

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 § 1 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 BauVO.
0.2 Mindesthöhe der Baugrundstücke
0.2.1 Bei Reihenhausgrundstücken 150 m²
0.2.2 Bei Einzelhausgrundstücken 500 m²
0.2.3 Bei Einzelhäusern, Grundstücksbreite entlang der Straße mind. 19,00 m
0.3 Einrichtung
0.3.1 Die einzuhaltende Einrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziff. 2.1 - 2.3.
0.3.2 Traufüberstand max. 0,60 m, bei Balkonüberdachungen bis Balkontiefe
0.3.3 Ortsgangüberstand max. 0,50 m, bei Balkonüberdachungen bis Balkontiefe

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 I - D, 0,35 m (konstruktiv bei II)
Sockelhöhe : max. 0,50 m (ök. Kellerecke)
Traufhöhe : bei I - D max. 2,80 m, ab natürlicher Geländeoberfläche bei II max. 0,50 m Geländeoberfläche
Dachgaden sind in einer Breite von 1 - 2 Sparrenabständen zulässig. Die Trauf- und Ortsgangabstände sämtlicher 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 : Gebäudehöhe 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, annehmen 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 Soweit 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 Mauerunterfüllung für Rasen und Straßen (Vorgartenbereich)
0.6.2 Holzzaun (eiserne und waagrechte Latten, 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 Betonsohle (Höhe max. 1,50 m über Geländehöhe) möglich.

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-Schwander-Straße ist in ihrer derzeitigen Form im wesentlichen zu erhalten.
Wendelplatten mit einem Mähdurchmesser von 18,00 m sind mit Stieleichen-Quercus robur (Höhdenpfropfgröße, Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung 18 - 20 cm) zu bepflanzen.

0.9.2 Festsetzungen für private Grünflächen
Pflanzungen sind in der Weise zu gestalten, die den Lärmschutzwällen zu entsprechen.
Die Pflanzung von Nadelholzarten ist unzulässig.
Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist zwischen den Einfriedigungen 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 Lärmschutzwalle zum Siding sind auf privaten Flächen ausschließlich mit Pflanzstreifen zu gestalten.

0.9.3 Bepflanzungsliste

Table with 2 columns: Species names (e.g., Acer castaneum, Acer platanoides, Betula pendula) and their characteristics (e.g., Feldahorn, Spitzahorn, Birke).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Alle öffentlichen Grünflächen einschließlich der Lärmschutzwalle sind standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen (siehe Auswahlliste bei privaten Grünflächen).
Für die Gestaltung der öffentlichen Freizeitanlagen einschließlich der Lärmschutzwalle sind Freizeitanlagenentwürfe im Maß 1:100 oder 1:200 anzufertigen und dem Sachgebiet für Naturschutz zur Stellungnahme vorzulegen.
Unterpfanzungen mit bodendeckenden Sträuchern sind unzulässig.
Gehölzartenlisten sind mit Landschaftsplanungsinstitut mit Kräuterbeilegung 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 Nadelholzarten ist unzulässig.
Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist zwischen den Einfriedigungen 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 Lärmschutzwalle zum Siding sind auf privaten Flächen ausschließlich mit Pflanzstreifen zu gestalten.

0.9.3 Bepflanzungsliste

Table with 2 columns: Species names (e.g., Acer castaneum, Acer platanoides, Betula pendula) and their characteristics (e.g., Feldahorn, Spitzahorn, Birke).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.9.4 Technische Umweltschutz
- Folgendes gilt nur für die erste Häuserreihe entlang des Siding
- In Dachstuhl dürfen Fenster für Schrägfenster, die zum Siding weisen (Südseite) nicht errichtet werden. Ausnahme bei Einbau von Schalldämmstoff oder Lüftungsmöglichkeit über ein abgewinkeltes Fenster (Nord-, Ost- oder Westseite). Die Außenwandfläche (Wand, Dach, Fenster, Lüftung u.ä.) im Dachstuhlbereich müssen ein resultierendes Schalldämm-Maß (Dn,r) von mindestens 35 dB (A) aufweisen.
- Folgendes gilt für das gesamte Baugelände:
- Feuerungsanlagen 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 Baugrundstücken mindestens 2,00 m entfernt sein.
- Überschreitung der Nennwärmeleistung und Reduzierung des Kaminabstandes sind bei Erlaubnis der Antragsbehörde nach § 5.4 der Feuerungsanlagenverordnung zulässig.

0.9.5 Altlasten

In gesamten Baugelände sind keine Altlasten bekannt.

ZEICHENERKLÄRUNG für die planlichen Festsetzungen

Diagrammatic legend for planar regulations including: 1. Art der baulichen Nutzung (11, 21, 22, 23, 24, 25, 26), 2. Maß der baulichen Nutzung (2.1, 2.2, 2.3), 3. Bauweise, Bauformen, Baugruppen (3.1, 3.2, 3.3), 4. Einrichtungen, Anlagen und Flächen für den Gemeinbedarf, 5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (5.1, 5.2).

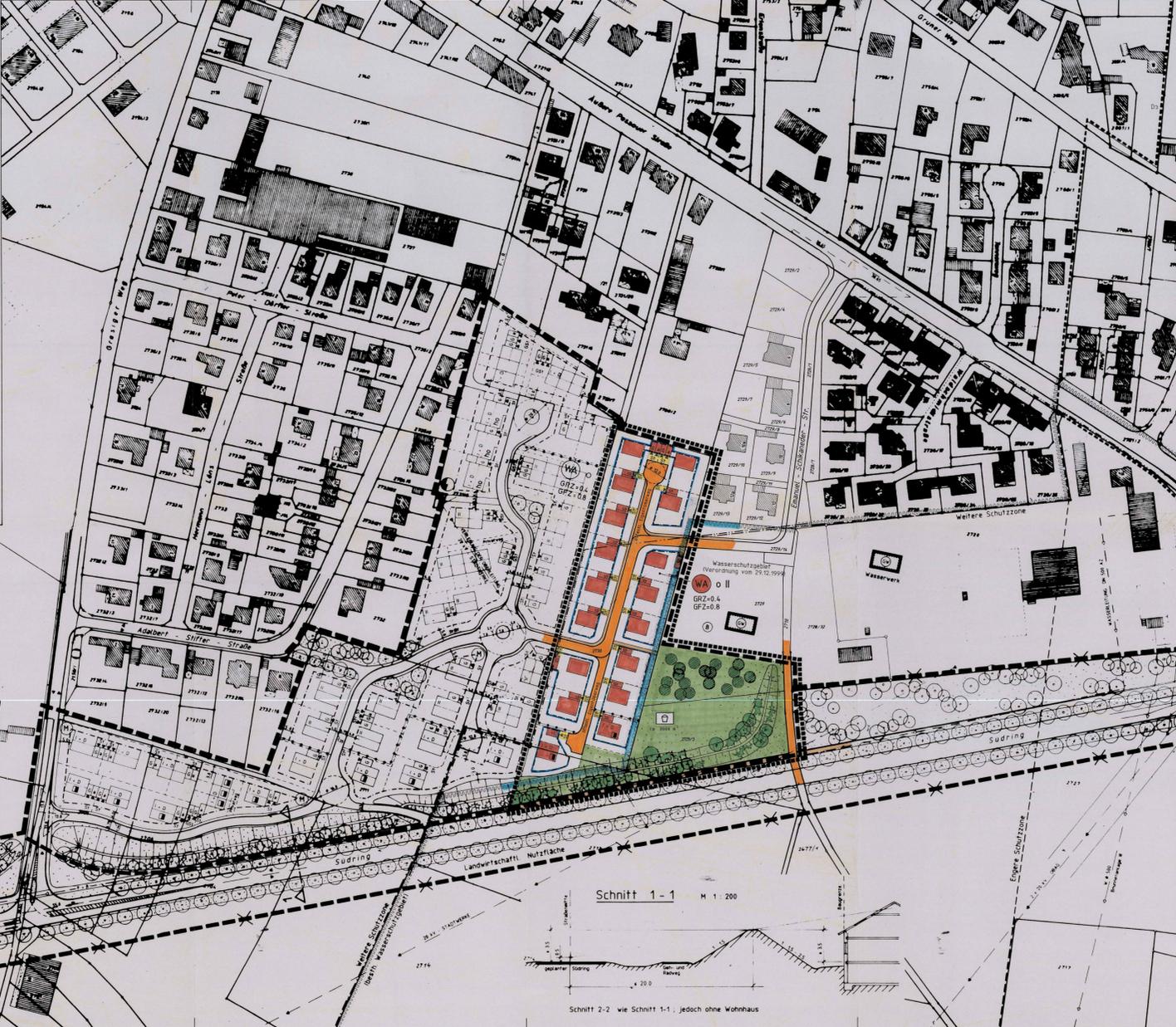
ZEICHENERKLÄRUNG für die planlichen Festsetzungen

Diagrammatic legend for planar regulations including: 6. Verkehrsflächen (6.1, 6.2, 6.3, 6.4), 7. Fläche für Versorgungsanlagen (7.1, 7.2, 7.3, 7.4), 8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (8.1, 8.2), 9. Grünflächen (9.1, 9.2, 9.3, 9.4, 9.5, 9.6), 10. Wasserflächen (10.1, 10.2, 10.3, 10.4, 10.5).

ZEICHENERKLÄRUNG für die planlichen Festsetzungen

Diagrammatic legend for planar regulations including: 11. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, 12. Flächen für die Land- und für die Forstwirtschaft, 13. Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft, 14. Stadterhaltung und Denkmalschutz, 15. Sonstige Pflanzungen (15.1, 15.2, 15.3, 15.4, 15.5, 15.6, 15.7).

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)
0.5 Pflanzungen
0.5.1 Festsetzungen für öffentliche Grünflächen
Zur Einsatz in öffentlichen Grünflächen sollen nur standortgerechte auflichttöne Gehölze kommen.
Es dürfen nur insektenstochernde Strassenbeleuchtungen verwendet werden.
0.5.2 Festsetzungen für private Grünflächen
Die Wendelplatten sollen zur Erhaltung großregionaler Versickerungsfähigkeit mit versickerungsfähigen Poren- oder Pufferplätern errichtet werden.
0.6 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 Bauleitplänenverfahren 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 planar regulations including: 2. Maß der baulichen Nutzung (2.1, 2.2, 2.3), 10. Wasserflächen (10.6).

ZEICHENERKLÄRUNG für die planlichen Festsetzungen

Diagrammatic legend for planar regulations including: 15.8, 15.9, 16. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen (16.1), 17. Kartensymbole der bayerischen Flurkarten (17.1, 17.2, 17.3, 17.4, 17.5, 17.6, 17.7).

Official administrative section containing: BEBAUUNGSPLAN - ERWEITERUNG mit ÄNDERUNG Nr.: 104/1, 'AM WASSERWERK III' STADT STRAUBING REG. BEZIRK NIEDERBAYERN M 1: 1000, Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 17.12.2001, and signatures of the Mayor and Council members.

