

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach § 9 BauVO
0.1 Bauweise
0.1.1 Das Baugelände hat offene und halboffene Bauweise.
0.1.2 Die baulichen Anlagen, Geschosse unterhalb der Geländeoberfläche sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO sind gebäudeähnlich gemäß Art. 7 Abs. 4 BauVO dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen erstellt werden.
0.1.3 Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 und 7 BayBO.

Festsetzungen nach Art. 91 BauVO

0.4 Gebäude
0.4.1 Zu den planlichen Festsetzungen Ziff. 2.1 - 2.3
Dachform : Satteldach 30°
Dachdeckung : Farbe ziegelrot
Kniestock : max. 0,80 m bei 1 - D, 0,35 m (konstruktiv bei II)
Sockelhöhe : max. 0,50 m (ök. Kellerebene)
Traufhöhe : bei 1 - D max. 2,80 m ab natürlicher Geländeoberfläche bei II max. 6,50 m Geländeoberfläche
Dachgaden sind in einer Breite von 1 - 2 Sparrenabständen zulässig. Die Trauf- und Ortgangsbildung identischer 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 Bauweise
Mehrfamilienwohnbau : Gebäudelänge max. 20,00 m
Wohnhäuser : je 105 m² Grundstücksfläche ist max. 1 WE zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.5 Garagen und Nebengebäude
Garagen und Nebengebäude sind den Hauptgebäude gestalterisch anzupassen.
0.5.1 Traufhöhe nicht über 2,75 m an der Grundstücksgrenze.
0.5.2 Bei halboffener Bauweise nur Satteldach zulässig, anmerken Flach- oder Satteldach wobei die Dachneigung den Hauptgebäude anzupassen ist.
0.5.3 Bei zusammengebauten Garagen oder Nebengebäuden ist einheitliche Fassadengestaltung, Traufhöhe, Dachneigung und Bodenbelag zu gewährleisten.
0.5.4 Sowie der Eintrags- oder Garagenbereich an die Straßenseite angrenzt, muß dieser eine Straßenseite von mind. 5,00 m Tiefe auf eigenen Grund freibleiben, wobei die Fläche zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf. Das gleiche gilt für private Stellplätze und für Gemeinschaftsstellplätze.

0.6 Einfriedigungen

0.6.1 Nur Betonsockel von max. 0,93 m über Fahrbahn- bzw. Gehsteigniveau mit Mauerunterfütterung für Rasen und Straßen (Vorgartenbereich)
0.6.2 Holzzaun (eiserne und waagrecht Latzen, in jedem Fall straßenzugewandt einseitig nicht geschlossen, von max. 1,00 m über Fahrbahn in Verbindung mit Heckeneinfriedigung (kein Ägertzaun), Sattlich und hinten ist Mauer- oder Betonsockel mit einer Höhe von max. 1,50 m über Geländehöhe zulässig.

0.7 Bodendenkmalschutz

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

0.8 Grundstücksaufschüttungen und Abgrabungen

Grundstücksaufschüttungen und Abgrabungen im Bereich des unbebauten Geländes sind unzulässig Ausnahme nur in begründeten Härtefällen.

0.9 Pflanzungen

0.9.1 Festsetzungen für öffentliche Grünflächen
In unmittelbarem Bereich von Spielplatzanlagen ist auf Pflanzensorten zu verzichten, die in der Beamtenschaft des Bundesministeriums für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.1975 als giftige Pflanzen gekennzeichnet wurden.
Die Pflanzung auf den Brunnengelände der Stadtwerke westlich der Ebnauel-Schwanauer-Straße ist in ihrer derzeitigen Form im wesentlichen zu erhalten.
Wendelplatten mit einem Nennerdurchmesser von 18,00 m sind mit Stieleichen-Quercus robur (Höhdenpfropfzucht), Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung 18 - 20 cm zu bepflanzen.
Fuß- und Radwege in öffentlichen Grünflächen sind in wassergesättigter Weise zu erstellen.
Der Erdaushub für Unterleitungen ist für den Lärmschutzwall zu verwenden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Alle öffentlichen Grünflächen einschließlich der Lärmschutzwälle sind im standort-heimischen Gehölzen zu bepflanzen (siehe Auswahlliste bei privaten Grünflächen).
Für die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen einschließlich der Lärmschutzwälle sind Freilandgestaltungspläne im M 1: 500 oder 1: 200 anzufertigen und dem Sachgebiet für Naturschutz zur Stellungnahme vorzulegen.
Unterpflanzungen mit bodendeckenden Sträuchern sind unzulässig.
Gehölzunterseiten sind mit Landschaftserneuerung mit Kräuterbelagsung durchzuführen, Grünanlagen wie vor und als max. 2-mündige Wiesen zu unterhalten.
Der Einsatz von Pestiziden und Mineraldüngern ist auf öffentlichen Flächen verboten.

0.9.2 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 Einfriedungen beiderseits der Grundstücksgrenze je ein mindestens 0,50 m breiter Pflanzstreifen anzulegen.
Die Garagen und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig auszubilden.
Bei Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen ist das Sachgebiet Naturschutz zu beteiligen.
Der Einsatz von Pestiziden und Mineraldüngern ist verboten.
50 % der neu zu pflanzenden Gehölze müssen der nachstehenden Gehölzliste entsprechen.
Die Lärmschutzwälle zum Siding sind auf privaten Flächen ausschließlich mit Pflanzstreifen zu bepflanzen.

Bepflanzungsauswahlliste

Table with 2 columns: Latin names of plants (e.g., Acer castaneum, Acer platanoides) and their German names (e.g., Feldahorn, Spitzahorn).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.9.3 Technische Umweltschutz
- Folgendes gilt nur für die erste Häuserreihe entlang des Siding
- In Dachstuhl dürfen Fenster für Schlafzimmern, die zum Siding hin (Südseite) nicht erreicht werden. Ausnahme bei Einbau von Schalldämmstoff oder Lüftungsmöglichkeit über ein abgewandtes Fenster (Nord-, Ost- oder Westseite). Die Außenwand (Wand, Dach, Fenster, Lüftung u.ä.) im Dachstuhlbereich müssen ein resultierendes Schalldämmmaß (Rw) von mindestens 35 dB (A) aufweisen.
- Feuertrennanlagen für feste Brennstoffe dürfen eine Nennwärmeleistung von 50 kW nicht überschreiten.
- Kamine für Feuerungsanlagen, die mit festen Brennstoffen beheizt werden, müssen von der Grundstücksgrenze zu benachbarten Baugebietstücken mindestens 2,00 m entfernt sein.
- Überschreitung der Nennwärmeleistung und Reduzierung des Kaminabstandes sind bei Erteilung der Anbauanmeldung nach § 5.4 der Feuerungsanlagenverordnung zulässig.

0.11 Altlasten

In gesamten Baugelände sind keine Altlasten bekannt.

ZEICHENERKLÄRUNG für die planlichen Festsetzungen

Diagrammatic legend for planimetric regulations, including symbols for building types, green spaces, and technical specifications.

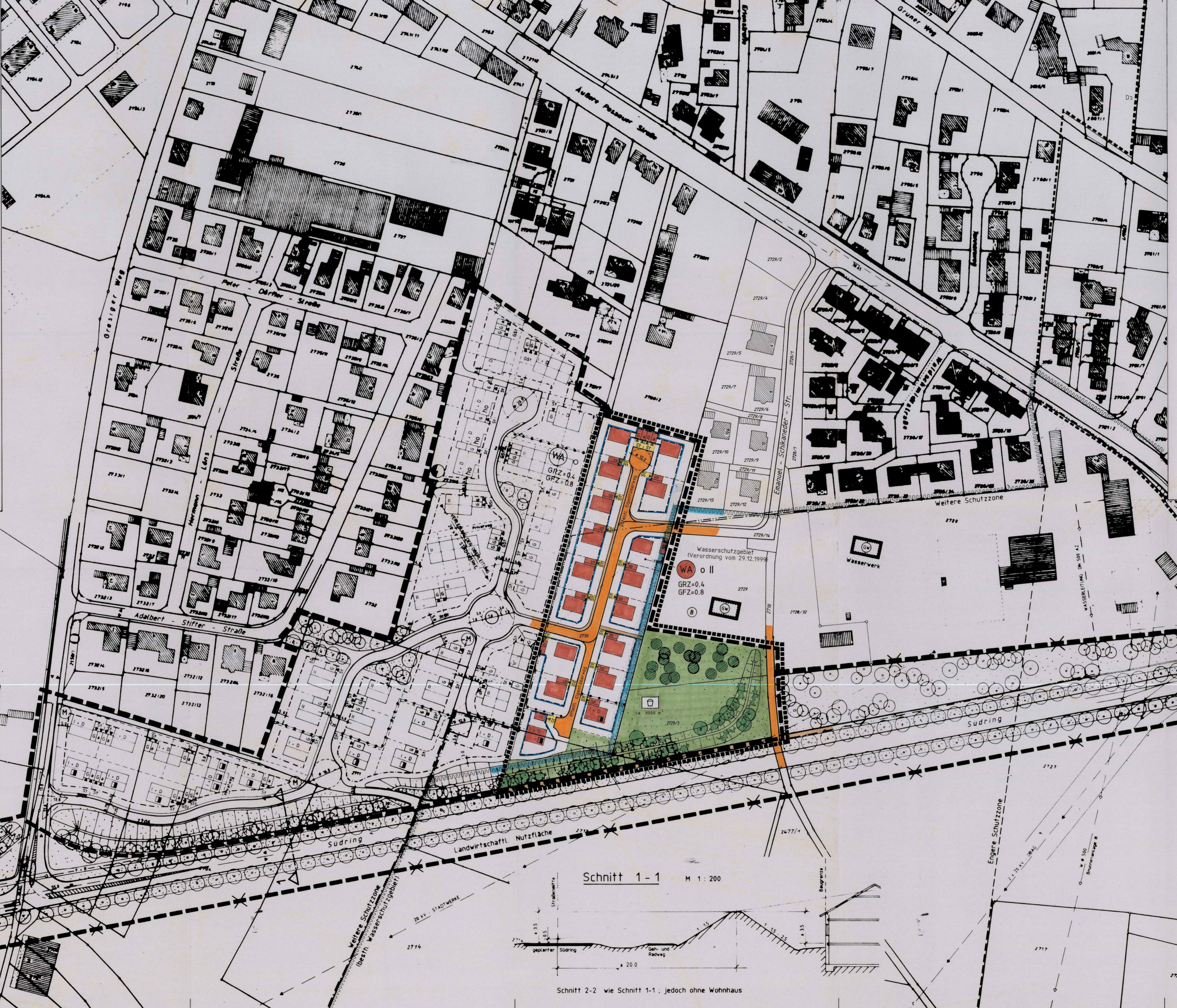
ZEICHENERKLÄRUNG für die planlichen Festsetzungen

Diagrammatic legend for planimetric regulations, including symbols for water protection areas, green spaces, and technical specifications.

ZEICHENERKLÄRUNG für die planlichen Festsetzungen

Diagrammatic legend for planimetric regulations, including symbols for water protection areas, green spaces, and technical specifications.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1: 5000



ERWEITERUNG mit ÄNDERUNG 104/1

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach Art. 91 BauVO
0.4 Gebäude
0.4.1 Zu den planlichen Festsetzungen Ziff. 2.1-2.3
Dachformen : Satteldach und Walmdach
Dachdeckung : Ziegel (Lagerort)
0.9 Pflanzungen
0.9.1 Festsetzungen für öffentliche Grünflächen
Zur Einsatz in öffentlichen Grünflächen sollen nur standortgerechte aufreife Gehölze kommen.
Es dürfen nur insektenstochende Strassenbeleuchtungen verwendet werden.
0.9.2 Festsetzungen für private Grünflächen
Die Grünflächen sollen zur Erhaltung großräumiger Versickerungsfähigkeit mit versickerungsfähigen Poren- oder Pflasterbelägen errichtet werden.
0.10 Ausgleichsflächen
Für die Fläche von ca. 8000 m² (einschließlich reduzierter Spielplatzfläche von 3500 m²) wurde eine Ausgleichsfläche von ca. 2600 m² auf der Fl. Nr. 2291 Gemarkung Alburg (Kellertal) ausgewiesen.
Hinweis
Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 4 UVPG ist in vorliegenden Bauleitplänen von einer Umweltverträglichkeitsprüfung abzusehen.
Eventuelle Lärmbelastungen durch den Wasservertrieb (z.B. durch Brennelemente, Pumpschlauch usw.) sind als bekannt hinzunehmen.

ZEICHENERKLÄRUNG für die planlichen Festsetzungen

Diagrammatic legend for planimetric regulations, including symbols for building types, green spaces, and technical specifications.

ZEICHENERKLÄRUNG für die planlichen Festsetzungen

Diagrammatic legend for planimetric regulations, including symbols for building types, green spaces, and technical specifications.

BEBAUUNGSPLAN - ERWEITERUNG mit ÄNDERUNG Nr.: 104/1

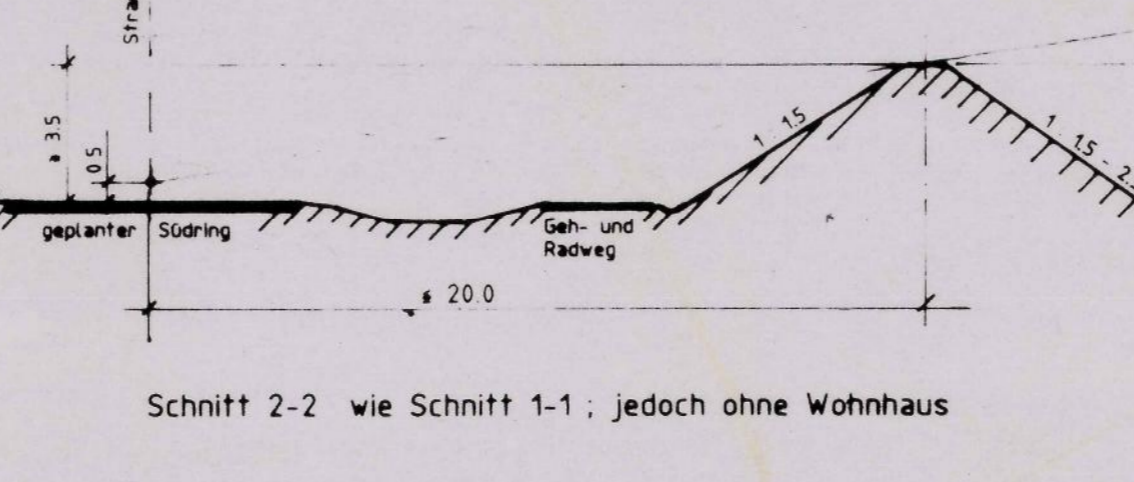
„AM WASSERWERK III“

STADT : STRAUBING
REG. BEZIRK : NIEDERBAYERN M 1 : 1000

Official administrative section containing approval stamps, signatures of officials, and dates of various planning and construction stages.

Justizvollzugschule
Gemeindefachbereich JVA

Schnitt 1-1 M 1: 200



Schnitt 2-2 wie Schnitt 1-1, jedoch ohne Wohnhaus