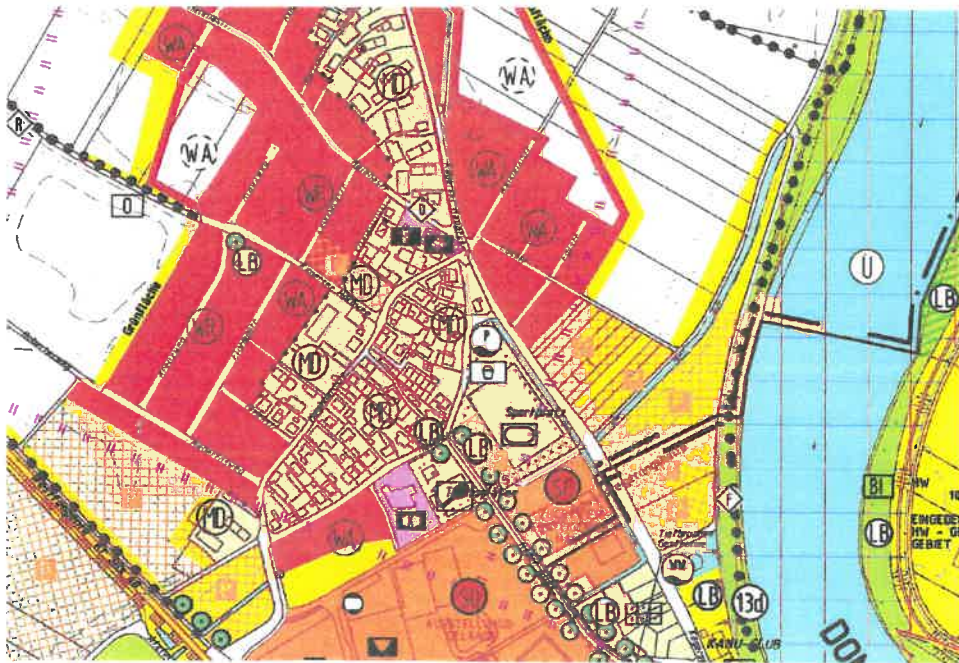


Stadt Straubing



Bebauungsplan- Änderung „Am Hochweg“ (Nr. 1/1) Ortsteil Kagers

Planliche und textliche Festsetzungen/ Hinweise



Unmaßstäblicher Auszug des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes
(Planungsstand 13.07.2006)



Die Stadt Straubing hat mit Beschluss des Stadtrates vom 07.07.2008 die Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung „Am Hochweg“ (Ortsteil Kagers) (Nr. 1/1) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt.

Straubing, 11.02.2020


Markus Pannermayr
Oberbürgermeister



Der Satzungsbeschluss der Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung ist durch ortsübliche Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 08 vom 13.02.2020 im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB erneut ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung ist damit zum 31.07.2008 rückwirkend in Kraft getreten.

Straubing, 17.02.2020


Markus Pannermayr
Oberbürgermeister





I. Planliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

- 1.1  Mischgebiet (§ 6 BauNVO)


2. Maß der baulichen Nutzung

(§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)


- 2.1 **II** bauliche Höchstgrenze max. 2 Vollgeschosse;

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

- 3.1  Baugrenze
Erdgeschossige Terrassen, Terrassenüberdachungen und Eingangsüberdachungen dürfen die parallel zum Kagerser Hochweg verlaufende, zurückgesetzte südliche Baugrenze um max. 3 m überschreiten.

- 3.2  Baulinie

- 3.3  Innerhalb des rot dargestellten Bauraumes ist die Wohnnutzung unzulässig.
Gewerbliche Nebengebäude sind als Grenzsanbau an einer Grundstücksgrenze zulässig.

4. Flächen für den Gemeinbedarf

(§5 Abs.2 Nr.2 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

- 4.1  Flächen für Gemeinbedarf

- 4.2  Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

- 4.3  Feuerwehr

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§6 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

5.1  Neu zu pflanzende Bäume

5.2  Zu erhaltende Bäume

6. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§5 Abs. 4, §9 Abs. 6 BauGB)




6.1  Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegt

7. Sonstige Planzeichen




7.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des geänderten Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

7.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

II. Planliche Hinweise

1.  Mögliche Grundstücksteilung
2.  Vorgeschlagener Gebäudestandort
3.  Vorgeschlagener Standort für Garagen/ Carports/
Nebengebäude

4. Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten

- 4.1  Flurstückgrenze mit Grenzstein
- 4.2  Wohngebäude
- 4.3  Wirtschafts- und gewerbliche Gebäude
- 4.4 216/2 Flurstücknummer

III. Textliche Festsetzungen

1. **Maß der baulichen Nutzung**
(§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 1.1 GRZ = 0,6
 - 1.2 GFZ = 1,2
2. **Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 2.1 Offene Bauweise
 - 2.2 Die Abstandsflächen und Grenzabstände richten sich nach Art.6 BayBO

Bei Ausbildung von Doppelhäusern gilt abweichend zu Art. 6 Abs. 6 BayBO:
Vor drei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügt als Tiefe der Abstandsfläche die Hälfte der nach Abs. 5 erforderlichen Tiefe, mindestens jedoch 3 m.
 - 2.3 An der Grenze zusammengebaute Gebäude sollen sich in der Dachform und -neigung entsprechen. Ausschlaggebend hierfür ist der zuerst eingereichte Bauantrag.
3. **Gebäude**

Wandhöhe:	max. 6,70m
Dachform:	symmetrisch geneigtes Satteldach
Dachneigung:	15°- 38°
Dachdeckung:	kleinformatige Dachplatten in gedeckten Rottönen

Dachgauben sind unzulässig.
4. **Grünordnung**
 - 4.1 Private Grundstücke
 - 4.1.1 Je Parzelle ist ein großkroniger Laubbaum der Artenliste 1 als Hochstamm an der Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Straßen zu pflanzen. Die Pflanzfläche soll mindestens 3 x 3m betragen. Doppelhausgrundstücke gelten hierfür als eine Parzelle. Für die weitere Gartengestaltung sollen überwiegend einheimische Pflanzenarten verwendet werden.

4.2 Gehölzartenauswahlliste

4.2.1 Artenliste Nr. 1:

Heimische Gehölze:

Stieleiche –	Quercus robur
Spitzahorn –	Acer platanoides
Winterlinde –	Tilia cordata

5. Einfriedungen

- 5.1 Zum öffentlichen Raum hin sind Einfriedungen nur als Holzlatten- oder Metallstabzäune mit einer max. Höhe von 1,2 m über OK Gehsteig und ohne Sockel oder durchlaufende Streifenfundamente zulässig.

6. Hochwasser

- 6.1 Die FOK von Schlafräumen muss für den Fall des Versagens der Hochwasserschutzanlagen bei einem 100-jährigen Hochwasser ($HW_{100} = 320,10$ m ü. NN) auf einer Kote von mindestens 320,60 m ü. NN liegen.

7. Technischer Umweltschutz

- 7.1 Häusliche Feststofffeuerungsanlagen sind zulässig, wenn in Abstimmung mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz der Nachweis erbracht wird, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu befürchten sind und der dzgh. Kamin ausreichend von Nachbarwohnungen bzw. Nachbargrundstücken (auch außerhalb des Baugebietes) entfernt oder die Kaminhöhe ausreichend hoch ist. Für die Ermittlung der erforderlichen Kaminhöhe sind auch unbebaute Baugrundstücke bzw. Grundstückbereiche einzubeziehen (maximale mögliche Gebäudehöhe und minimaler Gebäudeabstand).

IV. Textliche Hinweise

1 Bodendenkmalschutz

- 1.1 Bei eventuell auftretenden Bodendenkmälern ist die Stadtarchäologie Straubing zu verständigen.

2. Ökologische Aspekte

- 2.1 Beleuchtungskörper sollten mit für Insekten schonenden und energiesparenden Leuchtmitteln ausgestattet werden.
- 2.2 Der Unterbau von Verkehrsanlagen sollte – soweit möglich - mit Bauschuttrecyclingmaterial ausgeführt werden.
- 2.3 Garagenzufahrten und Pkw-Stellplätze sollten in wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen.
- 2.4 Es wird zur Schonung von wertvollen Primärressourcen dringend empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung umweltschonender Baustoffe (z. B. auch Materialien aus dem Baustoffrecycling) und die Versorgung mit Wärme und Warmwasser mittels regenerativer Energieträger zu achten. So sollte – auch bzgl. der besonderen Relevanz des Klimaschutzes - die Energieversorgung primär mittels Solarenergie und nachwachsender Energieträger schadstoffarm sichergestellt werden. Den Bauwerbern wird empfohlen, sich diesbezüglich entsprechender Informationsangebote zu bedienen.
- 2.5 Der Einsatz von Streusalz und chemischen Pflanzenschutz- und Düngemittel soll unterbleiben.
- 2.6 Zur Rückhaltung und Nutzung von anfallendem Dachflächenwasser wird die Einrichtung ausreichend dimensionierter Regenwasserzisternen für Freiflächenbewässerung und Toilettenspülung empfohlen.

3. Landwirtschaft

- 3.1 Die angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe dürfen in ihrer betrieblichen Entwicklung nicht beeinträchtigt werden. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können gelegentlich Lärm- und Geruchsemissionen auftreten. Zumutbare landwirtschaftliche Emissionen sind zu dulden.

4. Grünordnung

- 4.1 Auf allen anderen privaten Grundstücken sollen zwei Bäume der obigen Auswahlliste an den Straßen gepflanzt werden (Bestandsschutz).

5. Baumschutzverordnung

- 5.1 Die Baumschutzverordnung ist zu beachten. Die genauen Standorte der festgesetzten Baumpflanzungen sind aufgrund der neu zu errichtenden Versorgungsleitungen mit der Stadtwerke Straubing GmbH abzustimmen.

Die planlichen und textlichen Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Am Hochweg“ (09.06.1964), werden für den geänderten Geltungsbereich ersetzt.