

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  bauliche Höchstgrenze max. 2 Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

- 3.1  Offene Bauweise

- 3.2  Baugrenze
Die baulichen Anlagen sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und Gebäulichkeiten gemäß Artikel 6 Abs. 9 BayBO dürfen nur innerhalb der Baugrenzen erstellt werden

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- 4.1  Mehrzweckfläche (Parken, Ausweichen, Straßenraumbegrünung, Garagenzufahrten)

- 4.2  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 aufgesteet zulässig.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

- 5.1  zu pflanzende Einzelbäume mit Standortfestlegung
Baumart: Acer campestre - Feldahorn
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.

- 5.2  Pflegeweg (Unterhaltsarbeiten, Mäharbeiten, Drainage) ca. Breite: 3,50m
Durch ein Tor zu sichern (Marzell- Oberneder-Straße)

6. Sonstige Planzeichen

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

5. Einfriedungen

Garagenzufahrten ohne straßenseitige Einfriedung

Zum öffentlichen Straßenraum sind freiwachsende Hecken aus standortgerechten einheimischen Gehölzen und/oder 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 und einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Aus dem Gelände hervorstehende Zaunsockel und durchgängige Streifenfundamente sind nicht 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.

- 6.4 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.

7. Technischer Umweltschutz

- 7.1 Häusliche Feststofffeuerungsanlagen sind nur zulässig, wenn in Abstimmung mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz der Nachweis (Unbedenklichkeit) erbracht wird, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu befürchten sind und der dazugehörige Kamin ausreichend von Nachbarwohnungen bzw. Nachbargrundstücken (auch außerhalb des Baugebietes) entfernt oder die Kaminhöhe ausreichend hoch ist.
Für die Ermittlung der erforderlichen Kaminhöhe sind auch unbebaute Baugrundstücke bzw. Grundstückbereiche einzubeziehen (maximale mögliche Gebäudehöhe und minimaler Gebäudeabstand)

- 7.2 Für die Obergeschosse der ersten Häuserreihe (Parzelle 1-3) entlang des Alfred-Dick-Ringes sind passive Schallschutzmaßnahmen durch geeignete Außenbauteile zu treffen. Die Außenbauteile müssen den Anforderungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ gerecht werden. Für die Auswahl der Außenbauteile ist für die Obergeschosse ein Lärmpegelbereich von mindestens II (Maßgeblicher Außenlärmpegel bis 60 dB(A)) nach DIN 4109 zugrunde zu legen.

Neu zu errichtende Schlafräume, bei denen kein Fenster nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) einen Außenlärmpegel unter 45 dB(A) aufweisen kann, sind mit fensterunabhängigen schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Die Lüftungseinrichtungen müssen einen ausreichenden Luftwechsel gewährleisten (Zwangsbeflüchtung). Anhand der derzeitigen Lärmprognosen muss man davon ausgehen, dass in den Obergeschossen (erste Häuserreihe) nur auf den rückwärtigen Fassaden zum Alfred-Dick-Ring nachts ein Lärmpegel von 45 dB(A) unterschritten wird; bei üblicher Bauweise bzw. Gebäudestellung. Bei entsprechender Bauweise bzw. lärmgünstige Gebäudestellung können auch an den Gebäudeseiten niedrigere Lärmpegel als 45 dB(A) erreicht werden.

Hinweis: Diese Festsetzungen decken nur den Mindeststandard an Lärmschutz ab. Für einen erhöhten bzw. besonderen Schallschutz, wie die VDI-Richtlinie 4100 „Schallschutz von Wohnungen; Kriterien für Planung und Beurteilung“ vorsieht, sind für die Außenbauteile um mindestens 3 dB(A) höhere Schalldämm-Maße erforderlich.

III. Planliche Hinweise

1.  Mögliche Grundstücksteilung
2.  Vorgeschlagener Gebäudestandort
3.  Vorgeschlagener Standort für Garagen/ Carports
4.  Vorgeschlagene Parzellennummerierung
5.  Mögliche Gebäudezugänge und Garagenzufahrten
6.  Privatweg
7.  Die Abfallbehältnisse der Parzellen 5-8 sind an der gekennzeichneten Stelle bereit zu stellen und nach Entleerung wieder zu entfernen.

8. Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten

- 8.1  Flurstückgrenze mit Grenzstein
- 8.2  Gebäudebestand
- 8.3  Flurstücksnummer



AUSSCHNITT BEBAUUNGSPLAN - ERWEITERUNG MIT ÄNDERUNG "Am Wasserwerk III" (NR. 104 / 1) RECHTSVERBINDLICH SEIT 21. 11. 2002

"Am Wasserwerk III" (NR. 104 / 1A)

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 Bauherren wird empfohlen, sich diesbezüglich entsprechender Informationsangebote (insb. Passivhaus Institut/ Darmstadt) zu bedienen.

- 2.4 Der Einsatz von Streusalz und 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.

3. Ver- und Entsorgung

- 3.1 Das Schmutz- und Niederschlagswasser wird über einen Mischwasserkanal entsorgt.

- 3.2 Die Versorgung mit Wasser und Strom ist durch die Stadtwerke Straubing GmbH gesichert.

- 3.3 Die möglichst ausschließliche regenerative Energiegewinnung wird empfohlen.

- 3.4 Die Abfallentsorgung obliegt dem Zweckverband Abfallbeseitigung Straubing Stadt und Land.

- 3.5 Bei Bepflanzung oder Baumpflanzungen ist eine Abstandszone zu Erdkabeln und Versorgungsleitungen - einschließlich der Hausanschlussleitungen - von beiderseits 2,50 m einzuhalten. Die Planung des Kabel- und Versorgungsnetzes, die Lage der Hausanschlussleitungen und die Einhaltung geeigneter Schutzmaßnahmen ist auf die festgesetzten Baumstandorte abzustimmen. Eine Bepflanzung, dessen Baumkronen über die Versorgungsleitungen hinausreicht sollte vermieden werden. Baumschutzmaßnahmen gehen zu Lasten des Bauträgers.

II. 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 = 0,80

2. Bauweise

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

- 2.1 Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

- 2.2 Je Wohneinheit ist eine Mindestgrundstücksgröße von 200 qm erforderlich.

- 2.3 Die Abstandsflächen richten sich nach Art.6 der Bayerischen Bauordnung.

3. Baugestaltung

- 3.1 Wandhöhen

Bei 1 Vollgeschoss Wandhöhe max. 3,50 m
Bei 2 Vollgeschossen Wandhöhe max. 6,50 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.

- 3.2 Dachformen: symmetrisches Satteldach (SD),

Walmdach (WD)

Zeltdach (ZD)

- 3.3 Dachneigung: 15° - 30°

- 3.4 Dachdeckung: kleinformatige Dachplatten in gedeckten Rot-, Braun-und Grautönen.

- 3.5 Dachgauben, Dachaufbauten: sind nicht zulässig

- 3.6 Solar- und Photovoltaikanlagen:
Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche. Freistehende Anlagen sind nicht zulässig.

4. Garagen und Stellplätze, Nebengebäude

- 4.1 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Farbgebung, Form und Gestaltung anzupassen und unterzuordnen.

- 4.2 Garagenvorplätze/Stellplätze
Zwischen Garagenter und Fahrbahnrand muss ein Stauraum von mindestens 5,50 m, nicht eingezäunt, freigehalten werden. Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum zwischen Garagenter und Fahrbahnrand kann als Stellplatz angerechnet werden.

DECKBLATT - NR. 104/1A
VEREINFACHTE ÄNDERUNG GEMÄSS § 13 BauGB
DES BEBAUUNGSPLANES STRAUBING "Am Wasserwerk III"
STADT: STRAUBING
REG.- BEZIRK: NIEDERBAYERN

Aufstellungsbeschluss des Bauausschusses vom 19. 09. 2012.
Der Änderentwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11. 03. 2013 bis 11. 04. 2013 in Straubing öffentlich ausgelegt und im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 10 vom 28. 02. 2013 bekanntgemacht.

Straubing, 12. 04. 2013

Pannemayr
Oberbürgermeister

Die Stadt Straubing hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 05.06.2013 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Straubing, 02.07.2013

Pannemayr
Oberbürgermeister

Die Änderung des Bebauungsplanes ist durch ortsübliche Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr.: 27 am 27.06.2013 bekannt gemacht worden.

Gemäß §10 Abs. 3 Satz 4 BauGB ist die Änderung des Bebauungsplanes durch diese Veröffentlichung rechtsverbindlich.

Straubing, 02.07.2013

Pannemayr
Oberbürgermeister

STADTENTWICKLUNG UND STADTPLANUNG

GEFERTIGT : 13.02.2013 miazga + miazga architekten, georg keinhofler strasse 6 94315 straubing

GESEHEN : 14.02.2013 PI

GEÄNDERT : 18.06.2013 Beschluss vom 05.06.2013 (Bauausschuss)



STADT STRAUBING

ZUR GENAUEN MASSENTNAHME NICHT GEEIGNET!

Bach
Lfd. Baudirektor