



STADT STRAUBING

Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA An der Schlesischen Straße“ (Nr. 209)

gemäß § 13a BauGB

Planliche und textliche Festsetzungen / Hinweise



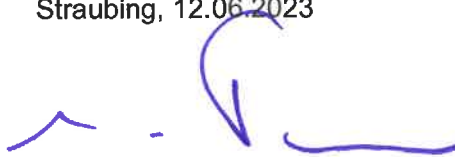
Unmaßstäblicher Auszug des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes
(rechtswirksam seit 13.07.2006, Planungsstand 10.11.2022)


Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA An der Schlesische Straße“ Nr. 209

1. Der Bau- und Planungsausschuss hat in der Sitzung vom 13.06.2018 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.06.2020 im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 32 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 29.06.2020 bis 13.07.2020 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 15.12.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.01.2023 bis 03.03.2023 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 Bau- und Planungsausschusses vom 24.05.2023 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.04.2023 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Straubing, 12.06.2023

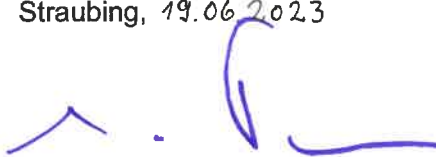

Markus Pannermayr
Oberbürgermeister




5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 15.06.2023 im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 24 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Straubing, 19.06.2023


Markus Pannermayr
Oberbürgermeister




I. Planliche Festsetzungen




1. Art der baulichen Nutzung





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

2. Maß der baulichen Nutzung




- 2.1 GRZ 0,4 max. zulässige Grundflächenzahl 0,4;
- 2.2 WH 10,00 max. zulässige Wandhöhe in Metern;
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 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 2.4 II – III, IV - V, V - VI Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- 2.5  Zahl der Vollgeschosse zwingend
- 2.6 FD, PD, SD zulässige Dachformen sind Flachdach (FD), Pultdach (PD) und Satteldach (SD);

3. Baugrenze / Bauweise







- 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 straßenseitigen Baugrenzen nicht überschreiten. Im Baufeld 3 (BF3) dürfen die Baugrenzen allseitig nicht überschritten werden.
- 3.2  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen; Tiefgaragen sind nur in den festgesetzten Umgrenzungen zulässig;
- 3.3  Umgrenzung von Flächen für offene Stellplätze

- | | | |
|-----|---|--|
| 3.4 |  | offene Bauweise |
| 3.5 |  | Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig |
| 3.6 |  | nur Einzelhäuser zulässig |
| 3.7 |  | <p>Fläche, auf der ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB); Die Bruttogrundfläche (BGF) für den im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr.7 BauGB förderfähig zu errichtenden Wohnraum beträgt insgesamt mindestens 3.343 m².</p> <p><i>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 (BF2 mit BF6)</i></p> |



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 den Gemeinbedarf |
| 4.2 |  | Kindertagesstätte |
| 4.3 |  | Spielplatz für Kinder bis 12 Jahre |



5. Verkehrsflächen

- | | | |
|-----|---|---|
| 5.1 |  | Öffentliche Straßenverkehrsfläche |
| 5.2 |  | Öffentlicher Geh- und Radweg |
| 5.3 |  | öffentliche Straßenverkehrsfläche mit erhöhtem Gestaltungsanspruch: Wohnstraße mit Sickerpflaster |
| 5.4 |  | Eigentümerweg |
| 5.5 |  | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt |
| 5.6 |  | Bereich für Ein- und Ausfahrt |



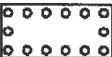
6. Flächen für Versorgungsanlagen

- | | | |
|-----|---|------------------------|
| 6.1 |  | geplanter Trafostation |
| 6.2 |  | Versickerungsanlage |


7. Grünflächen

- | | | |
|-----|---|---|
| 7.1 |  | Öffentliche Grünfläche |
| 7.2 |  | Straßenbegleitgrün mit Straßenentwässerung. Überfahrten sind hier unzulässig. |


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

- | | | |
|-----|---|---|
| 8.1 |  | zu pflanzende Einzelbäume (II.6.12/ Artenliste 1 bzw. Artenliste 3) |
| 8.2 |  | zu pflanzende Straßenbäume auf Privatgrund (II.6.12/ Artenliste 1 bzw. Artenliste 2) |
| 8.3 |  | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (II.6.12/ Artenliste 4 und 5) |

9. Sonstige Planzeichen


9.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

9.2  Abgrenzung von unterschiedlichen Wandhöhen

9.3  Maßangabe in Metern geplant

9.4 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ I)
Bauweise	Bauweise
Zahl der Vollgeschosse	Zulässige Dachform

9.5  Höhenbezugspunkt der herzustellenden Straße, Angabe in m ü. NHN

9.6  Bezeichnung Baufeld (BF) mit Nummer

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 Grundstücksmitteln gemessen. Bei Bau Feld 4 (BF4) ist der Eigentümerweg als Bezugspunkt heranzuziehen. Bei Bau Feld (BF5) ist die Planstraße A für die westliche Hälfte und die Planstraße C für die östliche Hälfte zur Ermittlung des Höhenbezugspunktes heranzuziehen.
- 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. 0,50 m über dem herzustellenden Gelände liegen.
- 1.4 Abgrabungen sind unzulässig. Gartengestaltungen sind hiervon ausgenommen.

2. Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung.
In den 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.

3. Städtebauliche Dichte

3.1 BF1

Hier sind gemäß Festsetzung maximal II Vollgeschosse zulässig;

3.2 BF2

Hier sind gemäß der planlichen Festsetzung mindestens II Vollgeschosse zu errichten und maximal III Vollgeschosse zulässig.
Die maximale Länge eines Hauptgebäudes beträgt 21m.

3.3 BF3

Hier sind gemäß der planlichen Festsetzung mindestens II Vollgeschosse zu errichten und maximal III Vollgeschosse zulässig.
Die maximale Länge eines Hauptgebäudes beträgt 28m.

3.4 BF4

Hier sind gemäß planlicher Festsetzung mindestens III Vollgeschosse zu errichten und maximal IV Vollgeschosse zulässig.

3.5 BF5

Hier sind gemäß planlicher Festsetzung mindestens III bzw. IV Vollgeschosse zu errichten und maximal IV bzw. V Vollgeschosse zulässig. Beziehungsweise zwingend 5 Geschosse zu errichten.

3.6 BF6

Hier sind gemäß planlicher Festsetzung mindestens III Vollgeschosse zu errichten und maximal IV Vollgeschosse zulässig.

4. Gestalterische Festsetzungen

4.1 Dachdeckung

Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 5° sind extensiv zu begrünen (Substratauflage mind. 12 cm), sofern die Flächen nicht für die Nutzung von Solarenergieanlagen in Anspruch genommen werden.
Für geneigte Dächer mit einer Dachneigung ab 6° sind kleinformatige Dachziegel oder Blechdeckung in gedeckten Rot-, Braun- oder Grautönen zulässig.
Es dürfen nicht mehr als insgesamt 50 m² Dachfläche kupfer-, zink-, oder bleigedeckt sein.

- 4.2 Dachneigung BF1, BF4, BF5, BF6
Flachdach bis max. 5°;
BF2 und BF3
Bei II Vollgeschossen:
Flachdach bis max. 5°;
Satteldach bis max. 30°;
Pulldach bis max. 16 °
Bei III Vollgeschossen:
Flachdach bis max. 5°;
- 4.3 Dachgauben sind unzulässig
- 4.4 Solarenergieanlagen sind in gleicher Dachneigung wie die Dachfläche auszubilden. Bei Flachdachausbildung sind aufgeständerte Solarenergieanlagen sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m ab Oberkante Dachhaut und mit einem Abstand von 1,50 m zur Dachvorderkante zulässig. Fassaden- und Wandanlagen sind unterhalb der Traufkanten zulässig. Freistehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind unzulässig.
- 4.5 Dachaufbauten sind innerhalb der Dachfläche zulässig und dürfen die festgesetzten Wandhöhen überschreiten, wenn sie eine Höhe von 3,0 m ab OK Dachhaut nicht überschreiten und mindestens 3,0 m von der Fassadenkante zurückversetzt errichtet werden. Bei technischen Dachaufbauten handelt es sich z.B. um Kamine, technische Anlagen, Antennen, Lichtkuppeln, Aufzugsüberfahrten. Ihre Größe und Anzahl muss untergeordnet sein und darf 30% der Fläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

5. Garagen / Stellplätze / Zufahrten

5.1 Im Bereich **BF1 (Kindertagesstätte)**

Garagen, Carports und Nebengebäude sind als extensiv begrünte Flachdächer auszubilden.

Vor Garagen- und Carportzufahrten ist ein Mindestabstand von 5,50 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einzuhalten (Stauraum).

Die Länge der Garagenzufahrt darf maximal 7,0 m betragen. Zufahrten zu Garagen und KFZ-Stellplätzen, sowie offene Stellplätze und Wege sind versickerungsfähig auszuführen.

5.2 Im Bereich **BF2** und **BF3**:

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen oder als extensiv begrüntes Flachdach auszubilden. Für Einfamilienwohnhäuser sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Im Übrigen sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Vor Garagen- und Carportzufahrten ist ein Mindestabstand von 5,50 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einzuhalten (Stauraum). Dieser Stauraum kann angerechnet werden. Je Wohneinheit muss 1 Stellplatz separat anfahrbar sein. Die Länge der Garagenzufahrt darf maximal 7,0 m betragen.

Zufahrten zu Garagen und KFZ-Stellplätzen, sowie offene Stellplätze und Wege sind versickerungsfähig auszuführen.

5.3 Im Bereich **BF4**, **BF5** und **BF6**:

Die erforderlichen Stellplätze sind in Tiefgaragen zu erbringen oder in den dafür vorgesehenen Flächen für offene Stellplätze.

Vor jeder Tiefgarageneinfahrt ist ein Mindestabstand von 3,0 m Tiefe bis zur angrenzenden Fahrbahnkante gerechnet vorzusehen. Oberirdische Zufahrten sind versickerungsfähig auszuführen.

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 (z.B. „Steingärten“) sind – mit Ausnahme von bis zu 50 cm breiten Traufstreifen entlang von Gebäudefassaden – unzulässig.

6.2 BF1

Im Baufeld 1 sind 5 Bäume 1. oder 2. Wuchsstößenordnung zu pflanzen (gem. Artenliste 2 oder 3). Zusätzlich sind im Bereich der festgesetzten Pflanzzone (I 8.3) an den Grundstücksgrenzen auf mind. 50% der Grundstückslängen zweireihige Strauchgruppen zu pflanzen, (Arten gem. Artenliste 5).

6.3 BF2, BF3

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum 1. oder 2. Wuchsstöße in Hochstammqualität oder ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen. Bei Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern ist ab einer Grundstücksgröße von 500 m² jeweils einer der errechneten Einzelbäume als Straßenbaum entlang der Planstraßen A, B bzw. C zu pflanzen. Die einzelnen Vorgartenbereiche sind mind. zu 50% als Grünflächen auszubilden.

6.4 BF4; BF5, BF6

Je 5 oberirdische und offene Kfz-Stellplätze ist in deren räumlichem Umfeld ein Laubbaum 1. oder 2. Wuchsstöße in Hochstammqualität zu pflanzen. Je angefangene 600 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum 1. oder 2. Wuchsstöße in Hochstammqualität zu pflanzen; Pflanzungen nach Satz 1 können darauf angerechnet werden.

6.5 öffentliche Grünflächen

Pflanzzone mit Einzelbäumen und Pflanzgruppen gem. planliche Festsetzung Ziff. I.8.3:

Baumpflanzungen gem. Ziff. II.6.12 – Artenliste 3. Zusätzlich sind je 100 m² umgrenzter Fläche mindestens 3 Bäume als Heister sowie 7 Sträucher gruppenweise zu pflanzen (Pflanzgruppen), Arten gem. Artenlisten 4 und 5). Die verbleibende Fläche ist mit einer standortgerechten Saatgutmischung mit hohem Kräuter- und Staudenanteil anzusäen. Pflege: zweimalige Mahd / Jahr (Mitte Juni bzw. Mitte August und Anfang September) mit Entfernung des Mähgutes.

6.6 öffentliche Grünfläche gem. planliche Festsetzung Ziff. I.7.1: Einsaat mit einer standortgerechten Saatgutmischung mit hohem Kräuter- und Staudenanteil. Pflege: zweimalige Mahd / Jahr (Mitte Juni bzw. Mitte August und Anfang September) mit Entfernung des Mähgutes.

6.7 Die zu pflanzenden Gehölze müssen Baumschulqualität entsprechen.

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 und einer durchwurzelbaren Tiefe von mindestens 1,50 m mit geeignetem Pflanzsubstrat; ausnahmsweise sind im Parkplatzbereich auch luftdurchlässige Baumscheiben zulässig.
- Bäume auf der Tiefgarage: Pflanzung in jeweils mindestens 16 m² durchwurzelbaren Boden und einer durchwurzelbaren Tiefe von mindestens 1,20 m mit geeignetem Pflanzsubstrat.
- Bäume als Heister mindestens 2xv, 150-200
- Sträucher mindestens 2xv 60-100
- Bäume in Hausgärten mindestens als H (Hochstamm) 14/16 (cm Stammumfang).

6.8 Baumscheiben bzw. Pflanzstandorte von Bäumen sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. Poller, Bügel, Granitfindlinge o.ä.) dauerhaft gegen Befahren zu sichern.

6.9 Die zu bepflanzenden Grünflächen sind von geplanten Leitungstrassen freizuhalten.

6.10 Zu Baumstandorten ist mit Leitungen jeglicher Art ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Sofern dieser Mindestabstand nicht eingehalten werden kann, sind Schutzvorkehrungen zu treffen (vgl. Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsleitungen, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 1989).

6.11 Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen hat spätestens in der an die Aufnahme der Nutzung der Gebäude anschließenden Pflanzperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft in frei wachsender natürlicher Kronenform zu erhalten. Einkürzungen der Krone und insbesondere des Leittriebs sind unzulässig. Ausfälle sowie Gehölze mit eingekürzten Kronen bzw. Leittrieben sind artgleich zu ersetzen. Fachgerechte Erziehungs- und Pflegeschnitte sind zulässig. Bei Hecken- / Strauchpflanzungen ist als Pflegemaßnahme ein abschnittsweises (Abschnitte von 10-20 m) fachgerechtes Auf-den-Stock-Setzen im Turnus von 10-15 Jahren zulässig. Diese Schnittmaßnahmen dürfen nur vom 1. Oktober bis 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) durchgeführt werden.

6.12 Pflanzliste der zu verwendenden Gehölze

Artenliste 1 - Straßenbäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus ornus	Mannaesche
Koelreuteria paniculata	Blasenesche
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Liquidambar styracifolia	Amberbaum
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Stadtbirne
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Styphnolobium japonicum	Schnurbaum
Tilia cordata „Rancho“	Amerikanische Stadtlinde

Artenliste 2 – Straßenbäume auf Tiefgarage

Amelanchier arborea „Robin Hill“	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus crus-galli „Splendens“	Hahnendorn
Crataegus laevigata „Paul’s Scarlet“	Echter Rotdorn
Crataegus lavalleyi „Carrierei“	Apfeldorn

Artenliste 3 – Bäume für die übrigen Freiflächen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Edelkastanie
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Fraxinus ornus	Mannaesche
Gymnocladus dioicus	Geweißbaum
Koelreuteria paniculata	Blasenesche
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Nyssa sylvatica	Tupelobaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Liquidambar styracifolia	Amberbaum
Prunus avium „Plena“	Kleinkronige Kirsche

Pyrus calleryana „Chanticleer“	Stadtbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Styphnolobium japonicum	Schnurbaum
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbäume i. Sorten	

Artenliste 4 - standortheimische Bäume in Hecken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Pyrus communis	Wild-Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche

Artenliste 5 - standortheimische Sträucher in Hecken

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare *	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus cartharticus *	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Gemeine Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Dünenrose
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

und andere geeignete Blütensträucher

- **Im Bereich von Kleinkind-Spielplätzen:** hier sind keine Pflanzen zu verwenden, von denen Teile beim menschlichen Verzehr Vergiftungserscheinungen hervorrufen können; insbesondere ist die Lage giftiger Pflanzenarten des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 17.04.2000 zu berücksichtigen.

Die Verwendung gärtnerischer Zuchtformen, insbesondere buntlaubige Sorten bzw. Sorten mit kugelförmigen Kronen ist unzulässig.

- 6.13 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten mit insektenschonendem Lichtspektrum (z.B. Gelblicht oder LED-Beleuchtung) zu verwenden.
- 6.14 Zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelung und zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit wird für Zufahrten und oberirdische Stellplätze, Parkstreifen, Parkplätze, Fahrgassen im Parkplatzbereich, Feuerwehrzufahrten

etc., sofern dort kein Umgang mit wassergefährdenden Substanzen erfolgt, eine wasserdurchlässige Bauweise festgesetzt.

7. Einfriedungen

- 7.1 Einfriedung der privaten Vorgartenzone: Max. 1,30 m hohe Holz- und Metallzäune mit senkrechten Latten bzw. Stäben und/oder Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen. 15 cm Bodenfreiheit zur Unterkriechbarkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten. Mauern, Gabionen, durchlaufende Zaunsockel und Streifenfundamente sind unzulässig. Punktfundamente z.B. für Zaunsäulen sind zulässig.
- 7.2 Einfriedungen zu öffentlichen Grünflächen, Wegeflächen: siehe 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 Abstützung bis max. Geländehöhe zulässig. 15 cm Bodenfreiheit zur Unterkriechbarkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten. 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.

- 8.2 Bei der Errichtung der Erschließungsstraßen sind, um eine geregelte Oberflächenentwässerung zu gewährleisten, Auffüllungen und Abgrabungen bis zu 0,75 m zulässig.

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. Unterbauungen, die Satz 1

entsprechen, sind von der GRZ-Berechnung ausgenommen. Tiefgaragen sind grundsätzlich nur mit einer Überdeckung von mindestens 60 cm zulässig.

Bei Baumstandorten auf der Tiefgarage ist pro Baum auf einer Fläche von 16 m² eine durchwurzelbare Tiefe von mindestens 1,20 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

Zulässigkeit von schutzbedürftigen Außenwohnbereichen

Im Anschluss an die in den Abbildungen rot gekennzeichneten Fassaden dürfen keine schutzbedürftigen Frei- und Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien usw.) entstehen.

Schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien usw.), die im Anschluss an die in den Abbildungen grün gekennzeichneten Fassaden bzw. im Bereich der grün gekennzeichneten Fläche entstehen, sind durch vorgehängte Glasfassaden, Glaselemente oder andere bauliche, gleichwertige Lärmschutzmaßnahmen so abzuschirmen, dass der tagsüber (6 bis 22 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert IGWWA,Tag = 59 dB(A) der 16. BImSchV in 2 m über der Mitte der als Außenwohnbereich genutzten Fläche nachweislich eingehalten wird.

Grundrissorientierung

In den Abbildungen rot gekennzeichneten Fassaden dürfen keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen zu liegen kommen.

Passiver Schallschutz

Passive Schallschutzmaßnahmen sind für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 notwendig, welche über Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in den rot, grün und blau gekennzeichneten Fassaden belüftet werden müssen. Diese Aufenthaltsräume sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/ systemen/ anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Dies gilt auch für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die im Bereich der grün und blau gekennzeichneten Fläche entstehen.



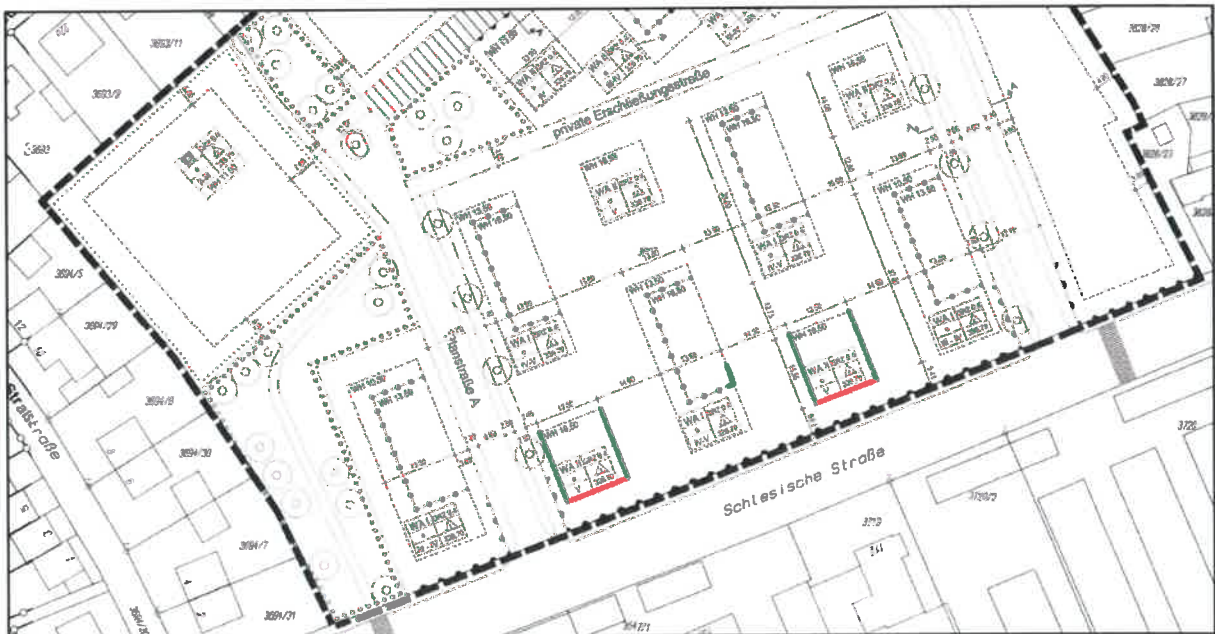
Kennzeichnung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für Fassadenbereiche auf Höhe des Erdgeschosses



Kennzeichnung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für Fassadenbereiche auf Höhe des ersten und zweiten Obergeschosses



Kennzeichnung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für Fassadenbereiche auf Höhe des dritten Obergeschosses



Kennzeichnung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für Fassadenbereiche auf Höhe des vierten Obergeschosses

11. Niederschlagswasser

Für die öffentlichen Verkehrsflächen sind für die Planstraßen A und C Mulden zur Wasserführung vorgesehen. Die Querstraße wird mit Sickerpflaster ausgebildet. Das überschüssige Wasser wird über Sinkkästen und eine Regenwasserkanalisation einer zentralen Versickerung im Baugebiet zugeführt und dort versickert.

Über die Sinkkästen können auch Starkniederschlagsereignisse und extreme Witterung (Frost) abgeführt werden.

Das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Hinweis:

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten. Es sollte deshalb das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach und unverschmutzten Hofflächen nicht gesammelt werden, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.

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.

12. Denkmalpflege

Bodendenkmäler:

Auf dem Baugrundstück fanden im September und Oktober 2020 archäologische Prospektionen statt. Es konnte ein langer, fast parallel zur Schlesischen Straße verlaufender Spitzgraben dokumentiert werden, der ca. 2 m tief war. Weitere Befunde wurden nicht aufgedeckt.

Für die geplante Erschließung und Bebauung ist das Areal aus Sicht der Bodendenkmalpflege freigegeben.

Baudenkmäler:

Im Baugebiet und im näheren Umfeld sind keine Baudenkmäler vorhanden.

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

2.1.2 Der Einsatz von Streusalz soll unterbleiben.

2.1.3 Auf den gesamten Grün- und Freiflächen ist der Einsatz von Mineraldünger und Pestiziden zu vermeiden.

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 Grundsätzlich wird die Begrünung von Fassaden und Dächern empfohlen.

2.2.4 Bei großflächigen Glasflächen sollen Maßnahmen zum Vogelschutz vorgesehen werden.

2.2.5 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.

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

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. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen (AGBGB) wird verwiesen.

4. Feststofffeuerungsanlagen

Für Errichtung und Betrieb häuslicher Feststofffeuerungsanlagen ist die Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV – in der derzeit gültigen Fassung 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. 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).

8. 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.

9. Immissionsschutz

Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der zum Zeitpunkt des Bauantrags bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109-1 zu erfüllen.

10. Abfallentsorgung

Die Abfallbehältnisse sind an den Abfuhrtagen an der Planstraße A, B oder C bereitzustellen.

11. Grundwasser

Das Vorhaben liegt im Bereich mit gespannten Grundwasserverhältnissen. Bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis kann das Grundwasser bis ca. 319,6 m ü. NHN ansteigen.

12. Bodenschutz








Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen Flächen, die als Grünfläche 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.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

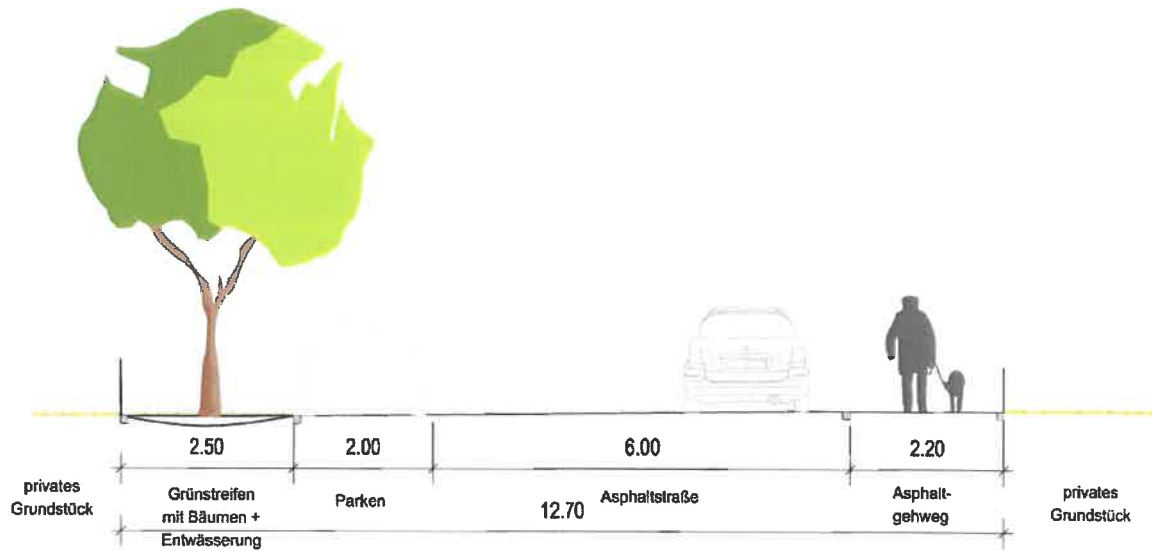
13. Hang und Schichtwasser

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

IV. Planliche Hinweise

- | | | |
|-----|--|---|
| 1. |  | Flurstückgrenze mit Grenzstein |
| 2. |  | Gebäudebestand |
| 3. | 1685/58 | Flurstücknummer |
| 4. | ----- | geplante Grundstücksgrenze |
| 5. |  | Sichtdreieck 3/70 m |
| 6. | P03 | Parzellennummer |
| 7. |  | Querungshilfe / Fußgänger |
| 8. |  | Oberflurhydrant Bestand |
| 9. | +330.30
 | Höhenbezugspunkt bestehendes Gelände,
Angabe in m ü. NHN |
| 10. |  | offene Stellplätze |

V. Prinzipschnitte Erschließungsstraßen



Planstraße A bzw. C



Planstraße B



Eigentümerweg