

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach § 9 BauG

- 0.1 Bauweise
 - 0.1.1 Das Baugebiet hat offene Bauweise.
 - 0.1.2 Die baulichen Anlagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Gebäulichkeiten gem. Art. 7 Abs. 5 BayBO dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen erstellt werden.
 - 0.1.3 Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 und 7 BayBO.
- 0.2 Mindestgröße der Baugrundstücke
 - 0.2.1 Die Parzellengröße soll mind. 450 m² betragen, Einzelhäuser l. 220 m² (Doppelhäuser).
- 0.3 Firstrichtungen
 - 0.3.1 Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich des Zeichens unter Ziffer 2.1.
 - 0.3.2 Traufe max. 0,60 m
 - 0.3.3 Ortsgang max. 0,40 m

Festsetzungen nach Art. 91 BayBO

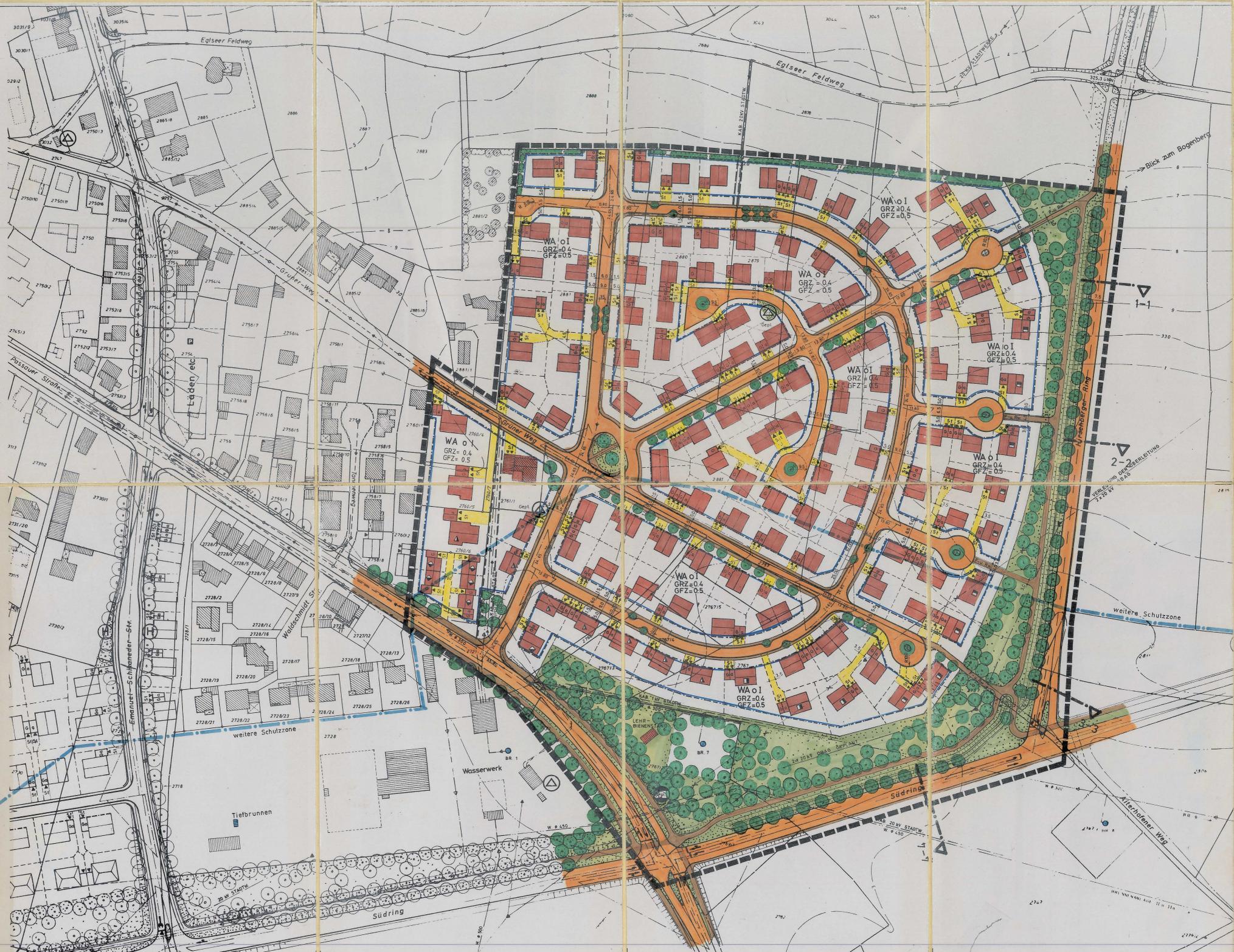
- 0.4 Gebäude
 - 0.4.1 Zu den planlichen Festsetzungen 2.1
 - Dachform : Satteldach 45°
 - Dachdeckung : Ziegelform, Farbe naturrot
 - Kniestock : max. 0,75 m
 - Sockelhöhe : max. 0,50 m (OK Kallordecke)
 - Traufhöhe : max. 3,80 m ab natürlicher Geländeoberfläche
 - Die Trauf- und Ortsgangausbildung sämtlicher Zusammenhänge der Gebäude ist gleich zu gestalten. Die Fassadengestaltung hat im allgemeinen in heller Farbe zu erfolgen.
- 0.9 Pflanzungen
 - Vorgärten sind naturnah zu gestalten bzw. gärtnerisch anzulegen. Auf jedem Baugrundstück ist mind. ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, der im ausgewachsenen Zustand mind. die Firsthöhe des Wohnhauses erreicht. Im Bereich der Vorgärten, wo eingezäunt, ist wenig eine Stielesche zu pflanzen. Mindestpflanzgröße der Stieleschen in den Wendepflanz, Hochstämme aus extra weissen Stand mit durchgehendem Leittrieb, 4x verzweigt mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm. Die Sicherheitsabstände (DN VDE 0210) der Freileitungen zu den Bepflanzungen sind einzuhalten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.5 Garagen und Nebengebäude
 - 0.5.1 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude gestalterisch anzupassen.
 - 0.5.2 Traufhöhe nicht über 2,75 m an der Grundstücksgrenze
 - 0.5.3 Satteldach bzw. Flachdach ist jeweils dem Hauptgebäude anzupassen.
 - 0.5.4 Bei zusammengebauten Garagen oder Nebengebäuden ist einheitliche Fassadengestaltung, Traufhöhe und Dachdeckung zwingend.
 - 0.5.5 Soweit der Einfahrts- oder Garagenbereich an die Straßenseite angrenzt, muß davor eine Stellfläche von mind. 5,0 m Tiefe auf eigenem Grund freibleiben, wobei die Fläche zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf.
- 0.6 Einfriedungen
 - 0.6.1 Straßenseitig: Nur Betonsockel von max. 0,15 m über Fahrbahn- bzw. Gehsteigniveau mit Humushinterfüllung für Rasen und Stauden (Vorgartenbereich)
 - 0.6.2 Holzzaun nicht geschlossen von max. 1,00 m über Fahrbahn in Verbindung mit Heckenhinterpflanzung. Seitlich und hinten ist Maschendrahtzaun möglich. Höhe max. 1,20 m, mit bzw. ohne Betonsockel (Höhe max. 0,15 m über Gelände)
- 0.7 Die Immissionswerte richten sich nach der jeweiligen Art der Bebauung und den einschlägigen Vorschriften.
 - ☐ Dachfenster für Schlaf- u. Wohnräume dürfen zum Südlich nicht angeordnet werden. Ausnahmen nur bei Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster)
 - ☐ Fenster für Schlaf- u. Wohnräume zur Passauer Straße hin nicht zulässig. Ausnahmen nur bei Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster der Klasse 3 nach VDI 2719)
 - ☐ Fenster für Schlaf- u. Wohnräume zur Passauer Straße hin nicht zulässig. Ausnahmen nur bei Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster der Klasse 4 nach VDI 2719. An den seitlichen Umfassungsmauern sind Schallschutzfenster der Klasse 3 nach VDI 2719 für schutzbedürftige Räume einzubauen.
 - Für Schlaf- u. Wohnräume, bei denen besondere Schallschutzmaßnahmen notwendig sind, ist eine ausreichende Belüftung vorzusehen (z.B. Lüftungselemente, durchgehende Wohnungen oder Belüftung über lüftungsgewandte Fenster).
- 0.8 Bodendenkmalschutz
 - Grabungen sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege frühzeitig schriftlich anzuzeigen. Eine Bebauung in diesem Bereich darf erst nach Freigabe durch das LfD erfolgen.

ZEICHENERKLÄRUNG für die planlichen Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 (WA) Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung
 - Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Angaben:
 - 2.1 zulässig 1 Vollgeschö, Satteldach Firstrichtung nach Mittelstrich GRZ = 0,4 ; GFZ = 0,5 ; DG ein Vollgeschö
 - 2.2 GRZ Grundflächenzahl
 - 2.3 GFZ Geschöflächenzahl
 - 2.4 I Zahl der Vollgeschosse
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - 3.1 o Offene Bauweise
 - 3.2 — Baugrenze
 - 3.3 — Baulinie
- 4. Einrichtungen, Anlagen und Flächen für den Gemeinbedarf entfällt
- 5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege
 - 5.1 Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (Äußere Passauer Straße, Südring u. Hirschberger Ring)
 - 5.2 Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellängen in Metern. Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 1,00 m über Straßenebenante durch nichts behindert werden.
- 6. Verkehrsflächen
 - 6.1 Straßenverkehrsfläche
 - 6.2 Gehsteige und öffentliche Fuß- und Radwege mit Angabe der Ausbaubreite
 - 6.3 Straßenbegrenzungslinie Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



ZEICHENERKLÄRUNG für die planlichen Festsetzungen

- 7. Fläche für Versorgungsanlagen
 - 7.1 Umformstation
 - 7.2 Gasreglerstation
- 8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
 - 8.1 20 kV Kabel bzw. Freileitung
 - 8.2 Wasserleitung
 - 8.3 Schmutzwasserkanal
- 9. Grünflächen
 - 9.1 öffentliche Grünflächen. Nur Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation zulässig. Gestaltung nach qualifizierten Bepflanzungsplan
- 10. Wasserflächen
 - 10.1 BR 7 Brunnen der Stadtwerke
 - 10.2 weitere Schutzzone/Wasserschutzgebiet
- 11. und 12. Aufschüttung und Landwirtschaft entfällt
- 13. Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft
 - 13.1 neu zu pflanzende Bäume u. Sträucher (bodenständige Arten) PFLANZGEBOT
 - 13.2 Baumbestand
- 14. Stadterhaltung und Denkmalschutz entfällt
- 15. Sonstige Planzeichen
 - 15.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 - 15.2 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche. Überbauung unzul. Abstimmung mit Versorgungsträger
 - 15.3 Flurstücksgrenze mit Grenzstein
 - 15.4 Flurstücknummer
 - 15.5 Wohngebäude
 - 15.6 Wirtschafts- und gewerbliche Gebäude (Nebengebäude)
 - 15.7 Böschung/Länschutzwall Der Plan Schallschutzmaßnahmen Nr. 81/1 ist Bestandteil des Bebauungsplanes
 - 15.8 Höhenlinie 0 NN
 - 15.9 Straßenverengungen (Fahrbahnbreite ≠ 6,00m)

BEBAUUNGSPLAN Nr. 81
„AM WASSERWERK II“
STADT STRAUBING
REG. BEZIRK NIEDERBAYERN M 1:1000

Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 24.09.1984/20.11.1989
Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 81 vom 03.10.1984/15.12.1989
Auslegung des Vorentwurfes und öffentliche Anhörung vom 03.10.1984/22.12.1989 bis 03.04.1986/22.01.1990

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.10.1984/15.12.1989 bis 03.04.1990 im Straubing öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Straubing hat mit Beschluss des Stadtrates vom 22.07.1990 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und gemäß Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Die Regierung von Niederbayern hat zu diesem Bebauungsplan mit Schreiben vom 18.01.1991 Gr. 220-6622-12-57 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht. (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

Der genehmigte Bebauungsplan liegt samt Begründung im Stadtamt Straubing öffentlich aus. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 18.06.1991 örtlich durch Veröffentlichung im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB rechtsverbindlich. (Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 24)

Straubing, den 18.06.1991
Oberbürgermeister