 44  
 94315 S T R A U B I N G  
 TELEFON 09421-62286  
 FAX - 62900

Straubing, den 13.07.1994