



STADT STRAUBING

Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Straubing „Am Wasserwerk III“ (Nr. 104/1A) gemäß §13 BauGB

Begründung



Unmaßstäblicher Auszug des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes
(Planungsstand 13.02.2013)

Begründung

1. Aufstellung und Planung

Der Bauausschuss der Stadt Straubing hat in seiner Sitzung am 19.09.2012 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Am Wasserwerk III“ (104/1) im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB zu ändern.

2. Planungsanlass

Im Geltungsbereich dieses vereinfachten Verfahrens sollen von der Marzell- Oberneder-Straße aus ca. 17 Wohneinheiten mit maximal 2-geschossigen Einzel- bzw. Doppelhäusern im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO erschlossen werden.

3. Bebauungsplan

Nachdem durch diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, sind die Voraussetzungen des §13 Abs.1 BauGB gegeben. Gemäß §13 Abs.3 BauGB kann im vorliegenden Bauleitplanverfahren von einer Umweltprüfung abgesehen werden.

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 2711/4 und 2731/28 beide Gemarkung Straubing mit einer Gesamtfläche von ca. 4.847 m².



5. Planungsinhalte

5.1 Lage/ Topographie

Die seit Jahrzehnten brachliegenden Grundstücke liegen am südlichen Ortsrand der Stadt Straubing nördlich des Alfred- Dick-Ringes.

5.2 Gebäudebestand/ Baulicher Umgriff

Das umliegende Siedlungsgebiet ist geprägt von maximal 2-geschossigen Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen.

5.3 Erschließungs- und Bauungskonzept

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches werden von der bestehenden Marzell-Oberneder- Straße aus drei Nord/ Süd orientierte Baukörper erschlossen. Im mittigen Bereich des Geltungsbereichs werden über einen in Ost/ West -Richtung verlaufenden privaten Erschließungsweg drei Nord/ Süd orientierte Doppelhäuser erschlossen. Die im südlichen Bereich positionierten Baukörper werden über die bestehende Marzell- Oberneder- Straße bzw. Prof.- Achleitner- Straße erschlossen. Die festgesetzte maximal 2-geschossige Bebauung mit einer maximalen Wandhöhe von 6.50m fügt sich in das städtebauliche Umfeld ein.

Als Dachform sind symmetrische Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 15° - 30° festgesetzt. Die Mindestgrundstücksgröße pro Wohneinheit beträgt 200 m² um eine siedlungsverträgliche Ortstruktur zu gewährleisten.

5.4 Grünordnung

Die festgesetzten Einzelbäume mit Standortfestlegung entlang der bestehenden Erschließungsstraßen im Bereich der privaten Bauparzellen und entlang der privaten Erschließungsstraße garantieren ein Mindestmaß an grünordnerischer Gliederung.

5.5 Einfriedungen

Art und Höhe der privaten Grundstückseinfriedungen prägen den öffentlichen und privaten Raum eines Baugebietes. Ziel dieses Vereinfachten Verfahrens ist es, die Einzäunungen zu den öffentlichen Räumen (Straßen, Wege...) mit geringer Höhe, transparenter Gestaltung und mit lockerer freiwachsender Bepflanzung auszubilden, so daß ein möglichst offener, homogener Gesamteindruck entsteht. Demzufolge sind hier Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Sockel und Mauern sind unzulässig. Unnötige Einzäunungen (z.B. zwischen oder vor Garagenzufahrten) werden ausgeschlossen.

5.7 Eingriffs- und Ausgleichsflächen

Die Eingriffsregelungen wurden bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Am Wasserwerk III“ (104/1) abgehandelt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich demnach kein erhöhter Eingriff in Natur und Landschaft. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht angezeigt.

6. Technischer Umweltschutz

6.1 Holzfeuerungsanlagen

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).

6.2 Gebäudeschallschutz

Für die Obergeschosse der ersten Häuserreihe 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 mindesten 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 (Zwangsbelüftung). 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:

Die getroffenen 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.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Abwasser

Das Schmutz- und Niederschlagswasser wird über einen Mischwasserkanal entsorgt.

7.2 Strom, Gas und Wasser

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser ist durch die Stadtwerke Straubing GmbH gesichert.

Telekommunikationsleitungen werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen verlegt und zum Anschluß an die Bauparzellen vorbereitet.

Die Abfallentsorgung obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land.

7.3 Löschwasser

Erforderlich ist eine Löschwassermenge von 96 m³ über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden. Am privaten Erschließungsweg ist an geeigneter Stelle ein Hydrant vorzusehen.

8. Bodendenkmalschutz

Nach jetzigem Kenntnisstand sind innerhalb des Geltungsbereichs keine Bodendenkmäler bekannt. Gemäß der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Stadtarchäologie/ Gäubodenmuseum zu melden.

9. Energieversorgung/ Klimaschutz

Zur Energieversorgung der Gebäude wird auf die EnEV und das EEWärmeGG in seiner gültigen Fassung verwiesen. Die möglichst ausschließliche Verwendung regenerativ erzeugter Energie, sowie die Nutzung von passiver und aktiver Sonnenenergie, wird ausdrücklich empfohlen.

18.06.2013
i. A. Pigalotta