

0. Die Inhalte dieser Erweiterung und Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (Nr.104/2) ersetzen im festgesetzten Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen und Inhalte des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Wasserwerk III“ vollumfänglich.

I. Planliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2 max. 2 Vollgeschosse
max. 3 Vollgeschosse siehe III. 1.1 und 3.
- 1.3 Offene Bauweise
- 1.4 **GRZ = 0,4** max. Grundflächenzahl
GFZ = 0,8 max. Geschossflächenzahl

2. Baufenster

- 2.1 Baugrenze
Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen gem. §14 BauNVO und bauliche Anlagen, die gemäß BayBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig;
Ausnahmen: nicht überdachte Kfz-Stellplätze und deren Zufahrten, Garagenvorflächen und Tiefgaragen

3. Verkehrsflächen

- 3.1 Verkehrsflächen

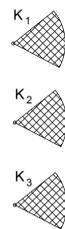
4. Grünflächen

- 4.1 Baumpflanzung (Eiche) zu erhalten
- 4.2 Bäume zu pflanzen im Vorgarten gemäß III. 6.2
- 4.3 Ersatzpflanzung gemäß III. 6.2 für den Baumbestand
Anzahl bindend, Standort flexibel

5. Sonstige Planzeichen

- 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 5.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 5.3 Maßangaben in m

5.4



Flächen mit Auflagen zum Immissionsschutz

Fenster- und Lüftungsöffnungen, deren Oberkante höher als 342,92m ü. NHN liegen und sich näher als 15 Meter zum Kamin des Gebäudes "Äußere Passauer Str. 142d" befinden, sind unzulässig.

Fenster- und Lüftungsöffnungen, deren Oberkante höher als 340,15m ü. NHN liegen und sich näher als 15 Meter zum Kamin des Gebäudes "Emanuel-Schikaneder-Str. 8a" befinden, sind unzulässig.

Fenster- und Lüftungsöffnungen, deren Oberkante höher als 340,44m ü. NHN liegen und sich näher als 15 Meter zum Kamin des Gebäudes "Prof.-Achleitner-Str. 5d" befinden, sind unzulässig.

II. Planliche Hinweise

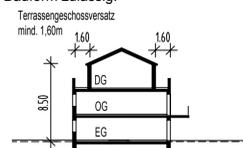
1. Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten

- 1.1 bestehende Gebäude mit Angabe der Hausnummer
- 1.2 Flurstücksnummer
- 1.3 bestehende Flurstücksgrenze
- 2. Flächen für Einzelstellplätze
- 3. Flächen für Gemeinschaftsstellplätze
- 4. Flächen für Tiefgaragen
- 5. Möglicher Garagenstandort
- 6. Möglicher Baukörper mit Angabe der max. Geschossigkeit
- 7. Höhenkote über NHN

III. Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Bei III ist nur folgende Bauform zulässig:



1.2 Anzahl der Wohneinheiten:

Im WA 1 ist je 185m² Grundstücksfläche max. 1 WE zulässig.
Im WA 2 ist je 95m² Grundstücksfläche max. 1 WE zulässig.

2. Abstandsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die in Art. 6 BayBO definierten Abstandsflächenregelungen.

3. Baugestaltung

- 3.1 **Dachform und Dachneigung:**
im WA 1: Satteldach und Walmdach; max. 30°
im WA 2: Walmdach 25° und Flachdach
- Dachdeckung:**
bei geneigten Dächern: kleinformige Dachplatten in gedeckten Rot-, Braun- oder Grautönen, unlackierte Blechdeckung;
bei Flachdächern: Abdichtungsfolien, begrünte Dachflächen; Solaranlagen in Dachneigung zulässig

3.2 traufseitige Wandhöhe:

bei II Vollgeschossen max. 6,50 m
bei III Vollgeschossen max. 8,50 m
Als Wandhöhe gilt das Maß von OK Urgelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.

4. Garagen und Nebengebäude

- 4.1 Im WA 1 sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit, im WA 2 sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
- 4.2 Vor Garagen muss eine Stellfläche von mind. 5,50 m Tiefe auf eigenem Grund frei bleiben, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf. Diese Stellfläche darf auf die nachzuweisende Stellplatzzahl angerechnet werden.

5. Einfriedungen

Entlang der Verkehrsfläche sind Metall- oder Holzzaune mit einer Höhe von max. 1,30 m ab OK Straße zulässig.
Hinweis: Seitlich und rückwärtig sind Einfriedungen gem. BayBO zulässig.

6. Grünordnung

- 6.1 Offene Kfz-Stellplätze und deren Zufahrten, sowie Garagenvorflächen sind wasserdurchlässig auszubilden.
- 6.2 **Baumpflanzungen**
Je angefangene 400 m² Baugrundstück ist mind. ein Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsklasse in Hochstammqualität, 3xv 18/20, zu pflanzen; die Pflanzungen gem. I.4. können angerechnet werden.
Für Bäume ist auf einer Fläche von 16m² eine durchwurzelbare Tiefe von mindestens 1,5m mit geeignetem Substrat herzustellen.
Die Pflanzung ist spätestens in der auf den Abschluss der Hoch- und Tiefbauarbeiten folgenden Pflanzperiode (Frühjahr bzw. Herbst) auszuführen.
Sämtliche zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft in frei wachsender Form zu belassen. Einkürzungen der Krone und insbesondere des Leittriebes sind unzulässig. Gehölze mit eingekürzter Krone bzw. Leittrieb sind artengleich zu ersetzen.

Die Verwendung gärtnerischer Zuchtformen, insbesondere buntauflaube Sorten bzw. Sorten mit kugelförmigen Kronen sind unzulässig.

Abgestorbene Gehölze sind artengleich zu ersetzen.

Geeignete Baumarten 1.-2. Wuchsklassen

- | | |
|-----------------------|----------------------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Alnus spaethii | Purpur-Erle |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus padus | Gewöhnliche Traubenkirsche |
| Sorbus intermedia | Schwed. Mehlbeere |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Gleditsia triacanthos | Amerik. Gleditschie |

Hinweis gem. BayNatSchG:
Sämtliche Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 01.03. eines jeden Jahres erfolgen.

IV. Textliche Hinweise

- 1. **Bodendenkmalschutz**
Gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind bei Erdarbeiten zu Tage tretende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Stadtarchäologie / Gäubodenmuseum zu melden.
- 2. **Ökologische Aspekte**
2.1 Beleuchtungskörper sollen mit für Insekten schonenden und energiesparenden Leuchtmitteln ausgestattet werden.
2.2 Der Unterbau von Verkehrsanlagen soll, soweit betriebsbedingt möglich, mit Bauschuttrecyclingmaterial ausgeführt werden.
2.3 Es wird zur Schonung von wertvollen Primärressourcen empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung von umweltschonenden Baustoffen (z.B. auch Materialien aus dem Baustoffrecycling) und die Versorgung mit Wärme und Warmwasser mittels regenerativer Energieträger zu achten. So sollen auch bzgl. der besonderen Relevanz des Klimaschutzes die Energieträger schadstoffarm hergestellt werden. Bauherren und an der Planung Beteiligter wird empfohlen, sich diesbezüglich entsprechender Informationsmaterialien zu bedienen.
- 2.4 Der Einsatz von Streusalz und ätzender Streustoffe sowie der von chemischen Pflanzen- und Düngemitteln soll unterbleiben.
- 2.5 Soweit möglich und vorhanden, soll autochthones Pflanzgut verwendet werden.
- 2.6 Auf dem Grundstück anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser soll soweit möglich und betriebsbedingt unbedenklich gemäß dem DWA-Merkblatt 153 versickert werden. Soweit betriebsbedingt sinnvoll und möglich, soll anfallendes Dachflächenwasser auf dem Grundstück mittels ausreichend dimensionierter Regenwasserzisternen gesammelt und wiederverwendet (Freiflächenbewässerung, Toilettenspülung) werden.

Die Inhalte dieser Erweiterung und Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (Nr.104/2) ersetzen im festgesetzten Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen und Inhalte des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Wasserwerk III“ vollumfänglich.

ERWEITERUNG UND ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANES „AM WASSERWERK III“
§13a BauGB

NR.: 104/ 2

STADT: STRAUBING
REG-BEZIRK: NIEDERBAYERN

M 1:1000

Aufstellungsbeschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 16.05.2018. Der Erweiterungs- und Änderungsentscheid des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.11.2018 bis 21.12.2018 in Straubing öffentlich ausgelegt und im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr.: 45 vom 08.11.2018 bekannt gemacht.

Die Stadt Straubing hat mit Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 06.02.2019 die Erweiterung und Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Straubing, den 18.02.2019

Pannermayr
Oberbürgermeister

Die Erweiterung und Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist durch ortsübliche Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr.: 13 am 04.04.2019 bekannt gemacht worden.
Gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB ist die Erweiterung und Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes durch diese Veröffentlichung rechtsverbindlich.

Straubing, den 08.04.2019

Pannermayr
Oberbürgermeister

STADTENTWICKLUNG UND STADTPLANUNG

Gefertigt: 30.10.2018 LM
Gesehen: 12.11.2018 VG
Gebildet: 14.02.2019 LM (Beschl. Bau- und Planungsausschuss vom 06.02.2019)



STADT STRAUBING

ZUR GENAUEN MASSENTNAHME NICHT GEEIGNET!
STADTGRUNDKARTE M 1:1000

BACH
Ltd. Baudirektor