



STADT STRAUBING

Bebauungs- und Grünordnungsplan „An der Peter-Dörfler-Straße“ (Nr. 211) gemäß § 13a BauGB

Planliche und textliche Festsetzungen/ Hinweise



Unmaßstäblicher Auszug des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes
(rechtswirksam seit 13.07.2006, Planungsstand 10.01.2020)

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „An der Peter-Dörfler-Straße“ Nr. 211 § 13a BauGB

1. Der Bau- und Planungsausschuss hat in der Sitzung vom 12.09.2018 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.10.2019 im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 43 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.2019 bis 18.11.2019 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 10.10.2020 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.11.2020 bis 04.12.2020 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 12.04.2021 wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.04.2021 bis 14.05.2021 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 16.06.2021 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.04.2021 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Straubing, 22.06.2021



Markus Pannermayr
Oberbürgermeister



6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 24.06.2021 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, 05.07.2021



Markus Pannermayr
Oberbürgermeister



I. Planliche Festsetzungen

1. Nutzungsschablone

- | | | |
|-----|--|---|
| 1.1 | WA 1
bzw. WA 2 | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO); die gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig |
| 1.2 | II/ III | max. Anzahl der Vollgeschosse |
| 1.3 | GRZ | Grundflächenzahl; gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf mit Tiefgaragen, deren Erdüberdeckung mind. 0,6 m aufweisen, die zulässige Grundfläche bis max. 0,8 überschritten werden. |
| 1.4 | SD, WD,
ZD, FD | zulässige Dachformen sind Sattel-, Walm-, Zelt- oder Flachdach |
| 1.5 | o | offene Bauweise |
| 1.6 |  | es sind nur Einzelhäuser zulässig |
| 1.7 | WH | maximal zulässige Wandhöhe |

2. Bauflächen

- | | | |
|-----|---|---|
| 2.1 |  | Baugrenze;
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenze sowie außerdem in den Bauflächen gemäß I.2.2 zulässig. Ansonsten sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Tiefgaragen außerhalb der Baugrenze zulässig; die straßenseitigen Baugrenzen und die Baugrenzen zur festgesetzten, privaten Grün- und Pflanzfläche dürfen dabei jedoch nicht überschritten werden. |
| 2.2 |  | Baufläche für Garagen/ Carports und Stellplätze
Auf der Baufläche der Parzellen P05 und P06 sind Garagen/ Carports unzulässig. |
| 2.3 |  | Im WA 1 sind Tiefgaragenzufahrten nur innerhalb dieser Baufläche zulässig. Zur Nordgrenze ist mit der Zufahrt zur Tiefgarage ein Abstand von mind. 60 cm einzuhalten. |

- 2.4  Fläche, auf der ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB); die Bruttogrundfläche (BGF) für den im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr.7 BauGB förderfähig zu errichtenden Wohnraum beträgt insgesamt mindestens 856 m².

Hinweis: Die Brutto-Grundfläche einer Wohnung beinhaltet deren Netto-Raumfläche und deren Konstruktionsgrundfläche (Innen- und Außenwände). Die festgesetzte Brutto-Grundfläche (in m²) entspricht 15 % der insgesamt möglichen Geschossfläche der für die Berechnung relevanten Parzellen 04, 05, 06, 12 und 13.

3. Verkehrsflächen

- 3.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 3.2  öffentlicher Fuß- und Radweg

4. Grünflächen

- 4.1  öffentliche Grünfläche
- 4.2  private Grünfläche; auf ganzer Länge der Pflanzfläche ist eine einreihige Gehölzpflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen der Pflanzlisten 7III.7.3.1 und 7.3.3 zu pflanzen. (Sh. auch I.5.1 und III.7.2.2)

5. Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft

- 5.1  neu zu pflanzender Laubbaum (Ersatzpflanzung), Anzahl und Lage gemäß Planeintrag; Artenauswahl gemäß Artenliste 1, wobei entlang des Fußweges eine einheitliche Baumart zu verwenden ist
- 5.2  neu zu pflanzender Straßenbaum, Anzahl und Lage gemäß Planeintrag; Artenauswahl gemäß Artenliste 2, wobei eine einheitliche Baumart zu verwenden ist;

6. Sonstige Planzeichen

- | | | |
|-----|---|--|
| 6.1 |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |
| 6.2 |  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |
| 6.3 |  | Maßangabe in m |
| 6.4 |  | Höhenbezugspunkt zur Ermittlung der Höhenlage des herzustellenden Geländes, Angabe in m ü. NHN |
| 6.5 |  | geplante Trafostation |
| 6.6 |  | geplanter Oberflurhydrant |

II. Planliche Hinweise

- | | | |
|----|---|--|
| 1. |  | möglicher Gebäudestandort |
| 2. |  | möglicher Standort für Garagen/ Carports |
| 3. |  | mögliche Grundstücksteilung |
| 4. | P01 | Parzellennummerierung |

5. Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten

- | | | |
|-----|---|--------------------------------|
| 5.1 |  | Flurstückgrenze mit Grenzstein |
| 5.2 |  | Gebäudebestand |
| 5.3 | 2354 | Flurstücknummer |
| 5.4 |  | zu ersetzender Baumbestand |

III. Textliche Festsetzungen

1. Städtebauliche Dichte

- 1.1 Für die Parzelle 01 wird die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude auf max. 8 beschränkt.

- 1.2 Für die Parzelle 02 wird die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude auf max. 12 beschränkt.
- 1.3 Für die Parzellen 04, 05, 06, 12 und 13 gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 90 m² pro Wohneinheit.
- 1.4 Für die Parzellen 03 sowie 07-11 gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 200 m² pro Wohneinheit.

2. Höhenlage und Höhen des Geländes und der Gebäude

- 2.1 Die Höhenlage des herzustellenden Geländes ergibt sich - mittels der planlich festgesetzten Höhenbezugspunkte durch Interpolierung - an der Straßengrenze in Grundstücksmitte gemessen. Bei den Parzellen 12 und 13 gilt die nördliche Straßengrenze. Das jeweilige Baugrundstück ist auf Straßenhöhe aufzufüllen.
- 2.2 Die Wandhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Bezugshöhe für die maximale Wandhöhe ist jeweils die Oberkante des festgesetzten herzustellenden Geländes in Grundstücksmitte gemessen.
- 2.3 Das Baugrundstück darf bis auf max. 0,2 m über das Straßenniveau an der Grundstücksgrenze aufgefüllt werden.

Entlang sämtlicher Grundstücksgrenzen bzw. zur gemäß 1.4.2 festgesetzten privaten Grünfläche sind bauliche Abstützungen, Stützmauern oder -elemente in einem Abstand bis zu 3 m zur Grenze unzulässig. Abweichend hiervon sind

- bei Garagenzufahrten und Stellplätzen an der Grundstücksgrenze bauliche Abstützungen bis max. Geländehöhe zulässig und
- entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der Parzellen P03 mit P06 Stützeinrichtungen mit einer Oberkante von max. 333,10 m ü.NHN zulässig.

Ansonsten sind Niveauunterschiede zu den Grundstücksgrenzen bzw. zur gemäß 1.4.2 festgesetzten privaten Grünfläche mit Böschungen im Verhältnis 1:2 (Höhe zu Breite) oder flacher anzugleichen.

- 2.4 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (FOK EG) darf max. 0,3 m über dem Straßenniveau an der Grundstücksgrenze in Grundstücksmitte liegen.
- 2.5 Abgrabungen sind unzulässig, ausgenommen Schwimmbecken.

3. Abstandsflächen

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

4. Gebäude

4.1 Dachdeckung

Flachdächer oder flach geneigte Dächer von 0° - 5° sind extensiv zu begrünen (Substratauflage mind. 12 cm), sofern die Flächen nicht für die Nutzung von Solarenergieanlagen in Anspruch genommen werden.

Bei Nebengebäuden und Garagen ist die Flachdachausbildung ohne Dachbegrünung zulässig.

Für geneigte Dächer mit einer Dachneigung ab 6° sind kleinformatige Dachsteine oder Blechdeckung in gedeckten Rot-, Braun- oder Grautönen zulässig.

4.2 Dachneigung

Flachdach bis max. 5° ;
bei bis zu II Vollgeschossen Sattel-, Zelt- und Walmdach max. 34° ;
bei III Vollgeschossen Sattel-, Zelt- und Walmdach max. 16° .

4.3 Dachgauben

nur zulässig bei einer Dachneigung von mind. 28° und wenn diese untergeordnet im Sinne des Art. 6 Abs. 8 Nr. 3 BayBO sind.

4.4 Solarenergieanlagen

nur zulässig plan an der Gebäudefassade, auf dem geneigten Dach mit gleicher Dachneigung und bei Flachdachausbildung über die festgesetzte Wandhöhe hinaus aufgeständert bis max. 1,2 m Höhe ab Oberkante Dachhaut und mind. 1,5 m Abstand zur Gebäudeaußenwand.

4.5 Gebäudelänge

Für die Parzellen 07-11 gilt für Hauptgebäude eine maximale Länge von 20 m.

5. Tiefgaragen und Stellplätze

5.1 Im Bereich der Parzellen 04, 05 und 06 ist die Errichtung einer Tiefgarage zwingend festgesetzt. Für den Bereich der Parzelle 02 ist Errichtung einer Tiefgarage zwingend festgesetzt, wenn die Anzahl an Wohneinheiten 8 überschreitet.

Die Erdüberdeckung von Tiefgaragen muss mind. 0,6 m betragen.

- 5.2 Pro Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Für Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, ist mind. 1 Stellplatz nachzuweisen. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern werden Stellplätze gemäß III.5.3 angerechnet.
- 5.3 Vor jeder Garagenzufahrt ist auf dem Baugrundstück ein uneingezäunter Kfz-Abstellplatz mit einer Tiefe von mind. 5,5 m vorzusehen, dies gilt nicht für Garagen/ Carports ohne Tor oder mit automatisch bedienbarem Tor.
- 5.4 Garagenzufahrten und offene Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauart herzustellen.

6. Einfriedungen

- 6.1 Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind Zäune mit senkrechter Lattung bzw. Stäben und einer max. Höhe von 1,40 m über Oberkante Gelände zulässig.
- 6.2 Durchlaufene Streifenfundamente, Sockel, Mauern/ Gabionen und Stützmauern sind - mit Ausnahme derer gemäß III.2.3 - unzulässig.
- 6.3 Abweichend hiervon ist entlang der nördlichen Plangebietsgrenze (Parzellen 03 mit 06) die Einfriedung nur bis zu einer Höhe von max. 1 m über Oberkante Gelände zulässig.

7. Grünordnung

7.1 Privatgrundstücke

- 7.1.1 Die nicht mit baulichen Anlagen versehenen privaten Grundstücksbereiche sind als Grünflächen bzw. offene Vegetationsflächen anzulegen. Eine Versiegelung sowie die Gestaltung als Schotter-/ Kiesflächen sind unzulässig.
- 7.1.2 Die Grundstücksfläche vor jeder straßenseitigen Baugrenze darf auf einer Breite von 6,5 m pro Baugrundstück (z.B. Grundstückszufahrt, Stellplätze) versiegelt bzw. befestigt werden.
- 7.1.3 Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen. Pflanzungen gemäß I.5.1 werden angerechnet.
- 7.1.4 Zur Grundstücksbepflanzung sind standortgerechte, heimische Arten, Obstgehölze und traditionelle, ungefüllt blühende Ziergehölze (z.B. Flieder, Felsenbirne, Bauernjasmin, Schneeball, Perlmutterstrauch, Spiersträucher, Strauchrosen ...) zu verwenden. Hecken und Schnitthecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig, ausgenommen Eibe/ Taxus baccata.

7.2 Planlich festgesetzte öffentliche und private Grünflächen

7.2.1 Die zu pflanzenden Gehölze müssen Baumschulqualität entsprechen.

Pflanzgrößen:

Bäume, Hochstamm 3xv, m. B., StU 12-14 cm oder vergleichbare Solitärqualität,
Sträucher, mind. 2xv, 60-100.

Bei Baumpflanzungen ist eine durchwurzelbare Grünfläche von mindestens 20 m² vorzusehen, im Bereich bisher befestigter Flächen ist ein Bodenaustausch bis auf den gewachsenen Untergrund vorzunehmen.

7.2.2 Sämtliche zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzung ist spätestens in der auf den Abschluss der Hoch- und Tiefbauarbeiten folgenden Pflanzperiode (Frühjahr bzw. Herbst) auszuführen. Sämtliche zu pflanzenden festgesetzten Gehölze sind dauerhaft in freiwachsender Form zu belassen. Einkürzungen der Krone und insbesondere des Leittriebs sind unzulässig. Fachgerechte Erziehungs- und Pflegeschnitte sind zulässig.

Hinweis: Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeiten zwischen 01.10. und 29.02. erfolgen. Rückschnitte sind nur möglich, wenn nachweislich keine Vogelbruten betroffen sind.

7.3 Gehölzarten

7.3.1 Artenliste 1 – Ersatzbäume

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria

7.3.2 Artenliste 2 - Straßenbäume

Stieleiche	Quercus robur
Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria

7.3.3 Artenliste 3 - Sträucher (*heimische Arten*)

Berberis vulgaris	Berberitze
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Salix purpurea	Purpurweide

8. Materialwahl bei Geländeauffüllungen

Als Auffüll- und Aufschüttmaterial von Baugruben, Grundstücken, Wällen, Straßen, Wegen usw. darf nur natürliches, unbelastetes Material und/ 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.

IV. Textliche Hinweise

1. 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.

2. Abfallbehältnisse

Die Bereitstellung der Abfallgefäße hat direkt an der Erschließungsstraße zu erfolgen.

3. Weitere textliche Hinweise

Weitere textliche Hinweise sind in einer Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes enthalten.