

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach § 9 BauGB

01. Bauweise

01.1 Das Baugelände hat offene und halboffene Bauweise

01.2 Die baulichen Anlagen (Geschoss unterhalb der Geländeoberfläche sowie Nebenanlagen im Sinne des § 1 BauGB) und Gebäudeteile (gemäß Art. 7 Abs. 4 BauGB) dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen erstellt werden.

01.3 Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 und 7 BauGB

02. Mindestgröße der Baugrunderfläche

02.1 Bei Reihenhausgrundstücken: 100 m^2

02.2 Bei Einzelhausgrundstücken: 500 m^2

02.3 Bei Einzelhäusern, Grundstücksbreite entlang der Straße mind. $9,00 \text{ m}$

03. Festschichtung

03.1 Die einzuhaltende Festschichtung verläuft parallel zum Mittelstreifen der Straßen unter Ziffer 2.1 - 2.3

03.2 Traufüberstand max. $0,40 \text{ m}$, bei Balkonüberdachungen bis Balkonterrasse

03.3 Ortsgangüberstand max. $0,50 \text{ m}$, bei Balkonüberdachungen bis Balkonterrasse

Festsetzungen nach Art. 91 BauGB

04. Gebäude

04.1 Zu den planlichen Festsetzungen Ziffer 2.1 - 2.3

Dachform: Satteldach 30°
 Dachdeckung: Farbe gegen Blau
 Kniestock: max. $0,80 \text{ m}$ bei $1:1,0$ bis $0,15 \text{ m}$ bei $1:0,5$
 Sockelmaße: max. $0,50 \text{ m}$ bei $1:1,0$ bis $0,15 \text{ m}$ bei $1:0,5$
 Traufhöhe: bei $1:1,0$ max. $1,10 \text{ m}$ bei natürlicher Höhe $0,10 \text{ m}$ max. $0,50 \text{ m}$ Geländeoberfläche

Dachgärten sind in einer Breite von 1,2 Sparrabständen zulässig. Die Trauf- und Ortsgangabdeckung sämtlicher 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 $0,50 \text{ m}$ überragen.

04.2 Bauweise

Mehrfamilienwohnhäuser: Gebäudehöhe max. $20,00 \text{ m}$, Je 125 m^2 Grundstücksfläche ist max. 1 WE zulässig

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 $2,75 \text{ m}$ 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 zusammengebauten Garagen oder Nebengebäuden ist einheitliche Fassadengestaltung, Traufhöhe, Dachneigung und Dachdeckung zwingend

05.4 Soweit der Einbau von Garagenbereichen an die Straßenfronte angrenzt, muß dieser eine Stellfläche von mind. $5,00 \text{ m}^2$ Fläche 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. $0,13 \text{ m}$ über Fahrbahn bzw. Gehsteigebereich mit Mauerwerkverkleidung für Raster- und Stäben (Vorgartenbereich)

06.2 Holzzaun (einfache und waagrecht) ist nur in einem Fall, nämlich dann, wenn die Einfriedigung nicht geschloßen von max. $1,00 \text{ m}$ über Fahrbahn in Verbindung mit Mauerwerkverkleidung angebracht werden kann, zulässig. Die Höhe der Mauerwerkverkleidung ist auf $0,13 \text{ m}$ über Fahrbahn begrenzt. Die Höhe der Einfriedigung ist auf $1,15 \text{ m}$ über Gelände begrenzt.

07. Bodenbeschichtung

Garagen sind im Bau- und Betrieb für durchdringende Fröhen zu schützen. Eine Beschichtung dieser Bereiche darf nicht durch die Fröhen entstehen

08. Grundstückskaufverträge und Abtragungen

Grundstückskaufverträge und Abtragungen im Bereich des unbebauten Geländes sind unzulässig. Ausnahme nur im begründeten Interesse

09. Pflanzungen

09.1 Festsetzungen für öffentliche Grünflächen

Im unmittelbaren Bereich von Spielplatzanlagen ist auf Pflanzarten zu verzichten, die in der Bebauungsplanung des Bundesministeriums für Jugend, Familie und Gesundheit vom 19.03.1975 als giftig für Kinder bezeichnet wurden

Die Pflanzung auf dem Brunnengelände der Stadtwerke westlich der Erbauer-Straße ist in ihrer derzeitigen Form im wesentlichen zu erhalten

Wendepflanzungen mit einem Mindestdurchmesser von $10,00 \text{ m}$ sind im Straßeneckenbereich zulässig. Mindestanzahl: 3 pro Wendepflanzung mit Durchmesser $10,00 \text{ m}$ zu bezeichnen

Fuß- und Radwege in öffentlichen Grünflächen sind in wasserbegleitender Weise zu erstellen

Der Einsatz von Unterlagern ist für den Landschaftswahl zu verwenden

09.2 Festsetzungen für private Grünflächen

Pro 200 m^2 Grundstücksfläche ist mindestens ein standortheimischer Laubbau oder ein Obstbaum zu pflanzen

Die Pflanzung von Nadelbäumen ist unzulässig

Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist zwischen den Einfriedigungsbauteilen der Grundstücksgrenze je ein mindestens $0,50 \text{ m}$ tiefer Pflanzstreifen anzulegen

Die Garagen und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig auszubilden. Bei Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen ist das Dachgebiet Naturschutz zu bezeichnen

Der Einsatz von Pestiziden und Herbiziden ist zu vermeiden

50 % der neu zu pflanzenden Gehölze müssen der nachstehenden Gehölzliste entsprechen

Die Landschaftswahl zum Südsüd ist auf privaten Flächen ausschließlich mit Bäumen und Sträuchern nachstehender Liste zu bepflanzen:

Laubbäume:
 Acer platanoides, Betula pendula, Carpinus betulus, Fraxinus excelsior, Quercus robur, Sorbus aria, Sorbus aucuparia, Tilia cordata, Tilia platyphyllos, Prunus avium

Sträucher:
 Cornus sanguinea, Cornus avellana, Cotoneaster nemoralis, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Sambucus nigra, Viburnum lantana, Prunus laevis, Prunus spinosa

Feuereiche:
 Robinie, Eiche, Buche, Hainbuche, Stieleiche, Winterlinde, Sommerlinde, Vogelkirsche

Refer. Metropolen:
 Hainbuche, Englischer Waldkornel, Liguster, Gemeine Haselnuss, Schwarzer Holunder, Weißer Schmeißel, Traubenkirsche, Stieleiche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Alle öffentlichen Grünflächen einschließlich der Landschaftswahl sind im städtebaulichen Gelände zu berücksichtigen (siehe Ausführliche bei privaten Grünflächen)

Für die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen einschließlich der Landschaftswahl sind Freizeitanforderungen im $1:1.000$ oder $1:2.000$ anzufertigen und den Sachgebiet für Naturschutz zur Stellungnahme vorzulegen

Unterlagern sind in bodendruckenden Sträuchern und unzulässig

Schutzunterlagen sind mit Landschaftsbeeinträchtigungen mit Kräfteentziehung durchzuführen, Grünanlagen wie vor und bis max. 2-bändige Weisen zu unterhalten

Der Einsatz von Pestiziden und Herbiziden ist auf öffentlichen Flächen verboten

09.2 Festsetzungen für private Grünflächen

Pro 200 m^2 Grundstücksfläche ist mindestens ein standortheimischer Laubbau oder ein Obstbaum zu pflanzen

Die Pflanzung von Nadelbäumen ist unzulässig

Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist zwischen den Einfriedigungsbauteilen der Grundstücksgrenze je ein mindestens $0,50 \text{ m}$ tiefer Pflanzstreifen anzulegen

Die Garagen und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig auszubilden. Bei Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen ist das Dachgebiet Naturschutz zu bezeichnen

Der Einsatz von Pestiziden und Herbiziden ist zu vermeiden

50 % der neu zu pflanzenden Gehölze müssen der nachstehenden Gehölzliste entsprechen

Die Landschaftswahl zum Südsüd ist auf privaten Flächen ausschließlich mit Bäumen und Sträuchern nachstehender Liste zu bepflanzen:

Laubbäume:
 Acer platanoides, Betula pendula, Carpinus betulus, Fraxinus excelsior, Quercus robur, Sorbus aria, Sorbus aucuparia, Tilia cordata, Tilia platyphyllos, Prunus avium

Sträucher:
 Cornus sanguinea, Cornus avellana, Cotoneaster nemoralis, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Sambucus nigra, Viburnum lantana, Prunus laevis, Prunus spinosa

Refer. Metropolen:
 Hainbuche, Englischer Waldkornel, Liguster, Gemeine Haselnuss, Schwarzer Holunder, Weißer Schmeißel, Traubenkirsche, Stieleiche

Folgendes gilt für das gesamte Baugelände:

- Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe dürfen eine Nennleistung von 50 kW nicht überschreiten
- Kamine für Feuerungsanlagen, die mit festen Brennstoffen betrieben werden, müssen von der Grundstücksgrenze zu benachbarten Baugrundstücken mindestens $12,00 \text{ m}$ entfernt sein
- Überschreitung der Nennleistung und Reduzierung des Kaminabstandes sind bei Erfüllung der Anforderung nach § 5 a der Feuerungsanlagenverordnung zulässig

0.11 Altlasten

Im gesamten Baugelände sind keine Altlasten bekannt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.10 Technischer Umweltschutz

Folgendes gilt nur für die erste Hausreihe entlang des Südring

Im Dachgeschoss dürfen Fenster nur Schräglage, die zum Südring weisen (Südseite nicht erreicht werden). Ausnahme: Einbau von Schrägläufiger oder Lüftungsmöblier über ein abgewinkeltes Fenster (Nord-, Ost- oder Westseite). Die Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Lüfter u.ä.) im Dachgeschossbereich müssen ein resultierendes Schalleinstreummaß (R_{res}) von mindestens 35 dB aufweisen

Folgendes gilt für das gesamte Baugelände:

- Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe dürfen eine Nennleistung von 50 kW nicht überschreiten
- Kamine für Feuerungsanlagen, die mit festen Brennstoffen betrieben werden, müssen von der Grundstücksgrenze zu benachbarten Baugrundstücken mindestens $12,00 \text{ m}$ entfernt sein
- Überschreitung der Nennleistung und Reduzierung des Kaminabstandes sind bei Erfüllung der Anforderung nach § 5 a der Feuerungsanlagenverordnung zulässig

0.11 Altlasten

Im gesamten Baugelände sind keine Altlasten bekannt

ZEICHENERKLÄRUNG für die planlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

11 (WA) Allgemeines Wohngebiet + 4. BauND

2. Maß der baulichen Nutzung

21 Zulässig 1 Vollgeschoss und GG als Vollgeschoss, Satteldach, Festschichtung nach Mittelstreich, GRZ = 0,4, GRZ = 0,8

22 Zulässig 1 Vollgeschoss und GG als Vollgeschoss, Satteldach, Festschichtung nach Mittelstreich, GRZ = 0,4, GRZ = 0,8

23 Zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Satteldach, Festschichtung nach Mittelstreich, GRZ = 0,4, GRZ = 0,8

24 GFZ Geschossflächenzahl

25 GRZ Grundrissflächenzahl

26 I - II Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Bäumen, 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 Schenkellängen in Metern, innerhalb der Schrägdeck darf die Sicht ab 100 m über Fahrbahnhöhe durch nichts behindert werden

ZEICHENERKLÄRUNG für die planlichen Festsetzungen

6. Verkehrsflächen

61 Straßenverkehrsfläche mit Gehweg und Fahrbahn

62 Gehwege und öffentliche Fuß- und Radwege

63 Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

64 Privatweg mind. $3,50 \text{ m}$

7. Fläche für Versorgungsanlagen

71 Umformstation

72 Gasreglerstation

73 Container für wiederverwertbare Abfälle

74 Mülltrennanlage

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

81 20 kV Kabel bzw. Freileitung (mit Sicherheitszone)

82 Wasserleitung DN 100-107

9. Grünflächen

91 Öffentliche Grünflächen

92 Landschaftswahl, nur verbleibende Teilungsgrenze im WA verläuft auf der Gemeineweise

93 Kinderspielfeld

94 Zu pflanzende Kiefern- und großblättrige Bodenständige Arten, Pflanzgebiet

95 Zu pflanzende Sträucher (Bodenständige Arten, Pflanzgebiet)

96 vorhandene Bepflanzung, ist zu erhalten

10. Wasserflächen

101 Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

102 Geltungsbereich Engere Schutzzone (Wasserschutzgebiet)

103 Geltungsbereich weitere Schutzzone (Wasserschutzgebiet)

ZEICHENERKLÄRUNG für die planlichen Festsetzungen

10.4 geplantes Wasserschutzgebiet

10.5 Brunnen

11 Lärmschutzwand, Aufschüttungen und Abtragungen

12 Flächen für die Land- und für die Forstwirtschaft

12.1 Landwirtschaftliche Nutzungsfläche

13 Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft

14 Staffelform 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 Landschaftswahl aus Holz

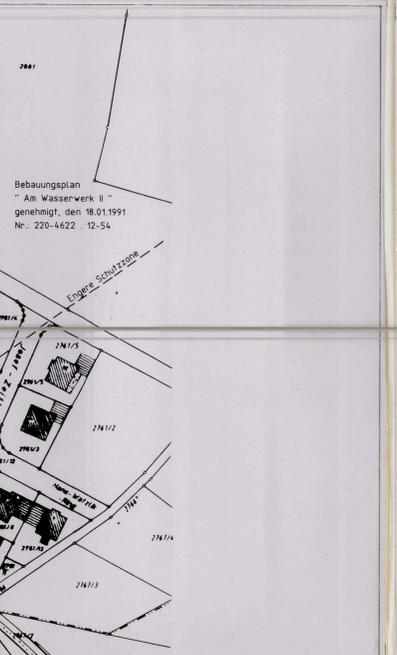
15.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

15.7 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Gebietes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes

15.8 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches entfällt

16 Kennzeichnung und nährliche Übernahmen

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



ZEICHENERKLÄRUNG für die planlichen Festsetzungen

17. Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten

17.1 Flurstücksgrenze mit Grenzstein

17.2 Wohngebäude

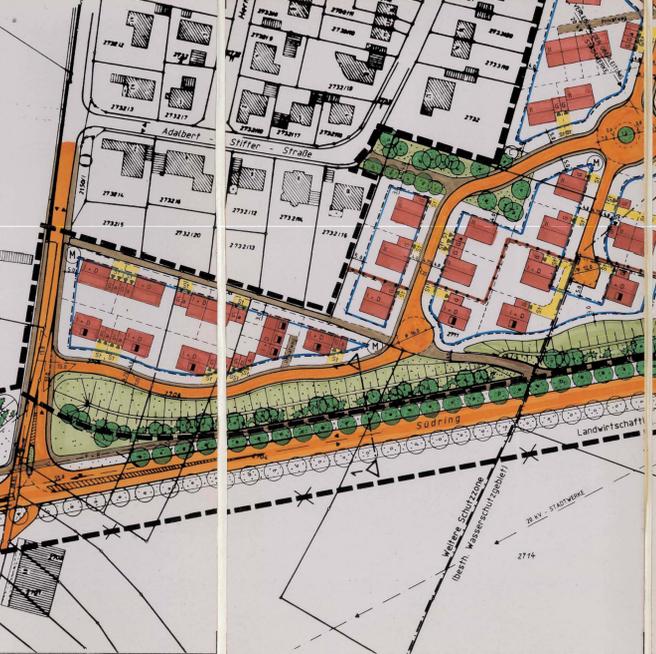
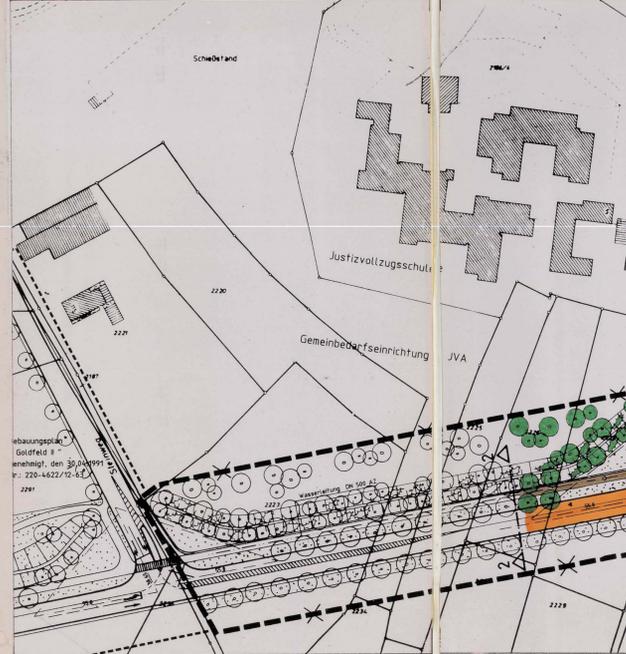
17.3 Wirtschafts- und gewerbliche Gebäude / Nebengebäude

17.4 Böschung

17.5 Abgemerkter Weg

17.6 Höhenlinie mit Angabe in NN

17.7 66 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 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 32 vom: 06.08.1992
 Auslegung des Vorentwurfes und öffentliche Anhörung 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 ausgestellt.
 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 Nr. 104 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 (Zusatz: 04.04.1995) gemäß § 10 BauGB und gemäß Art. 11 Abs. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan ist durch örtliche Verordnungen im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 36 am: 26.08.1995 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
 Geleit: 23.04.1993 (Jahres) *
 Geleit: 23.04.1993 (Jahres) *
 Geleit: 17.01.1994 (Jahres) *
 Geleit: 27.02.1994 (Jahres) *
 Zur genauen Maßnahme nicht geeignet!
 Stadtplanungsamt, Straubing, den 23.04.1993