

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §11 BauNVO)

- 1.1 Erdgastankstelle
Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Erdgastankstelle
Zulässig sind:
- Erdgastankstellen, Zapfstellen einschl. Überdachungen
- Anlagen zur Lagerung von Erdgas, Verdichteranlagen
- Nebenanlagen die der Zweckbestimmung des Gebietes dienen
- 1.2 Photovoltaik
Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Photovoltaikanlage
Nutzungsdauer: Gemäß §9 Abs.2 Ziffer 1 BauGB wird die Nutzung des "Sondergebietes Photovoltaik-Anlage" für 25 Jahre festgelegt. Als Folgenutzung ist der Istzustand "landwirtschaftliche Nutzungsfläche" wieder herzustellen (§9 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Die Anlage und ihre sämtlichen Bestandteile (Einzäunung, Leitungen ...) sind nach der vollständigen Nutzungsaufgabe, spätestens jedoch nach der festgelegten Nutzungszeit durch den Eigentümer bzw. den Grundstückbesitzer rückstandslos zu beseitigen.

2. Bauweise (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- 2.1 Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Für den Betrieb der Photovoltaikanlage erforderliche bauliche Anlagen (Ständer, Trafo-Stationen) sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Das Aufstellen von solchen technischen Anlagen in oder an der bestehenden landwirtschaftlichen Lagerhalle ist ebenfalls zulässig.

3. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- 3.1 Verkehrsfläche, öffentlich, Asphaltbelag
- 3.2 Verkehrsfläche, öffentlich, Feldweg, Schotterbauweise.

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- 4.1 Hauptversorgungsleitung Erdgas Hochdruckleitung, unterirdisch, Bestand.

5. Grünflächen (§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

- 5.1 Grünfläche im SO Photovoltaik gemäß textlicher Festsetzung III.5.
- 5.2 Pflanzgebotzone entlang des Ortsrandes im SO Erdgastankstelle gemäß textlicher Festsetzung III.4.
Die Flächen der Pflanzgebotzone sind Bestandteil der für die Berechnung der GRZ maßgeblichen Grundstücksfläche.
 - Pflanzgebot für Bäume gemäß textlicher Festsetzung III.4.4
 - Pflanzgebot für Sträucher gemäß textlicher Festsetzung III.4.5

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs.7 BauGB)
- 6.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung der Baugebiete

II. PLANLICHE HINWEISE

1. Planzeichen der Flurkarten Bayern

(Nachrichtliche Übernahme der Digitalen Flurkarte Bayern, Stand 03/2019)

- 1.1 Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 1.2 Flurstücksnummer
- 1.3 Gebäudebestand
- 1.4 Grenzpunkt

2. Sonstige Planzeichen

- 2.1 Mulde Straßenentwässerung
- 2.2 Elektrische Anlage
- 2.3 Grenze Wasserschutzgebiet

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0. Dieser Bebauungs- und Grünordnungsplan (Nr. 213) verdrängt innerhalb seines Geltungsbereichs die rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungspläne "Am Wasserwerk III - SO PV Photovoltaikanlage Südring" (Nr. 159 und 159/B).

1. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

- 1.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.
- 1.2 Zulässig sind bauliche Anlagen mit einer maximalen Höhe von 3,50 m. Ausnahme: Überdachungen der Zapfstellen sind bis zu einer maximalen Höhe von 5,00 m zulässig.
Den unteren Bezugspunkt bildet die fertige Straßenoberkante in Grundstücksmitteln. Den oberen Bezugspunkt bildet die Oberkante der Dachhaut.

2. Einfriedungen

- 2.1 SO Erdgastankstelle: Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m über geplantem Gelände zulässig.
- 2.2 SO Photovoltaik: Zum Schutz der Anlage ist die Einzäunung mit einem Maschendrahtzaun, h max. 2,5 m, zulässig. Entlang der Südwestgrenze muss der Einfassungszaun entlang der Photovoltaikanlage zugewandt innenseite der Gehölzpflanzung errichtet werden.
Der Zaun ist so zu errichten, dass zwischen dessen Unterkante und dem Boden ein Abstand von ca. 10 cm bleibt. An der Südostgrenze kann der Einfassungszaun auf der Grundstücksgrenze errichtet werden.

3. Werbeanlagen

- 3.1 Im SO Erdgastankstelle sind nachfolgende Werbeanlagen zulässig:
Entlang des Alfred-Dick-Rings im Bereich der Zu- und Abfahrten 1 Werbeflyon mit einer Gesamthöhe von 5 m sowie 1 Werbeflyon mit einer Gesamthöhe von max. 3,50 m, Werbefläche maximal 5 m² pro Pylon. Maximal 2 Hinweisschilder mit einer Fläche von je 1,5 m². Maximal 3 Fahnenmasten mit einer Gesamthöhe von max. 7 m.
Unzulässig sind Dachwerbeanlagen, Werbeanlagen an Einfriedungen und Nebengebäuden, Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung, Werbeanlagen zur Fremdwerbung sowie in die freie Landschaft wirkende Werbeanlagen.

Diese Festsetzungen ersetzen die Regelungen der örtlichen Werbeanlagenatzung.

4. Grünordnerische Festsetzungen im SO Erdgastankstelle

- 4.1 Mind. 20 % der Grundstücksflächen sind als bepflanzte und dauerhaft zu erhaltende Grünflächen anzulegen.
- 4.2 Die zu bepflanzenden öffentlichen Grünflächen sind von geplanten Leitungstrassen freizuhalten.
- 4.3 Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone zu Erdkabeln und Versorgungsleitungen von beiderseits je 2,50 m einzuhalten. Sind Baumschutzmaßnahmen notwendig, so gehen diese zu Lasten des Bauträgers (vgl. DGUV Arbeitsblatt GW 125).
- 4.4 Zu pflanzende Bäume: pro Symbol nach planlicher Festsetzung 4.1 ist ein Baum 2. Wuchsordnung der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten.
Liste 1: Bäume 2. Wuchsordnung
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm
Es darf nur zertifiziertes Pflanzenmaterial autochthoner Herkunft verwendet werden.
Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Sorbus aucuparia - Eberesche

- 4.5 Entlang der Südseite und Westseite ist eine durchgehende einreihige Strauchpflanzung mit Arten der Liste 2 zu pflanzen und zu erhalten.
Liste 2: Sträucher

Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm, Pflanzabstand 1,50 m.
Es darf nur zertifiziertes Pflanzenmaterial autochthoner Herkunft verwendet werden.

- Cornus sanguinea - Hartriegel
- Corylus avellana - Hasel
- Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn
- Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
- Rosa canina - Hundrose
- Rosa spec. - Wildrose
- Sambucus nigra - Holunder
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus - Gem. Schneeball

4.6 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 Bäumen ist das Einkürzen des Leittriebes unzulässig. Bei Hecken-/Strauchpflanzungen ist als Pflegemaßnahme ein abschnittweises (Abschnitte ca. 15 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.

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

- 4.8 Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

- 4.9 Pflanztermin: Die Pflanzungen sind in der auf den Abschluss der Hoch- und Tiefbauarbeiten folgenden Pflanzperiode (Frühjahr oder Herbst) auszuführen und dem Umweltamt der Stadt Straubing unaufgefordert anzuzeigen.

5. Grünordnerische Festsetzungen im SO Photovoltaik

Entlang der Südwest- bzw. Ostgrenze des SO-Photovoltaik ist in einem 5 m breiten Grünstreifen eine im Wechsel drei- bis vierreihige Gehölzpflanzung ausschließlich mit Arten der folgenden Auswahlliste zu pflanzen:

- Cornus sanguinea - Hartriegel
- Corylus avellana - Hasel
- Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn
- Crataegus monogyna - Eingr. Weißdorn
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
- Rosa arvensis - Ackerrose
- Rosa canina - Hundrose
- Sambucus nigra - Holunder
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Es darf nur zertifiziertes Pflanzenmaterial autochthoner Herkunft verwendet werden.
10 % der Länge der Gehölzpflanzung entlang der Südwestgrenze ist dabei vierreihig anzulegen.

Die Fläche der Photovoltaikanlage ist mit einer standortgerechten autochthon-zertifizierten Wildkräutermischung (Typ „Glattahferwiese“) einzusäen und als zweimahlige Wiese vorzuhalten.

Bepflanzung Südostseite: Höhe max. 2,5 m Zuschnitt erlaubt
Bepflanzung Südwestseite: Höhe max. 3,5 m Zuschnitt erlaubt

Nach vollständigem Rückbau der Photovoltaikanlage ist für die Wiederaufnahme einer landwirtschaftlichen Nutzung die Entfernung der Gehölzpflanzung zulässig.

6. Beleuchtung

- 6.1 Für sämtliche Beleuchtungen sind ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel (LED-Beleuchtung) zulässig.

7. Niederschlagswasserbehandlung

- 7.1 Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung:
Das anfallende Oberflächenwasser ist möglichst breitflächig zu versickern. Eine Ableitung in die Straßenentwässerungseinrichtungen des Alfred-Dick-Rings ist zulässig.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Grenzabstände von Bepflanzungen

Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken und die nach Art. 48 AGBG erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

2. Landwirtschaftliche Nutzung

Auch bei einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung auf den angrenzenden Grundstücken können örtliche Emissionen, z. B. Staubemissionen auftreten. Diese sind zu dulden.

3. Denkmalpflege

Auf den Grundstücken sind keine Bodendenkmäler bekannt. Sollten unerwartet Bodendenkmäler gefunden werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Straubing zu benachrichtigen.

4. 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 vorliegend und können dort zu den allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.

5. Fundmunition

Das Gebiet um den Straubinger Bahnhof wurde im 2. Weltkrieg flächig bebombt. Es ist nicht auszuschließen, dass Ausläufer der Bomben bis in den zu bebauenden Bereich gegangen sind. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Gefahrbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachschau liegt beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenforschung ist vom Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Zeitdokumente wie die Aussagen von Zeitzeugen oder Luftbilder der Befliegungen durch die Alliierten vorliegen, die einen hinreichend konkreten Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition geben. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

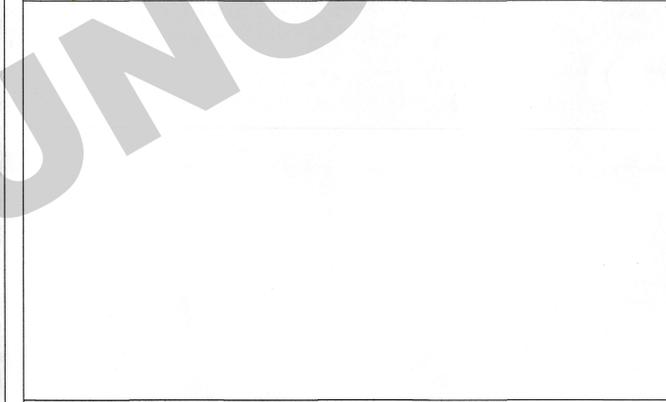
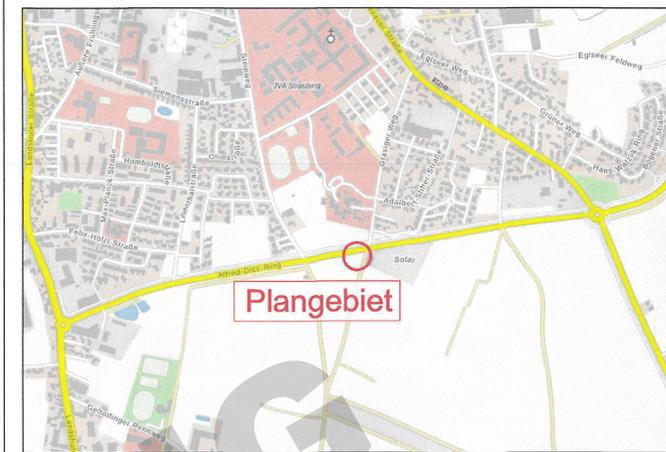
6. Wasserwirtschaft

Es wird empfohlen, bei 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 Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen.

7. Sicherheit bei Arbeiten an Gasleitungen

Direkt an das zu bebauende Gebiet verläuft eine Gasleitung. Die organisatorischen und technischen Schutzmaßnahmen der DGUV Regel 100-500 Betreiben von Arbeitsmitteln, Kapitel 2.3.1 Arbeiten an Gasleitungen sind einzuhalten. Arbeiten an Gasleitungen dürfen nur von unterwiesenen Personen und unter entsprechender Aufsicht durchgeführt werden.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN unmaßstäblich



Dieser Bebauungs- und Grünordnungsplan (Nr. 213) verdrängt innerhalb seines Geltungsbereichs die rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungspläne "Am Wasserwerk III - SO PV Photovoltaikanlage Südring" (Nr. 159 und 159/B).

Bebauungs- und Grünordnungsplan NR.: 213
"SO SÜDLICH ALFRED-DICK-RING"
STADT : STRAUBING
REG. BEZIRK : NIEDERBAYERN M 1:1.000

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 20.05.2019 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.05.2019 im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 22 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 12.06.2019 hat in der Zeit vom 01.07.2019 bis 02.08.2019 stattgefunden. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 11.12.2019 wurde mit Begründung, Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.12.2019 bis 31.01.2020 öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

4. Die Stadt Straubing hat mit Beschluss des Ferienausschusses vom 20.04.2020 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.02.2020 als Satzung beschlossen. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Straubing, 22.04.2020

Markus Pannemayr
Oberbürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 13.08.2020 im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 40 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.
Straubing, 14.08.2020

Markus Pannemayr
Oberbürgermeister

STADTENTWICKLUNG UND STADTPLANUNG
Fassung vom 12.02.2020
Zur genauen Maßentnahme nicht geeignet!
Stadtgrundkarte M 1 : 1.000

STADT STRAUBING
Lfd. Baudirektor Bach

