

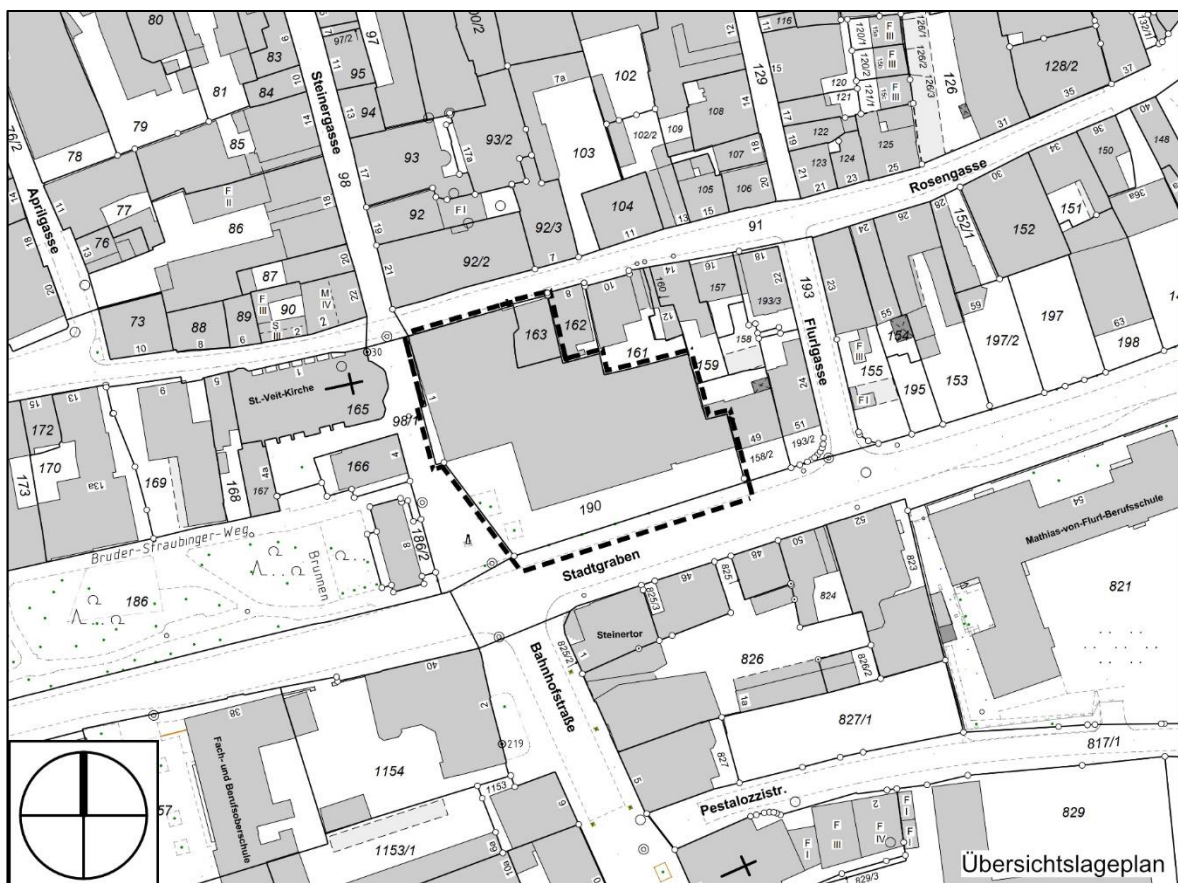


STADT STRAUBING

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
„Am Steiner-Thor-Platz“
(Nr. 229)

gemäß § 13a BauGB

**Planliche und textliche Festsetzungen /
Hinweise**



Öffentlichkeitsbeteiligung



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
„AM STEINER-THOR-PLATZ“
§13a BauGB

NR.: 229

STADT: STRAUBING
REG.- BEZIRK: NIEDERBAYERN

1. Der Bau- und Planungsausschuss hat in der Sitzung vom 19.10.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.02.2023 im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 7 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 27.02.2023 bis 24.03.2023 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 27.02.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.04.2024 bis 03.05.2024 im Internet veröffentlicht. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
4. Die Stadt Straubing hat mit Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom als Sitzung beschlossen.

Straubing,

Markus Pannermayr
Oberbürgermeister

5. Ausgefertigt

Straubing,

Markus Pannermayr
Oberbürgermeister

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

Straubing,

Markus Pannermayr
Oberbürgermeister

Verhältnis zu anderen Bebauungsplänen

Dieser Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Steiner-Thor-Platz“ (Nr. 229) verdrängt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan „Stadtkernsicherung MK“ (Nr. 011, rechtsverbindlich seit dem 02.12.1993), den Teilbereich Bebauungs- und Grünordnungsplan „Stadtkern Straubing V – Steiner-Thor-Platz“ (Nr. 015, rechtsverbindlich seit dem 28.07.2005) und den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Stadtgraben“ (Nr. 121, rechtsverbindlich seit dem 05.06.1996) vollständig.

I. Planliche Festsetzungen

Erläuterung der Nutzungsschablone

0	
1	2
3	4

0. Gebäudeteile
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 MK Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
Vergnügungsstätten sind unzulässig
Sonstige Wohnungen nach §7 Abs.2 Nr.7 BauNVO sind im Gebäude 3 mit den Gebäudeteilen 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 oberhalb des dritten Geschosses zulässig, im Übrigen oberhalb des Erdgeschosses.

- 1.2 I - VI Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Gebäudeteil 1.1: IV (= max. 4 Vollgeschosse)
Gebäudeteil 1.2: II (= max. 2 Vollgeschosse)
Gebäudeteil 1.3: III (= max. 3 Vollgeschosse)
Gebäudeteil 2.1: I (= max. 1 Vollgeschoss)
Gebäudeteil 3.1: VI (= max. 6 Vollgeschosse)
Gebäudeteil 3.2: I (= max. 1 Vollgeschoss)
Gebäudeteil 3.3: IV (= max. 4 Vollgeschosse)
Gebäudeteil 3.4: V (= max. 5 Vollgeschosse)

2. Bauweise, Baulinien

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

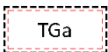
- 2.1 a abweichende Bauweise

- 2.2  Baulinie

Die baulichen Anlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baulinien zulässig.

Ausnahmsweise kann die Gebäudewand insgesamt oder in Teilbereichen um bis zu maximal 0,80m hinter die Baulinie zurücktreten, sofern dies aus bautechnischen Gründen erforderlich ist. Bautechnische Gründe sind insbesondere Platzbedarf für Verbaumaßnahmen, Berücksichtigung der Lage der bestehenden Kellerwände und die der Nachbarbebauung, Anforderungen aus brandschutztechnischen und Lüftungstechnischen Erfordernissen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO).

Baulinien dürfen durch Vordächer (max. 150 cm) überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNV). Ausgenommen hiervon ist die Baulinie entlang der Rosengasse und in Verlängerung der Steingasse die Baulinie gegenüber der St.-Veit-Kirche (Flurstück 165) und dem Gebäude Steiner-Thor-Platz 4 (Flurstück 166).

- 2.3  Umgrenzung für Flächen für Tiefgarage außerhalb der festgesetzten Baulinien

3. Dächer und Dachaufbauten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)


- 3.1 FD zulässige Dachform: Flachdach, Dachneigung bis maximal 10°, die Nutzung als Terrassenfläche ist nicht zulässig
- 3.2 FDt zulässige Dachform: Flachdach, Dachneigung bis maximal 10°, die Nutzung als Terrassenfläche ist zulässig, nicht als Terrassenfläche genutzte Flächen sind extensiv zu begrünen gemäß textlicher Festsetzung III.6.5
- 3.3 FDi zulässige Dachform: Flachdach, Dachneigung bis maximal 10°, die Nutzung als Terrassenfläche ist zulässig, die Dachfläche ist intensiv zu begrünen gemäß textlicher Festsetzung III.6.4
- 3.4 FDe zulässige Dachform: Flachdach, Dachneigung bis maximal 10°, die Nutzung als Terrassenfläche ist nicht zulässig, die Dachfläche ist extensiv zu begrünen gemäß textlicher Festsetzung III.6.5
- 3.5 MD zulässige Dachform: Mansardwalmdach, Dachneigung Mansarddach max. 75°

Dachneigung Walmdach max. 15°
Gauben sind zulässig

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)


4.1  Tiefgarage Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB)

5.1  zu begrünende Fläche gemäß textlicher Festsetzung
III.6.3


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

6.1  vorhandener, zu erhaltender Baum


6.2  vorhandener, nicht zu erhaltender Baum (Fällung
zulässig)

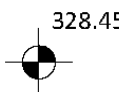
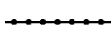
6.3  Baumschutzzone

7. Immisionsschutz



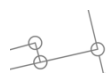

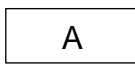
7.1  Fassadenabschnitte mit passiven Schallschutz-
maßnahmen gemäß textlicher Festsetzung III.8

8. Sonstige Planzeichen

8.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

- 8.2  Höhenbezugspunkt in m ü. NN = 328,45
- 8.3  Abgrenzung der Gebäudeteile

II. Planliche Hinweise

1.  Bestehende Gebäude
2.  Vorgeschlagener Baukörper
3.  Abzubrechender Baukörper
4.  Flurstücksgrenze mit Grenzstein
5.  Flurstücknummer
6.  Bereich für Anlieferung

III. Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

1.1 GRZ (Grundflächenzahl) = 1,0

1.2 WH = Als Wandhöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt (I.8.2) zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.

Gebäudeteil 1.1 WH: max. 10,90m (339,35m ü.NN)
Gebäudeteil 1.2 WH: max. 8,70m (337,15m ü.NN)
Gebäudeteil 1.3 WH: max. 11,60m (340,05m ü.NN)
Gebäudeteil 2.1 WH: max. 6,40m (334,85m ü.NN)
Gebäudeteil 3.1 WH: max. 20,90m (349,35m ü.NN)
Gebäudeteil 3.2 WH: max. 5,00m (333,45m ü.NN)
Gebäudeteil 3.3 WH: max. 15,10m (343,55m ü.NN)
Gebäudeteil 3.4 WH: max. 17,00m (345,45m ü. NN)

Bei Gebäudeteil 3.3 ist oberhalb der zulässigen Wandhöhe des Baukörpers von 15,10m (343,55m ü.NN) ein Rankgerüst / eine grüne Gebäudehülle auf

der Fassadenebene bis zu einer Höhe von 20,90m (349,35m ü.NN) zulässig.

- 1.3 FH = Firsthöhe in Meter über dem Höhenbezugspunkt gemäß Planzeichen I.8.2 als Höchstmaß.

Gebäudeteil 1.1 FH: 15,45m (343,90 ü.NN)

2. Höhenlage des Geländes

- 2.1 Der Höhenbezugspunkt ist definiert durch die planliche Festsetzung I.8.2.

3. Abstandsflächen

- 3.1 Innerhalb der Baulinien werden die Abstandsflächen bezogen auf den jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt (unterer Bezugspunkt) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand ermittelt.
- 3.2 Durch die im Bebauungsplan mittels Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie die maximalen Höhen baulicher Anlagen werden Gebäude zugelassen, vor deren Außenwänden vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Abstandsflächentiefe zugelassen werden (Art.6 Abs.5 S.2 BayBO).
- 3.3 Durch die im Bebauungsplan am Übergang von Gebäudeteil 3.1 zu Gebäudeteil 3.4 festgesetzte Linie nach Ziffer I.8.3 wird ein abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe für Gebäudeteil 3.1 zugelassen (Art.6 Abs.5 S.2 BayBO).

4. Einfriedungen / Stützelemente

- 4.1 Zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche und entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen jeder Art unzulässig.
Einfriedungen/ Stützelemente sind nur im Bereich von Rampen zulässig.

5. Dächer und Dachaufbauten

- 5.1 Erforderliche Entlüftungsauslässe und Aufzugsüberfahrten sind zulässig.
- 5.2 Filigrane, licht- und luftdurchlässige erforderliche Absturzsicherungen dürfen die festgesetzten Wandhöhen um die erforderliche Mindesthöhe überschreiten.

6. Grünordnung

6.1 Maßnahmen zum Schutz des Baumbestands

Zum Schutz des vorhandenen, als zu erhalten festgesetzten Baumbestands sind in Bau und Betrieb Eingriffe zu unterlassen, die die nachhaltige Vitalität und ökologische Funktion der einzelnen Bäume gefährden.

In den Baumschutzbereichen (festgesetzt mit Planzeichen I.6.3) sind insbesondere Ablagerungen und Abgrabungen und neue Leitungsquerungen im Abstand von weniger als 3 Meter zu den Stämmen unzulässig. Im weiteren Abstand von den Stämmen sind im Baumschutzbereich neue Leitungsquerungen nur grabenlos oder durch Aufgrabung in Handarbeit zulässig. Bei Baumaßnahmen im Umgriff sind stabile Absperrungen des Baumschutzbereichs und außerhalb dieser Zonen gegebenenfalls Verbaukonstruktionen für Baugruben herzustellen. Bei allen temporären, auch verbaulosen Abgrabungen im Umgriff ist die Wasserversorgung der Wurzelbereiche durch Wurzelvorhänge und Gießmaßnahmen zu sichern.

Rückverankerungen von Verbaukonstruktionen, die in den Baumschutzbereich ragen, müssen mindestens 1,5 m unter dem Urgelände ansetzen und mindestens um 30° schräg nach unten hergestellt werden.

Zur Erschließung der Gebäude erforderliche Wegequerungen durch die Baumschutzflächen und Platzflächen in diesen Bereichen sind ohne Absenkung der Geländeoberfläche auf den vorhandenen Tragschichten, ersatzweise nur mit Wurzelbrückenkonstruktionen oder nach wurzelschonendem Tragschichtaustausch herzustellen.

Zur Wasserversorgung der Wurzelbereiche müssen Belagsflächen in Baumschutzbereichen und im Umgriff von weiteren 2 m zu diesen Zonen fugenoffen in unstarrer Bauweise, ersatzweise mit Baumrigolen zur gezielten Versickerung des Regenwassers ausgeführt werden.

Fachgerechte Kronenrückschnitte, die zum Ausgleich von Wurzelverlusten, zur Herstellung von Lichtraumprofilen, zum Einsatz des Verbaugerätes erforderlich oder aus anderen zwingenden Gründen unvermeidbar sind, sind bis zu 20% des gesamten Kronenvolumens zulässig.

6.2 Ausgleichspflanzung für Baumrodungen

Zum Ausgleich der im Plan gekennzeichneten zulässigen Baumrodung sind auf der Dachfläche des Gebäudekörpers 2.1 drei standortgerechte Bäume mindestens III. Wuchsordnung mit mindestens 250-300 cm Pflanzhöhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.3 zu begrünende Flächen (Straßenebene)

Gem. Planzeichen I.5.1 sind zu begrünende Flächen auf Straßenniveau dauerhaft mit bodenbedeckender Begrünung (Ansaat oder Bepflanzung) und ohne Nebenanlagen, Einbauten und Einfriedungen zu erhalten.

6.4 Dächer mit intensiver Begrünung

Auf dem Dach des Gebäudekörpers 2.1 mit festgesetzter intensiver Begrünung gemäß Planzeichen I.3.3 ist durch Minimierung der Wegeanteile, der Terrassenflächen, der technischen Anlagen und unbegrünter Bodenflächen der gärtnerische Charakter der Flächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

ten. Der Anteil der deckend begrünter Flächen (einschließlich möglicher Trittplatten) muss dabei mindestens $\frac{2}{3}$ der Dachfläche (gemessen ohne Attiken) betragen. Im Grenzbereich zu den Nachbargrundstücken ist ein durchgehend begrünter Streifen von mindestens 2m Tiefe zur jeweiligen Grenze und einer Wuchshöhe mit mindestens 1,50m vorzusehen. Dieser ist auf die begrünzte Fläche anzurechnen.

Auf der gesamten begrünter Fläche sind im Durchschnitt mindestens 8,0 kN/qm durchwurzelbarer Boden (wassergesättigt) aufzubringen.

In den begrünter Flächen sind mineralische Schüttungen nur zulässig, sofern sich diese als technisch notwendig erweisen, z.B. an aufgehenden Bauteilen und bei Dachabläufen, Lichtkaminen und Dachoberlichtern.

Technische Anlagen in den Dachgartenflächen sind durch eine Bündelung, einheitliche Material- und Farbgestaltung in das planerische Gesamtkonzept zu integrieren, technische Anlagen über 3 qm Grundfläche sind einzuhausen.

6.5 Dächer mit extensiver Begrünung

Dächer mit festgesetzter extensiver Begrünung gemäß Planzeichen I.3.4 bzw. die nicht als Terrasse genutzten Dachflächen gemäß Planzeichen I.3.2 müssen vollständig begrünt werden, unbegrünte mineralische Schüttungen sind auch an Dachrändern nur auf Grund technischer Vorgaben zulässig. Die durchschnittliche Substratmenge, summarisch für alle Extensivgründächer im Geltungsbereich ermittelt, muss mindestens 1,75 kN/qm (wassergesättigt) betragen. Das gilt auch für Flächen unter Photovoltaik- oder thermische Solaranlagen, die vom Substrat abzuheben sind, sodass ein nachhaltiges Wachstum der Dachbegrünung sichergestellt ist.

6.6 Höhengestaltung in den unbebauten Flächen

Aufschüttungen und Abgrabungen des vorhandenen Geländes sind nur außerhalb der Baumschutzbereiche gemäß Planzeichen I.6.3 und zur Herstellung einheitlicher Gebäudeanschlüsse, sowie zur Herstellung barrierefreier Zugänge zulässig.

Abgrabungen unter dem Höhenbezugspunkt gemäß Planzeichen I.8.2 sind nur im Bereich der Tiefgaragenzufahrt zulässig.

6.7 Maßnahmen zum Vogel- und Insektenschutz

Verspiegelte oder teilweise verspiegelte Verglasungen, Über-Eck-Verglasungen, freistehende Verglasungen und entsprechende transluzente Bauteile müssen mit wirksamen Maßnahmen zum Schutz gegen Vogelschlag ausgestattet werden.

Leuchten sind nur nach unten abstrahlend mit warmweißer Lichtfarbe zulässig; Baumstrahler und weitere nach oben gerichteten Leuchten dürfen nur in den Monaten Oktober bis März betrieben werden.

6.8 Vorgezogene (CEF-) Artenschutzmaßnahmen

Vor Beginn der Abbruch- und Baumaßnahmen sind Bestandserhebungen zu gebäudebrütenden Vögeln und zu Fledermäusen durchzuführen und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, ggf. auch nach Vorgaben einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung herzustellen.

7. Fassadenbegrünung + Pflanzliste

Die Süd-, und Westfassaden und sonstige von der Steiner Gasse einsehba-
ren Fassaden von Gebäude 3 sind vor geschlossenen Wandflächen dauer-
haft mit Kletterpflanzen zu begrünen. Dazu sind diese vorgenannten Wand-
flächen mit geeigneter Kletterhilfe und bewässerten Pflanzbereiche so her-
zustellen, dass diese Bereiche 4 Jahre nach Inbetriebnahme des Gebäudes
mit einer Deckung von zwei Dritteln begrünt sind.

Folgende Pflanzen stehen zur Auswahl:

Scharlachwein
Klettergurke-Schokoladenwein wintergrün
Bayerische Kiwi
Berg-Waldrebe
Amurrebe
Pfeifenwinde
Geißblatt
Gewöhnliche Waldrebe
Oktober-Waldrebe
Gold-Waldrebe
Kletterrose
Wilder Wein

8. Immissionsschutz Passive und bauliche Schallschutzmaßnahmen Gebäude

- 8.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen
Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen in der jeweils aktuellen
und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109¹⁾
vorzusehen.
- 8.2 Beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Gebäuden mit Wohn-
und Schlafräumen sind diese bei Verkehrslärmpegeln von mehr als 45 dB(A)
nachts mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch
geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten, sofern diese nicht über
ein Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Seite
(Beurteilungspegel ≤ 45 dB(A) nachts) belüftet werden können.

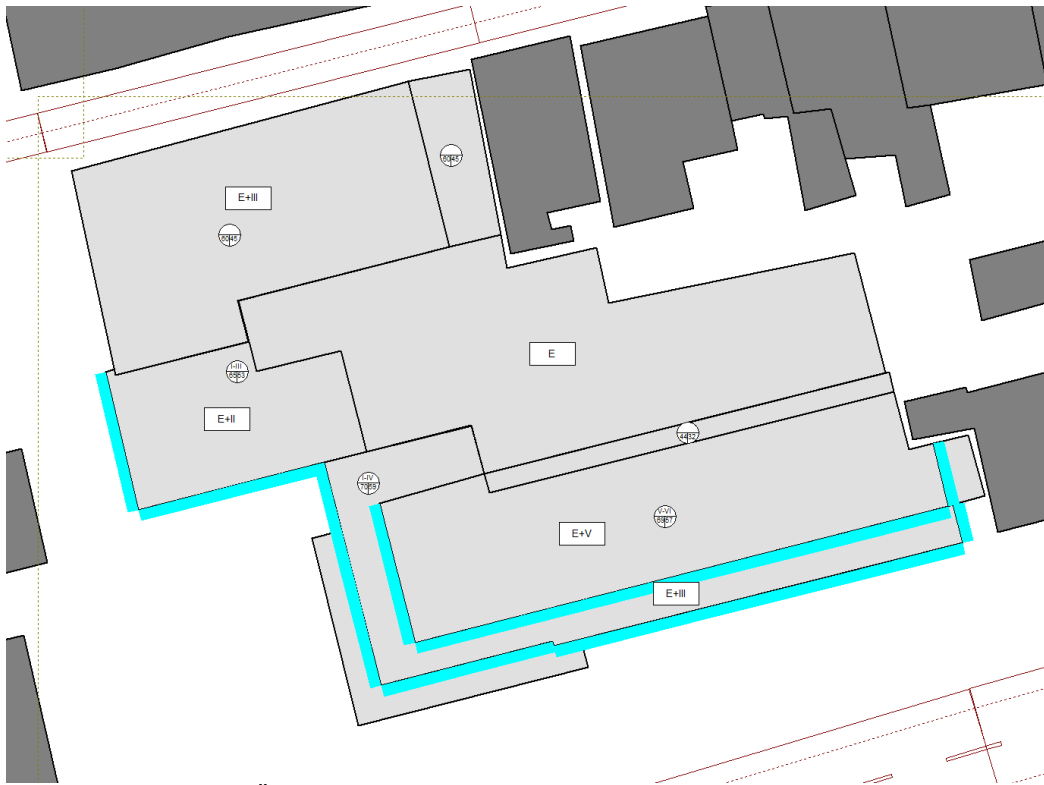


Abb. 1: Bereiche mit Überschreitungen eines Verkehrslärm-Beurteilungspegels von 45 dB(A) nachts (türkis)

- 8.3 Die schalldämmenden Lüftungseinrichtungen nach 8.2. sind so zu bemessen, dass das resultierende Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109 nicht verschlechtert wird.

Hinweis zu 8.3.: Beim Nachweis des Schallschutzes nach DIN 4109 sind die Lüftungseinrichtungen mit einzubeziehen.

- 8.4 Im Rampenbereich der Tiefgaragenein- und ausfahrt sind Wände und Decken schallabsorbierend auszuführen.

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 erfolgtes Genehmigungs- und Zustimmungsverfahren dies erlaubt und Belange nach Abfallrecht nicht entgegenstehen.

Hinweis: Zertifiziertes Recyclingmaterial ist entsprechend den Kriterien der Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung einzubauen.

IV. Textliche Hinweise

1. Freischankflächen

Für Freischankflächen wird eine zulässige maximale Betriebszeit bis 23.00 Uhr festgelegt.

2. Naturschutzrechtlich geschützte Bereiche / Objekte

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung der Stadt Straubing.

3. Schutz europarechtlich geschützter Arten

Um Verbotstatbestände bei europarechtlich geschützten Arten zu vermeiden, sollte der Abbruch der Gebäude in der Zeit zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02, also außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Kann dieser Zeitraum nicht eingehalten werden, sind die Gebäude unmittelbar vor dem Abbruch auf Niststätten von Gebäudebrütern zu untersuchen. Werden solche vorgefunden, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und ist die untere Naturschutzbehörde bei der Stadt Straubing zu benachrichtigen.

Die vorhandenen großen Platanen im Südwesten des Geltungsbereiches sind Niststätten für Saatkrähen. Das ist bei den Artenerhebungen und der Durchführung einer saP zu berücksichtigen.

Bei den Fledermäusen ist in der saP wichtig, dass auch nach möglichen Winterquartieren (z.B. hinter der Attikaverblendung) gesucht wird.

Als Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe sind als Ersatzquartiere in Form von Nist- und Fledermauskästen bereitzustellen.

4. Ökologische Aspekte

4.1 Bodenschutz

Im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem des Freistaats Bayern (ABuDIS, Altlastenkataster) sind keine Einträge erfasst. 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 Insektenschutz

Für die Außenbeleuchtung sollen ausschließlich Insekten schonende Leuchtanlagen eingesetzt werden (z.B. LED-Beleuchtung).

LED-Leuchten sollen sich an folgenden Parametern orientieren:

- Warmweißes Lichtspektrum ohne UV-Anteil (≤ 3000 Kelvin)*
- Leuchtenbetriebswirkungsgrad der Lampen im oberen Halbraum (d.h. Abstrahlung nach oben) $< 0,04$*
- 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 Leuchtgehäuses gegen das Eindringen von Insekten*

4.3 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 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 Solar-energie und Energieträgern aus nachwachsenden Rohstoffen schadstoffarm sichergestellt werden.

Für anfallendes Dachflächenwasser wird die Nutzung mittels ausreichend dimensionierter Regenwasserzisternen z.B. zur Freiflächenbewässerung empfohlen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage der Stadt Straubing zu melden ist. Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Wassernachspeisung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ausgestattet, ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung anzuzeigen und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zulassen. Es wird hierbei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist.

4.4 Private Grünanlagen und –gärten / Freiflächen/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 torfhaltigen Produkten soll verzichtet werden.

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

Zur Sicherstellung der ökologischen Kriterien ist ein Freiflächengestaltungsplan zwingender Bestandteil der Bauantragsunterlagen oder separat zu beantragen.

4.5 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 Wasserwirtschaftliche Belange

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

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

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 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist im Bedarfsfall vorzulegen.

6. 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 am Stadtgraben abzustellen.

7. Zulässigkeit von Dachaufbauten und Solarenergieanlagen

Die Zulässigkeit von Sonstigen (nicht durch Ziffer III.5.1 zugelassenen Dachaufbauten) im denkmalgeschützten Ensemblebereich ist im Einzelfall unter Einhaltung gewisser Gestaltungskriterien grundsätzlich erlaubnisfähig; selbiges gilt für Solarenergieanlagen. Hierfür ist die Vorlage einer detaillierten Planung im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

8. 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.