

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach Art. 9 BaupO
01. Bauweise
01.1 Das Baugebiet hat offene und halboffene Bauweise
01.2 Die baulichen Anlagen (Geschoss unterhalb der Geländeoberfläche sowie Nebenbauten im Sinne des § 1 BauVO) und Gebäudeteile (gemäß Art. 7 Abs. 4 BaupO) dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen erstellt werden.
01.3 Die Abstandslinien richten sich nach Art. 6 und 7. BayBO
02. Mindestgröße der Baugrundsstücke
02.1 Bei Reihenhausgrundstücken: $\geq 100 \text{ m}^2$
02.2 Bei Einzelhausgrundstücken: 500 m^2
02.3 Bei Einzelhäusern: Grundstücksbreite entlang der Straße mind. 9,00 m
03. Firsterrichtung
03.1 Die einzuhaltende Firsterrichtung verläuft parallel zum Mittelstreifen der Zeichen unter Ziffer 2.1 - 2.3.
03.2 Traufüberstand max. 0,40 m, bei Balkonüberdachungen bis Balkonkante.
03.3 Ortsgangüberstand max. 0,50 m, bei Balkonüberdachungen bis Balkonkante.
Festsetzungen nach Art. 91 BayDO
04. Gebäude
04.1 Zu den planlichen Festsetzungen Ziffer 2.1 - 2.3
Dachform: Satteldach 30°
Dachdeckung: Farbe gegen Blau
Kniestock: max. 0,80 m bei 1:1,0; 0,15 m konstruktiv bei 1/1
Sockelmaße: max. 0,50 m WK bei 1:1,0
Traufhöhe: bei 1:1,0 max. 1,10 m ab natürlicher Höhe; bei 1:1 max. 0,50 m Geländeoberfläche
Dachgebäude sind in einer Breite von 1,2 Sparnenabständen zulässig. Die Trauf- und Ortsgangüberstände seitlicher zusammenhängender Gebäude ist gleich zu gestalten. Die Fassadengestaltung hat in heller Farbe zu erfolgen. Schornsteine sind in der Nähe des Gebäudes hochzuführen und müssen den Dachfirst mindestens 0,50 m überragen.
04.2 Bauweise
Mehrfamilienwohnhäuser: Gebäudehöhe max. 20,00 m.
Wohnhäuser: Je 125 m^2 Grundstücksfläche ist max. 1 WE zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

05. Garagen und Nebengebäude
Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude gestalterisch anzupassen.
05.1 Traufhöhe nicht über 2,75 m an der Grundstücksgrenze.
05.2 Bei halboffener Bauweise nur Satteldach zulässig, ansonsten Flach- oder Satteldach wobei die Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen ist.
05.3 Bei zusammengehörenden Garagen oder Nebengebäuden ist einheitliche Fassadengestaltung, Traufhöhe und Dachneigung zwingend.
05.4 Soweit der Einbau von Garagen an die Straßenfronte angrenzt, muß diese eine Stellfläche von mind. 5,00 m Tiefe auf eigenem Grund freibleiben, wobei die Fläche zur Straße hin nicht angebaut werden darf. Das gleiche gilt für private Stellplätze und für Gemeinschaftsstellplätze.
06. Einfriedigung
06.1 Nur Betonsockel von max. 0,10 m über Fahrbahn bzw. Geländeoberfläche mit Mauerwerkerrichtung für Rasen- und Straußen voranparteebereich.
06.2 Holzzaun (einfache und waagrecht) grün in einem 1:1,0 Straßenzugehörigkeit einmündend hochgezogen von max. 1,00 m über Fahrbahn in Verbindung mit Mauerwerkerrichtung voranparteebereich. Einmalig sind in Mauerwerkerrichtung einmündend hochgezogen von max. 1,15 m über Geländeoberfläche.
07. Bodenbeschulung
Garagen sind im Bau- und Betrieb für den Wassereintritt zu schützen. Die Beschulung im Bereich darf nicht mit Fliese durch die Voranparteebereich.
08. Grundstückskaufschaltungen und Abgründungen
Grundstückskaufschaltungen und Abgründungen im Bereich des unbebauten Gebietes sind unzulässig. Ausnahme nur im begründeten Notfall.
09. Pflanzungen
09.1 Festsetzungen für öffentliche Grünflächen
Im unmittelbaren Bereich von Spielplatzanlagen ist auf Pflanzentypen zu verzichten, die in der Bestimmung des Bundesministeriums für Jugend, Familie und Gesundheit vom 12.03.1975 als giftig für Kinder bezeichnet wurden.
Die Pflanzung auf dem Brunnengelände der Stadtwerke westlich der Emanuel-Schwaneder-Straße ist in ihrer derzeitigen Form im wesentlichen zu erhalten.
Wendepflanzen mit einem Mindestdurchmesser von 16,00 m sind im Straßenschnitt quer zur Mindestfahrspurgröße (Hochstange, 3 x vergrößert) mit Drahtballierung $16 \times 30 \text{ cm}$ zu beschützen.
Fuß- und Radwege in öffentlichen Grünflächen sind in wassergebundener Weise zu erstellen.
Der Einsatz für Unterhaltungen ist für den Landschaftswall zu verwenden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Alle öffentlichen Grünflächen einschließlich der Landschaftswälle sind nach stadtplanerischen Gesichtspunkten zu bepflanzen (siehe Auswahlliste bei privaten Grünflächen).
Für die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen einschließlich der Landschaftswälle sind Freilandgestaltungspläne in M 1:100 oder 1:200 anzufertigen und den Sachgebiet für Naturschutz zur Stellungnahme vorzulegen.
Unterflächen mit bodendekenden Strauchern sind unzulässig.
Schnitzsträucher sind mit Landschaftsbesontheiten mit Kräftehemmung durchzuführen, Grünanlagen wie vor und bis max. 2-bändige Wiesen zu unterhalten.
Der Einsatz von Palmen und Mauerkräutern ist auf öffentlichen Flächen verboten.
09.2 Festsetzungen für private Grünflächen
Pro 200 m^2 Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgemässer Laubbau oder ein Obstbaum zu pflanzen.
Die Pflanzung von Nadelholzarten ist unzulässig.
Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist zwischen den Einfriedigungsbauteilen der Grundstücksgrenze je ein mindestens 0,50 m breiter Pflanzstreifen anzulegen.
Die Garagen und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig auszubilden.
Bei Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen ist das Sachgebiet Naturschutz zu befragen.
Der Einsatz von Pestiziden und Herbizidengemischen ist verboten.
50 % der neu zu pflanzenden Gehölze müssen der nachstehenden Gehölzliste entsprechen.
Die Landschaftswälle zum Südring sind auf privaten Flächen ausschließlich mit Bäumen und Sträuchern nachstehender Liste zu bepflanzen:
Pflanzensachverständige:
Aster, Ligustrum, Yucca, Kirsche, Weißdorn, Forsythie, Fuchsia, Geranie, Heidekraut, Lavendel, Mimose, Salvia, Stachys, Verbena, Zierstrauch, Zwergmispel, Zytisus.
Sträucher:
Cornus sanguinea, Rubus, Hainbuche, Ligustrum, Prunella, Rhamnus, Sarcocolla, Viburnum, Weidenweißdorn, Prunus spinosa.
Bäume:
Aster, Ligustrum, Yucca, Kirsche, Weißdorn, Forsythie, Fuchsia, Geranie, Heidekraut, Lavendel, Mimose, Salvia, Stachys, Verbena, Zierstrauch, Zwergmispel, Zytisus.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

010. Technischer Umweltschutz
Folgendes gilt nur für die erste Hausreihe entlang des Südring.
Im Dachgeschoss dürfen Fenster nur Schräglage, die zum Südring weisen (Südost) nicht erreicht werden. Ausnahme bei Einbau von Schräglagenfenster über ein abgewinkeltes Fenster (Nord-, Ost- oder Westseite). Die Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Lüftung) in den Dachgeschossen müssen ein resultierendes Schallemissionsmaß von mindestens 35 dB(A) aufweisen.
09.3 Festsetzungen für private Grünflächen
Pro 200 m^2 Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgemässer Laubbau oder ein Obstbaum zu pflanzen.
Die Pflanzung von Nadelholzarten ist unzulässig.
Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist zwischen den Einfriedigungsbauteilen der Grundstücksgrenze je ein mindestens 0,50 m breiter Pflanzstreifen anzulegen.
Die Garagen und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig auszubilden.
Bei Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen ist das Sachgebiet Naturschutz zu befragen.
Der Einsatz von Pestiziden und Herbizidengemischen ist verboten.
50 % der neu zu pflanzenden Gehölze müssen der nachstehenden Gehölzliste entsprechen.
Die Landschaftswälle zum Südring sind auf privaten Flächen ausschließlich mit Bäumen und Sträuchern nachstehender Liste zu bepflanzen:
Pflanzensachverständige:
Aster, Ligustrum, Yucca, Kirsche, Weißdorn, Forsythie, Fuchsia, Geranie, Heidekraut, Lavendel, Mimose, Salvia, Stachys, Verbena, Zierstrauch, Zwergmispel, Zytisus.
Sträucher:
Cornus sanguinea, Rubus, Hainbuche, Ligustrum, Prunella, Rhamnus, Sarcocolla, Viburnum, Weidenweißdorn, Prunus spinosa.
Bäume:
Aster, Ligustrum, Yucca, Kirsche, Weißdorn, Forsythie, Fuchsia, Geranie, Heidekraut, Lavendel, Mimose, Salvia, Stachys, Verbena, Zierstrauch, Zwergmispel, Zytisus.
Folgendes gilt für das gesamte Baugebiet:
- 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.
- Übersiedelung der Nennwärmeleistung und Reduzierung des Kaminstrahles sind bei Erfüllung der Anforderung nach § 5 a der Feuerungsanlagenverordnung zulässig.
011. Altlasten
Im gesamten Baugebiet sind keine Altlasten bekannt.

ZEICHNERKLÄRUNG für die planlichen Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung
- 11. Allgemeines Wohngebiet w/m BaulV
- 2. Maß der baulichen Nutzung
- 21. Zulässig 1 Vollegeschoss und GG als Vollegeschoss, Satteldach, Firsterrichtung nach Mittelstreich, GRZ = 0,4, GRZ = 0,8.
- 22. Zulässig 1 Vollegeschoss und GG als Vollegeschoss, Satteldach, Firsterrichtung nach Mittelstreich, GRZ = 0,4, GRZ = 0,8.
- 23. Zulässig 2 Vollegeschosse als Höchstgrenze, Satteldach, Firsterrichtung nach Mittelstreich, GRZ = 0,4, GRZ = 0,8.
- 24. GFZ: Geschossflächenzahl
- 25. GRZ: Grundrandszahl
- 26. I - II: Zahl der Vollgeschosse
- 3. Bauweise, Bäume, Baugrenzen
- 31. o: offene Bauweise
- 32. ho: halboffene Bauweise
- 33. Baugrenze
- 4. Einrichtungen, Anlagen und Flächen für den Gemeinbedarf
- 5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege
- 51. Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (Äußere Passauer Straße, Südring)
- 52. Schrägdeck mit Angabe der Schenkelweiten in Metern innerhalb der Schrägdeck darf die Sicht ab 100 m über Fahrbahnoberkante durch nichts behindert werden.

ZEICHNERKLÄRUNG für die planlichen Festsetzungen

- 6. Verkehrsflächen
- 61. Straßenverkehrsfläche mit Gehweg und Fahrbahn
- 62. Gehwege und öffentliche Fuß- und Radwege
- 63. Straßenbegrenzungslinie
- 64. Privatweg mind. 3,50 m
- 7. Fläche für Versorgungsanlagen
- 71. Umformstation
- 72. Gasregenerationsstation
- 73. Container für wiederverwertbare Abfälle
- 74. Multivolumenstation
- 8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- 81. 20 kV Kabel bzw. Freileitung (mit Sicherheitszone)
- 82. Wasserleitung DN 100/102
- 9. Grünflächen
- 91. Öffentliche Grünflächen
- 92. Landschaftswall, nur verbriefte Teilungsgrenze im WK verläuft auf der Güterseite
- 93. Kinderspielfeld
- 94. Zu pflanzende Klein- und großblau Bodenständige Arten, Pflanzgebiet
- 95. Zu pflanzende Straucher (Bodenständige Arten, Pringelgebiet)
- 96. vorhandene Bepflanzung ist zu erhalten
- 10. Wasserflächen
- 101. Schutzgebiet für Grund- und Quellwassererzeugung
- 102. Geltungsbereich Engere Schutzzone (Wasserschutzgebiet)
- 103. Geltungsbereich weitere Schutzzone (Wasserschutzgebiet)

ZEICHNERKLÄRUNG für die planlichen Festsetzungen

- 104. geplantes Wassernetzgebiet
- 105. Brunnen
- 11. Kamine für Aufschaltungen und Abgründungen
- 12. Flächen für die Land- und für die Forstwirtschaft
- 13. Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft
- 14. Stadterhaltung und Denkmalschutz
- 15. Sonstige Pflanzzeichen
- 15.1 Flächen für Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
- 15.2 Flächen für private Stellplätze
- 15.3 Flächen für Gemeinschaftsgaragen, Zufahrt in Pfeilrichtung
- 15.4 Flächen für Gemeinschaftsstellplätze
- 15.5 Landschaftswall aus Holz
- 15.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 15.7 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Gebietes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- 15.8 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches entfällt
- 16. Kennzeichnung und nrichtliche Übernahmen
- 16.1 Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermesseln)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000

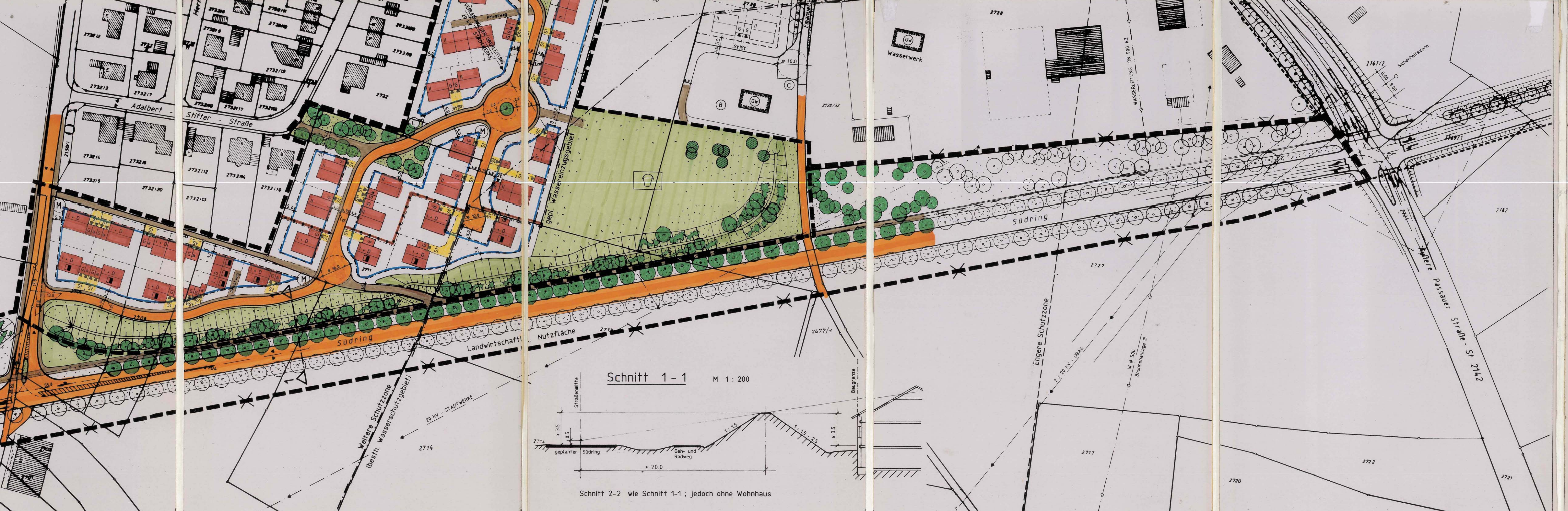
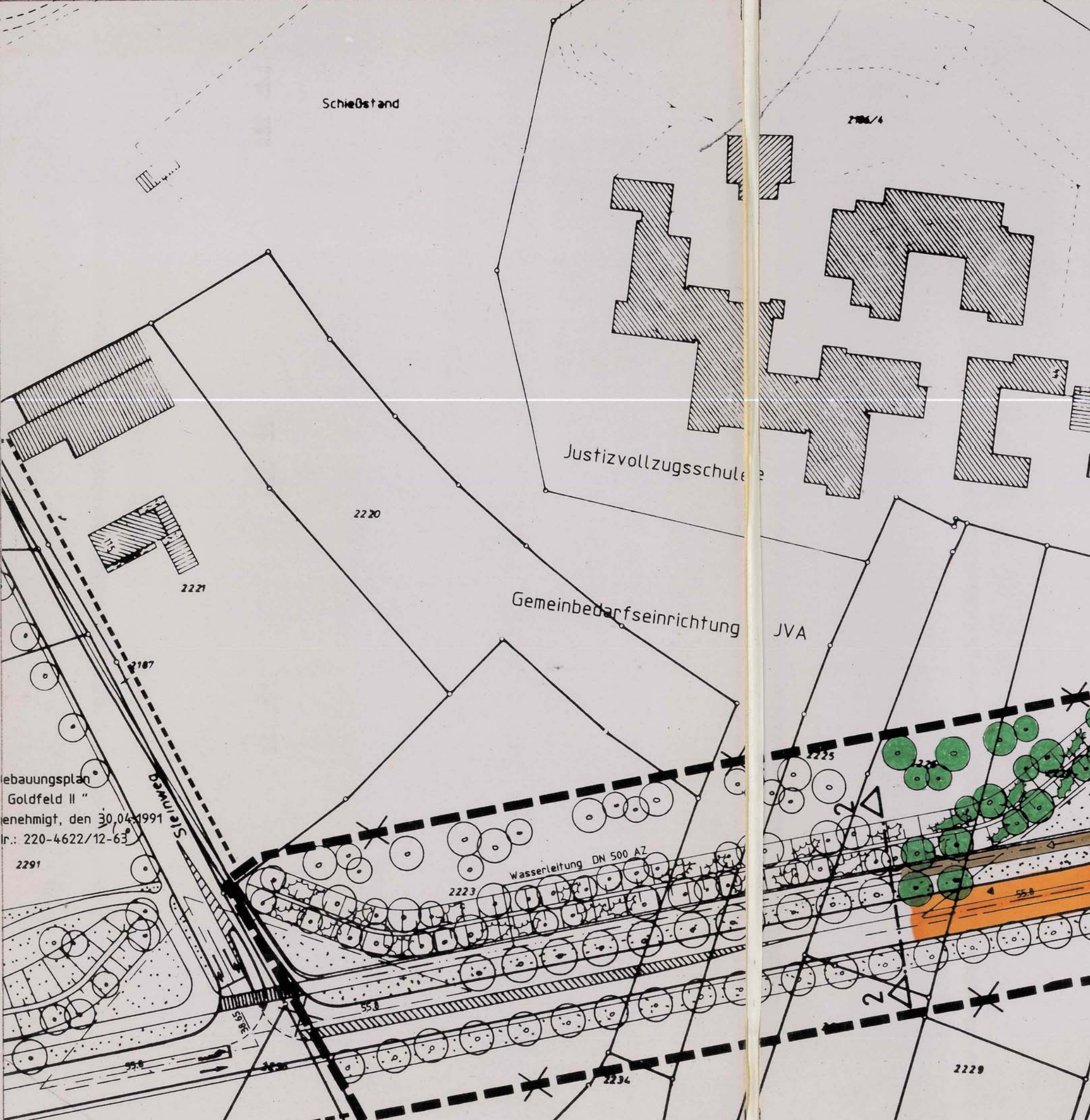


ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



ZEICHNERKLÄRUNG für die planlichen Festsetzungen

- 17. Kartenzeichen der bayrischen Flurkarten
- 17.1 Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 17.2 Wohngebäude
- 17.3 Wirtschafts- und gewerbliche Gebäude / Nebengebäude
- 17.4 Böschung
- 17.5 Abgekanteter Weg
- 17.6 Höhenlinie mit Angabe in MN
- 17.7 Flurstücksnummer



BEBAUUNGS- und GRÜNDUNGSPLAN Nr.: 104
"AM WASSERWERK III"
STADT : STRAUBING
REG. BEZIRK : NIEDERBAYERN M 1:1000

Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom: 29.06.1992
Örtliche Bekannmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 35 vom: 06.08.1992
Auslegung des Vorentwurfes und öffentliche Anordnung vom: 10.08.1992 bis: 10.09.1992

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom: 24.05.1993 bis: 24.06.1993 in Straubing öffentlich angelegt.
Abs. 3 BauGB vom: 23.01.1995 bis: 06.02.1995

Die Stadt Straubing hat mit Beschluss des Stadtrates vom: 27.03.1995 den Bebauungsplan I gemäß § 10 BauGB und gemäß Art. 11 Abs. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Regierung von Niederbayern hat zu diesem Bebauungsplan mit Schreiben vom: 02.04.1995 (Zulassungsnummer: 26) die Genehmigung erteilt.
Schriften geltend gemacht: 15/11 vom: 08.04.1995

Der Bebauungsplan ist durch örtliche Verordnungen im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 36 am: 24.06.1995 bekanntgemacht worden. Gemäß § 12 Satz 4 BauGB ist der Bebauungsplan durch diese Veröffentlichung rechtsverbindlich. Dieser rechtsverbindliche Bebauungsplan liegt samt Begründung im Stadtamt Straubing öffentlich aus.

STADTBAUAMT - STADTPLANUNG STRAUBING
Geleitig: 23.04.1993
Geleitig: 23.04.1993
Geleitig: 17.01.1994
Geleitig: 27.05.1992

Geleitig: 06.04.1995
Geleitig: 06.04.1995
Geleitig: 15.09.1995
Geleitig: 15.09.1995
Geleitig: 15.09.1995
Geleitig: 15.09.1995

Zur genauen Maßnahme nicht geeignet!
Stadtplan Nr. 1/1000 vom: 23.04.1993
Straubing, den: 23.04.1993