



- ### I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN
- 1. Art der baulichen Nutzung**
 (MI) Mischgebiet gemäß § 9 BauVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 GRZ max. zulässige Grundflächenzahl
 WH max. zulässige Wandhöhe
 IV - V mindestens bis maximal festgesetzter Anzahl der Vollgeschosse
- 3. Bauweise**
 Baugruppe oberirdisch
 Baulinie oberirdisch
 offene Bauweise
 abweichende Bauweise Gebäude mit einer Länge von über 50 m sind zulässig
- 4. Verkehrflächen**
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Öffentlicher Gehweg
 Private Straßenverkehrsfläche Zweckbestimmung Fläche für ruhenden Verkehr, Anliegerstraße, Platzgestaltung
 Private Straßenverkehrsfläche / Fußweg öffentlich geändert
 Straßenbegrenzungslinie
- 5. Grünflächen**
 Öffentliche Grünfläche
 Private, gemeinschaftlich genutzte Grünfläche
 Private, gemeinschaftlich genutzte Grünfläche
 Private Grünfläche
- 6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 zu pflanzende Bäume gem. textlichen Festsetzungen
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- ### II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- 1. Art der baulichen Nutzung**
 MI Mischgebiet (MI) nach § 6 BauVO
 Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 sind im gesamten MI nicht zulässig. Im MI 2 und MI 3 sind in dem an der Geiselhöringer Straße orientierten Erdgeschoss zulässig.
 Im MI 13 und MI 14 sind Wohnungen unzulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 2.1 GRZ Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ und einer max. zulässigen Wandhöhe bestimmt.
 Das Maß der baulichen Nutzung wird mit GRZ 0,6 gemäß Pläneinhalt als zulässiges Höchstmaß festgesetzt. Dauerhaft mit wasserundurchlässigen Belägen belegte oberirdische PKW-Stellplätze und Tiefgaragen werden bei der GRZ-Berechnung nicht berücksichtigt.
 Als Höhenbezugspunkt wird die Höhe über Normalhöhennull gemäß Pläneinhalt festgesetzt, z.B. 326,30 m ü. NNH
- 2.3 Höhenlage der Gebäude**
 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens FOK der Gebäude wird auf höchstens 50 cm über die Höhe des festgelegten Höhenbezugspunktes festgesetzt.
 Die zulässigen Wandhöhen sind in der Planzeichnung eingeschrieben als Höchstmaße in Meter, z.B. WH 18,50 m, angegeben. Als Wandhöhe gilt die Höhe der Außenwand zwischen der FOK bei Oberkante Dachhaut, gemessen bis zum oberen Abschluss der Wand.

- 7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 Umgrenzung von Flächen für die Rückhaltung, Verankerung und die Ableitung von Niederschlagswasser
- 8. Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**
 Kinderspielfläche gemäß BayBO auf den Baugrundstücken zu errichtende Kinderspielflächen sind hierdurch abgegrenzt.
- 9. Sonstige Planzeichen**
 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung
 Umgrenzung von Flächen für oberirdische Garagen (GA) und/oder Stellplätze (ST) Garagen und Carports müssen zur Straßenebene einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Es sind nur automatische Garagen zulässig.
 Umgrenzung von Flächen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen Lärmzustände (L) sind mit einer Höhe von 3,00 m über dem Gelände zu errichten.
 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 BauBG)
 Innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Grundstücksfläche beträgt die Bruttogrundfläche (BGF) für den im Sinne des § 6 Abs. 1 Nr. 7 BauBG förderfähigen zu errichtenden Wohnraum insgesamt mind. 500 m².
- 10. Werbeanlagen**
 Werbeanlagen sind nur im Bereich bis zu 5,00 m Höhe und bis zu einer Gesamtlänge von max. 10% der jeweiligen Fassadenabschnittslänge zulässig.
- 11. Altlasten / Bodenschutz**
 Anfallendes, kontaminiertes Material ist unter guter fachlicher Begleitung durch ein, auf dem Altlastensektor erfahrenes Ingenieurbüro auszuscheiden und ordnungsgemäß zu entsorgen. Als Auffüll- und Aufschüttmaterial für Baugruben, Grundstücke, Wälle, Straßen, Wege usw. darf nur natürliches, unbelastetes Material oder zertifiziertes Recyclingmaterial verwendet werden. Zertifiziertes Recyclingmaterial ist entsprechend den Kriterien des RCL-Leitfadens (Leitfaden zu den Anforderungen an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken) einzubauen. Für andere Materialien sind Ausnahmen denkbar, wenn ein positiv-wissenschaftliches Verfahren durchgeführt wurde und Belange nach Abfallrecht nicht entgegenstehen.
- 12. Grünordnung**
 Offene KIS-Stellplätze sind wasserundurchlässig zu gestalten. Private Verkehrsflächen sind auf zwei Drittel ihrer Fläche wasserundurchlässig zu gestalten.
- 13. Garagen und Stellplätze**
 7.1 Garagen und Stellplätze sind nur in Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig. Als Dachform ist ausschließlich ein Flachdach zulässig. (Vgl. 1.0) Als Dachform ist ausschließlich das edensiv begrünte Flachdach zulässig. Aufgeständerte Solaranlagen auf diesem Dach sind unzulässig.
 7.2 Im Bereich der Baufelder MI 1 - MI 11 gilt: Pro Wohninheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Bei Wohnheiten unter 40 m² Wohnfläche genügt 1 Stellplatz pro Wohnfläche. Die erforderlichen Stellplätze sind überwiegend in Tiefgaragen unterzubringen.
 7.3 Im Bereich der Baufelder 12.1 und 12.2 gilt: Pro Wohninheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Vor Garagen und Carports befindet sich ein Stellplatz mit einer Fläche von 15 m² auf einer Fläche von 15 m² mit geeigneter Substrat herzustellen. In Parkanlagen und dortigen Grünanlagen sind die durch entsprechende Hinweise dargestellten Bäume unter Beachtung der Stützkräfte und der prinzipiellen Anordnung als Hochstämmen zu pflanzen. Bei Einsatz von 5-jährigen Baumschutzhecken ist eine Hecke in einer Dichte von einem Baum pro 4 m² an Hochstammqualität je 25 m² anzupflanzen. Die Baumpflanzungen können auf Satz 2 angeordnet werden.
 Kommen Baumstandorte in den Bereichen bisher befestigter Flächen zu liegen, ist im Bereich der Baumstandorte ein Boden-austausch bis auf den gewachsenen Untergrund vorzunehmen. Der Austausch muss für jeden Baum auf einer Fläche von 3 x 3 Metern erfolgen.

- 14. Unterbauung/Tiefgaragen**
 Unterbauungen (z.B. Tiefgaragen) sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Sie sind mit mindestens 60 cm Pflanzsubstrat zu überdecken und intensiv zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für sonstige zulässige Nutzungen beansprucht werden. Die Seitenwände und die Decke der Einbauten sind in ausreichender Tiefe schallabsorbierend auszustatten. Befüllungen sind möglich, wenn ausreichender Abstand zu Wohngebäuden geplant ist. Soweit die Raumluft der Tiefgarage mechanisch abgezogen wird, ist die Abfuhr in Abluftkamine einzulassen. Die Abluftkamine müssen ausreichend hoch ausgeführt werden. Die Kaminhöhen und die Abstände der Kaminmündungen zu Lüftungseinrichtungen, Fenstern und Türen sind nach der Feuerungsverordnung festzulegen.
- 15. Einfriedigungen/Auffüllungen/Abgrabungen**
 Bauliche Einfriedigungen sind unzulässig, außer im MI 11, MI 12, 13 und 14. Hier ist die Errichtung sockelloser Zäune mit einer max. Höhe von 1,2 m bei Geländehöhe zulässig. Stützelemente an den Grundstücksgrenzen sind unzulässig mit Ausnahme der Flurstücken 1180/11 und 1180/12 zulässig. Ansonsten sind unter Einhaltung eines Grenzabstandes von mind. 3,00 m Stützvorrichtungen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig. Das geplante Gelände ist mit einer Neigung von max. 1:3 (Höhe / Länge) an das bestehende Niveau des Nachbargrundstückes an der Grundstücksgrenze anzuschließen. Geländefüllungen sind bis auf das Niveau des jeweiligen Höhenbezugspunktes zulässig.
- 16. Dächer/Dachaufbauten**
 Es sind nur Flachdächer zulässig. Dachneigung 0° - 5°. Notwendige Dachaufbauten, Dachaufsätze, baulichen Anlagen die dem Brandschutz dienen sowie technische Anlagen und Einrichtungen, insbesondere Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind von der Altko 3,00 m zurückzusetzen. Ihre Größe und Anzahl muss untergeordnet sein und darf 30% der Fläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Technische Dachaufbauten dürfen die zulässige Wandhöhe um max. 3,00 m überschreiten. Geeignete Solaranlagen auf den Dachflächen von technischen Dachaufbauten sind unzulässig.
- 17. Aufstell- und Aufschüttmaterial**
 Als Auffüll- und Aufschüttmaterial (für Baugruben, Grundstücke, Wälle, Straßen, Wege usw.) darf nur natürliches, unbelastetes Material oder zertifiziertes Recyclingmaterial verwendet werden. Zertifiziertes Recyclingmaterial ist entsprechend den Kriterien des RCL-Leitfadens (Leitfaden zu den Anforderungen an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken) einzubauen. Für andere Materialien sind Ausnahmen denkbar, wenn ein positiv-wissenschaftliches Verfahren durchgeführt wurde und Belange nach Abfallrecht nicht entgegenstehen.
- 18. Werbeanlagen**
 Werbeanlagen sind nur im MI 1-3, 13 und 14 innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Unzulässig sind zweifarbige Werbeanlagen, Werbeanlagen mit Bild- und Werbeanlagen zur Fernwerbung. Fassadenwerbeanlagen sind nur im Bereich bis zu 5,00 m Höhe und bis zu einer Gesamtlänge von max. 10% der jeweiligen Fassadenabschnittslänge zulässig.
- 19. Altlasten / Bodenschutz**
 Anfallendes, kontaminiertes Material ist unter guter fachlicher Begleitung durch ein, auf dem Altlastensektor erfahrenes Ingenieurbüro auszuscheiden und ordnungsgemäß zu entsorgen. Als Auffüll- und Aufschüttmaterial für Baugruben, Grundstücke, Wälle, Straßen, Wege usw. darf nur natürliches, unbelastetes Material oder zertifiziertes Recyclingmaterial verwendet werden. Zertifiziertes Recyclingmaterial ist entsprechend den Kriterien des RCL-Leitfadens (Leitfaden zu den Anforderungen an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken) einzubauen. Für andere Materialien sind Ausnahmen denkbar, wenn ein positiv-wissenschaftliches Verfahren durchgeführt wurde und Belange nach Abfallrecht nicht entgegenstehen.
- 20. Grünordnung**
 Offene KIS-Stellplätze sind wasserundurchlässig zu gestalten. Private Verkehrsflächen sind auf zwei Drittel ihrer Fläche wasserundurchlässig zu gestalten.
- 21. Garagen und Stellplätze**
 7.1 Garagen und Stellplätze sind nur in Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig. Als Dachform ist ausschließlich ein Flachdach zulässig. (Vgl. 1.0) Als Dachform ist ausschließlich das edensiv begrünte Flachdach zulässig. Aufgeständerte Solaranlagen auf diesem Dach sind unzulässig.
 7.2 Im Bereich der Baufelder MI 1 - MI 11 gilt: Pro Wohninheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Bei Wohnheiten unter 40 m² Wohnfläche genügt 1 Stellplatz pro Wohnfläche. Die erforderlichen Stellplätze sind überwiegend in Tiefgaragen unterzubringen.
 7.3 Im Bereich der Baufelder 12.1 und 12.2 gilt: Pro Wohninheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Vor Garagen und Carports befindet sich ein Stellplatz mit einer Fläche von 15 m² auf einer Fläche von 15 m² mit geeigneter Substrat herzustellen. In Parkanlagen und dortigen Grünanlagen sind die durch entsprechende Hinweise dargestellten Bäume unter Beachtung der Stützkräfte und der prinzipiellen Anordnung als Hochstämmen zu pflanzen. Bei Einsatz von 5-jährigen Baumschutzhecken ist eine Hecke in einer Dichte von einem Baum pro 4 m² an Hochstammqualität je 25 m² anzupflanzen. Die Baumpflanzungen können auf Satz 2 angeordnet werden.
 Kommen Baumstandorte in den Bereichen bisher befestigter Flächen zu liegen, ist im Bereich der Baumstandorte ein Boden-austausch bis auf den gewachsenen Untergrund vorzunehmen. Der Austausch muss für jeden Baum auf einer Fläche von 3 x 3 Metern erfolgen.

- Die Pflanzung ist spätestens in der auf den Abschluss der Hoch- und Tiefarbeiten folgenden Pflanzperiode (Frühjahr bzw. Herbst) auszuführen. Der Vollzug ist dem Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Straubing unaufgefordert anzuzeigen.
- Sämtliche zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft in frei wachsender Form zu setzen. Einkürzungen der Krone und insbesondere des Leittriebes sind unzulässig. Gehölze mit eingekürzten Kronen bzw. Leittrieben sind arglich zu ersetzen.
- Die Verwendung pflanzlicher Zuchtformen, insbesondere buntblaubige Sorten bzw. Sorten mit kugelförmigen Kronen sind unzulässig.
- Die zu pflanzenden Gehölze sind arglich zu ersetzen.
- Sämtliche Gehölzpflanzungen sind dauerhaft vorzuziehen.
- Im Gebiet nötige Gehölzbrücken dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 01.03. eines jeden Jahres erfolgen.
- Geeignete Baumarten 1.-2. Wuchsgößenklasse:**
 Acer platanoides Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus Bergahorn
 Alnus incana Hainleite
 Alnus glutinosa Schwarzalder
 Fraxinus excelsior Gemeine Esche
 Gleditsia triacanthos Amerik. Gleditsie
 Prunus avium Vogelkirsche
 Prunus padus Gewöhnliche Traubeneiche
 Sorbus intermedia Schwar. Mehlbeere
 Tilia cordata Winterlinde
- Geeignete Straucharten:**
 Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
 Cornus mas Kornelbush
 Cornus sanguinea Hartweige
 Corylus avellana Hasel
 Eucornium europaeum Pfaffenhütchen
 Ligustrum vulgare Liguster
 Lonicera xylosteum Gewöhnliche Heckenrösche
 Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
 Tilia cordata Winterlinde
- 13. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**
 13.1 Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches ist eine beherrschend hochabsorbierende aktive Lärmschutzwand (Lärmschutzwand) mit einer Höhe von mindestens 11 m über der Geländeoberkante (30,3 m über NN) zu errichten. Die Lärmschutzwand darf ein bewehrtes Schalldämm-Maß von mindestens R_w = 25 nicht unterschreiten. Als Teil der aktiven Lärmschutzwand können auch Gebäude eingesetzt werden. Gewerliche Aufbauten in diesen Gebäuden müssen an die Lärmgewandte Nordfassade orientiert werden.
 13.2 Eine Durchgangsoffnung in der Lärmschutzwand kann alternativ zum im Planfeld eingetragenen Wandversatz als Öffnung in der Lärmschutzwand ausgebaut werden, wenn die Höhe der Öffnung mind. 3,0 m beträgt und die Öffnung durch eine hinter der Öffnung angeordnete, schenkelartig hochabsorbierende Lärmschutzwand abgedeckt wird. Der Abstand der hinter der Öffnung angeordneten Lärmschutzwand zur Lärmschutzwand darf dabei mindestens 3,0 m betragen. Die Abschirmung muss die Öffnung seitlich und oben mindestens 3,0 m überdecken.
 13.3 In den Gebäuden, die in der Anlage Schallschutz 1* mit roten Pegelbeiträgen, S* für das entsprechende Geschoss versehen sind, ist mindestens ein Fenster von schutzbedürftigen Räumen die übergehend zum Schlafraum genutzt werden können (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer) zu einer Seite hinaus ausgebaute Überschreitungen der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung bzw. zu einer anderen Seite zu orientieren. Schutzbedürftige Räume sind:
 - Wohnräume, einschließlich Wohnküchen, Wohnkochen;
 - Schlafräume, einschließlich Überwachungsräume in Beherbergungsbetrieben;
 - Unterrichts- und Schulräume, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen;
 - Büroräume;
 - Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.
 13.4 In den Gebäuden, die in der Anlage Schallschutz 1* mit roten Pegelbeiträgen, WS* für das entsprechende Geschoss versehen sind, ist mindestens ein Fenster aller schutzbedürftigen Räume jeweils 13,3 zu einer Seite hinaus ausgebaute Überschreitungen der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung bzw. zu einer anderen Seite zu orientieren.
 13.5 Soweit die Orientierung mindestens eines Fensters der schutzbedürftigen Räume gemäß 13.3 von MI, S* oder WS* gekennzeichneten Gebäudeseiten zur freien Gebäudesseite auch durch die Ausgestaltung aller planerischen Möglichkeiten nicht realisierbar ist, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, z. B. Schallschutzfenster in Verbindung mit zerbrechlichen oder dezentralen oder Doppelfenstern, Doppelverglasung, sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallgedächtdifferenz erreicht wird, die sicherstellt, dass bei gewähltester Belüftung in schutzbedürftigen Räumen gemäß 13.3 die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer) ein Innenraumpiegel von L_{pA} = 30 (dB(A)) während der Nachtzeit bzw. in allen weiteren schutzbedürftigen Räumen ein Innenraumpiegel von L_{pA} = 40 (dB(A)) während der Tagzeit nicht überschritten wird.
Hinweis: Es wird darauf hingewiesen, dass der bautechnische Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm entsprechend DIN 4109-1:2018-01 nicht nur für die unter 13.3 und 13.4 genannten Gebäude, sondern auch für alle anderen Gebäude durch qualifizierte Fachbüros zu erstellen und im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren vorzulegen ist.
 13.6 Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen nach einem Außenpegel von 45 (dB(A)) unterschritten wird (gilt auch für Prognosewerte), sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel (nicht über L_{pA} = 30 (dB(A))) mit festzustellbaren schalltechnischen automatischen Belüftungseinrichtungen/-systemen anzuordnen auszustatten. Die Raumbelüftung muss so dimensioniert sein, dass bei vollständig geschlossenen Fenstern die Normleistung (Inventarleistung zur Sicherstellung der hygienischen Anforderungen sowie des Baubetriebs bei Anwesenheit der Nutzer (Normalbetrieb)) gewährleistet ist.
 13.7 An den Nordfassaden der Bebauung auf den Flächen MI 2 und MI 3.1 sind Balkone und Freizeite ausgehoben.
 13.8 Die Nutzungsaufnahme sämtlicher Gebäude ist erst zulässig, wenn der festgesetzte Lärmschutz entlang der Bahnlinie errichtet ist.
 13.9 Solange die Gebäude in den Baufeldern MI 1, MI 2 und MI 3.1 nicht entsprechend der planlichen und textlichen Festsetzungen in ihrer maximal möglichen Kubatur einschließlich Dach und Fenster errichtet sind, ist anstelle der in den Festsetzungen 13.3 und 13.4 genannten Anlage Schallschutz 1* die Anlage Schallschutz 2* zu errichten.
 13.10 Die Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen (Tiefgaragenrampen) sind einzulassen, wobei Seitenwände und Decke der Einbauten in ausreichender Art und Tiefe schallabsorbierend auszustatten sind. Hier von können Ausnahmen gewährt werden, wenn ein ausreichender Abstand zu Wohngebäuden nachgewiesen wird. Soweit die Raumluft der Tiefgarage mechanisch abgezogen wird, ist die Abfuhr in Abluftkamine einzulassen. Die Abluftkamine müssen ausreichend hoch ausgeführt werden. Die Kaminhöhen und die Abstände der Kaminmündungen zu Lüftungseinrichtungen, Fenstern und Türen sind nach der Feuerungsverordnung festzulegen.
- 14. Niederschlagswasser**
 Das anfallende Niederschlagswasser von öffentlichen und zur öffentlichen Widmung bestimmten Verkehrsflächen, sowie vom Bereich der MI 1 - MI 14 ist in festgesetzten Veranlagungen bis zu einem Grad der Versickerung, das auf den Baugrundstücken MI 1 - 11 anfallende Regenwasser ist an Ort und Stelle zu versickern. Hierfür ist die langfristige Versickerungsgrenze zwischen dem Geschosswohnungsbau und dem gewerblich genutzten Bereich des Plangebietes festzusetzen.
Hinweis: Die Vorlagen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NNFreiW) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENCO) bzw. in das Grundwasser (TRENZW) sind einzuhalten. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und 153 einzuhalten.

- ### III. PLANLICHE HINWEISE
- bestehende Grundstücksgrenze
 - bestehende Gebäude
 - 1685/58 Flummen
 - Maßgabe geplant in Meter
 - Höhenschichtlinien (bestehendes Gelände)
 - Privater Geh- und Radweg (eickerfähige Befestigung)
 - Ein- und Ausfahrbereich Tiefgarage
 - Stellplätze Bauverfahren
 - Lärmschutzwand Deutsche Bahn (SO = Oberkante Schienen)
 - bestehende und geplante Oberflurhydranten (nachrichtliche Übernahme)
 - geplanter Unterflurhydrant
 - Linksabiegespur geplant
 - Sichtdreieck 3/70 m
 - IV Zahl der Vollgeschosse außerhalb des Geltungsbereiches (nachrichtliche Übernahme)
 - Höhe der umliegenden Grundstücke (Höhengabengab nach Befliegungsdaten)
 - bestehende Trafostation
- ### IV. TEXTLICHE HINWEISE
- 1. Bodenkennlinie**
 Gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind bei Erdarbeiten die Tage kommende Korrekturen, Metall- oder Kleinfunde umgehend der Stadtarchivologie/Gebäudeamt zu melden.
- 2. Sicherungsbereitende Baumaßnahmen/Grenzabstände**
 Baumaßnahmen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Lage der Einbauten von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist bei der Ausführung der Bauarbeiten hinzuwirken. Die Baumaßnahmen sind so zu gestalten, dass die Sicherheit der Bauwerke nicht gefährdet wird. Bei der Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen (AGBG) wird verwiesen.
- 3. Festsetzungen/Anlagen**
 Für Errichtung und Betrieb behälterhaltiger Feststofffeuerungsanlagen ist die Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - BImSchV - vom 20.01.2010 zu beachten. Die Anforderungen an feststoffbefüllten oder feststoffbefüllten Feuerungsanlagen sind zu überprüfen. Auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist bei der Ausführung der Bauarbeiten hinzuwirken. Die Baumaßnahmen sind so zu gestalten, dass die Sicherheit der Bauwerke nicht gefährdet wird. Bei der Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen (AGBG) wird verwiesen.
- 4. Ökologische Aspekte**
 4.1 Bei der Errichtung von Anlagen sind für Insekten schonenden und energiesparenden Leuchtmitteln auszugestatten.
 4.2 Der Unterbau von Verkehrsflächen sollte - soweit möglich - mit Bauschuttrecyclingmaterial ausgeführt werden.
 4.3 Es wird zur Schonung von wertvollen Primärressourcen empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung umweltfreundlicher Baustoffe (z.B. auch Materialien aus dem Bauwiederverbrauch) und die Erzeugung von Wärme und Warmwasser mittels regenerativer Energieträger zu achten. So sollte auch bei der besonderen Relevanz des Klimaschutzes - die Energieerzeugung mit erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen (z.B. Holz) in der Bauplanung zu berücksichtigen sein. Die Baumaßnahmen sind so zu gestalten, dass die Sicherheit der Bauwerke nicht gefährdet wird. Bei der Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen (AGBG) wird verwiesen.
 4.4 Auf den Einsatz von Stressaxt, chemischen Pflanzenschutz- und Düngemitteln soll verzichtet werden.
 4.5 Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person (z.B. Geotechniker) beurteilen zu lassen. Bei festgestellten Störungen oder anderen Versachstamomenten (Geruch, Optik etc.) ist die Stadt Straubing bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.
 4.6 Für anfallendes Dachflächenwasser wird die Nutzung mittels ausreichend dimensionierter Regenwasserzisternen für Frischwassernutzung und Toilettenspülung empfohlen.

5. Erschütterungswirkungen
 Aus dem bestehenden Bahnbetrieb auf den südlich an das Plangebiet angrenzenden Gleisanlagen sind Erschütterungswirkungen auf die bestehende und künftig mögliche Bebauung im Nahbereich der Bahnanlagen zu erwarten. Dementsprechend sind bei der Anordnung von schutzbedürftigen Nutzungen bautechnische Maßnahmen/Baumaßnahmen zum Erschütterungsschutz erforderlich sein.

6. Entsorgungseinrichtungen
 Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind unterirdisch zu führen.

7. Schadstoffbelastung Boden
 Um eine gesundheitliche Beeinträchtigung der Menschen, die sich in dem geplanten Bebauungsgebiet aufhalten, aufgrund einer Belastung des Bodens mit Schadstoffen zu verhindern (Wirkungspfad Boden-Mensch nach BImSchV), ist eine Abdeckung der unversiegelten, möglicherweise kontaminierten Flächen mit mindestens 10 cm bzw. 35 cm unbelastetem Material vorzusehen (Park- und Freizeitanlagen sowie Industrie- und Gewerbestandorte 10 cm bzw. Kinderspielflächen und Wegebeläge 35 cm). Dann kann von einer Verunreinigung einer/mittleren/unteren bzw. demnach Schadstoffaufnahme ausgegangen werden. Die Einhaltung der Mindesthöhen der Abdeckung sollte regelmäßig überprüft werden.

8. Fundamente/Kampfmittel
 Bei Erdarbeiten aller Art soll eine bautechnische Kampfmittelabschirmung erfolgen oder eine Fachauskunft vor Ort sein. Das Merkblatt über Fundamente und die Bodenarmierung "Anforderungen an die Ausführung der Kampfmittel" des Bayerischen Staatsministeriums des Innern sind zu beachten.

9. Freiflächenanforderungen
 Auf Verlangen der Baugenehmigungsbehörde ist zur Überprüfung der Einhaltung und Umsetzung gründerischer Festsetzungen ein in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erstellter Freiflächenstellungsplan vorzulegen.
 Dies gilt für Bauvorhaben ebenso wie bei Planungen zur baulichen Umsetzung der Erschließungsanlagen (Straßen, Wege, Plätze).
 Im Bereich der festgesetzten Fläche für die Rückhaltung, Verankerung und Ableitung von Niederschlagswasser sollen im Freiflächenstellungsplan auch die Lebensraumansprüche der Zoonotechnik sowie möglich und sinnvoll berücksichtigt werden. Eine hinsichtlich dieser Aspekte erforderte, dauerhafte Pflege der Fläche muss gewährleistet werden können.

10. Grundwasserwärmepumpen
 Auf Grund der geringen Abstände der einzelnen Bauplätze untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizungsanlage zu berücksichtigen.

11. Hinweise der DB AG Immobilien München
 Der Begründung zum Bebauungsplan ist eine Anlage der DB AG Immobilien München beigeheftet mit Angaben zu netzspezifischen, immobilienrechtlichen und für die Bauabwicklung nahe der Bahn relevanten Informationen.

12. Einsehbarkeit von Reiseverkehr
 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.

Bebauungs- und Grünordnungsplan
"ALTE ZIEGELEI"
 - Plan 1 von 2 -
 STADT: STRAUBING
 REG. BEZIRK: NIEDERBAYERN
 Nr.: 195
 Pannernmayr
 M 1:500

Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 27.04.2015.
 Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde mit Begründung, Umweltbericht und weiteren Unterlagen gemäß § 3 Abs. 1 BauBG bis 28.12.2016 in Straubing öffentlich ausgestellt und im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 47 vom 17.11.2016 bekannt gemacht.

Straubing, 02.10.2017
 Pannernmayr
 Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde mit Begründung, Umweltbericht und umweltbezogenen Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauBG vom 17.09.2018 bis 19.10.2018 in Straubing öffentlich ausgestellt und im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 36 vom 08.09.2018 bekannt gemacht.

Straubing, 22.10.2018
 Pannernmayr
 Oberbürgermeister

Die Stadt Straubing hat mit Beschluss des Stadtrates vom 25.02.2019 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauBG als Satzung beschlossen.

Straubing, 11.03.2019
 Pannernmayr
 Oberbürgermeister

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist durch ortsbildliche Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 13 am 04.04.2019 bekannt gemacht worden. Gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauBG ist der Bebauungs- und Grünordnungsplan durch diese Veröffentlichung rechtsverbindlich.

Straubing, 08.04.2019
 Pannernmayr
 Oberbürgermeister

STADTENTWICKLUNG UND STADTPLANUNG
 Geändert: 24.10.2016
 Geändert: 15.11.2017
 Geändert: 02.08.2018
 Geändert: 22.03.2019

HfW Gesellschaft von Architekten mbH
 V.G.
 (Beschl. Stadtrat vom 25.09.2017
 und 28.02.2018)
 (Beschl. Stadtrat vom 25.02.2019)

STADT STRAUBING
 Bach, M. Baudirektor

Zu neuen Materialien nicht geeignet.
 Straubing, 15.09.2018

HR = 891 / 1136 (1.01m)

Alte 20