



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach § 9 BauBO

0.1 Bauweise

0.1.1 Das Baugebiet hat offene Bauweise.

0.1.2 Die baulichen Anlagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO und Gebäulichkeiten gem. Art. 7 Abs. 5 BauBO (neu Art. 7 Abs. 4 BauBO) dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen erstellt werden.

0.1.3 Unterverfahren (z.B. Holungen, Gerüststützen usw.) bis max. 30 m² sind im rückwärtigen Grundstücksbereich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

0.2 Mindestgröße der Baugrundstücke

0.2.1 Die Parzellengröße soll mind. 450 m² (Einzelhäuser) bzw. mind. 220 m² (Doppelhäuser) betragen.

0.3 Festrichtung

0.3.1 Die einschaltende Festrichtung verläuft parallel zum Mittelstreifen

0.3.2 Traufe max. 0,60 m

0.3.3 Ortsgang max. 0,20 m

Festsetzungen nach Art. 91 BauBO

0.4 Gebäude

0.4.1 Zu den planlichen Festsetzungen z.T.

Dachform	Satteldach
Bauweise	Ziegelbauweise
Wandhöhe	max. 3,00 m
Traufhöhe	max. 0,50 m
Sockelhöhe	max. 0,50 m (OK Kellerdecke)

Folgende Dachformen sind zulässig:

Satteldach	33-45° (Ziegelform)
Walmdach	12-25°
Pultdach	12-25°
Zeltdach	12-25° (Ziegelbauweise bzw. Blechdach)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Änderungen zu Plan Nr. 81/B

Dachform: Walmdach, Ziegeldach 33-45°
 Dachdeckung: Blech- oder Ziegeldach
 Kniestock: keine
 Traufhöhe: max. 6,20 m ab natürl. Geländeoberfläche

Die Trauf- und Ortsgangabstände sämtlicher zusammenhängender Gebäude ist gleich zu gestalten. Die Fassadengestaltung hat im Allgemeinen in heller Farbe zu erfolgen.

0.9 Pflanzungen

Vorgärten sind natürlich zu gestalten bzw. gärtnerisch anzulegen. Auf jedem Baugrundstück ist mind. ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, der im ausgewachsenen Zustand mind. die Traufhöhe des Wohnhauses erreicht. Im Bereich der Wendeplatten, wo eingezeichnet, ist mit einer Stillehölze zu pflanzen. Mindestpflanzgröße der Stillehölze in den Wendeplatten, Hochstämme aus extra weitem Stamm mit durchgehender Laubkrone, 4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 20 - 25 cm.

Die Sicherheitsabstände (DIN VDE 0210) der Freileitungen zu den Bepflanzungen sind einzuhalten.

0.5 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude gestalterisch anzupassen.

0.5.1 Wandhöhe gemäß Art. 7.4 BauBO (Grenzgarage).

0.5.2 Satteldach bzw. Flachdach ist jeweils dem Hauptgebäude anzupassen.

0.5.3 Bei zusammengebauten Garagen oder Nebengebäuden ist einheitliche Fassadengestaltung, Traufhöhe und Dachdeckung zwingend.

0.5.4 Soweit der Einfahrts- oder Garagenbereich an die Straßenecke angrenzt, muss davor eine Stillehölze 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 Humusunterfütterung für Rasen und Stauden (Vorgartenbereich).

0.6.2 Holzzaun nicht geschlossen von max. 1,00 m über Fahrbahn in Verbindung mit Heckenbepflanzung.

Selbst und hinten ist Maschendrahtzaun möglich, Höhe max. 1,20 m mit bzw. ohne Betonsockel (Höhe max. 0,15 m über Gelände).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.7 Immissionsrichtwerte

Die Immissionsrichtwerte richten sich nach der jeweiligen Art der Bepflanzung und den einschlägigen Vorschriften.

0.7.1 Fenster für Schlaf- und Wohnräume dürfen zum Südost hin nicht angeordnet werden. Ausnahme: nur bei Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster).

0.7.2 Fenster für Schlaf- und Wohnräume zur Passauer Straße hin nicht zulässig. Ausnahme: nur bei Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster der Klasse 3 nach VDI 2795).

0.7.3 Fenster für Schlaf- und Wohnräume zur Passauer Straße hin nicht zulässig. Ausnahme: nur bei Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster der Klasse 4 nach VDI 2795). An den seitlichen Umfassungsmauern sind Schallschutzfenster der Klasse 3 nach VDI 2795 für schutzbedürftige Räume einzubauen.

Für Schlafsäle, bei denen besondere Schallschutzmaßnahmen notwendig sind, ist eine ausreichende Belüftung vorzusehen (z.B. Lüftungselemente, durchgehende Wohnungen oder Belüftung über lamabewandte Fenster).

Schornsteine sind in der Nähe des Dachfirstes hochzuführen und müssen den Dachfirst mindestens 50 cm überragen. Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe dürfen eine Nennwärmeleistung von 50 kW nicht überschreiten und müssen an Schornsteine angeschlossen werden, die von der Grundstücksgrenze zu benachbarten Baugrundstücken mindestens 12 m entfernt sind. Ausnahme bei Einhaltung der Feuerungsanlagenverordnung zulässig.

0.8 Bodendenkmalschutz

Grabungen sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege frühzeitig schriftlich anzuzeigen. Eine Bepflanzung in diesem Bereich darf erst nach Freigabe durch das LfD erfolgen.

0.9.1 Im Bereich des Kinderspielflurplatzes dürfen wie im übrigen Grünanlagenbereich ausschließlich standortförmliche, anstochene Gebälbe Verwendung finden.

ZEICHENERKLÄRUNG für die planlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

ÄNDERUNGEN zu Plan Nr. 81/B

zulässig 2 Vollgeschoss-Weimendach-GRZ = 0,4; GFZ = 0,7; Dachneigung = 33-45°

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 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, Süd- und Hirsberger Ring)

5.2 Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellängen in Metern, innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht an 1,00 m über Straßeneckkante durch nichts behindert werden.

6. Verkehrsflächen

6.1 Straßenecksfläche

6.2 Gehsteige und öffentliche Fuß- und Radwege mit Angabe der Ausbaubreite

6.3 Straßengrenzenlinie Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



ZEICHENERKLÄRUNG für die planlichen Festsetzungen

7. Fläche für Versorgungsanlagen

7.1 Umformstation

7.2 Gasreglerstation

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

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 qualifiziertem Bepflanzungsplan.

10. Wasserflächen

10.1 BR 7 Brunnen der Stadtwerke

11 und 12. Aufschüttung und Landschaft

entfällt

13. Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft

13.1 neu zu pflanzende Bäume und Sträucher (Bodenständige Arten, PFLANZGEBOT)

13.2 Baumbestand

14. Stadterhaltung und Denkmalschutz

entfällt

Kinderspielflurplatz

ZEICHENERKLÄRUNG für die planlichen Festsetzungen

15. Sonstige Planzeichen

15.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

15.2 Grenze des Änderungsgebietes

15.3 Mit Lenkungsrechten zu belastende Fläche, Überbauung unzul. Abstimmung mit Versorgungssträger

15.4 Flurstücksnummer

15.5 Wohngebäude

15.6 Wirtschafts- und gewerbliche Gebäude (Nebengebäude)

15.7 Böschung / Lärmschutzwall
 Der Plan Schallschutzmaßnahmen Nr. 81/1 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

15.8 Höhenlinie b. NN

15.9 Straßeneingänge (Fahrbahnbreite > 6,00 m)

Die Zeichen und textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan "Am Wasserwerk II", rechtsverbindlich seit 06.06.1991 und dessen Änderungen, haben weiterhin Gültigkeit, sofern sie nicht durch die Festsetzungen der Änderungsplanung aufgehoben werden (GGÜfG für den gesamten Geltungsbereich).

ÄNDERUNGEN für Deckblatt - Nr. 81/D

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.10 Wasserschutzgebiet

Wasserschutzgebietsverordnung der Stadt Straubing sowie der Gemeinden Althofen und Feldkirchen vom 29.12.1995 mit Anlagen 1, 2 und 3 (rechtskräftig seit 06.01.2000) ist zu beachten. Der Umgang mit wassergefährlichen Stoffen sowie das Verbot von Wärmepumpen ist besonders zu beachten.

Hinweis:
 Gemäß § 3b Abs.3 Satz 4 UVPG ist im vorliegenden Bauplanverfahren von einer Umweltverträglichkeitsprüfung abzusehen.

ZEICHENERKLÄRUNG

10. Wasserflächen

10.2 weitere Schutzzone/Wasserschutzgebiet

ÄNDERUNGEN für Deckblatt-Nr. 81/E

2. Maß der baulichen Nutzung

Änderungen zu Plan Nr. 81/B und Nr. 81/C

Zulässig 2 Vollgeschosse
 GRZ = 0,4
 GFZ = 0,7
 Dachneigung: 12-25°

BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG Nr.: 81/1

"AM WASSERWERK II"

STADT : STRAUBING
 REG. BEZIRK : NIEDERBAYERN M 1 : 1000

Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 02.06.2003
 Der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauBO vom 02.06.2003 in Straubing öffentlich ausgestellt und im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 26 vom 26.06.2003 bekannt gemacht.

Der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauBO vom 07.06.2003 bis 07.06.2003 in Straubing öffentlich ausgestellt und im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 26 vom 26.06.2003 bekannt gemacht.

Straubing, den 21.08.2003
 J. Mink
 Perlat
 Oberbürgermeister

Die Stadt Straubing hat mit Beschluss des Stadtrates vom 24.11.2003 die Bebauungsplanänderung i. d. F. vom 12.06.2003 gemäß § 10 Abs. 1 BauBO und Art. 91 Abs. 3 BauBO als Satzung beschlossen.

Straubing, den 27.01.2004
 J. Mink
 Perlat
 Oberbürgermeister

Die Bebauungsplanänderung ist durch öffentliche Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 51 am 18.12.2003 bekannt gemacht worden. Gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauBO ist die Bebauungsplanänderung durch diese Veröffentlichung rechtsverbindlich. Diese rechtsverbindliche Bebauungsplanänderung liegt seit Begründung im Stadtbauplan Straubing öffentlich aus.

Straubing, den 27.01.2004
 J. Mink
 Perlat
 Oberbürgermeister

STADTBAUAMT - STADTPLANUNG STRAUBING

GEFERTIGT 12.06.2003
 GESEHEN 12.06.2003
 GEÄNDERT 16.12.2003
 Zur genauen Maßentnahme nicht geeignet!
 Stadtgrundkarte M 1:1000 vom

Perlat
 Baudirektor

Straubing, den 12.06.2003