



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach § 9 BauVO

0.1 Bauweise

0.1.1 Das Baugebiet hat offene Bauweise.

0.1.2 Die baulichen Anlagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO und Gebäulichkeiten gem. Art. 7 Abs. 5 BayBO dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen erstellt werden.

0.1.3 Die Abstandflächen richten sich nach Art. 6 und 7 BayBO.

0.1.4 Zu den seitlichen Grundstücksgrößen ist mind. eine erforderliche Abstandfläche von seitlicher Bebauung freizubehalten. Bauliche Anlagen gemäß 0.1.2 können bei Doppelhausbebauung ausnahmsweise zugelassen werden.

0.2 Mindestgröße der Baugrundstücke

0.2.1 Bei Einzelhausgrundstücken 500 m²
Bei Doppelhausgrundstücken 250 m²

0.2.2 Bei Einzelhäusern, Grundstücksbreite entlang der Straße mind. 19,00 m.
Bei Doppelhäusern, Grundstücksbreite entlang der Straße mind. 20,00 m.

0.3 Firstrichtung

0.3.1 Die abzuführende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstreifen der Zeichen unter Ziffer 2.1 und 2.2.

0.3.2 Bei I + D:
Trauf- und Ortsgangüberstand max. 0,80 m,
bei Balkonüberdachungen bis Balkonkante

0.3.3 Bei II:
Traufüberstand max. 0,60 m, bei Balkonüberdachungen bis Balkonkante,
Ortsgangüberstand max. 0,80 m,
bei Balkonüberdachungen bis Balkonkante

Festsetzungen nach Art. 91 BayBO

0.4 Gebäude

0.4.1 Zu den planlichen Festsetzungen Ziff. 2.1 und 2.2

Dachform : Satteldach 37°
Dachdeckung : Farbe ziegelrot
Kniestock : bei I + D max. 0,80 m; bei II max. 0,40 m (konstruktiv)
Sockelhöhe : max. 0,30 m (WK Kältedeckel)
Traufhöhe : bei I + D max. 3,80 m ab natürlicher Geländeoberfläche
 : bei II : max. 6,50 m Geländeoberfläche

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1 : 5000

ZEICHENERKLÄRUNG für die planlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 Abs. 2 Ziffer 1 BauVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Angaben:

2.1 Zulässig 1 Vollgeschöb und DG als Vollgeschöb, Satteldach, Firstrichtung nach Mittelstreifen; GRZ = 0,4; GFZ = 0,6

2.2 Zulässig 2 Vollgeschöbe als Höchstgrenze; Satteldach, Firstrichtung nach Mittelstreifen; GRZ = 0,4; GFZ = 0,6

2.3 Geschöflächenzahl

2.4 Grundflächenzahl

2.5 Zahl der Vollgeschöbe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 offene Bauweise

3.1.1 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Baulinie
Ausnahme : Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauVO

3.3 Baugrenze

4. Einrichtungen, Anlagen und Flächen für den Gemeinbedarf

entfällt

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege

5.1 Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (Harthäuser Weg)

5.2 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen in Metern. Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 100 m über Fahrbahnkante durch nichts behindert werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Dachgauben sind in einer Breite von 1 - 2 Sparrenabständen zulässig. Mindestabstand der Gauben vom Ortsgang 2,00 m. Die Trauf- und Ortsgangausbildung sämtlicher zusammenhängender Gebäude ist gleich zu gestalten. Die Fassadengestaltung hat in heller Farbe zu erfolgen. Schornsteine sind in der Nähe des Dachfirstes hochzuführen und müssen den Dachfirst mindestens 0,50 m überragen.

0.4.2 Einzel- und Doppelhäuser : je 200 m² Grundstücksfläche ist nur 1 Wohnung zulässig.

0.5 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude gestalterisch anzupassen.

0.5.1 Traufhöhe nicht über 2,75 m an der Grundstücksgrenze.

0.5.2 Bei zusammengebauten Garagen oder Nebengebäuden ist einheitliche Fassadengestaltung, Traufhöhe, Dachneigung und Dachdeckung zwingend.

0.5.3 Soweit der Einfahrts- oder Garagenbereich an die Straßenfläche angrenzt, muß dieser eine Stellfläche von mind. 5,00 m Tiefe auf eigenem Grund freibleiben, wobei die Fläche zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf. Das gleiche gilt für private Stellplätze.

0.6 Einfriedungen

0.6.1 Nur Betonsockel von max. 0,03 m über Fahrbahn- bzw. Gehsteigniveau mit Humushinterfüllung für Rasen und Stauden (Vorgartenbereich).

0.6.2 Holzzaun Isenrechte und waagrechte Latten, in jedem Fall straßenunseitig einheitlich nicht geschlossen, von max. 1,00 m über Fahrbahn in Verbindung mit Heckenhinterpflanzung (kein Jägerzaun); Seitlich und hinten ist Maschendrahtzaun mit und ohne Betonsockel (Höhe max. 0,15 m über Gelände) möglich.

0.7 Bodenkennzeichnung

Gräben sind dem Bayr. Landesamt für Denkmalpflege frühzeitig anzuzeigen. Eine Bebauung in diesem Bereich darf erst nach Freigabe durch das LfD erfolgen.

0.8 Grundstücksaufrichtungen und Abgrabungen

Grundstücksaufrichtungen und Abgrabungen im Bereich des unbebauten Geländes sind unzulässig. Ausnahme nur im begründeten Härtefall.

ZEICHENERKLÄRUNG für die planlichen Festsetzungen

6. Verkehrsflächen

6.1 Straßenverkehrsfläche mit Fahrtrichtung

6.2 Gehsteige und öffentliche Fuß- und Radwege

6.3 Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

6.4 Private Kundenparkplätze

7. Fläche für Versorgungsanlagen

7.1 Umformstation

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

8.1 20 kV Freileitung ist im Baugebiet zu verkabeln.

9. Grünflächen

9.1 Öffentliche Grünflächen (Retentionsraum)

9.2 Kinderspielplatz

9.3 Zu pflanzende Klein- und Großbaum (bodenständige Arten), Pflanzangebot

9.4 Zu pflanzende Sträucher (bodenständige Arten), Pflanzangebot

10. Wasserflächen

10.1 Allachbach

11. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

entfällt

12. Flächen für die Land- und für die Forstwirtschaft

entfällt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.9 Pflanzungen

0.9.1 Festsetzungen für öffentliche Grünflächen

An den vorgesehenen Erschließungsstraßen sind Klein- und Großbäume zu pflanzen (Pflanzangebot). Es sind nur Bäume aus nachstehender Liste (unter Ziff. 0.9.4) zu verwenden.

Als Unterraum ist eine Landschaftsrassenmischung mit Krautereibeimung zu verwenden.

Die öffentliche Grünanlage am Allachbach ist nur mit standortheimischen Gehölzen nachfolgender Liste (unter Ziff. 0.9.4) zu bepflanzen. Die Verwendung bodendeckender Kleingehölze ist unzulässig. Zusätzlich können am Allachbach feuchtlebende Arten gemäß dem derzeit in Bearbeitung befindlichen "Entwicklungsplan für Allachbach" gepflanzt werden.

Der Spielplatz ist mit natürlichen Materialien zu gestalten (Holzbauelemente).

Im unmittelbaren Bereich des Spielplatzes ist auf Pflanzenarten zu verzichten, die in der Bekämpfung des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10. März 1975 als giftige Pflanzen gekennzeichnet wurden.

Die Wegeverbindungen in der öffentlichen Grünanlage sind als wassergebundene Decken auszuführen.

Der Einsatz von Pestiziden und Mineraldüngern ist auf öffentlichen und privaten Flächen verboten.

Für alle öffentlichen Flächen sind Freiflächengestaltungspläne im M 1 : 100 oder 1 : 200 zu erstellen und dem Amt für Umwelt- und Naturschutz zur Begutachtung vorzulegen. Die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche ist in Übereinstimmung mit dem Revitalisierungskonzept des Allachbaches zu erfolgen.

0.9.2 Festsetzungen für halboffene Grünflächen (Außenanlagen zum Ladengeschäft)

Der Stellplatz am vorgesehenen Ladengeschäft ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern einzugrünen (siehe Artenliste unter Ziff. 0.9.4).

Der Stellplatz ist mit einem versickerungsfähigen Belag zu versehen.

Für die Außenanlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan im M 1 : 100 oder 1 : 200 zu erstellen und dem Amt für Umwelt- und Naturschutz zur Begutachtung vorzulegen.

0.9.3 Festsetzungen für private Grünflächen

Pro 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortheimischer Laubbau oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Die Pflanzung von Nadelholzhecken ist unzulässig.

Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist zwischen den Einfahrten beiderseits der Grundstücksgrenze je ein mindestens 0,50 m breiter Pflanzstreifen anzulegen.

50 % der insgesamt auf den Einzelgrundstücken zu pflanzenden Gehölze müssen der Liste unter Punkt 0.9.4 entsprechen.

Die Beauftragung der Grundstücke ist in der auf den Abschluss der Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode, also Herbst oder Frühjahr, durchzuführen und dem Umweltamt der Stadt Straubing anzuzeigen.

ZEICHENERKLÄRUNG für die planlichen Festsetzungen

13. Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft

entfällt

14. Stadterhaltung und Denkmalschutz

entfällt

15. Sonstige Pflanzzeichen

15.1 Flächen für Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung.

15.2 Flächen für private Stellplätze

15.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

15.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes.

16. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

16.1 Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen).

17. Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten

17.1 Flurstücksgrenze mit Grenzstein

17.2 Wohngebäude

17.3 Wirtschafts- und gewerbliche Gebäude / Nebengebäude

17.4 Böschung

17.5 Abgemerkter Weg

17.6 Höhenlinie mit Angabe 0, NN

17.7 Flurstücknummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Garagen- und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig auszubilden. Von den Dachflächen anfallendes Regenwasser ist zu versickern.

Die Grundstücksparzellen am westlichen Ortsrand sind entlang der Westgrenze mit einem mindestens 2,00 m breiten Gehölzpflanzung zu versehen. (Grenzabstand der Sträucher mindestens 0,50 m.)

Pro 10 lfdm ist mindestens 1 Baum zu pflanzen. Zu verwenden sind ausschließlich Gehölze der Artenliste unter Ziff. 0.9.4.

(Grenzabstand bei Bäumen mindestens 2,00 m.)

0.9.4 Baumartenauswahl- und Strauchliste

Baumartenauswahl:

Acer campestre	- Feldahorn	Sorbus aria	- Mehlbeere
Acer platanoides	- Spitzahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Cornus betulus	- Hainbuche	Tilia cordata	- Winterlinde
Fraxinus excelsior	- Esche	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Quercus robur	- Stieleiche	Prunus avium	- Vogelkirsche

Strauchliste:

Cornus sanguinea	- Roter Hirtengelb
Corylus avellana	- Haselnuß
Craepulus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Seltene Heckenkirsche
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wulstiger Schneeball
Prunus padus	- Traubeneiche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rosa canina	- Hundrose
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball
Rubus fruticosus	- Brombeere
Humulus lupulus	- Hopfen
Hedera helix	- Efeu

0.10 Technischer Umweltschutz

- Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe dürfen eine Nennwärmeleistung von 50 kW nicht überschreiten.

- Kamine für Feuerungsanlagen, die mit festen Brennstoffen betrieben werden, müssen von der Grundstücksgrenze zu benachbarten Baugrundstücken mindestens 12,00 m entfernt sein.

- Umschreibung der Nennwärmeleistung und Reduzierung des Kaminabfanges sind bei Erfüllung der Anforderung nach § 5 a der Feuerungsanlagenverordnung zulässig. Gilt nicht für 2- geschödlge Wohnhäuser.

0.11 Altlasten

Im gesamten Baugebiet sind keine Altlasten bekannt.

BEBAUUNGS- und GRÜNORDNUNGSPLAN Nr.: 117

„AM HARTHÄUSER WEG“

STADT : STRAUBING

REG. BEZIRK : NIEDERBAYERN M 1 : 1000

Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 14.12.1992

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 15 vom 15.04.1993

Auslegung des Vorentwurfes und öffentliche Anhörung vom 26.04.1993 bis 26.05.1993

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.07.1993 bis 26.08.1993 in Straubing öffentlich ausgestellt.

Straubing, den 28.10.1993

Oberbürgermeister

Die Stadt Straubing hat mit Beschluss des Stadtrates vom 11.10.1993 den Bebauungsplan I d. F. vom 02.06.1993 (letzte Änderung am 21.07.1993 gemäß § 10 BauGB und gemäß Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzungsbeschluss.

Straubing, den 28.10.1993

Oberbürgermeister

Die Regierung von Niederbayern hat mit diesem Bebauungsplan mit Schreiben vom 16.3.1993, GZ: 220-1682/93-117, keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Der Bebauungsplan ist durch öffentliche Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 12 am 24.03.1993 bekanntgemacht worden. Gemäß § 12 Satz 4 BauGB ist der Bebauungsplan durch diese Veröffentlichung rechtsverbindlich. Dieser rechtsverbindliche Bebauungsplan liegt samt Begründung im Stadtbaumamt Straubing öffentlich aus.

Straubing, den 05.04.1994

Oberbürgermeister

STADTBAUAMT - STADTPLANUNG STRAUBING

Gefertigt : 02.06.1993
Gesehen : 02.06.1993
Geändert : 21.07.1993
Zur genaueren Maßentnahme nicht geeignet!
Stadtgrundkarte M 1 : 1000 vom 02.06.1993

Baudirektor
Straubing, den 02.06.1993