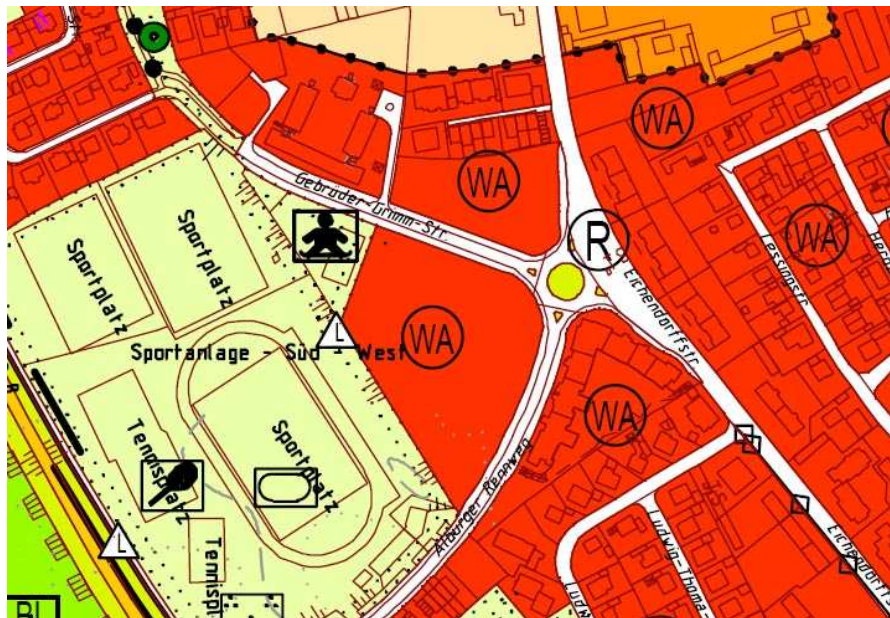




STADT STRAUBING

Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „An der Eichendorffstraße“ (Nr. 109/2) § 13a BauGB

Planliche und textliche Festsetzungen/ Hinweise



Unmaßstäblicher Auszug des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes
(Planungsstand 25.05.2012)

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  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung


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

- 2.1 **II** max. 2 Vollgeschosse zulässig
Mittelstrich ist Hauptfirstrichtung
- 2.2 **II - III** min. 2 Vollgeschosse zulässig, max. 3 Vollgeschosse
zulässig. Mittelstrich ist Hauptfirstrichtung.
(Parzellen Nr. 1, 2, 3, 4)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

- 3.1 **O** Offene Bauweise


- 3.2  Baugrenze
Nebenanlagen gem. §14 BauNVO, Garagen und Nebengebäude gem. Art. 6 Nr. 9 BayBO sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig. Davon ausgenommen ist in Parzelle 1 der westliche Bereich: hier sind Stellplätze zur Straße hin außerhalb der Baugrenze zugelassen.


- 3.3  Baulinie

4. Verkehrsflächen

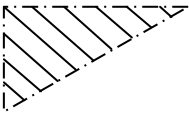
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- 4.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche

- 4.2  Mehrzweckfläche
(Parken, Ausweichen, Straßenraumbegrünung, Garagenzufahrten)
Im Mehrzweckstreifen sind keine Leitungen zulässig.
Ausnahme: nördlicher Mehrzweckstreifen der inneren Erschließungstrasse. Die Belagsgestaltung ist weitgehend wasserdurchlässig auszubilden.


- 4.3  Fuß- und Radwegeverbindung

4.4  Bushalteplatz

4.5  Sichtdreiecke
An den Einmündungen sind Sichtfelder gem EAE 85/95 einzuhalten. Innerhalb der Sichtfelder darf die Sicht ab 1,0 m über Fahrbahnoberkante durch nichts beeinträchtigt werden. Einzelne Hochstämme im Sichtfeld sind nur aufgeastet zulässig.


5. Grünflächen


(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5.1  Private Vorgartenzone entlang des öffentlichen Straßenraums (siehe III.8.1.1)


6. 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)

6.1  zu pflanzende Einzelbäume mit Standortfestlegung (siehe III.8.2)

6.2  zu pflanzende Einzelbäume ohne Standortfestlegung (siehe III.8.2)


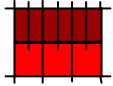




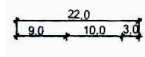

7. Sonstige Planzeichen

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


7.2  Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

7.3  Lärmschutzwand, H = 3,00 m (siehe III.7)

II. Planliche Hinweise

1.  Mögliche Grundstücksteilung
2.  Vorgeschlagener Gebäudestandort
3.  Vorgeschlagener Standort für Garagen/ Carports
4.  Vorgeschlagene Parzellennummerierung
5.  Mögliche Grundstücks- und Garagenzufahrten
6.  Beispielhafte Schnitte
7.  Maßangaben
8. Asphalt Erläuternde Hinweise
9.  Die Abfallbehältnisse der Parzellen 11 – 14 sind an der gekennzeichneten Stelle bereit zu stellen und nach Entleerung wieder zu entfernen.

10. Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten

- 10.1  Flurstückgrenze mit Grenzstein
- 10.2  Gebäudebestand
- 10.3 216/2 Flurstücksnummer

III. Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

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

1.1 GRZ = 0,40

1.2 GFZ = 1,20

2. Bauweise

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

2.1 Nur Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig.

2.2 Je Wohneinheit ist eine Mindestgrundstücksgröße von 200 qm erforderlich.

Im Bereich der Parzelle 2 ist je Wohneinheit eine Mindestgrundstücksgröße von 80 qm erforderlich.

Im Bereich der Parzellen 1, 3 und 4 ist je Wohneinheit eine Mindestgrundstücksfläche von 120 qm erforderlich.

2.3 Die Abstandsflächen richten sich nach Art.6 BayBO 2008.

3. Garagen und Stellplätze, Nebengebäude

3.1 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Farbgebung, Form und Gestaltung anzupassen und unterzuordnen. Kollektorflächen sind zulässig.

3.2 Garagenvorplätze/Stellplätze

Die Oberflächenentwässerung der befestigten Flächen erfolgt in die Privatgrundstücke. Zwischen Garagentor und Fahrbahnrand muss ein Stauraum von mindestens 5,50 m, nicht eingezäunt, freigehalten werden. Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

4. Baugestaltung

4.1 Wandhöhen

Bei 2 Vollgeschossen traufseitige Wandhöhe max. 6,50 m

Bei 3 Vollgeschossen traufseitige Wandhöhe max. 9,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der fertigen Straßenoberkante in Grundstücksmitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Kniestock zwischen 1,25 m – 1,99 m unzulässig.

- 4.2 Dachformen: symmetrisches Satteldach (SD), Pultdach (PD)
Firstrichtung parallel zum Mittelstrich
- 4.3 Dachneigung: SD 12° - 27°, PD 10° - 20°
- 4.4 Dachüberstände: an der Traufseite von 80 – 150 cm,
am Ortgang bis zu 80 cm zulässig
- 4.5 Dachdeckung: kleinformartige Dachplatten in gedeckten Rot-, Braun-,
und Grautönen. Stehfalzdeckung, Farbe Grau.
- 4.6 Dachgauben, Dachaufbauten: sind nicht zulässig
- 4.7 Solar- und Photovoltaikanlagen:
Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche. Freistehende Anlagen sind nicht zulässig.
- 4.8 Gebäudefirst: bei rechteckigem Baukörper verläuft der Gebäudefirst
parallel zur längeren Gebäudeseite.
- 4.9 Wandfläche: Zulässig sind folgende Oberflächen.
- glatter Außenputz
- großflächige Verkleidungen mit Holz bzw. Holzwerkstoffen, lasiert oder decken gestrichen.
Putze mit Glimmerzusatz, stark gemusterte, bzw. strukturierte Putze oder Zierputze aller Art sind nicht zulässig.
- 4.10 Gebäudesockel: sind im Farbton der Fassade zu erstellen und dürfen
optisch nicht in Erscheinung treten.
- 4.11 Tiefgaragen: Bereiche über Tiefgaragen sind flächig zu begrünen
bzw. mit begehbaren Flächen auszustatten. Eine Erdüberdeckung von min. 30 cm ist vorzusehen, für Baumpflanzungen min. 60 cm.

5. Außenanlagen

5.1 private Freiflächen, befahrbar

Für die Garagenvorplätze und nicht überdachten Stellplätze sind versickerungsfähige Beläge festgesetzt (Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke, Granit- oder Betonpflaster mit Rasen- oder Splittfuge, Ökopflaster).

5.2 Einzäunung der Parzellen

Garagenzufahrten ohne straßenseitige Einfriedung

Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten einheimischen Gehölzen (siehe III.8.1.2), senkrechte Holzlattenzäune, bevorzugt in Lärchenholz und Metallzäune mit senkrechten Füllstäben bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Zusätzlich sind bei seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen Maschenzäune mit Hinterpflanzung (siehe III.8.1.2) und einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Aus dem Gelände hervorstehende Zaunsockel sind nicht zulässig.

5.3 Gelände

Zu jedem Bauantrag (auch Genehmigungsfreistellung) ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Eingangs, den geplanten und ursprünglichen Geländeverlauf auf dem Grundstück, darstellt.

Die fertige Erdgeschoßoberkante (OKFFB EG) mit dem Hauseingang darf max. 30 cm über dem Messpunkt auf der Mitte der straßenzugewandten Grundstücksgrenze liegen.

5.4 Mülltonnen

Mülltonnen, Wertstofftonnen, Papiertonnen und ähnliches müssen so aufbewahrt werden, dass diese vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Sofern die Aufbewahrung in Gebäuden nicht möglich ist, sind zur Sichtabschirmung geeignete Umbauungen, Umpflanzungen oder Überdachungen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

6. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

- 6.1 Die Baugrundstücke können auf OK Erschließungsstraße aufgefüllt werden. Darüber hinausgehende Geländeauffüllungen (z.B. „Terrassenhügel“) sind unzulässig. Maßnahmen der Gartengestaltung (z.B. Hochbeet, Kräuterspirale o.ä.) sind hiervon nicht betroffen.
- 6.2 Stützmauern o.ä. sind unzulässig.
- 6.3 Abgrabungen sind außer bei öffentlichen Erschließungsmaßnahmen unzulässig.

7. Immissionsschutz - Schallschutz

Im Südwesten angrenzend befindet sich eine Sportanlage, im Westen angrenzend eine Spielanlage (Skater, Basketball etc.), im Südwesten verläuft in ca. 210 m Entfernung die Bundesstraße 8.

Die künftigen Bewohner bzw. Nutzer des Baugebietes werden darauf hingewiesen, dass die schallmäßige Vorbelastung durch die benachbarten Nutzungen als ortsüblicher Bestand hinzunehmen ist. Die geplante Lärmschutzwand mit 3 m Höhe kann die Immissionen lediglich im Freibereich und den Erdgeschossen abmindern, nicht aber in den Obergeschossen. Die Einhaltung von Immissionsrichtwerten für Immissionsorte außerhalb der Gebäude kann in keinem Bereich sichergestellt werden.

Die relevanten Wohnräume sind durch ausreichende passive Schallschutzmaßnahmen so auszustatten, dass bewertete Innenraumpegel von 35 dB(A) tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr) und 25 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Für das geplante Gebiet wird festgelegt, dass mögliche Messungen und Beurteilungen von Schallimmissionen ausschließlich innerhalb der Räume bei geschlossenen Fenstern, Türen und sonstigen Öffnungen ins Freie anzuwenden sind.

7.1 Schallschutzmaßnahmen

Entlang der südwestlichen und der westlichen Grenze des Baugebietes wird eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,00 m über Geländeniveau errichtet. Die Wand muss fugendicht ausgeführt werden und ein Flächengewicht von mindestens 25 kg/m² aufweisen.

Das bewertete Schalldämmmaß der Außenwände darf einen Wert von $R'w = 45$ dB(A) nicht unterschreiten.

Für die Lärmschutzwände dürfen nur Punktfundamente erstellt werden. Streifenfundamente sind unzulässig.

Die Fenster von Aufenthalts- und Schlafräumen müssen in funktionsfähig eingebautem Zustand mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse III nach VDI 2719 entsprechen.

Schlaf- und Kinderzimmer müssen mindestens ein zum Lüften geeignetes Fenster (abgeschirmt oder straßenabgewandt) aufweisen oder sind mit einer geeigneten Schalldämmlüftung auszurüsten.

Für die übrigen Aufenthaltsräume wird der Einbau eines zum Lüften geeigneten Fensters (abgeschirmt oder straßenabgewandt) empfohlen.

8. Grünordnung

8.1 Private Grünflächen

8.1.1 Private Vorgartenzone entlang des öffentlichen Straßenraums (siehe I.5.1)

Die 3 m tiefe private Vorgartenzone entlang des öffentlichen Straßenraums ist als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

8.1.2 Gehölzpflanzungen

Pro Bauparzelle ist je 500 m² ein kleinkroniger Laubbaum der Artenliste 8.3.3 zu pflanzen (keine Sorten mit abnormen Wuchs)

Mindestens 30 % der zu pflanzenden Sträucher müssen der Artenliste 8.3.3 entsprechen.

Nadelgehölzhecken sind unzulässig.

8.2 Öffentliche Grünflächen

8.2.1 Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum

Je Einzelbaum ist eine Mindestfläche von 10 m² von jeglicher Befestigung freizuhalten.

Dieser Einzelbaum ist durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen.

Der notwendige Sicherheitsabstand zu Leitungen ist einzuhalten.

Pro Straßenzug ist eine Baumart auszuwählen.

An der inneren Erschließungsstraße sind Einzelbäume der Artenliste 8.3.2 zu pflanzen.

Entlang der Gebrüder-Grimm-Straße und dem Alburger Rennweg sind Einzelbäume der Artenliste 8.3.1 zu pflanzen.

8.3 Artenliste

8.3.1 Artenliste großkronige Bäume für öffentliche Grünflächen

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

8.3.2 Artenliste kleinkronige Bäume für Privatgärten und in den Straßenzügen

Carpinus betulus „Monumentalis“	kleinkronige Säulenhainbuche
Cercidiphyllum japonicum	Judasblattbaum
Prunus avium „Plena“	kleinkronige Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Acer campestre	Feld-Ahorn
Pyrus calleryana „Chanticleer“	chin. Wildbirne

Obstbäume; Hochstamm oder Halbstamm; alte, bewährte und heimische Sorten

8.3.3 Artenliste Sträucher

Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial, verpflanzte Sträucher

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	Liguster
Lonicera xylosteum*	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball
Salix in Sorten	Weidenarten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

8.3.4 Pflanzqualitäten:

Bäume I. Ordnung:

Straßenbäume und Bäume in öffentlichen Grünflächen

mind. Hochstamm, 2xv., STU 16 – 18 cm

Bäume in privaten Grünflächen

mind. Hochstamm, 2xv., STU 14 – 18 cm

oder v.Heister 200 -250 cm

Bäume II. Ordnung: - mind. Hochstamm, 3xv., sTU 12- 14 cm

oder v.Heister, 150 – 200 cm

Obstbäume: - Hochstamm, mind. 2xv

Hecken: - Bäume v.Heister 100 – 150 cm

- Sträucher v.Str., mind. 3 – 5 Triebe, 60 -100 cm

- Pflanzabstände zwischen Reihen 1,0 m und in den
Reihen – 1,5 m

IV. Textliche Hinweise

1. Bodendenkmäler

Gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Stadtarchäologie/Gäubodenmuseum zu melden.

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 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 (insb. Passivhaus Institut/ Darmstadt) zu bedienen.

2.4 Der Einsatz von Streusalz, chemischen Pflanzenschutz- und Düngemittel soll unterbleiben.

2.5 Es wird 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 WWA Deggendorf zu informieren.

2.6 Auf den Privatgrundstücken sollten wasserdurchlässige Beläge verwendet werden.

2.7 Für anfallendes Dachflächenwasser wird die Nutzung mittels ausreichend dimensionierter Regenwasserzisternen für Freiflächenbewässerung und Toilettenspülung empfohlen.

3. Ver- und Entsorgung

- 3.1 Das Schmutz- und Niederschlagswasser wird über einen Mischwasserkanal entsorgt. Eine geplante Versickerung ist nachzuweisen (z.B. Baugrundgutachten).
- 3.2 Im Verkehrsbereich werden Rohrrigolen errichtet.
- 3.3 Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas ist durch die Stadtwerke Straubing GmbH gesichert.
- 3.4 Die möglichst ausschließliche regenerative Energiegewinnung wird empfohlen.
- 3.5 Die Abfallentsorgung obliegt dem Zweckverband Abfallbeseitigung Straubing Stadt und Land.