

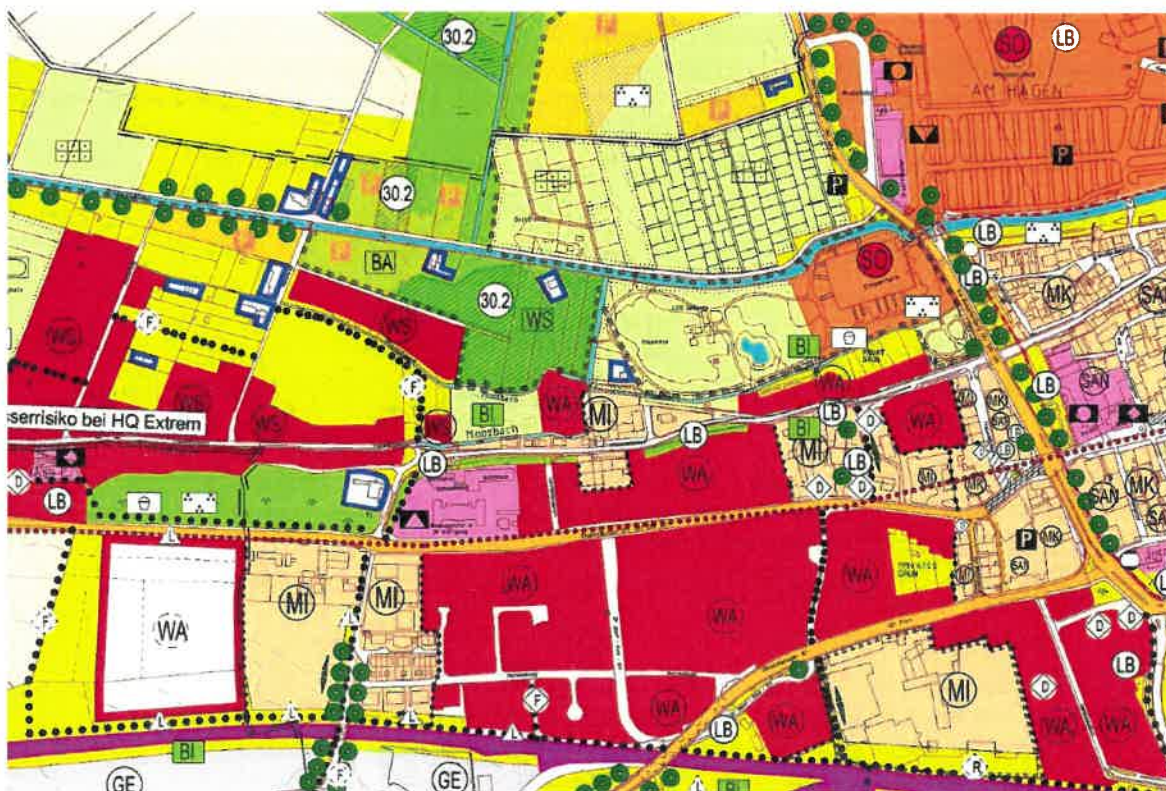


# STADT STRAUBING

## Bebauungs- und Grünordnungsplan „An der Frauenbrünnlstraße“ (Nr. 223)

gemäß § 13a BauGB

### Planliche und textliche Festsetzungen / Hinweise



Unmaßstäblicher Auszug des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes  
(Planungsstand 16.04.2021)



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN  
„An der Frauenbrünnlstraße“  
§13a BauGB

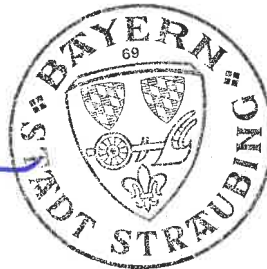
NR.: 223

STADT: STRAUBING  
REG.- BEZIRK: NIEDERBAYERN

1. Der Bau- und Planungsausschuss hat in der Sitzung vom 09.12.2020 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.02.2021 im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 12 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 01.03.2021 bis 17.03.2021 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 08.07.2021 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.07.2021 bis 27.08.2021 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 25.10.2021 wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.11.2021 bis 26.11.2021 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 19.01.2022 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.12.2021 als Satzung beschlossen.  
Der Bebauungsplan- und Grünordnungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Straubing, 01.02.2022

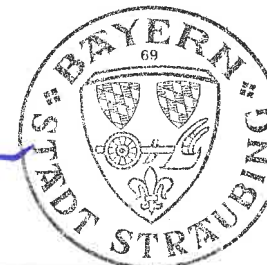
  
Markus Pannermayr  
Oberbürgermeister



6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 03.02.2022 im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 06 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Straubing, 07.02.2022

  
Markus Pannermayr  
Oberbürgermeister




## I. Planliche Festsetzungen

### Erläuterung der Nutzungsschablone

1	2
3	4


1. Art der baulichen Nutzung
2. Bauweise
3. Zahl der Vollgeschosse
4. Dachform

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)


- 1.1 WA 1  
bzw. WA 2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO); die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässigen und die gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.
- 1.2 o offene Bauweise
- 1.3 I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß  
(= max. 1 Vollgeschoss)
- IV Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß  
(= max. 4 Vollgeschosse)  
Das 4. Geschoss ist an den beiden Schmalseiten (Ost- und Westseite) um mindestens 3,00 m hinter die Außenseiten des darunter liegenden Vollgeschosses zurückzusetzen.
- 1.4  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

#### 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen





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

- 2.1  Baugrenze Hauptbauzone; die baulichen Anlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Tiefgaragen und deren Zufahrten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ansonsten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.



Im WA 1 dürfen die Baugrenzen auf der Nord- und Südseite durch Eingangsüberdachungen und Balkone bis 2,00 m überschritten werden.

- 2.2  Baugrenze Nebenbauzone; Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenze Nebenbauzone mit einer Wandhöhe von max. 3 m analog III.3.1 zulässig. Der untere Bezugspunkt ist durch Interpolation der Bezugshöhen gem. planlicher Festsetzung I.5.3 definiert.
- 2.3 FD zulässige Dachform: Flachdach, Dachneigung 0°-5°  
Dachdeckung: extensive Dachbegrünung (Substratauf-  
lage mind. 12 cm), sofern die Dachflächen nicht für So-  
larenergieanlagen in Anspruch genommen werden.

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

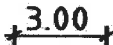

- 3.1  öffentlicher Gehweg
- 3.2  private Straßenverkehrsfläche
- 3.3  Fläche für Stellplätze;  
oberirdische Stellplätze sind nur in den so gekennzeich-  
neten Flächen oder in den Nebenbauzonen nach I.2.2  
zulässig.
- 3.4  Ein- / Ausfahrt Tiefgarage

### 4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 BauGB)


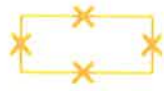

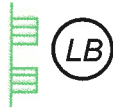



- 4.1  zu pflanzende Einzelbäume mit Standortfestlegung,  
Artenauswahl gem. III.8.1
- 4.2  Zu pflanzende Sträucher ohne Standortfestlegung, je-  
doch unter Beachtung einer gleichmäßigen Durchgrü-  
nung, Artenauswahl gem. III.8.2.1

### 5. Sonstige Planzeichen

- 5.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 5.2 |            | Maßangaben  |
| 5.3 | 331,30<br> | Bezugspunkt zur Bemessung der Wandhöhe, Angabe<br>in m ü. NHN |

## II. Planliche Hinweise

1. **Texteinträge** *erläuternde Hinweise*
2.  *vorgeschlagene Bebauung Hauptgebäude*
3.  *abzubrechende Gebäude*
4.  *private Grünfläche*
5.  *Geschützter Landschaftsbestandteil gem. § 29  
BNatschG, lt. LandschaftsbestandteilschutzVO der  
Stadt Straubing Nr.19.1.54, mit Abgrenzung*
6.  *Gehölzbestand außerhalb des Geltungsbereiches*
7. **Planzeichen der Flurkarte**
  - 7.1  *Flurstückgrenze mit Grenzstein*
  - 7.2  *Gebäudebestand*
  - 7.3 **1249** *Flurstücknummer*

### III. Textliche Festsetzungen

#### 1. Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Die max. zulässige Geschossflächenzahl wird mit 1,5 festgesetzt.
- 1.2 Die max. zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt.  
Tiefgaragen, deren Erdüberdeckung mind. 0,6 m aufweist, sind nicht auf die GRZ anzurechnen. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
- 1.3 Insgesamt sind max. 40 Wohneinheiten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 1.4 Die Bruttogrundfläche (BGF) für den im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB förderfähig zu errichtenden Wohnraum beträgt insgesamt mindestens 560 m<sup>2</sup>.

*Hinweis: Die Brutto-Grundfläche einer Wohnung beinhaltet deren Netto-Raumfläche und deren Konstruktionsgrundfläche (Innen- und Außenwände). Die festgesetzte Brutto-Grundfläche (in m<sup>2</sup>) entspricht 15 % der insgesamt möglichen Geschossfläche der für die Berechnung relevanten Fläche im Geltungsbereich.*

#### 2. Solarenergieanlagen

Freistehende Anlagen sind nicht zulässig.  
An der Gebäudefassade plan angebrachte Anlagen sind zulässig.  
Dachanlagen sind in gleicher Neigung wie die Dachfläche zulässig; bei Flachdachausbildung ist eine Aufständering über die max. Wandhöhe zulässig, wenn eine Höhe von max. 1,2 m ab OK Dachhaut und mindestens 1,5 m Abstand zur Außenwand eingehalten werden.

#### 3. Höhenlage und Höhen des Geländes und der Gebäude

- 3.1 Die Wandhöhe ist definiert als Maß ab der festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 3.2 Im WA 1 ist die Bezugshöhe 331,50 m ü. NHN.  
Im WA 2 ist die Bezugshöhe 324,35 m ü. NHN (= OK Hinterkante Gehweg Frauenbrünnlstraße in Grundstücksmittle).
- 3.3 Im WA 1 beträgt die max. Wandhöhe 13,00 m. Im Bereich des zurückgesetzten 4. Geschosses (Ost- und Westseite) beträgt die max. Wandhöhe 10,50 m.  
Im WA 2 beträgt die max. Wandhöhe 7,80 m. Davon ausgenommen sind Balkone, die Teil der Gebäulichkeiten im WA 1 sind.
- 3.4 Abgrabungen sind unzulässig.

#### 4. **Abstandsflächen**

Die Berechnung der Abstandsflächen hat analog zur Berechnung der Wandhöhe zu erfolgen.

#### 5. **Einfriedungen**

5.1 An der südlichen Grundstücksgrenze sind zur Abschirmung der Stellplätze Mauern und geschlossene Holzelemente bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Der untere Bezugspunkt ist durch Interpolation der Bezugshöhen gem. planlicher Festsetzung I.5.3 definiert.

5.2 Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist ab der Nebenbauzone bis zur südlichen Gebäudeflucht im WA 1 die Errichtung einer Stützmauer mit einer max. Oberkante von 331,50 m ü. NHN zulässig.  
Ansonsten sind Mauern, Gabionen, durchlaufende Zaunsockel und Streifenfundamente, mit Ausnahme von Stützelementen gemäß III.7.1, unzulässig.

5.3 Im WA 2 sind Einfriedungen und geschnittene Hecken unzulässig.  
Ansonsten sind an den Grundstücksgrenzen Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,40 m über OK fertigem Gelände zulässig als  
- Holz- oder Metallzäune mit senkrechter Lattung bzw. Stäben,  
- freiwachsende oder geschnittene Hecken aus Laubgehölzen,  
- Maschendrahtzäune hinterpflanzt mit einer mind. 1-reihigen Hecke aus Laubgehölzen.  
Artenauswahl gemäß III.8.2.1 und 8.2.2. bzw. III.8.4

*Hinweis:* Für Bepflanzungen gelten die Höhen- und Abstandsregelungen des AGBGB.

#### 6. **Garagenzufahrten, Stellplätze**

6.1 Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Für Wohneinheiten unter 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche und mit Mitteln der sozialen Wohnungsförderung geförderte Wohnungen ist lediglich ein Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen.

6.2 Stellplätze und Garagenzufahrten, ausgenommen Tiefgaragenzufahrten, sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen.

#### 7. **Grünflächen**

7.1 Die private Grünfläche entlang der Frauenbrünnlstraße (siehe planlichen Hinweis Pkt. 4.) ist mindestens bis OK oberstes Tiefgaragen-Geschoss anzuböschern. Entlang des westlich angrenzenden geschützten Landschaftsbestandteils (LB) ist die Geländemodellierung an die vorhandene Böschungsneigung anzupassen, Stützelemente sind hier nicht zulässig.



Entlang des Gehweges Frauenbrünnlstraße ist die Verwendung von Stützelementen bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,00 m in Form von Natursteinmauern oder Gabionen zulässig.

- 7.2 Die Böschung zur Frauenbrünnlstraße (*siehe planlichen Hinweis Pkt. 4*) ist auf mindestens 70% der Fläche mit Laubsträuchern und bodendeckenden Stauden zu bepflanzen, Artenauswahl gemäß III.8.2.1, 8.2.2 und 8.3.
- 7.2 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.
- 7.4 Die festgesetzten Pflanzungen sind in ihrer natürlichen Wuchsform dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 7.5 Bei Baumpflanzungen ist eine durchwurzelbare Grünfläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> vorzusehen und von jeglicher Oberflächenverdichtung freizuhalten. Im Bereich bisher befestigter Flächen ist ein Bodenaustausch bis auf den gewachsenen Untergrund vorzunehmen. Die Baumstandorte sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/ Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen.

## 8. Artenlisten

### 8.1 Artenliste Einzelbäume

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm  
Sorten der genannten Arten sind zulässig.

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Aesculus „Briottii“	rotblühende Kastanie
Obstbäume	
Walnuss	

### 8.2.1 Artenliste Struktursträucher

Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

#### 8.2.2 Artenliste zusätzliche Sträucher

Ribes alpinum	Alpenbeere
Ribes aureum	Goldbeere
Aronia melanocarpa	Aronie
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix in Sorten	Weidenarten
Syringa in Sorten	Flieder

#### 8.3 Artenliste Bodendecker

Fragaria vesca	Walderdbeere
Hedera helix	Efeu
Lamium galeobdolon	Goldnessel
Vinca minor	Immergrün

#### 8.4 Artenliste Schnitthecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster

### 9. **Auffüllmaterial**

Als Auffüll- und Aufschüttmaterial für Baugruben, Grundstücke, Straßen, Wege usw. darf nur natürliches, unbelastetes Material oder zertifiziertes Recyclingmaterial verwendet werden.

Andere Materialien sind ausnahmsweise zulässig, wenn ein erfolgreiches 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.*

### 10. **Beleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung sind im Geltungsbereich ausschließlich Insekten schonende Leuchten zulässig (z.B. Gelblicht oder LED).

LED-Leuchten müssen sich an folgenden Parametern orientieren:

- Warmweißes Lichtspektrum ohne UV-Anteil (< 3000 Kelvin)
- Leuchtenbetriebswirkungsgrad der Lampen im oberen Halbraum (d.h. Abstrahlung nach oben) < 0,04
- Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses < 60°C

*Weitere Hinweise:*

- *Lichtpunkthöhe möglichst niedrig*
- *Verhinderung von diffusem, Insekten anlockendem Streulicht durch z.B. eine plane, seitlich nicht sichtbare Abdeckplatte (keine strukturierte, mit*

*Prismen versehene Wanne, die eine weithin sichtbare helle Fläche bildet)*

– *Schutz des Leuchtengehäuses gegen das Eindringen von Insekten*

## 11. Schallschutz

Bei der Errichtung oder der Änderung von Schlafräumen sind fensterunabhängige schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn an den zur Belüftung von Schlafräumen erforderlichen Fenstern nachts Außenlärmpegel von mehr als 45 dB(A) anliegen. Auf dezentrale schalldämmte Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind.

## **IV. Textliche Hinweise**

### **1. Bodendenkmäler**

*Gemäß den Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Stadtarchäologie / Gäubodenmuseum zu melden.*

### **2. Naturschutzrechtlich geschützte Bereiche / Objekte / Artenschutz**

#### **2.1 Geschützter Landschaftsbestandteil**

*Die im Osten und Westen an das Plangebiet anschließenden Gehölzbestände auf den Böschungsbereichen sind lt LandschaftsbestandteilschutzVO der Stadt Straubing Nr.19.1.54 als Geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatschG ausgewiesen und liegen zudem im Geltungsbereich der städtischen Baumschutzverordnung. Es ist daher zu gewährleisten, dass der vorhandene Gehölzbestand insbesondere bei Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt bzw. geschädigt wird, z.B. durch Sicherung der Flächen einschließlich der Wurzelbereiche von Bäumen (Kronentraufe) mit einem Bauzaun o.dgl.*

#### **2.2 Baumschutzverordnung**

*Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung der Stadt Straubing.*

#### **2.3 Schutz europarechtlich geschützter Arten**

*Um Verbotstatbestände bei europarechtlich geschützten Arten zu vermeiden, soll der Abbruch der Gebäude in der Zeit zwischen dem 01.10 und dem 28./29.02, also außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Zu dieser Zeit muss jedoch geprüft werden, ob Fledermauswinterquartiere vorhanden sind. Kann dieser Zeitraum nicht eingehalten werden, sind die Gebäude unmittelbar vor dem Abbruch auf Niststätten von Gebäudebrütern (Mauersegler u.a.) sowie auf das Vorhandensein von Fledermäusen in den Gebäuden zu untersuchen. Werden solche vorgefunden, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und ist die untere Naturschutzbehörde bei der Stadt Straubing zu benachrichtigen.*

### **3. Sicherheitsabstände Baumpflanzungen / Grenzabstände**

*Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei geringeren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen. Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen.*

*Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen (siehe AGBGB) wird hingewiesen.*

### **4. Ökologische Aspekte**

#### **4.1 Bodenschutz**

*Ein Altlastenverdacht besteht nicht. Es wird dennoch empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu*

*lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Umweltamt der Stadt Straubing oder das WWA Deggendorf zu informieren.*

*Bei überschüssigem Aushubmaterial sind, abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg, die rechtlichen und technischen Anforderungen zu beachten (§ 12 BBodSchG, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV).*

*Der Unterbau von Verkehrsanlagen sollte - soweit möglich - mit Bauschuttrecyclingmaterial ausgeführt werden.*

*Der Einsatz von Streusalz soll unterbleiben.*

#### **4.2 Gebäude**

*Es wird zur Schonung von wertvollen Primärressourcen empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung umweltschonender Baustoffe (z. B. auch Materialien aus dem Baustoffrecycling sowie nach-wachsender Rohstoffe) und die Versorgung mit Energie, Wärme und Warmwasser mittels regenerativer Energieträger zu achten. So sollte - auch bzgl. der besonderen Relevanz des Klimaschutzes - die Energieversorgung des Gebäudes primär mittels Solar-energie und Energieträgern aus nachwachsenden Rohstoffen schadstoffarm sichergestellt werden.*

*Für anfallendes Dachflächenwasser wird die Nutzung mittels ausreichend dimensionierter Regenwasserzisternen z.B. zur Freiflächenbewässerung und / oder Toilettenspülung empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage der Stadt Straubing zu melden ist. Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Wasser-nachspeisung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ausgestattet, ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung anzuzeigen und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zu lassen. Es wird hierbei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist.*

*Die Begrünung von Fassaden wird empfohlen.*

*Bei großflächigen Glasflächen sollen Maßnahmen zum Vogelschutz vorgesehen werden.*

#### **4.3 Private Grünanlagen und –gärten / Freiflächengestaltungsplan**

*Private Grünanlagen und Gärten sollen so angelegt und gepflegt werden, dass sich diese als vielfältiges, strukturreiches Lebensraumangebot für die heimische Tier- und Pflanzenwelt entwickeln können. Auf ökologisch bedenkliche Herbizide, Fungizide, Insektizide und Düngemittel sowie auf den Einsatz von Torf und torfhaltige Produkte soll verzichtet werden.*

*Auf eine ressourcensparende Anlage, Gestaltung und Pflege der Gärten mit umweltfreundlichen Materialien ist Wert zu legen.*

*Um die Umsetzung der grünordnerischen Vorgaben sicher zu stellen ist zu jedem Bauvorhaben ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen. Inhaltlich sind folgende Angaben aufzuführen:*

- Art und Umfang der Flächenbefestigung (Materialangaben)*
- Geländemodellierung, insbes. Hangbereich zur Frauenbrünnlstraße*
- Grundzüge der Niederschlagswasserbeseitigung*
- Detaillierte Bepflanzungsplanung (Standort, Arten und Stückzahlen)*

#### **4.4 Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien**

*Auf die jeweils aktuellen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird verwiesen, ebenso wie auf entsprechende Förder- oder Finanzierungsangebote des Landes, des Bundes und ggf. weiterer Träger.*

### **5. Immissionsschutz**

#### **5.1 Häusliche Feststofffeuerungsanlagen**

*Für Errichtung und Betrieb häuslicher Feststofffeuerungsanlagen ist die Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1.BImSchV - vom 26.01.2010 zu beachten. Da Kamine von Feststofffeuerungsanlagen gegenüber Fenstern von Wohnräumen benachbarter Wohngebäude ausreichende Abstände einhalten müssen, empfiehlt sich die Kontaktaufnahme mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Straubing bereits im Zuge der Planerstellung.*

### **6. Wasserwirtschaftliche Belange**

*Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.*

*Grundwasserwärmepumpen können sich bei geringem Abstand gegenseitig beeinflussen. Dies ist bei der Planung der Heizsysteme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.*

*Bei Dacheindeckungen aus Kupfer-, Zink- und Bleiverbindungen werden zum Schutz des Grundwassers entsprechende Beschichtungen oder regelmäßige Reinigungsmaßnahmen für erforderlich erachtet. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosionskategorie C3 nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten.*

*Nach DIN 1986-100 ist für Grundstücke > 800 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche ein Sicherheitsnachweis gegen schadlose Überflutung mit einem mindestens 30-jährigen Regenereignis zu führen. Liegt der Anteil der Dachflächen und nicht schadlos überflutbaren Flächen (z. B. auch Innenhöfe) über 70 %, so ist die Überflutungsprüfung für ein 100-jähriges Regenereignis durchzuführen.*

*Eine Abdichtung der erdberührenden Bauteile gem. DIN 18195-4 gegen Bodenfeuchte und nicht aufstauendes Sickerwasser wird empfohlen.*

### **7. Kriegseinwirkungen / Fundmunition**

*Das Gebiet um den Straubinger Bahnhof wurde im 2. Weltkrieg flächig bebaut. Dem Umweltamt der Stadt Straubing liegt lediglich ein Luftbild vom 20.04.1945 vor. Aus diesem ergeben sich keine Anzeichen auf Kriegseinwirkungen im Plangebiet. Dennoch kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet mit Kriegseinwirkungen zu rechnen ist. „Das Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bay. Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.*

### **8. Abfallentsorgung**

*Die Abfallentsorgung obliegt dem Zweckverband Abfallbeseitigung Straubing Stadt und Land. Die Müllsammelbehälter werden an den für Müllfahrzeuge befahrbaren Straßen entleert. Dementsprechend sind die Müllbehälter am Tag der Abholung an den öffentlichen Straßen abzustellen.*

### **9. 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.*