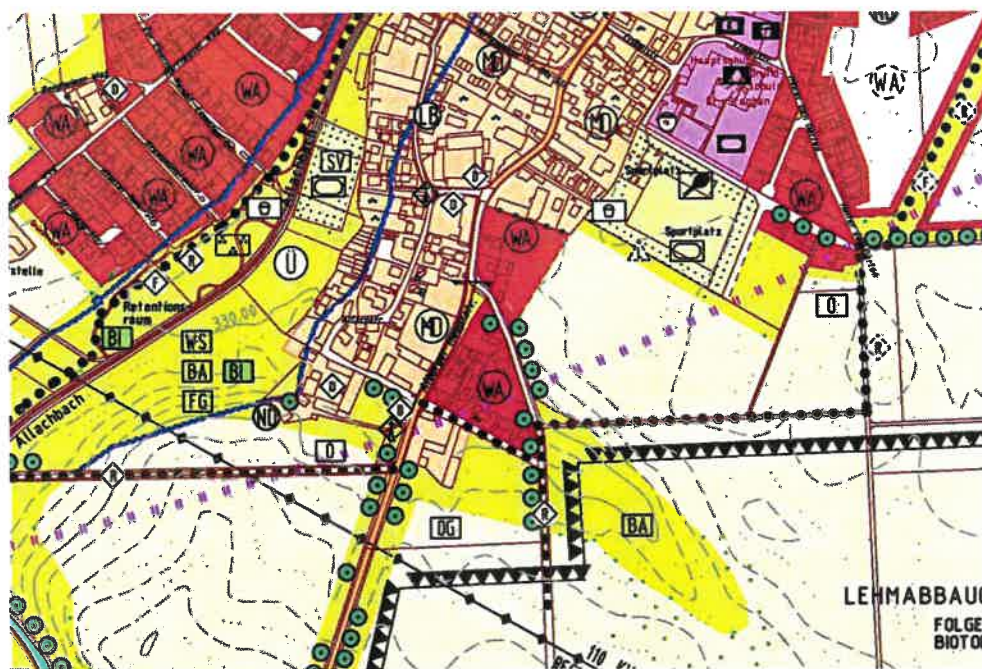


Stadt Straubing



Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Sportplatz Alburg“ (Nr. 172)

Planliche und textliche Festsetzungen/ Hinweise



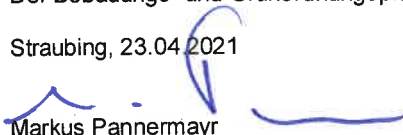
Unmaßstäblicher Auszug des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes
(Planungsstand 13.07.2006)



Die Stadt Straubing hat mit Beschluss des Stadtrates vom 18.02.2008 den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Sportplatz Alburg“ (Nr. 172) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Straubing, 23.04.2021

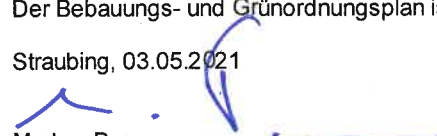

Markus Pannermayr
Oberbürgermeister



Der Satzungsbeschluss des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist durch ortsübliche Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 27 vom 30.04.2021 im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB erneut ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit zum 21.02.2008 rückwirkend in Kraft getreten.

Straubing, 03.05.2021


Markus Pannermayr
Oberbürgermeister







I. Planliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 1.2  Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 2.1 II bauliche Höchstgrenze max. 2 Vollgeschosse;



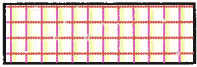

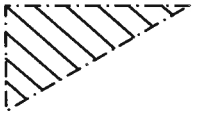
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1  Baugrenze


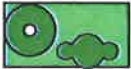



4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- 4.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- 4.2  Mehrzweckfläche
(Parken, Ausweichen, Straßenraumbegrünung)
Im Mehrzweckstreifen sind keine Leitungen zulässig
- 4.3  platzartige Gestaltung
- 4.4  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
(parken, wenden, Grundstückszufahrten etc.)
- 4.5  Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkelängen in Metern. An den Einmündungen sind Sichtfelder gem EAE 85/95 einzuhalten. Innerhalb der Sichtfelder darf die Sicht ab 1,0 m über Fahrbahnoberkante durch nichts beeinträchtigt werden. Einzelne Hochstämme im Sichtfeld sind nur aufgesteet zulässig.




5. Grünflächen

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


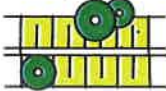

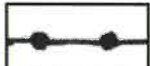
- | | | |
|-----|---|--|
| 5.1 |  | Öffentliche Grünfläche |
| 5.2 |  | Ortsrandeingrünung auf privater Grünfläche |
| 5.3 |  | Kinderspielplatz |
| 5.4 | 
Sportplatz | Sportplatz |
| 5.5 | 
Trainingsplatz | Trainingsplatz |

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft







(§6 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

- | | | |
|-----|---|-----------------------------|
| 6.1 |  | Erhaltenswerter Baumbestand |
| 6.2 |  | Neu zu pflanzende Bäume |
| 6.3 |  | Neu zu pflanzende Sträucher |




7. Sonstige Planzeichen

- | | | |
|-----|---|---|
| 7.1 |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB) |
| 7.2 |  | Lärmschutzwall |
| 7.3 |  | zwingende Grundstücks- und Garagenzufahrten |
| 7.4 |  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen |

II. Planliche Hinweise

1.  Mögliche Grundstücksteilung
2.  Vorgeschlagener Gebäudestandort
3.  Vorgeschlagener Standort für Garagen/ Carports
4.  vorgeschlagene Parzellennummerierung
5.  Fuß- und Radwegeverbindung
6.  Mögliche Grundstücks- und Garagenzufahrten

7. Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten

- 7.1  Flurstückgrenze mit Grenzstein
- 7.2  Wohngebäude
- 7.3  Wirtschafts- und gewerbliche Gebäude
- 7.4 216/2 Flurstücknummer

III. Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

(§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1.1 GRZ = 0,3

1.2 GFZ = 0,6

2. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

2.1 Offene Bauweise

2.2 Zulässig sind nur Ein- und Zweifamilienhäuser.
Dies gilt nicht für den Bereich Parzelle 1 und 2.

2.3 Die Abstandsflächen richten sich nach Art.6 BayBO

2.4 Die baulichen Anlagen sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und Gebäulichkeiten gem. Art.6 BayBO dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen erstellt werden.

3. Hauptgebäude

3.1 bei II Vollgeschossen gilt:

Wandhöhe: max. 6,7 m

Sockelhöhe: max. 50 cm über Straßenoberkante

Dachform: symmetrisch geneigtes Satteldach,

Dachneigung: 16° - 35°

Dachdeckung: kleinformartige Dachplatten in gedeckten Rottönen,
Blechdeckung

Dachgauben sind unzulässig.

Je Wohneinheit ist eine Mindestgrundstücksgröße von 250 qm erforderlich. Dies gilt nicht für den Bereich Parzelle 1 und 2.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der fertigen Straßenoberkante in Grundstücksmitte bis Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

4. Nebengebäude/ Garagen

- 4.1 Nebengebäude und Garagen sind in Form und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.
Ausnahme:
Werden Garagen und Nebengebäude an der Grenze zusammengebaut, hat der Nachfolgende sich an der Baugestaltung des Erstbauenden- gem. Eingangsdatum des Bauantrages bei der Stadt Straubing - anzupassen.
- 4.2 Vor Garageneinfahrten ist ein Stauraum zur Grundstücksgrenze von mind. 5m einzuhalten.

5. Kinderspielplatz

- 5.1 Der Kinderspielplatz ist nur mit einer maximalen Fläche von 1000 qm zulässig.
- 5.2 Anlagen die zu einer zusätzlichen Lärmbelastung führen (z.B. Skateranlagen o.ä.) sind nicht zulässig.
- 5.3 zusätzliche Ballspielflächen sind nicht zulässig.

6. Lärmschutzwall

- 6.1 Der Lärmschutzwall ist von der Stadt Straubing in einer Höhe von ca. 3m und mit einem Abstand von mind. 3m zu den westlich angrenzenden Grundstücken zu errichten, entsprechend Nr. 10.2.2 zu bepflanzen und zu pflegen.

7. Altlastenverdacht

- 7.1 Für die Fläche mit der Flurnummer 215/3, Gemarkung Alburg besteht ein Bauverbot.
Ausgenommen von diesem Bauverbot sind untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen, der Eigenart des Baugebietes entsprechen und die nicht den in den §§ 2 bis 13 BauNVO genannten Anlagen entsprechen.

8. Technischer Umweltschutz

8.1 Für den Bereich des Dorfgebietes (MD), ausgenommen Fl.Nr. 80/7 Gemarkung Alburg, sind nur solche landwirtschaftliche oder anderweitige Nutzungen zulässig, die an der benachbarten Wohnbebauung keine erheblichen Belästigungen im Sinne des BImSchG verursachen.

8.2 Trainingsplatz

8.2.1 Der Trainingsplatz unterliegt folgenden Einschränkungen:

- Die Nutzung ist in der Zeit von 22:00 bis 6:00 Uhr nicht zulässig.
- Der Trainingsplatz darf nur für Trainingszwecke genutzt werden. Ausgenommen davon können an höchstens 18 Kalendertagen eines Jahres (sog. „seltene Ereignisse“ nach Punkt 1.5 des Anhangs zur 18. BImSchV) in der Tagzeit reguläre Fußballspiele auf dem Trainingsplatz stattfinden (z.B. im Rahmen eines Turniers).
- Ballfangzäune sind nur in lärmgeminderter oder lärmmindernder Ausführung zulässig.
- Beleuchtungsanlagen sind gem. dem Stand der Technik auszuführen und zu betreiben. Die Beleuchtung ist auf das Spielfeld zu begrenzen. Die direkte Einsicht auf die Strahlungsquellen von benachbarten Wohnungen aus, ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden etc. zu vermeiden.

8.3 Häusliche Feststofffeuerungsanlagen sind zulässig, wenn in Abstimmung mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz der Nachweis erbracht wird, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu befürchten sind und der dzgh. Kamin ausreichend von Nachbarwohnungen bzw. Nachbargrundstücken (auch außerhalb des Baugebietes) entfernt oder die Kaminhöhe ausreichend hoch ist (Anlehnung an die Feuerungsverordnung - FeuV-). Für die Ermittlung der erforderlichen Kaminhöhe sind auch unbebaute Baugrundstücke bzw. Grundstückbereiche einzubeziehen (maximale mögliche Gebäudehöhe und minimaler Gebäudeabstand).

9 Erschließung

9.1 Die neuen Straßen im Bebauungsplangebiet werden zu Ortsstraßen gewidmet, mit der Maßgabe, dass die Widmung mit der Verkehrsübergabe wirksam wird, wenn die Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 3 BayerStrWG vorliegen. Art. 6 Abs. 6 Sätze 2 und 3 BayerStrWG gelten entsprechend. Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Straubing.

9.2 Für die Parzelle 1 ist eine Grundstücks- und Garagenzufahrt über die Alburger Hauptstraße ausgeschlossen.

10. Grünordnung

10.1 Private Grundstücke

10.1.1 Pro angefangene 200 m² privater Grundstücksfläche ist ein Obsthochstamm oder ein heimischer Laubbaum der Artenvorschlagslisten Nr. 1 und Nr. 2 zu pflanzen.

Die Bäume, die innerhalb des Ortsrandeingrünungstreifens und innerhalb der Vorgartenzone gepflanzt werden, werden hierbei angerechnet.

10.1.2 Innerhalb der Vorgartenzone ist pro Baugrundstück ein Baum der Artenliste 1 bzw. Artenliste 2 zu pflanzen.

10.1.3 Ortsrandeingrünung auf privater Grundstücksfläche

Entlang der durch Planzeichen definierten Grundstücksgrenzen ist ein 6 m breiter Grünstreifen zur Ortsrandeingrünung anzulegen.

Dieser ist zu 75 % mit einer mindestens 3-reihigen Gehölzpflanzung der Gehölzauswahllisten 1 und 3 zu bepflanzen. Hierbei ist pro sieben Meter Länge des Grünstreifens ein Baum der Artenliste 1 zu pflanzen. Die Strauchheckenabschnitte sollen locker angeordnet werden.

Die notwendigen gesetzlich erforderlichen Grenzabstände von 2,0 m für Sträucher und 4,0 m für Bäume zur landwirtschaftlichen Nutzfläche sind einzuhalten.

Sämtliche neu zu pflanzende Bäume und Sträucher sind in frei wachsender, natürlicher Kronenform zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Einkürzungen der Krone bzw. des Leittriebes und ein kugelförmiger Kronenschnitt sind ebenso unzulässig, wie die Verwendung gärtnerischer Zierformen (z.B. säulenförmiger, kugelförmiger bzw. buntlaubiger Sorten und Wuchsformen).

Auffüllungen sind unzulässig.

10.2 Öffentliche Grundstücke:

10.2.1 Die öffentlichen Grundstücke sind mit Gehölzen der Artenlisten 1 und 3 zu bepflanzen.

Es darf nur autochthones Pflanzmaterial verwendet werden.

10.2.2 Lärmschutzwall:

Der Lärmschutzwall ist ausschließlich mit Sträuchern der Artenliste Nr. 3 „Sträucher“ zu bepflanzen. Die Walkkrone ist nicht zu bepflanzen.

- 10.2.3 Bei den Gehölzpflanzungen südwestlich und südöstlich des Trainingsplatzes sind die gesetzlich erforderlichen Grenzabstände von 4,0 m für Bäume und 2,0 m für Sträucher zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche zu beachten. Diese Gehölzpflanzungen können auf einer Geländemodellierung gepflanzt werden.
Entlang der gesamten Südwest- bzw. Südostgrenze ist eine im Wechsel drei- bis sechsreihige Gehölzpflanzung mit Sträuchern und Bäumen anzulegen. Dabei muss der sechsreihige Anteil an der Gesamtlänge der Grundstücksgrenze mind. 25% betragen. Pro 10m Grenzlänge ist ein Baum der Auswahlliste zu pflanzen.

Bei der Anlage der Grundstücksrandbepflanzungen ist das Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde herbeizuführen.

10.3 Gehölzartenauswahllisten

- 10.3.1 Artenliste Nr. 1:
Bäume für öffentlichen und privaten Bereich,
Mindestpflanzqualität Hochstamm o.B. , StU 12 - 14

Heimische Gehölze:

Feldahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Esche	Fraxinus excelsior
Rotbuche-	Fagus sylvatica
Mehlbeere	Sorbus aria
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

- 10.3.2 Artenliste Nr.2
Bäume für private Vorgärten, Mindestpflanzqualität Hochstamm
StU 10 - 12:

Hainbuche	Carpinus betulus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Mehlbeere	Sorbus aria
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia

10.3.3 Artenliste Nr. 3:
Sträucher, verpflanzt 60 – 100, autochthones Pflanzmaterial

Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel –	Corylus avellana
Eingr. Weissdorn	Crataegus monogyna
Zweigr. Weissdorn	Crataegus laevigata
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Liguster –	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche -	Lonicera xylosteum
Schlehe –	Prunus spinosa
Hundsrose –	Rosa canina
Holunder –	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball –	Viburnum opulus
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus

10.4. Sämtliche Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Abgestorbene Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

10.5 Die Bäume entlang des Straßenraums und innerhalb der Sichtdreiecke sind auf Lichtraumprofil (4,50 m über OK Straßenniveau) aufzuasten.

10.6 Schutz des Mutterbodens

Vor Beginn jeder Baumaßnahme ist der Oberboden abzutragen und vor Vernichtung bzw. Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist auf Mieten zu setzen, die mit Gründüngung anzusäen sind.

11. Einfriedungen

11.1 Eine Einzäunung entlang der Ortsrandeingrünung ist nur innerhalb der Ortsrandbepflanzung in Form eines sockellosen Maschendrahtzaunes (Höhe max. 1,4 m über OK Gelände) zulässig. Ein solcher kann auch zur Einfriedung zum benachbarten Baugrund vorgesehen werden.

Zum öffentlichen Raum hin sind Einfriedungen nur als Holzlatten- oder Metallstabzäune mit einer max. Höhe von 1,2 m über OK Gehsteig und ohne Sockel oder durchlaufende Streifenfundamente zulässig.

12. Geländeauffüllungen und Abgrabungen

12.1 Die Baugrundstücke (ausgenommen Ortsrandeingrünung) können bis auf das Niveau der Erschließungsstraße aufgefüllt werden.
Über diese Grundstücksauffüllungen hinaus sind keine Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig.

IV. Textliche Hinweise

1 Bodendenkmalschutz

- 1.1 Die aufgrund des Verdachts von Bodendenkmälern vom Landesamt für Denkmalpflege und der Stadtarchäologie für erforderlich erachtete archäologische Sondierung ist im Zuge der Erschließungsmaßnahme möglich. Das derzeit vertraglich offen gehaltene Thema des Bodendenkmalschutzes ist im Hinblick auf die bauvorgreifenden Untersuchungen zu regeln.

2. Ökologische Aspekte

- 2.1 Beleuchtungskörper sollten mit für Insekten schonenden und energiesparenden Leuchtmitteln ausgestattet werden.
- 2.2 Der Unterbau von Verkehrsanlagen sollte – soweit möglich - mit Bauschuttrecyclingmaterial ausgeführt werden.
- 2.3 Garagenzufahrten und Pkw-Stellplätze sollten in wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen.
- 2.4 Es wird zur Schonung von wertvollen Primärressourcen dringend empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung umweltschonender Baustoffe (z. B. auch Materialien aus dem Baustoffrecycling) und die Versorgung mit Wärme und Warmwasser mittels regenerativer Energieträger zu achten. So sollte – auch bzgl. der besonderen Relevanz des Klimaschutzes - die Energieversorgung primär mittels Solarenergie und nachwachsender Energieträger schadstoffarm sichergestellt werden. Den Bauwerbern wird empfohlen, sich diesbezüglich entsprechender Informationsangebote zu bedienen.
- 2.5 Der Einsatz von Streusalz und chemischen Pflanzenschutz- und Düngemittel soll unterbleiben.

3. Ver- und Entsorgung

- 3.1 Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem.
- 3.2 Die Versickerung von Niederschlagswasser wird empfohlen unter Beachtung nachstehender Punkte:
- a) Die Versickerung von Niederschlagswasser, das von befestigten Flächen kleiner 1000 qm stammt, ist unter bestimmten Bedingungen erlaubnisfrei.
 - b) Dachflächenanteile, die Kupfer-, Zink- und Blei gedeckt sind, dürfen nicht mehr als 50 qm der Gesamtfläche ausmachen.

- c) Das Versickern sollte, soweit es die vorhandene Fläche und Bodenbeschaffenheit bzw. Grundwasserstand erlauben, in erster Linie flächenhaft über eine geeignete bewachsene Oberbodenschicht erfolgen.
- d) ist dies nicht möglich, ist eine linienhafte Versickerung über Rigolen oder Sickerrohr anzustreben.
Die punktuelle Versickerung über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen auszuschließen.
- e) Einer unterirdischen Versickerungsanlage ist eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten (für Dachflächenwasser jedoch Siebe oder Körbe ausreichend).
- f) Auf öffentliche Zufahrten und Freiflächen anfallendes Niederschlagswasser ist in den Straßenseitenräumen zu versickern oder zu verrieseln (Rigolen, Sickerrohre).
- g) Bei entsprechender Eignung des Untergrundes ist anfallendes Niederschlagswasser von den Dachflächen, den Stellplatz- bzw. den Garagen- und Grundstücksflächen zu versickern bzw. einer anderweitigen Nutzung (z.B. Gartenbewässerung) zuzuführen.

3.3 Vor Baubeginn soll die Baumaßnahme vor Ort mit den Stadtwerken besprochen werden, um die Trassen für die Versorgungsleitungen festzulegen.

4 Baumschutzverordnung

4.1 Die Baumschutzverordnung ist zu beachten. Die genauen Standorte der festgesetzten Baumpflanzungen sind aufgrund der neu zu errichtenden Versorgungsleitungen mit der Stadtwerke Straubing GmbH abzustimmen.

5 Trainingsplatz

5.1 Standort, Größe und Gestaltung einer Unterbringungsmöglichkeit für Trainingsgeräte, die Steuerung der Flutlichtanlage bzw. Beregnungsanlage soll in Abstimmung mit dem Baureferat erfolgen.

6 Landwirtschaft

6.1 Es können im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung benachbarter Flächen temporär Staub, Geruchs- und Lärmbelästigungen auftreten. Diese sind vom Siedler im ländlichen Raum zu dulden.