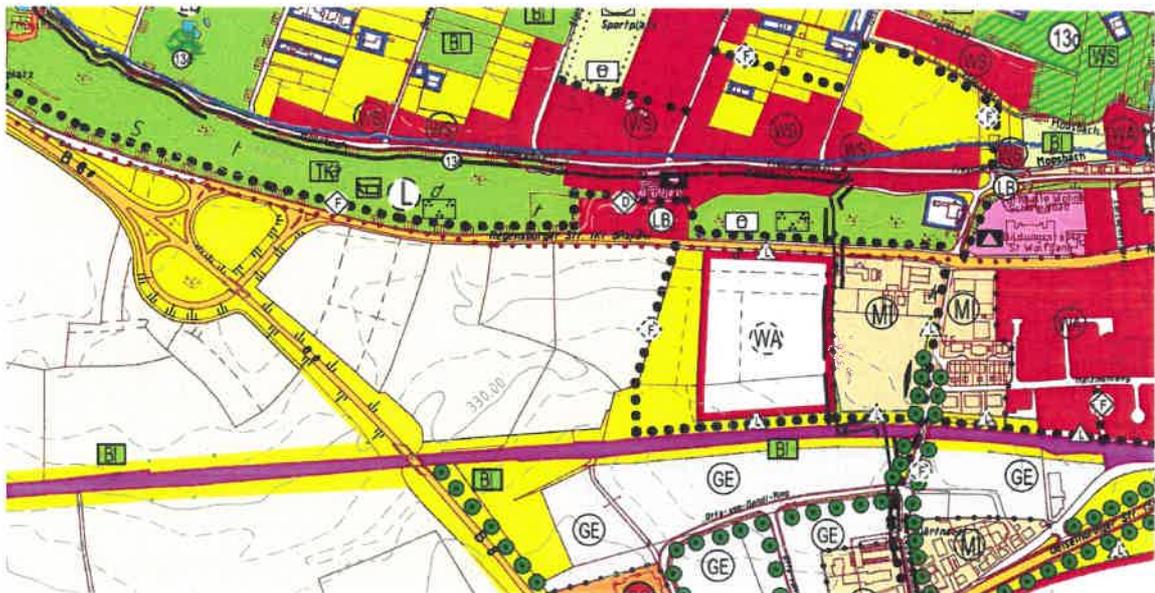




STADT STRAUBING

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Stadtpark“ (Nr. 221)

Planliche und textliche Festsetzungen / Hinweise



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

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Stadtpark“ Nr. 221

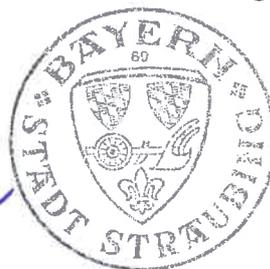
STADT: STRAUBING
REG.BEZIRK: NIEDERBAYERN

1. Der Ferienausschuss hat in der Sitzung vom 20.04.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.04.2020 im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 23 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 05.05.2021 hat in der Zeit vom 17.05.2021 bis 18.06.2021 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 22.02.2022 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06.2022 bis 08.07.2022 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 23.08.2022 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.08.2022 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Straubing, 13.09.2022

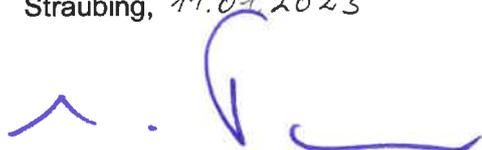

Markus Pannermayr
Oberbürgermeister



5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 29.12.2022 im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 53 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Straubing, 11.01.2023


Markus Pannermayr
Oberbürgermeister



I. Planliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
Nutzung nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO
unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GRZ max. zulässige Grundflächenzahl;
- 2.2 WH max. max. zulässige Wandhöhe;
Die Wandhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder als oberer Abschluss der Wand (Attika) inklusive Absturzsicherung.
Die Bezugshöhe für die maximale Wandhöhe ist jeweils die Oberkante des festgesetzten herzustellenden Geländes des Baugrundstückes.
- 2.3 II - III mind. 2 max. 3 Vollgeschosse zulässig
IV - V mind. 4 max. 5 Vollgeschosse zulässig
V - VI mind. 5 max. 6 Vollgeschosse zulässig
- 2.4 (II) zwingend 2 Vollgeschosse
- 2.5 SD, WD, zulässige Dachformen sind Sattel-, Walm-,
FD, PD Flach-, Pultdach und versetztes Pultdach

3. Bauweise / Baugrenze / Baulinie

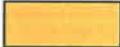
- 3.1  Baugrenze;
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, dürfen die festgesetzten Baugrenzen zur Straße hin nicht überschreiten.
- 3.2  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen;
Tiefgaragen sind nur in den festgesetzten Umgrenzungen zulässig;
- 3.3  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carport und Garagen
- 3.4 o offene Bauweise

- 3.5 a abweichende Bauweise
Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.
- 3.6  ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig;
Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind Doppelhaushälften in Wandhöhe, Dachform und Dachneigung zwingend identisch auszubilden; Es gilt ein Anpassungsgebot des Nachbauenden an den Erstbauenden; maßgeblich ist das Eingangsdatum der Bauvorlage bei der Baugenehmigungsbehörde;
- 3.7  H nur Hausgruppen zulässig
- 3.8  E nur Einzelhäuser zulässig
- 3.9  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 BauGB); Die Brutto-Grundfläche (BGF) für die förderfähig zu errichtenden Wohnungen beträgt mindestens 3.725 m².
Hinweis: Diese Fläche ist als Summe der Brutto-Grundflächen der Wohnungen als Nutzungseinheiten im Sinne von Art. 2 Abs. 6 Bayerischer Bauordnung (BayBO) nachzuweisen. Die Brutto-Grundfläche einer Wohnung beinhaltet deren Netto-Raumfläche und deren Konstruktions-Grundfläche (Innenwände und Umfassungswände). Die festgesetzte Mindest-Brutto-Grundfläche für die förderfähig zu errichtenden Wohnungen entspricht 15% der zulässigen Geschossfläche (GF) der betroffenen Geschosswohnungsgebäude (Parzellen 43 mit 47).

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- 4.1  Flächen für Sport- und Spielanlagen
- 4.2  Kindergarten

5. Verkehrsflächen

- | | | |
|-----|---|---|
| 5.1 |  | Öffentliche Straßenverkehrsfläche |
| 5.2 |  | Öffentlicher Geh- und Radweg |
| 5.3 |  | öffentliche Straßenverkehrsfläche Zweckbestimmung: Fläche für ruhenden Verkehr |
| 5.4 |  | Straßenbegrenzungslinie |
| 5.5 |  | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt |
| 5.6 |  | Zufahrtsbereich Tiefgaragen |

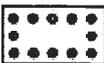
6. Flächen für Versorgungsanlagen

- | | | |
|-----|---|--|
| 6.1 |  | bestehende Trafostation |
| 6.2 |  | geplante Trafostation |
| 6.3 |  | Löschwasserzisterne unterirdisch, Mindestvolumen 200 m ³ |

7. Grünflächen

- | | | |
|-----|---|---------------------------------|
| 7.1 |  | Öffentliche Grünfläche |
| 7.2 |  | Öffentliche Pflegezufahrt/- weg |
| 7.3 |  | Spielplatz |

8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- | | | |
|-----|---|--|
| 8.1 |  | zu pflanzende Bäume |
| 8.2 |  | Umgrenzung von Flächen für den Erhalt des bestehenden Heckenbestands gem. II 6.8 |
| 8.3 |  | Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. II 6.7 |
| 8.4 |  | Bestehender Baum nicht zu erhalten aufgrund der Planung, Rodung zwischen 1.10. und 28./29.02. eines jeden Jahres |

9. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasser-schutz und die Regelung des Wasserabflusses

9.1



Umgrenzung von Flächen für die Rückhaltung, Versickerung und die Ableitung von Niederschlagswasser; Sickerbecken mit einem Böschungsverhältnis von 1:3;

10. Sonstige Planzeichen

10.1



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

10.2



Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichem Maß der Baulichen Nutzung

10.3



Umgrenzung von Flächen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen
 Lärmschutzanlage mindestens H = 6,0 m über OK Bahngleise.

10.4



Maßangabe in Meter geplant

10.5

Nutzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung | Grundflächenzahl |
|---------------------------|-------------------------------|
| Bauweise | Bauweise |
| Dachform | Dachneigung |
| max. zulässige Wandhöhe | max. Anzahl der Vollgeschosse |

10.6



Höhenbezugspunkt der herzustellenden Straße, Angabe in m ü. NHN

10.7



Höhenbezugspunkt zur Ermittlung der Höhenlage des herzustellenden Geländes, Angabe in m ü. NHN

10.8



Höhenbezugspunkt bestehendes Gelände, Angabe in m ü. NHN

II. Textliche Festsetzungen

1. Höhenlage und Höhen des Geländes und der Gebäude

- 1.1 Die Höhenlage des herzustellenden Geländes ergibt sich - mittels der planlich festgesetzten Höhenbezugspunkte durch Interpolierung - an der Straßengrenze in Grundstücksmitte gemessen (siehe auch I 10.6).
Bei den Parzellen P1, P7 und P11 gilt die Grundstücksmitte an der Planstraße B.
Bei den Parzellen P12, P16 und P30 gilt die Grundstücksmitte an der Planstraße C.
Bei den Parzellen P37 und P42 gilt die Grundstücksmitte an der nördlichen Straßengrenze.
Die Höhenlage des herzustellenden Geländes ist im Gebiet WA III durch den Höhenbezugspunkt gemäß Planzeichen (I.10.7) festgesetzt.
- 1.2 Das Baugrundstück darf auf max. 0,25 m über dem herzustellenden festgesetzten Gelände aufgefüllt werden.

Die Niveauunterschiede zu den Grundstücksgrenzen sind mit Böschungen im Verhältnis 1:3 (Höhe zu Breite) oder flacher anzugleichen.
- 1.3 Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (ROK EG) darf max. 0,3 m über dem herzustellenden Gelände liegen.
- 1.4 Abgrabungen sind unzulässig. Gartengestaltungen sind hiervon ausgenommen.

2. Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung.

2.1 Wohngebiet WA I + WA II

In diesen Baugrundstücken werden die Abstandsflächen bezogen auf das festgesetzte herzustellende Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand ermittelt.

2.2 Wohngebiet WA III

In diesen Baugrundstücken werden die Abstandsflächen ab dem jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt bemessen bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.

3. Städtebauliche Dichte

Im WA I und WA II ist eine Mindestgrundstücksgröße von 200 m² pro Wohneinheit festgesetzt.

4. Gestalterische Festsetzungen

- 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 Dachziegel oder Blechdeckung in gedeckten Rot-, Braun- oder Grautönen zulässig.
- 4.2 Dachneigung
WA I:
Flachdach bis max. 5°;
Sattel-, und Walmdach max. 34°;
Pulldach max. 16°
Versetztes Pulldach 16°
WA II:
Flachdach bis max. 5°;
Satteldach max. 34°;
Pulldach max. 16°,
Versetztes Pulldach 16°
WA III:
Flachdach bis max. 5°;
Pulldach max. 16°
Versetztes Pulldach 16°
- 4.3 Dachgauben
nur zulässig bei einer Dachneigung von mindestens 28° und wenn:
a) sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5 m, in Anspruch nehmen und
b) ihre Ansichtsfläche jeweils nicht mehr als 4 m² beträgt und eine Höhe von nicht mehr als 2,5 m aufweist.
- 4.4 Solarenergieanlagen
Solar- und Photovoltaikanlagen sind an der Gebäudefassade bündig zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind bei gleicher Neigung wie die Dachfläche zulässig. Eine Aufständigung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern ist möglich, wenn eine maximale Höhe von 1,20 m ab Oberkante Dachhaut nicht überschritten wird. Ein Abstand von mindestens 1,50 m zur Gebäudeaußenwand ist einzuhalten.

5. Garagen / Stellplätze / Zufahrten

- 5.1 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen oder als Flachdach auszubilden.
- 5.2 Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
Im Geschosswohnungsbau sind davon abweichend 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen, bzw. 1,0 Stellplatz bei Einheiten bis zu 40 m² Wohnfläche.
Zufahrten zu Garagen und Kfz-Stellplätzen sowie offene Stellplätze und Wege sind in ihrer gesamten Länge und Breite mit einer wasserdurchlässigen Bodenbefestigung auszuführen. Der Kfz-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden.
- 5.3 Garagen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenze oder innerhalb der Umgrenzung für Garagen, Stellplätze und Carports zulässig;
Vor den Garagenzufahrten ist ein Mindestabstand von 2,0 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einzuhalten; Bei einer Stauraumlänge von mind. 5,50 m kann diese Fläche als Stellplatz angerechnet werden.

6. Grünordnung

- 6.1 Die nicht mit baulichen Anlagen versehenen privaten Grundstücksbereiche sind als Grünflächen, bzw. als offene Vegetationsflächen anzulegen. Versiegelungen sowie die Anlage von Schotter- oder Kiesflächen sind unzulässig.
- 6.2 Mindestpflanzqualität von Bepflanzungen:
- Bäume als Hochstamm mindestens H (Hochstamm) 3xv (3 x verpflanzt) 18/20 (cm Stammumfang); Pflanzung in jeweils mindestens 10 m² offenen und mindestens 16 m² durchwurzelbaren Boden;
- Bäume als Heister mindestens 2xv, 150-200
- Sträucher mindestens 2xv 60-100
- Bäume in Hausgarten mindestens als H (Hochstamm) 14/16 (cm Stammumfang);
- 6.3 Je 10 offene Pkw Stellplätze im öffentlichen Straßenraum ist 1 Baum 1. oder 2. Wuchsgrößenklasse als Hochstamm in deren räumlichem Umfeld zu pflanzen.
- 6.4 Für alle Baum- und Gehölzpflanzungen gilt:
Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen muss spätestens in der auf den Abschluss der auf dem jeweiligen Grundstück auszuführenden Hoch- und Tiefbauarbeiten folgenden herbstlichen Pflanzperiode erfolgen. Sämtliche zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft in frei wachsender Form zu belassen. Einkürzungen der Krone und insbesondere des Leittriebes von Bäumen sind unzulässig. Gehölze mit eingekürzten Kronen bzw. Leittrieben sind artgleich zu ersetzen. Die zu pflanzenden Gehölze müssen Baumschulqualität aufweisen. Abgestorbene Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

- 6.5 WA I:
Im WA I ist je Baugrundstück 1 Baum 1. oder 2. Wuchsgrößenordnung zu pflanzen.
- 6.6 WA II+ III
Je 5 oberirdische Kfz-Stellplätze ist in deren räumlichem Umfeld ein Laubbaum 1. oder 2. Wuchsklasse in Hochstammqualität zu pflanzen. Zusätzlich ist je angefangene 600 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein Laubbaum 1. oder 2. Wuchsklasse in Hochstammqualität zu pflanzen; Pflanzungen nach Satz 1 können darauf angerechnet werden. Für Bäume nach Satz 2 ist auf einer Fläche von 16 m² eine durchwurzelbare Tiefe von mindestens 1,5 m mit geeignetem Substrat herzustellen, im Bereich von Tiefgaragen ist abweichend davon eine Mindestüberdeckung von 1,0 m Substrat notwendig.
- 6.7 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
In Flächen nach I 8.3
- sind bei Einschrieb "**Reptilienbiotop Lärmschutzwall**" Biotope für Reptilien aus Steinhäufen (20 - 40 cm), Wurzelstöcken und grabfähigem Substrat (0 - 4 mm) zu errichten. Auf die Länge des Lärmschutzwalls sind verteilt 6 Reptilienbiotope (ca. 2 x 15 m) anzulegen. Zudem ist ein Gras-Krautsaum anzulegen, dazu ist eine gebietseigene Frischwiesenmischung (50% Gräser, 50%Kräuter) Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion einzusäen. In der Lärmschutzwand ist alle 10 m eine Aussparung in Höhe von 20 cm zur Gewährleistung der Durchgängigkeit für Kleintiere zu berücksichtigen. Die Südseite des Lärmschutzwalls ist durch einen Reptilienschutzzaun einzuzäunen. Der Zaun kann erste entfernt werden, wenn die Bauarbeiten innerhalb des Geltungsbereichs abgeschlossen sind. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind zwei temporäre Reptilienhabitate im Osten des Geltungsbereichs anzulegen (siehe Lageplan im Umweltbericht). Die Flächen sind mit Reptilienschutzzaun einzuzäunen und durch das Ausbringen von Steinhäufen (20 - 40 cm), Wurzelstöcken/Reisig und grabfähigem Substrat (0 - 4 mm) aufzuwerten. Nach Fertigstellung des oben genannten Lärmschutzwalls und der Reptilienbiotope sind die Zauneidechsen in den temporären Habitaten abzufangen und umzusiedeln. Nach Abschluss des Abfangvorgangs kann der Reptilienschutzzaun zurück gebaut werden und die Bauarbeiten im Bereich der temporären Habitate können erfolgen.
 - sind bei Einschrieb "**Sickerbecken/ Gehölzpflanzung**" Das Regenbecken ist an den Böschungen mit einer Frischwiesenmischung (50% Gräser, 50% Kräuter) der Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion einzusäen. An der westseitigen und ostseitigen Böschungskrone und auf der oberen Böschung sind in einer Tiefe von 4 m standortheimische, gebietseigene Sträucher der Region 6.1 Alpenvorland, Pflanzdichte 1 Stück pro 4 m², zu pflanzen; Die technischen Vorschriften des Arbeitsblattes DWA-A 138 müssen eingehalten werden.

- ist bei Einschrieb **"Heckenpflanzung / Ausgleich Heckenrodung"** eine Hecke aus Bäumen und Sträuchern aus standortheimischen, gebietseigenen Laubgehölzen der Region 6.1 Alpenvorland zu pflanzen. Mittlere Pflanzdichte 1

Stück/7 m² der Gesamtfläche. 15% Heister 2xv, 150-200; 85% Sträucher, 2xv, 60-100.

- ist bei Einschrieb **"Baumhain"** ein Baumhain auf extensiver Wiese durch Pflanzung von 25 Laubbäumen 1.-2. Wuchsgröße anzulegen. Diese sind hainartig in Gruppen von maximal 5 Bäumen zu pflanzen. Die Fläche ist mit einer gebietseigenen Frischwiesenmischung der Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion einzusäen.

Die Pflege der Ausgleichs- und Biotopflächen hat in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Straubing zu erfolgen.

Für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist vor Ausführung der Bepflanzung der unteren Naturschutzbehörde zur Bestätigung der Autochthonie bzw. des Nachweises der vorgeschriebenen Gebietsherkunft ein Zertifikat unaufgefordert vorzulegen.

Ersatz- bzw. Nachpflanzungen von Gehölzen auf Flächen mit Festlegung des Erhalts des bestehenden Heckenbestandes müssen ebenfalls autochthoner Herkunft aus der angegebenen Herkunftsregion sein.

6.8 In zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Erhalt der vorhandenen Heckenbestandes sind

- bei Planeinschrieb **"Heckenerhalt"** die vorhandenen Bäume und Sträucher grundsätzlich zu erhalten, Pflegemaßnahmen wie Auslichten und zeitweiliges "auf Stock setzen" sind zum Erhalt der Strauchvegetation zulässig. Wurzelraum und der Stamm der betroffenen Gehölze sind vor Verdichtung und Belastung auch im Zuge des Baubetriebes zu schützen. Abgrabungen, Aufschüttungen und Ablagerungen sind nicht zulässig;

6.9 Pflanzliste der zu verwendende Gehölze

Liste standortheimische Sträucher in Strauchhecken

| | |
|---------------------|--------------------------|
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Coryllus avellana | Gemeine Hasel |
| Crataegus laevigata | Zweigrifflicher Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Gewöhnlicher Liguster |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Rhamnus carthatica | Kreuzdorn |
| Rubus fruticosus | Brombeeren |
| Rubus idaeus | Himbeeren |
| Rosa canina | Gemeine Hundsrose |

| | |
|------------------|-------------------------|
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

Liste standortheimische Bäume in Hecken

| | |
|------------------|-------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Betula pendula | Hänge-Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |

Liste Bäume für Baumhain

| | |
|-------------------|-------------|
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Maulus sylvestris | Holz-Apfel |
| Pyrus communis | Wildbirne |

Liste für Straßenbäume

| | |
|-------------------|-----------------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Alnus spaethii | Purpur-Erle |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbeere |
| Tilia cordata | Winterlinde |

7. Einfriedungen

- 7.1 Einfriedung der privaten Vorgartenzone: Maximal 1,30 m hohe Holz- und Metallzäune mit senkrechten Latten bzw. Stäben und/oder Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen; Mauern, Gabionen, durchlaufende Zaunsockel und Streifenfundamente sind unzulässig; Punktfundamente z.B. für Zaunsäulen sind zulässig;
- 7.2 Einfriedungen zu öffentlichen Grünflächen, Wegeflächen: sh. 7.1 zusätzlich Maschendrahtzaun (max. 1,30 m), diese sind mit einer freiwachsenden mind. 1-reihigen Hecke mit heimischen Sträuchern der Artenliste II.6.9 zu hinterpflanzen.
- 7.3 Entlang sämtlicher Grundstücksgrenzen sind bauliche Abstützung, Stützmauern oder -elemente in einem Abstand bis zu 3 m unzulässig; abweichend hiervon sind bei Garagenzufahrten entlang der Grundstücksgrenze und entlang der östlichen Grenze der Parzelle P47 bauliche Abstützung bis maximal Geländehöhe zulässig.
Niveauunterschiede zu den Grundstücksgrenzen sind als Böschung mit einem Böschungswinkel von mind. 1:3 (Höhe : Breite) auszubilden.

8. Auffüllung

- 8.1 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.

9. Unterbauung/ Tiefgaragen

Unterbauungen (z.B. Tiefgaragen) sind mit mindestens 60 cm Pflanzsubstrat zu überdecken und intensiv zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für sonstige zulässige Nutzungen beansprucht werden.

Bei Baumstandorten auf der Tiefgarage ist pro Baum auf einer Fläche von 16 m² eine durchwurzelbare Tiefe von mindestens 1,50 m mit geeignetem Pflanzsubstrat herzustellen.

Die Ein- und Ausfahrten (Tiefgaragenrampe) von Tiefgaragen sind einzuhausen. Die Seitenwände und die Decke der Einhausung sind in ausreichender Tiefe schallabsorbierend auszustatten.

10. Immissionsschutz

10.1. Schallschutzanlage

Innerhalb der im Planteil gekennzeichneten Fläche ist eine Schallschutzanlage in Form einer Lärmschutzeinrichtung (Wall, Wand oder Kombination aus beidem) mit einer Höhe von mindestens $H = 6,0$ m über Oberkante Schienenachse der südlich gelegenen Bahnlinie und einer Schalldämmung von mindestens $DLR = 25$ dB zu errichten. Die Schallabsorption aller senkrechten Bauteile darf $D_{LA} = 8$ dB nicht überschreiten. Dies gilt für alle senkrecht stehenden Bauteile der Schallschutzeinrichtung einschließlich daran anschließender Bauteile wie z.B. Unterführungen.

10.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

10.2.1 Definition gemäß DIN 4109-1:2018-01

Schutzbedürftige Räume sind:

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Wohnküchen;
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten; (schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können)

- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen;
- Büroräume und
- Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume

10.2.2 **Schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, mit Beurteilungspegel der Straßen- und Schienenverkehrslärmimmissionen über 59 dB(A) nachts**

Vorkehrung

An Fassaden mit Beurteilungspegeln der Straßen- und Schienenverkehrslärmimmissionen über 59 dB(A) nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) sind Fenster einschließlich Außentüren (Fenstertüren) von Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, nicht zulässig. Betroffene Fassadenabschnitte sind in den Themenkarten (sh. Seite 16 – 21) mit „D“ gekennzeichnet. Grundrisse sind so zu orientieren, dass mindestens ein Fenster an einer Seite ohne ausgewiesene Überschreitungen der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (49 dB(A)) bzw. falls dies aus grundrisstechnischen Gründen nicht möglich ist, an einer leiseren Seite mit Beurteilungspegeln der Straßen- und Schienenverkehrslärmimmissionen unter

59 dB(A) nachts vorgesehen werden kann. Die Festsetzung unter 10.2.3 ist zu beachten.

Abweichung

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen der Bauvorlagen nachgewiesen wird, dass sich durch geeignete bauliche Maßnahmen (Abschirmungen) vor dem Fenster eines Raumes, der überwiegend zum Schlafen genutzt werden kann, ein Beurteilungspegel der Lärmimmissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr von maximal $L_r = 49$ dB(A) ergibt.

10.2.3 **Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen**

Vorkehrung

Für alle Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, und bei denen nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) durch die Straßen- und Schienenverkehrslärmimmissionen an allen Fenstern ein Beurteilungspegel von $L_r \geq 49$ dB(A) vorliegt, sind geeignete bauliche Maßnahmen zu treffen, die sicherstellen, dass ein Innenpegel von $L_{p,in} = 30$ dB(A) nicht überschritten wird (z. B. fensterunabhängige schallgedämmte automatische Belüftungsführungen/-systeme/-anlagen, Kastenfensterkonstruktionen mit Schallabsorbieren und Öffnungsbeschränkung). Betroffene Fassadenabschnitte sind in den Themenkarten (sh. Seite 16 – 21) mit „A“ gekennzeichnet.

Abweichung

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen der Bauvorlagen nachgewiesen wird, dass durch Straßen- und Schienenverkehrslärmimmissionen

- bei Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, nachts ein Beurteilungspegel von $L_r = 49 \text{ dB(A)}$ nicht überschritten wird.

Die für die Berechnung der Beurteilungspegel der Lärmimmissionen bei vom Schallgutachten Bericht Nr. 1109_2 abweichender Gebäudestellung erforderlichen Verkehrsdaten sind der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan vom 28.09.2021 zu entnehmen (Bericht Nr. 1109_2, abConsultants GmbH, Vohenstrauß).

10.2.4 Orientierung schutzbedürftiger Räume

Vorkehrung

Soweit die Orientierung der Fenster einschließlich Außentüren (Fenstertüren) von schutzbedürftigen Räumen zur leiseren Gebäudeseite (Festsetzung 10.2.2) nicht realisierbar ist, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, z. B. fensterunabhängige schallgedämmte automatische Belüftungsführungen/-systeme/-anlagen, Kastenfensterkonstruktionen mit Schallabsorbern und Öffnungsbeschränkung, sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die sicherstellt, dass bei gewährleisteter Belüftbarkeit

- in Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer), ein Innenraumpegel von $L_{p,in} = 30 \text{ dB(A)}$ während der Nachtzeit bzw.
- in allen weiteren schutzbedürftigen Räumen ein Innenraumpegel von $L_{p,in} = 35 \text{ dB(A)}$ während der Tagzeit

nicht überschritten wird. Durch geeignete bauliche Maßnahmen ist sicherzustellen, dass Schallschutzvorbauten nicht als Aufenthaltsräume im Sinne der BayBO genutzt werden können. Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm hat entsprechend der DIN 4109-1:2018-01 zu erfolgen.

Abweichung

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen der Bauvorlagen nachgewiesen wird, dass durch Straßen- und Schienenverkehrslärmimmissionen

- bei Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, nachts ein Beurteilungspegel von $L_r = 49 \text{ dB(A)}$ und
- bei allen weiteren schutzbedürftigen Räumen Tags ein Beurteilungspegel von $L_r = 59 \text{ dB(A)}$

nicht überschritten wird.

Die für die Berechnung der Beurteilungspegel der Lärmimmissionen bei vom Schallgutachten Bericht Nr. 1109_2 abweichender Gebäudestellung erforderlichen Verkehrsdaten sind der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan vom 28.09.2021 zu entnehmen (Bericht Nr. 1109_2, abConsultants GmbH, Vohenstrauß).

Von dieser Festsetzung kann außerdem abgewichen werden, wenn im Rahmen der Bauvorlagen die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

10.2.5 Nicht offenbare Fenster

Vorkehrung

Für schutzbedürftigen Räume, bei denen durch die Gewerbelärmimmissionen an betroffenen Fenstern einschließlich Außentüren (Fenstertüren) ein Beurteilungspegel entsprechend TA Lärm von $L_r \geq 55 \text{ dB(A)}$ tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) oder von $L_r \geq 40 \text{ dB(A)}$ nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) vorliegt, bzw. dieser durch kurzzeitige Spitzenpegel nachts um mehr als 20 dB und

tagsüber um mehr als 30 dB überschritten wird, sind öffenbare Fenster einschließlich Außentüren (Fenstertüren) nicht zulässig.

Betroffene Fassadenabschnitte sind in den Themenkarten (sh. Seite 16 – 21) mit „G“ gekennzeichnet.

Abweichung

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen der Bauvorlagen nachgewiesen wird, dass durch geeignete bauliche Maßnahmen wie Abschirmmaßnahmen am Gebäude sichergestellt wird, dass die Anforderungen der TA Lärm vor dem betroffenen Fenster einschließlich Außentüren (Fenstertüren) eingehalten werden (z. B. teilverglaste Loggia, Blumenfenster o. gleichwertig).

10.2.6 Vorgaben zur Raum Be- und Entlüftung

Die Raumb- und entlüftung muss so dimensioniert sein, dass bei vollständig geschlossenem Fenster einschließlich Außentüre (Fenstertüre) die Nennlüftung (notwendige Lüftung zur Sicherstellung der hygienischen Anforderungen sowie des Bautenschutzes bei Anwesenheit der Nutzer (Normalbetrieb)) gewährleistet ist.

10.2.7 Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109

Vorkehrung

Bei der Änderung oder der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" und DIN 4109-2:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die im Plan 2 von 2 – Beiplan Schallschutz angegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel L_a , gemäß DIN 4109-1:2018-01 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können und für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können anzuwenden sind. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße nach DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Die für die Berechnung der Beurteilungspegel der Lärmimmissionen bei vom Schallgutachten Bericht Nr. 1109_2 abweichender Gebäudestellung erforderlichen Verkehrsdaten sind der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan vom 28.09.2021 zu entnehmen (Bericht Nr. 1109_2, abConsultants GmbH, Vohenstrauß).

Abweichung

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen der Bauvorlagen unter Zugrundelegung der Verkehrsdaten der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan vom 28.09.2021 (Bericht Nr. 1109_2, abConsultants GmbH, Vohenstrauß) nachgewiesen wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen. Die

Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ist dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und der DIN 4109-2:2018-01 zu reduzieren.

Von dieser Festsetzung kann außerdem abgewichen werden, wenn im Rahmen der Bauvorlagen die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

11. Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser von öffentlichen und zur öffentlichen Widmung bestimmten Verkehrsflächen, ist im festgesetzten Versickerungsbereich (Sickerbecken) im Südwesten zu versickern.

Im Bereich der Parzellen P1 mit P36 ist je Grundstück eine Regenwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 3000 l für die Brauchwassernutzung zu errichten.

Auf allen Parzellen (P1 mit P47) ist das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken zu versickern.

Hinweis:

Die Vorlagen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) sind einzuhalten. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

III. Textliche Hinweise

1. Altlasten/ Kriegseinwirkungen/ Bodendenkmäler

1.1 Altlasten

Ein Altlastenverdacht besteht nicht. Es wird jedoch empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist die Stadt Straubing bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

1.2 Kriegseinwirkungen

Das Gebiet um Straubing wurde im 2. Weltkrieg flächig bebombt. Es ist nicht auszuschließen, dass Ausläufer der Bebombung bis in den zu bebauenden Bereich gegangen sind. Im Rahmen der Gefahrenforschung lassen die Luftbilder der Befliegung durch die Alliierten keinen konkreten Verdacht auf das Vorhandensein von Fundmunition erkennen. Blindgänger können dennoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen

Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

1.3 Bodendenkmäler

Archäologische Bodenfunde, welche bei Erdarbeiten zu Tage treten unterliegen nach Art. 8 DSchG der Meldepflicht und müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Abteilung Bodendenkmalpflege) mitgeteilt werden.

2. Ökologische Aspekte

2.1 Flächennutzungen

- 2.1.1 Zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelung und zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit wird für Zufahrten und oberirdische Stellplätze, Parkstreifen, Parkplätze, Fahrgassen im Parkplatzbereich, Feuerwehrezufahrten etc., sofern dort kein Umgang mit wassergefährdenden Substanzen erfolgt, eine wasserdurchlässige Bauweise empfohlen.
- 2.1.2 Es wird empfohlen, Flächen, die als Grünflächen oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.
- 2.1.3 Der Unterbau von Verkehrsanlagen sollte - soweit möglich - mit Bauschuttrecyclingmaterial ausgeführt werden.
- 2.1.4 Der Einsatz von Streusalz und anderen ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser, angrenzender Vegetation und zum Schutz der Pfoten von Haustieren, soll unterbleiben.

2.2 Gebäude

- 2.2.1 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 nachwachsender 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 Solarenergie und Energieträgern aus nachwachsenden Rohstoffen schadstoffarm sichergestellt werden.

Weiterführende Informationen z.B. unter

https://www.lfu.bayern.de/buerger/haus_garten/index.htm

<https://www.carmen-ev.de>

<https://difu.de/publikationen/2017/praxisratgeber-klimagerechtes-bauen.html>

- 2.2.2 Für anfallendes Dachflächenwasser wird die Nutzung mittels ausreichend dimensionierter Regenwasserzisternen z.B. zur Freiflächenbewässerung empfohlen.
- 2.2.3 Sollte bei Dacheindeckungen Zink-, Blei- oder Kupferdeckungen zum Einsatz kommen, sind bei einer Gesamtfläche von größer 50 m² zum Schutz des Grundwassers ggf. regelmäßige Reinigungsmaßnahmen angezeigt.
- 2.2.4 Grundsätzlich wird die Begrünung von Fassaden und Dächern empfohlen.
- 2.2.5 Zum Schutz vor Vogelschlag sollen grundsätzlich großflächige Fensterfassaden vermieden werden oder Maßnahmen zum Vogelschutz vorgesehen werden.
- 2.2.6 Außenbeleuchtungskörper sollen sparsam eingesetzt und nur mit für Insekten schonenden und energiesparenden Leuchtmitteln ausgestattet werden.

2.3 Private Grünanlagen und -gärten

- 2.3.1 Private Grünanlagen und Hausgärten sollen so angelegt und gepflegt werden, dass sich diese als vielfältiges, strukturreiches Lebensraumangebot für die heimische Tier- und Pflanzenwelt entwickeln können. Als Maßnahme des Boden- und Grundwasserschutzes soll die Verwendung von Pestiziden und Mineral-/Industriedünger unterbleiben.
- 2.3.2 Auf eine ressourcensparende Anlage und Gestaltung der Gärten mit umweltfreundlichen Materialien ist Wert zu legen.
Weiterführende Informationen z.B. unter
<https://www.naturgarten.org/>
<https://www.bluehpakt.bayern.de/>

3. Sicherheitsabstände Baumpflanzungen/ Grenzabstände/ Landwirtschaft

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

Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkungen und Wurzelwerk entstehen. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen (Art. 48 AGBGB) wird verwiesen.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

4. 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 vor der Planerstellung.

5. Wintergärten

Wintergärten sollen unbeheizt und vom Gebäude thermisch isoliert oder in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung integriert errichtet werden.

6. Grundwasserwärmepumpen

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Bauparzellen untereinander können sich Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

7. Erschütterungseinwirkungen

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

8. Freiflächengestaltungsplan

Auf Verlangen der Baugenehmigungsbehörde ist zur Überprüfung der Einhaltung und Umsetzung grünordnerischen Festsetzungen ein in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erstellter Freiflächengestaltungsplan 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, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser sollen im Freiflächengestaltungsplan auch die Lebensraumsprüche der Zauneidechse soweit möglich und sinnvoll berücksichtigt werden. Eine hinsichtlich dieser Aspekte erfolgende, dauerhafte Pflege der Fläche muss gewährleistet werden können.

9. Immissionsschutz

Definition gemäß DIN 4109-1:2018-01

Schutzbedürftige Räume sind:

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Wohnküchen;
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten; (=schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können)
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen;
- Büroräume und
- Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume

10. Gestaltungsplan

Für die Gestaltung aller Flächen mit Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist der unteren Naturschutzbehörde vor Ausführung aller Ausgleichsmaßnahmen und -bepflanzungen im Gebiet ein Gestaltungsplan vorzulegen.

11. Bahnlinie/ Oberleitungsanlage

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Oberleitungsanlage der Deutschen Bahn. Es wird ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hingewiesen. Die einschlägige Sicherheitsrichtlinie Ril 132 0123, alle Ril der DB Netz AG und VDE-Vorschriften sind zu berücksichtigen. Für Laien ist ein Sicherheitsabstand zu spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage von 3,0 m stets einzuhalten.

Die Lärmschutzwände bzw. Wälle müssen in einem Abstand von mindestens 2,5 m von der Hinterkante der Oberleitungsmaste errichtet werden. Es kann trotzdem notwendig sein, eine Bahnerdung der Lärmschutzwände durchzuführen.

Bepflanzungen müssen so erfolgen, dass auch bei Endwuchshöhe der Pflanzen keine Bäume oder Sträucher in die Oberleitung stürzen können.

12. Ersatz- und Ausgleichsflächen

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur- und Landschaft beträgt 19.656 m².

Der nicht innerhalb des Geltungsbereich zu erbringende naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur- und Landschaft wird in Höhe von 9.560 m² außerhalb des Geltungsbereichs dieser Bauleitplanung ausgeglichen.

Den innerhalb des Geltungsbereichs dieser Bauleitplanung zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft werden folgende Ausgleichsflächen und Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereich zugeordnet:

- Fl.Nr. 2386 Gemarkung Alburg (Eigentümer Stadt Straubing) mit einer Fläche von 9.560 m²; Maßnahmen zur Biotopneuanlage und Pflege: Grünlandneubegründung mit nachfolgender Bewirtschaftung (Mahd).

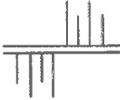
Die ökologisch orientierte Pflege und Bewirtschaftung des vorgenannten Grundstücks sind dauerhaft zu gewährleisten.

Gemäß §1a Abs. 3 Satz 4 BauGB wird hierzu eine vertragliche Vereinbarung nach §11 BauGB (Städtebaulicher Vertrag) getroffen.

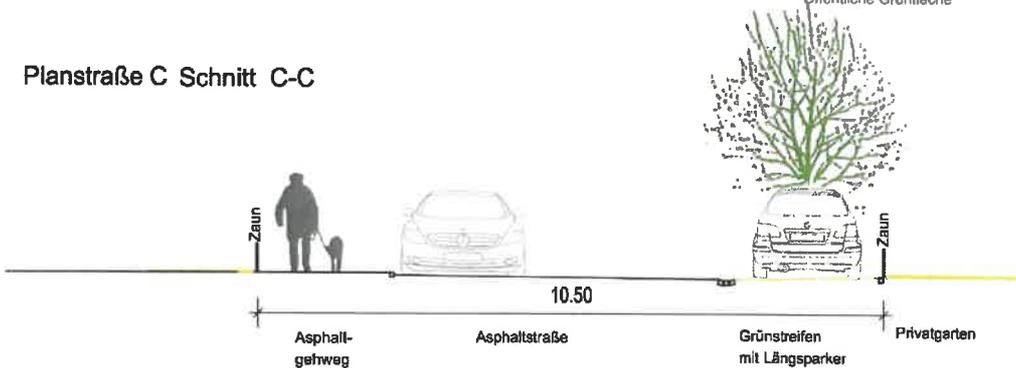
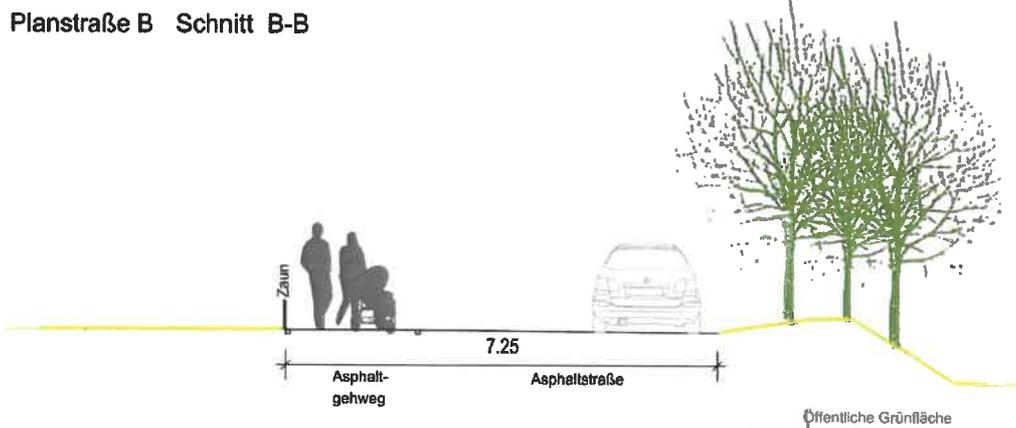
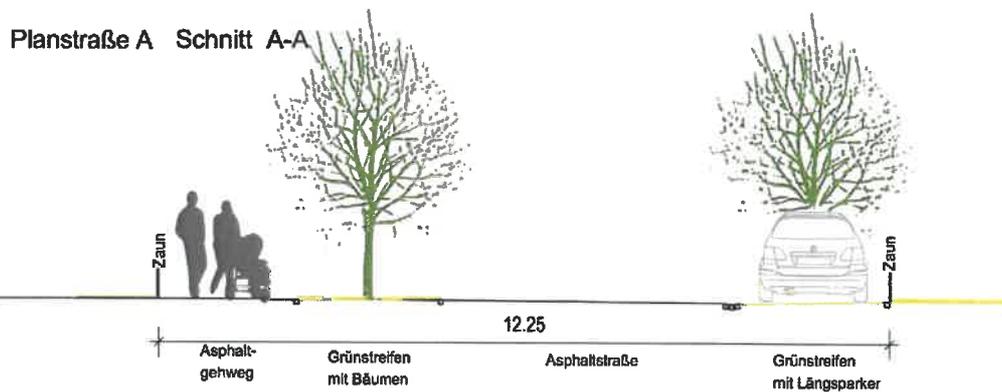
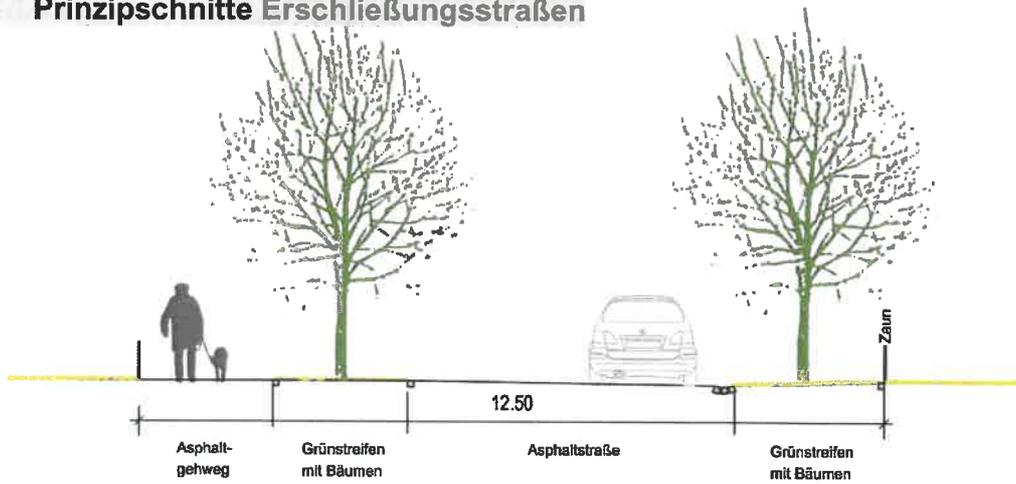
13. Einsehbarkeit von Regelwerken

Die in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Vorschriften, DIN-Normen, Verordnungen, Richtlinien usw. sind in den jeweils zuständigen Fachämtern oder Stadtverwaltung Straubing, Theresienplatz 2, 94315 Straubing vorliegend und können dort zu den allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.

IV. Planliche Hinweise

| | | |
|-----|---|--|
| 1 |  | Flurstückgrenze mit Grenzstein |
| 2 |  | Gebäudebestand |
| 3 | 1685/58 | Flurstücknummer |
| 4 |  | Höhenschichtlinien (bestehendes Gelände) |
| 5 | ----- | geplante Grundstücksgrenze |
| 6. |  | Sichtdreieck 3/70 m |
| 7. | P03 | Vorgeschlagene Parzellennummer |
| 8. | 514,61m ² | geplante Parzellengröße |
| 9. |  | WA I+II Wohngebäude geplant (schematisch) |
| 10. |  | WA I Garage geplant (schematisch) |
| 11. |  | WA III Geschosswohnungsbau geplant (schematisch) |
| 12. |  | WA II+III Garage geplant (schematisch) |
| 13. |  | Lärmschutzwall-Wand- Kombination |
| 14. |  | Lärmschutzwand |
| 15. |  | Querungshilfe / Fußgänger |
| 16. |  | Baudenkmal D-2-63-000-289: Regensburger Straße 106, Ehem. Gasthaus Frauenbrünnl, sog. Schlössl, informell dargestellt. |

V. Prinzipschnitte Erschließungsstraßen



Planstraße D Schnitt D-D

