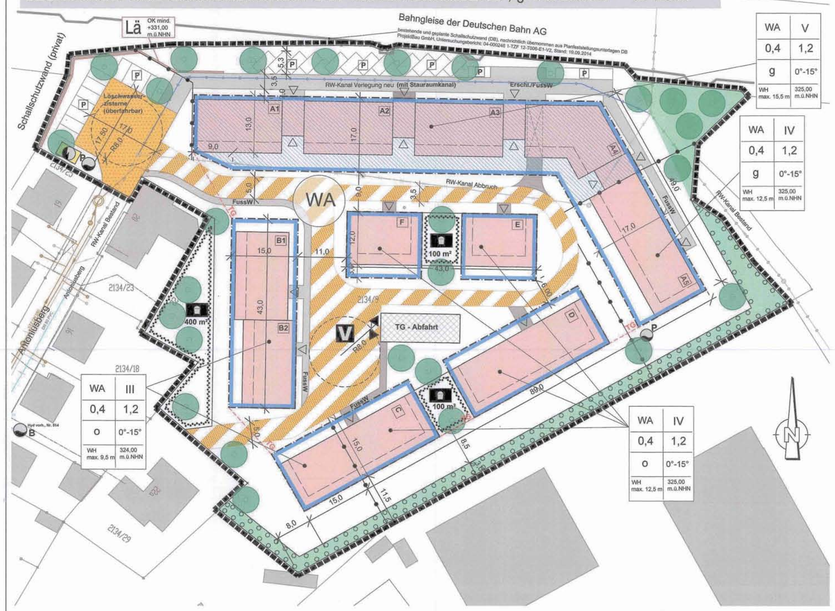
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "AM ANTONIUSBERG", §13 a BauGB M 1:500



I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

gem. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1 (WA) Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

2.1 GRZ 0,4 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

2.2 GFZ 1,2 Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

2.3 WH max. 9,5/12,5/15,5 m max. Wandhöhen, bezogen auf Bezugshöhe geplante Gelände-OK

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 g geschlossene Bauweise

3.2 o offene Bauweise

3.3 Baugrenze

3.4 Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen (§9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB).

Erläuterung zur Nutzungsschablone

Schema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachneigung
max. Wandhöhe (WH)	Bezugshöhe gepl. GOK für WH

Füllschema Beispiel

WA	IV
0,4	1,2
o	0°-15°
WH max. 12,5 m	325,00 m.ü.NHN

Die Angaben zu Vollgeschossen, Bauweisen, max. Wandhöhen und Bezugshöhen in der Nutzungsschablone beziehen sich auf die jeweils zugeordneten, durch Baugrenzen umfassten Bauräume.

4. FLÄCHEN FÜR SPORT UND SPIEL
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

4.1 (1 100 m²) Spielplätze mit Flächendarstellung

5. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

5.2 (V) Private Verkehrsflächen bestimmter Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich - öffentlich gewidmet

5.3 (P) Private Parkplatzflächen (Stellplätze)

5.4 Ein- und Ausfahrten
Geringfügige Verschiebungen sind zulässig.

6. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 private Grünflächen

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

7.1 zu pflanzende Einzelbäume ohne Standortfestlegung
(siehe Gehölzartenauswahlliste, Textl. Festsetzungen III. Nr. 9.6)

7.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung mit Festlegung max. Geschosszahl bzw. Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise

8.3 (LA) OK 100,00 m.ü.NHN
Zweckbestimmung Lärmschutzanlage - privat

8.4 (TG) Tiefgarage

II. PLANLICHE HINWEISE

1. Bestehende Gebäude

2. Geplante Gebäude mit mögl. Hauseingängen

3. (A1) Nummerierung der gepl. Gebäude

4. Tiefgaragen - Abfahrt

5. Hausdurchfahrt

6. (Erschl./Fuss) Erschließung- / Fußwege / Hauszugänge

7. (B / P) Löschwasserentnahmestelle Bestand / Planung

8. Fläche für die Errichtung einer Umspannstation

9. Regenwasserkanal (Abbruch)

10. Regenwasserkanal (Bestand + Planung)

11. Flurstücksgrenze mit Grenzstein

12. 2134/9 Flurstücksnummer

13. Bemaßung in Meter

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
allgemein zulässige Nutzungen:
- Wohngebäude;
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässige Nutzungen: Tankstellen, Gartenbaubetriebe

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
Berechnung ohne Tiefgarage und öffentlich gewidmete Straßen oberhalb der Geländeoberfläche gem. § 16 (5) BauNVO

2.2 Max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,2

3. BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

3.1 Bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Gebäudlichkeiten gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO dürfen nur innerhalb der Baugrenzen erstellt werden. Oberirdische Pkw-Stellplätze und Zufahrten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sind nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Grenzen zulässig (siehe Planliche Festsetzung I. 8.4).

3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Grundstücksfläche (siehe Planliche Festsetzung I. 3.4) folgendes festgesetzt:
Die Bruttogrundfläche (BGF) für den im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB förderfähig zu errichtenden Wohnraum beträgt insgesamt mind. 1.875 m².

4. ABSTANDSFLÄCHEN

Es gelten die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung.

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt für Gebäude, welche sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplanes befinden, ausschließlich zwischen diesen Gebäuden, abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO 0,4 H, mindestens 3m.

Die Abstandsflächen berechnen sich ab der in der Nutzungsschablone festgesetzten Geländeoberkante.

Gem. Art. 6 Abs. 1 Satz 3 sind Abstandsflächen für die zu errichtende Lärmschutzwand nicht erforderlich, da nach Festsetzungen an die Grundstücksgrenze gebaut werden muss.

5. GEBÄUDEGESTALTUNG

5.1 Fassadengestaltung: Als Materialien sind sämtliche Baustoffe zugelassen. Grelle Farben oder reflektierende Oberflächen sind nicht zugelassen.

5.2 Dachneigungen: 0°-15°

5.3 Dachmaterialien: Es sind alle Dachmaterialien zulässig. Grelle Farben und reflektierende Materialien sind unzulässig. Flachdächer sind als Gründächer auszuführen.

5.4 Solar- und Photovoltaikanlagen: Sind in die Dachfläche zu integrieren. Auf Flachdächern ist eine Aufständerung von Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig, wenn diese eine maximale Höhe von 1,20 m ab OK Dachhaut nicht überschreiten.
Fassaden- und Wandanlagen sind unterhalb der Traufkanten zulässig.
Freistehende Solar- oder Photovoltaikanlagen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig.

6. STELLPLÄTZE, TIEFGARAGE, NEBENGEBÄUDE

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Im Übrigen gilt für die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze die Anlage der Garagen- und Stellplatzverordnung in der derzeit gültigen Fassung (hier: Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV, vom 30. November 1993, GVBl S. 910, BayRS 2132-1-4-I).

7. PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN

7.1 Die Befestigung der Fahrwege mit vollversiegelten Belägen (z.B. Asphalt) ist zulässig.

7.2 PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasenwaben, Schotterrasen, wassergebundene Decken, Schotterbeläge und dergleichen).

8. TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ

8.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989, vorzusehen.

8.2 Notwendige Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis des Schallschutzes nach DIN 4109 zu berücksichtigen und so zu bemessen, dass das resultierende Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109 nicht verschlechtert wird.

8.3 In Bereichen, in denen Verkehrslärmpegel von > 59 dB(A) tagsüber/ > 50 dB(A) nachts vorhanden sind, müssen Fenster von Schlaf - und Kinderzimmern mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen ausgestattet werden.

8.4 Die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen, im Sinne der DIN 4109, ist in den Bereichen, in denen Beurteilungspegel von 65 dB(A) tagsüber und/oder 60 dB(A) nachts durch Verkehrslärm überschritten werden, nicht zulässig. Ausnahmen sind zulässig, sofern durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (z.B. verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker, Prallscheiben, Ausnutzung der gebäudeeigenen Abschirmung oder ähnliches) gewährleistet wird, dass vor dem lüftungstechnisch notwendigen Fenster ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59/49 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten wird. In diesen Bereichen sind zudem Außenwohnbereiche nicht zulässig.

8.5 Die Wohnungen mit Fenstern in schutzbedürftigen Wohnräumen in den Gebäuden A5 - Ost-, Süd- und Westfassade, D - Ost-, Süd- und Westfassade und C - Ost-, Süd- und Westfassade, sind von der unmittelbar im Süden angrenzenden, gewerblich genutzten Fläche (Landwirtschaftlicher Betrieb der Barmherzigen Brüder) durch Anlagenlärm-Immissionen betroffen. Die betreffenden Wohnungen dürfen erst dann bezogen werden, wenn folgende Maßnahmen auf der Fl.-Nr. 2135 abschließend durchgeführt wurden:
1. die Einhausung des Hochdruckreinigers am Waschplatz zwischen Maschinenlager und Kartoffelhalle dergestalt, dass ein Schallleistungspegel von 80 dB(A) nicht überschritten wird und
2. die Gestaltung der Außenluftansaugung Nord an der Kartoffelhalle dergestalt, dass ein Schallleistungspegel von 68 dB(A) nicht überschritten wird.

8.6 An der Wendeplatte wird eine private für zu errichtende Lärmschutzwand mit einer Maueroberkante von mind. +331,00 m.ü.NHN zwingend notwendig festgesetzt.

8.7 Eine Nutzungsaufnahme der/des Gebäude/s, die/das im Plan hinweislich mit A.5 bezeichnet ein/dist, ist erst zulässig, wenn die im Plan hinweislich mit A.1 - A.4 bezeichneten Gebäude mit 5 Vollgeschossen in geschlossener Bauweise und unter Ausnutzung der zulässigen Baukörperlänge wenigstens im Rohbau einschließlich Dach und Fenster erstellt sind.
Eine Nutzungsaufnahme der hinweislich im Plan mit B, C, D, E und F bezeichneten Gebäude ist darüber hinaus erst zulässig, wenn die im Plan hinweislich mit A.1 - A.4 bezeichneten Gebäude mit 5 Vollgeschossen und das/die mit A.5 bezeichneten Gebäude mit 4 Vollgeschossen in geschlossener Bauweise und unter Ausnutzung der zulässigen Baukörperlänge wenigstens im Rohbau einschließlich Dach und Fenster erstellt sind.

8.8 Bei der Herstellung der nicht versiegelten Flächen und der Kinderspielplätze ist eine stabile Überschüttung des Oberbodens mit mindestens 35 cm unbelastetem Erdreich zu gewährleisten. Die Einhaltung der vorgegebenen Höhe für die Überschüttung von 35 cm ist in regelmäßigen Abständen zu kontrollieren, um eine witterungs- oder nutzungsbedingte Abtragung der unbelasteten Bodenschicht zu vermeiden.

9. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

9.1 Für die vorgesehenen Einzelbaumpflanzungen sind Bäume bzw. Sorten der aufgeführten Arten (siehe textl. Festsetzung III.9.6) zu verwenden. Die verwendeten Bäume sollen gemäß der Straßenbaumliste der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) für den städtischen Straßenraum geeignet sein.

Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des BDB (Bund Deutscher Baumschulen) entsprechen.

9.2 Baumscheiben bzw. Pflanzstandorte von Bäumen sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft gegen Befahren zu sichern. Mindestgröße der nicht versiegelten Baumscheiben 10 m², Mindestbreite 2,50 m.

9.3 Die zu bepflanzenden öffentlichen und privaten Grünflächen sind von geplanten Leitungstrassen freizuhalten.

9.4 Mind. 50% der zu pflanzenden Sträucher müssen der Gehölzartenauswahlliste Sträucher (siehe Textl. Festsetzung III. 9.7) entsprechen. Nadelgehölzhecken sind unzulässig.

9.5 Bei Bebauung oder Baumpflanzungen ist eine Abstandszone zu Erdkabeln und Versorgungsleitungen - einschließlich der Hausanschlussleitungen - von beiderseits je 2,50 m einzuhalten. Sind Baumschutzmaßnahmen notwendig, so gehen diese zu Lasten des Bauträgers (vgl. DVGW Arbeitsblatt GW 125).

9.6 Gehölzartenauswahlliste Bäume

Die zu pflanzenden Gehölze müssen Baumschulqualität entsprechen.

Mindestpflanzgröße auf privaten Flächen: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Carpinus betulus "Monumentalis"-		Säulen-Hainbuche
Cercidiphyllum japonicum	-	Judasblattbaum
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Prunus avium "Plena"	-	Kirsche gefüllt
Pyrus calleryana "Chanticleer"	-	Chin. Wildbirne
Pyrus pyraster	-	Wildbirne
Quercus robur	-	Stieleiche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde

Obstbochbäume, Walnuss
Obstbäume, Mindestpflanzgröße Halbstamm oder Hochstamm

Die Verwendung gärtnerischer Zuchtformen, insbesondere buntlaubige Sorten bzw. Sorten mit säulen- bzw. kugelförmigen Kronen sind unzulässig.

9.7 Gehölzartenauswahlliste Sträucher

Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm
Pflanzabstand 1,50 x 1,50 m in versetzten Reihen

Amelanchier ovalis	-	Felsenbirne
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus laevigata	-	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Lycium barbarum	-	Bocksdorn
Rhamnus catharticus	-	Kreuzdorn
Rosa spec.	-	Wildrosen
Salix spec.	-	Strauchweiden
Sambucus nigra	-	Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

Es ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial zu verwenden.

9.8 Die Pflanzung ist spätestens in der auf den Abschluss der Hoch- und Tiefbauarbeiten der einzelnen Bauabschnitte folgenden Pflanzperiode (Frühjahr bzw. Herbst) auszuführen. Der Vollzug ist dem Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Straubing anzuzeigen.

9.9 Dauerhafter Erhalt der Pflanzungen

Sämtliche nach planlichen oder textlichen Festsetzungen zu pflanzende Bäume und Sträucher sind in frei wachsender natürlicher Kronenform dauerhaft zu erhalten. Bei Hecken-/ Strauchpflanzungen ist als Pflegemaßnahme ein abschnittsweises (Abschnitte von 20-30 m) fachgerechtes Auf-den-Stock-Setzen im Turnus von 10-15 Jahren zulässig. Diese Schnittmaßnahmen dürfen nur vom 1. Oktober bis 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) durchgeführt werden.
Einkürzungen der Krone und insbesondere des Leittriebes sind unzulässig. Gehölze mit eingekürzten Kronen bzw. Leittrieben sind artgleich zu ersetzen.
Abgestorbene Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

9.10 Auf den gesamten Frei- und Grünflächen wird zum Schutz von Boden und Grundwasser der Einsatz von Mineraldünger und Pestiziden verbindlich ausgeschlossen.

9.11 Durchlaufende Streifenfundamente stellen unüberwindbare Barrieren für Kleinlebewesen dar und sollen daher als Einfriedungen aus optischen und ökologischen Gründen, insbesondere zum umfassenden Erhalt von Wanderungsmöglichkeiten von Kleinlebewesen wie Igel, verbindlich ausgeschlossen werden; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB. Sie tragen daneben zu einem unnötigen Energie- und Ressourcenverbrauch für den dafür verwendeten Baustoff - meist Beton - bei, der zu vermeiden ist.

9.12 Im gesamten Bereich der Pflanzflächen ist ein Bodenaustausch bis auf den gewachsenen Untergrund vorzunehmen. Für das Pflanzenwachstum ist optimiertes Bodensubstrat einzubringen.
Bei der Herstellung der nicht versiegelten Flächen und der Kinderspielplätze ist eine stabile Überschüttung des Oberbodens mit mindestens 35cm unbelastetem Erdreich zu gewährleisten.

9.13 Für die Beleuchtung im öffentlichen Straßenraum und auf privaten Verkehrsflächen, Stellplätzen sowie für Gebäudebeleuchtungen und beleuchteten Werbeanlagen im Außenbereich sind ausschließlich Leuchten mit insektenschonendem Lichtspektrum zulässig (z.B. Gelblicht oder LED-Beleuchtung).

9.14 Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 beizulegen. Hierin sind die grünordnerischen Maßnahmen, Oberflächen, Spielanlagen etc. darzustellen.

10. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Die Fläche ist durchgehend mit einer einreihigen (zweireihig am Ortsrand des Geltungsbereiches) Strauchhecke zu bepflanzen.
Der Pflanzabstand beträgt 1,50m (1,50m x 1,50m) in versetzten Reihen am Ortsrand.
Artenauswahl und Mindestpflanzgröße siehe Punkt 9.7.
Der Mindestpflanzabstand von 2m zu den Nachbargrundstücken ist gem. Art. 47 Abs. 1 AGBGB einzuhalten.

11. GEHÖLZPFLANZUNGEN IM NACHBARBEREICH VON BAHNANLAGEN

Alle Neupflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten.
Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen, so dass auch bei Endwuchshöhe der Bäume > 4,00m ein Sicherheitsabstand von 5,00 m zu allen spannungsführenden Teilen der Überleitungsanlagen eingehalten wird.

Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbanbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzungen auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

12. LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Für das Allgemeine Wohngebiet ist ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h (über einen Zeitraum von 2 Stunden mit einem Druck von 1,5 bar erforderlich. Aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Straubing kann der erforderliche Löschwasserbedarf und der erforderliche Druck nur teilweise erbracht werden. Die darüber hinaus erforderliche Löschwassermenge ist z.B. über eine ausreichend dimensionierte Löschwasserzisterne im Bereich der Wendeplatte "Am Antoniusberg" vorzuhalten.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Denkmalschutz:
Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde (Stadt Straubing) zu verständigen. Vor Beginn der Erdarbeiten ist ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu stellen.

2. Begrünung von Wänden:
Fensterlose Wände sollten zur Erhöhung der ökologischen Vielfalt und zur Verbesserung des Kleinklimas begrünt werden.
Ein mind. 0,50 m breiter Streifen bzw. Beete von 0,50 x 0,50 m entlang der Wände sorgen für ausreichenden Wurzelraum der Kletterpflanzen.
Zur Begrünung von Wänden (ohne Rankgerüste) eignen sich insbesondere:
Kletterhortensie (Schatten), Efeu (Schatten), Wilder Wein.

Kletterpflanzen zur Begrünung von Wänden mit Rankgerüsten:
- Pfeifenwinde (Norden)
- Clematis in Arten und Sorten (Osten und Westen)
- Geißblatt in Arten und Sorten (Osten und Westen)
- Blauregen (Süden)
- Echter Wein (Süden) u.v.m.

3. Fassadengestaltung:
Großflächige Glasfassaden sind so auszuführen, dass Vogelschlag vermieden wird (z.B. mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Glas mit niedrigem Reflexionsgrad, geneigte Flächen, Sprossen, Jalousien, Siebdrucke oder sichtbare Folien, Rankgitterbegrünung).
Die konkretisierten Maßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

4. Auswahl der Baumaterialien:
Als Unterbau öffentlicher und privater Verkehrsflächen sowie von Stellplätzen, Ausweichstellen, Zufahrten, Lagerflächen, befestigten Gebäudefreibereichen etc. soll zur Schonung der natürlichen Rohstoffressourcen, soweit technisch möglich, Bauschuttgranulat aus dem Bauschuttrecycling Verwendung finden.

5. Niederschlagswasserrückhaltung:
Das anfallende Oberflächenwasser wird über den teilweise neu zu verlegenden Regenwasserkanal mit Stauraumkanal rückgestaut und dann in den vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet.

6. Wasserwirtschaftliche Belange:
Der natürliche Abfluß wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.
Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Bauparzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

7. Nutzung regenerativer Energien:
Bei der Errichtung von Gebäuden wird zur Förderung der regenerativen Energien und Schonung der natürlichen Ressourcen den Bauwerbern empfohlen, diesbezügliche Maßnahmen zu prüfen und zu berücksichtigen, z.B. sollten die Dachlasten für eine zusätzliche Aufnahme von Photovoltaikmodulen ausgelegt werden, um ggf. eine Nachrüstung jederzeit vornehmen zu können. Die Wiederverwendung von Prozessenergie oder Systeme der Kraft-Wärme-Kopplung stellen weitere mögliche Maßnahmen zur Energieeinsparung und Effizienzsteigerung dar.

8. Ver- und Entsorgung:
Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über ein Trennsystem.
Das Niederschlagswasser der privaten und öffentlichen Flächen wird über einen teilweise neu zu verlegenden Regenwasserkanal (mit Stauraumkanal) in einen bestehenden Regenwasserkanal abgeleitet. Das Schmutzwasser des gesamten Gebietes wird dem bestehenden Mischwasserkanal zugeführt. Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas ist durch die Stadtwerke Straubing GmbH gesichert. Die Abfallentsorgung obliegt dem Zweckverband Abfallbeseitigung Straubing Stadt und Land.

9. Infrastrukturelle Belange:
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.).

10. Hinweise zu Bauten nahe der Bahn:
- Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Vor Bauarbeiten in Bahnnähe sollte deshalb grundsätzlich eine Stellungnahme der DB AG (Eingangsstelle: DB Immobilien) eingeholt werden. Für den vorliegenden Bebaungsplan wird empfohlen, das Genehmigungsfreistellungsverfahren für Bauten im Einflussbereich der Bahn auszuschließen.
- Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik, unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerken zu erfolgen. Im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist bei allen Arbeiten das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG, in Verbindung mit der "Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Baubestimmungen" (ELTB) der Deutschen Bahn AG anzuwenden.
- Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

11. Fundmunition:
Vor Beginn der Arbeiten ist eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durchzuführen, z.B. mittels Magnetometermessungen oder vergleichbare Methoden zur Feststellung von Blindgängern. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Das „Merkblatt über Fundmunition" und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)" des Bayerischen Staatsministerium des Inneren sind zu beachten.

12. Organoleptische Beurteilung:
Bei eventuell erforderlichen Aushubarbeiten sollte das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilt werden. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist die Stadt Straubing bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

13. Bodenschutz:
Auf den Einsatz von Streusalz, chemischen Pflanzenschutz- und Düngemittel soll verzichtet werden. Dies ist auch als Ausgleichserfordernis zum Schutz des Schutzgutes Wasser anzusehen.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Antoniusberg" ist durch ortsübliche Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 18 am 03.05.2018 im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB erneut bekannt gemacht und rückwirkend zum 04.05.2017 in Kraft gesetzt worden.

Straubing, den 04.05.2018

Pannermayr
Oberbürgermeister

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
"AM ANTONIUSBERG" NR.: 202
§ 13a BauGB

STADT : STRAUBING
REG. BEZIRK : NIEDERBAYERN M 1 : 500

Aufstellungsbeschluß des Bau- und Planungsausschusses vom 29.06.2016

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.09.2016 bis 19.10.2016 in Straubing öffentlich ausgelegt und im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 36 vom 08.09.2016 bekanntgemacht.

Straubing, den 20.10.2016

Pannermayr
Oberbürgermeister

Die Stadt Straubing hat mit Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 18.01.2017 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Straubing, den 03.05.2017

Pannermayr
Oberbürgermeister

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist durch ortsübliche Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr.17 am 27.04.2017 bekanntgemacht worden.

~~Gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB ist der Bebauungs- und Grünordnungsplan durch diese Veröffentlichung rechtsverbindlich.~~

Datum der Inkraftsetzung siehe oben!

Straubing, den 03.05.2017

Pannermayr
Oberbürgermeister

STADTENTWICKLUNG UND STADTPLANUNG

Gefertigt : 11.08.2016, COPLAN, hee
Gesehen : 11.08.2016, PI
Geändert : 17.03.2017 (Beschl. Bau- und Planungsausschuss vom 18.01.2017)

Zur genauen Maßentnahme nicht geeignet!
Stadtgrundkarte M 1 : 1.000

STADT STRAUBING
Ltd. Baudirektor

OHNE-PRÜFUNG