



### ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1: 5000

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach § 9 BauGB

0.1 Bauweise

0.11 Das Baugelände hat offene Bauweise

0.12 Die baulichen Anlagen sowie Nebengebäude im Sinne des § 4 BauGB und Gebäudeteile gem. Art. 7 Abs. 3 BauGB dürfen nur innerhalb der Festsetzungen für die planliche Festsetzungen errichtet werden.

0.13 Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 und 7 BauGB. Ausnahmen bei Reihenhausanlagen zulässig, jedoch nicht 3,00 m.

0.14 Wohnhäuser - Je 105 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist max. 1 Wohnung zulässig.

0.2 Mindestgröße der Baugrundstücke

0.2.1 Bei Reihenhausgrundstücken 160 m<sup>2</sup>

0.2.2 Bei Einzelhausgrundstücken 500 m<sup>2</sup>

0.2.3 Bei Einzelhäusern, Grundstücksbreite entlang der Straße mind. 10,00 m, bei Doppelhäusern, Grundstücksbreite entlang der Straße mind. 14,00 m.

0.3 Freiflächen

0.3.1 Die anzufriedende Freiflächenverteilung verläuft parallel zum Mittelstreifen der Straßen unter Ziffer 2.1 - 2.3

0.3.2 Traufabstand max. 0,50 m, bei Balkonüberdachungen bis Balkonkante.

0.3.3 Gartengrünabstand max. 0,30 m, bei Balkonüberdachungen bis Balkonkante.

Festsetzungen nach Art. 91 BauGB

0.4 Gebäude

0.4.1 Zu den planlichen Festsetzungen Ziffer 2.1 - 2.7

Dachform: Satteldach 33° - 37°  
 Farbe Ziegelfarb  
 max. 1,00 m bei E-GD und E-GD  
 0,35 m bei F-GD bei E-GD und F-GD  
 Sockelhöhe: max. 0,50 m (OK Kellerdecken, bzw. bei E-GD max. 3,80 m  
 bei F-GD max. 3,80 m / 6,50 m  
 bei E-GD max. 6,50 m / 9,50 m  
 bei F-GD max. 6,50 m / 9,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Dachformen sind in einer Reihe von 1-2 Sparrenabständen zulässig. Die Trauf- und Giebelanschlüsse sämtlicher zusammenhängender Gebäude ist gleich zu gestalten. Die Hausdächer sind in heller Farbe zu erfolgen. Schornsteine sind in der Nähe des Dachfirsts hochzuführen und müssen dem Dachfirst mindestens 0,50 m überragen. Wegen des relativ hohen Grundwasserstandes sind entsprechende Schutzvorkehrungen im Kellerbereich vorzuziehen.

0.5 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind den Hauptgebäude gestalterisch anzupassen.

0.5.1 Traufhöhe nicht über 2,75 m an der Grundstücksgrenze.

0.5.2 Bei zusammengebauten Garagen oder Nebengebäuden ist einheitliche Fassadengestaltung, Traufhöhe, Dachneigung und Dachdeckung zu gewährleisten.

0.5.3 Soweit der Einfahrts- oder Garageneingang an der Straßenseite angrenzt, muß dieser eine Stellfläche von mind. 5,00 m Tiefe auf eigenem Grundstück freibleiben, wobei die Fläche zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf. Das gleiche gilt für private Stellplätze und für Gemeinschaftsstellplätze.

0.6 Einfriedungen

0.6.1 Nur Betonsockel von max. 0,83 m über Fahrbahn- bzw. Gehsteigniveau mit Hausunterführung für Raden und Straßen Vorgrabenbereich.

0.6.2 Holzzaun, Kletterreife und waagrecht Laufen, in jeder Fall schrägweise einseitig nicht geschossen, von max. 1,00 m über Fahrbahn in Verbindung mit Heckenunterpflanzung kein übergrün. Sämtlich und Latten ist Mächtigungsabstand mit ohne Betonsockel (Wände max. 0,05 m über Gelände möglich).

0.7 Bodennahschutz

Grabungen sind im Bayer. Landesamt für Denkmalpflege frühzeitig anzuzeigen. Eine Bebauung in diesen Bereich darf erst nach Freigabe durch das LD erfolgen.

0.8 Grundstücksaufschüttungen und Abgrabungen

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.10 Technischer Umweltschutz

Folgendes gilt für das gesamte Baugelände:

- Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe dürfen eine Nennwärmeleistung von 50 kW nicht überschreiten.
- Kamine für Feuerungsanlagen, die mit festem Brennstoff betrieben werden, müssen von der Grundstücksgrenze zu benachbarten Baugrundstücken mindestens 12,00 m entfernt sein.
- Überschreitung der Nennwärmeleistung und Reduzierung des Kaminabstandes sind bei Erfüllung der Anforderung nach § 3 der Feuerungsanlagenverordnung zulässig.

Folgendes gilt nur für die erste Häuserreihe entlang der Mittelbachstraße:

- Sämtliche Schräfkamine, die kein Fenster nach Süden besitzen, sind mit Schalldämmvorrichtungen auszustatten. Die Außenwände (Wand, Dach, Fenster, Rolllädenkästen, Lüftung) sind an der Nordseite von Solar- und Außenklimaanlagen mit einem resultierenden Schalldämm-Maß R<sub>tr</sub>, rest von mindestens 40 dB (A) an der West- und Ostseite von mindestens 35 dB (A) aufweisen. Die Bebauung ist als Regelbebauung auszubilden. Das Verhältnis Garagenflurhöhe bezogen auf Straßenebene und Firstabstand zur Straßenebene darf nicht kleiner sein als 1 zu 5.
- Folgendes gilt nur für die zweite Häuserreihe entlang der Bundesstraße 8:
- Sämtliche Schräfkamine, die kein Fenster nach Süden besitzen, sind mit Schalldämmvorrichtungen auszustatten. Die Außenwände (Wand, Dach, Fenster, Rolllädenkästen, Lüftung) sind an der Westseite ein resultierendes Schalldämm-Maß von 35 dB (A) aufweisen. Sämtliche Schräfkamine im Dachgeschoss, die kein Fenster nach Norden, Osten oder Süden besitzen sind mit Schalldämmvorrichtungen auszustatten.

0.11 Altlasten

Im gesamten Baugelände sind keine Altlasten bekannt.

#### ZEICHENERKLÄRUNG für die planlichen Festsetzungen

9.2 Lärmschutzwall: röhrenförmige Teilungsgrenze in WA verläuft auf der Dankzone

9.3 Kinderspielfläche

9.4 Zu pflanzende Klein- und Großbauelemente Arten, Pflanzgebiet

9.5 Zu pflanzende Straucher Bodenständige Arten, Pflanzgebiet

9.6 Vorläufige Befestigung ist zu erhalten

10. Wasserrflächen

entfällt

11. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

entfällt

12. Flächen für die Land- und für die Forstwirtschaft

entfällt

13. Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft

entfällt

14. Straßeneinrichtung und Verkehrsfläche

entfällt

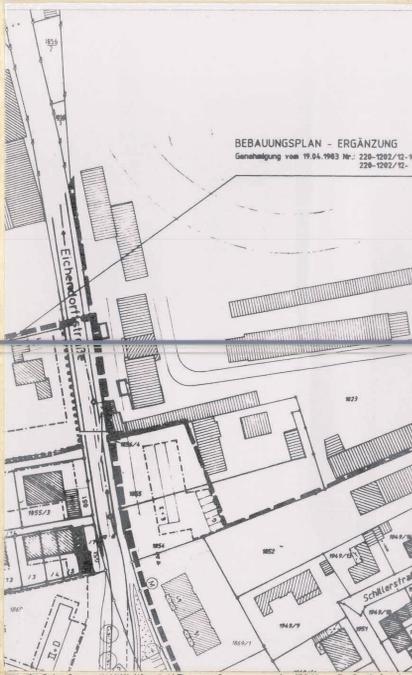
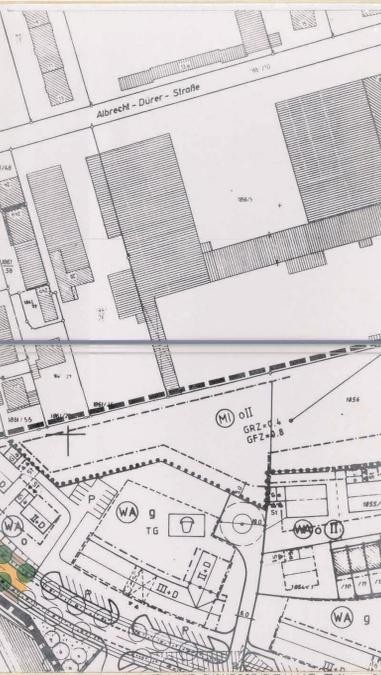
15. Sonstige Flächen

15.1 Flächen für Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

15.2 Flächen für private Stellplätze

15.3 Flächen für Gemeinschaftsstellplätze, Zufahrt in Pfeilrichtung

15.4 Flächen für Gemeinschaftsstellplätze



#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.9 Pflanzungen

0.9.1 Festsetzungen für öffentliche Grünflächen

Im unmittelbaren Bereich von Spielplatzanlagen ist auf Pflanzenarten zu verzichten, die in der Betrachtung des Bundesamtes für Jugend, Familie und Gesundheit von 04.03.1975 als giftig für Kinder gekennzeichnet wurden. Der vorgesehene Spielplatz ist naturfern (v.a. mit Holzspielgeräten) zu gestalten. Fuß- und Radwege in öffentlichen Grün sind wasserbegleitend zu erstellen. Alle öffentlichen Grünflächen einschließlich der Landschaftswälder sind mit standorttypischen Gehölzen zu bepflanzen (siehe Auswahlliste bei privaten Grundflächen). Soweit der vorhandene Gehölzbestand durch den Ausbau eines Schallschutzzones zwischen dem bestehenden Sportplatz und der geplanten Wohnbebauung beeinträchtigt wird, ist er durch andere Gehölze zu ersetzen. Für die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen einschließlich der Landschaftswälder sind Freiflächenanforderungen im M 1: 500 und 1: 200 anzufertigen und dem Sportplatz für Nachnutzung zur Verfügung zu stellen. Überpflanzungen mit bodendeckenden Strauchern sind unzulässig. Gehölzarten sind mit Landschaftsreife und mit Kronenbedeckung durchzuführen (Auswahlmöglichkeit 8 Landschaftsfasen 8 mit Kreuzen). Der Einsatz von Pestiziden und Mineraldüngern ist auf öffentlichen Flächen verboten.

0.9.2 Festsetzungen für private Grünflächen

Die Baumscheiben in Straßennahbereich, Rondell sind mit Acer platanoides - Sorten zu bepflanzen. Hochstammgehölze: Hainbuche, 3 x verpflanzt, 80 durchgehenden Leittrieb aus extra weiten Stand, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm.

Die Ausgleichsflächen für die im Bebauungsplan entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt (siehe § 9 a BfSchG) sind innerhalb des Bebauungsgebietes nachzuweisen.

0.9.3 Festsetzungen für private Grünflächen

Die Baumscheiben in Straßennahbereich, Rondell sind mit Acer platanoides - Sorten zu bepflanzen. Hochstammgehölze: Hainbuche, 3 x verpflanzt, 80 durchgehenden Leittrieb aus extra weiten Stand, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm.

Die Ausgleichsflächen für die im Bebauungsplan entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt (siehe § 9 a BfSchG) sind innerhalb des Bebauungsgebietes nachzuweisen.

0.9.2 Festsetzungen für private Grünflächen

Die Baumscheiben in Straßennahbereich, Rondell sind mit Acer platanoides - Sorten zu bepflanzen. Hochstammgehölze: Hainbuche, 3 x verpflanzt, 80 durchgehenden Leittrieb aus extra weiten Stand, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm.

Die Ausgleichsflächen für die im Bebauungsplan entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt (siehe § 9 a BfSchG) sind innerhalb des Bebauungsgebietes nachzuweisen.

#### ZEICHENERKLÄRUNG für die planlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauGB

2. Maß der baulichen Nutzung

Soweit nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Angaben:

2.1 Zulässig 1 Vollgesch. und DG als Vollgesch., Satteldach, Einrichtung nach Mittelstrich, GRZ = 0,4, GFZ = 0,6

2.2 Zulässig 1 Vollgesch. und DG als Vollgesch., Satteldach, Einrichtung nach Mittelstrich, GRZ = 0,4, GFZ = 1,0

2.3 Zulässig 1 Vollgesch., US für Wohnräume zulässig, Satteldach, Einrichtung nach Mittelstrich, GRZ = 0,4, GFZ = 0,8

2.4 Zulässig 2 Vollgesch., Satteldach, Einrichtung nach Mittelstrich, GRZ = 0,4, GFZ = 0,8

2.5 Zulässig 2 Vollgesch., Satteldach, Einrichtung nach Mittelstrich, GRZ = 0,4, GFZ = 0,8

2.6 Zulässig 2 Vollgesch. und DG als Vollgesch., Satteldach, Einrichtung nach Mittelstrich, GRZ = 0,4, GFZ = 0,8

2.7 Zulässig 2 Vollgesch. und DG als Vollgesch., US für Wohnräume zulässig, Satteldach, Einrichtung nach Mittelstrich, GRZ = 0,4, GFZ = 1,2

2.8 GFZ Geschosflächenzahl

2.9 GRZ Grundflächenzahl

2.10 I - II Zahl der Vollgeschosse

2.11 II Zahl der Vollgeschosse zwingend

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 O offene Bauweise

3.2 Baulinien

#### ZEICHENERKLÄRUNG für die planlichen Festsetzungen

15.5 Grenz- und Umkleeliniengrenze des Bebauungsgebietes

15.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes

16. Kennzeichnung und sachliche Übernahmen

16.1 Teilung der Grundstücke in Reihen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu versehen)

17. Kennzeichnung der bayerischen Flurkarten

17.1 Flurstücksgrenze mit Grenzstein

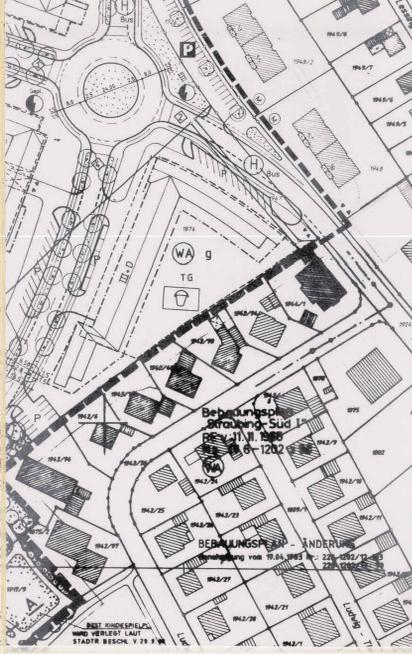
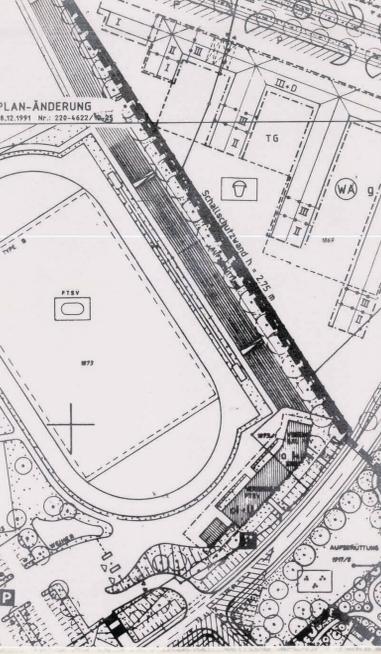
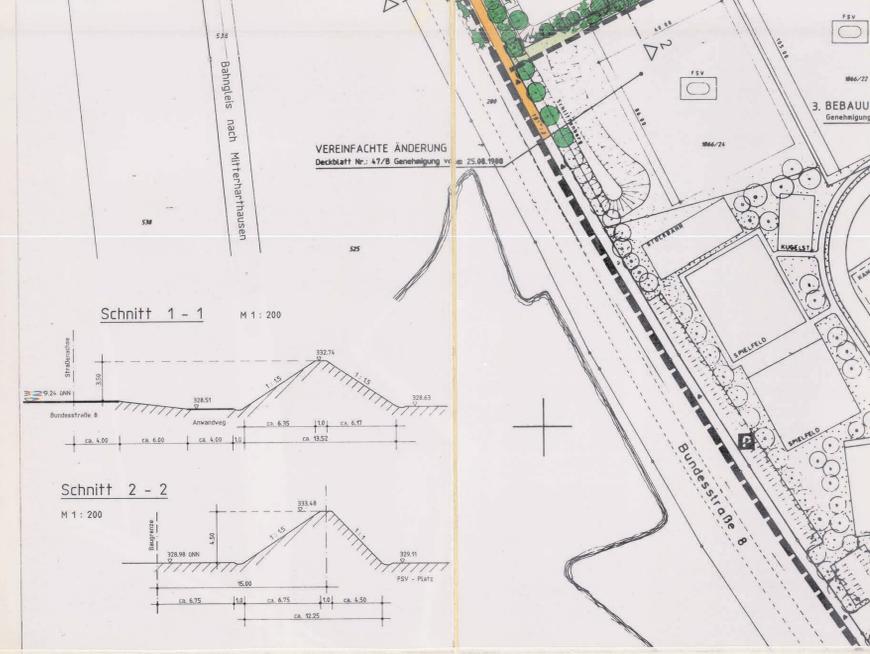
17.2 Wohngebäude

17.3 Wirtschafts- und gewerbliche Gebäude / Nebengebäude

17.4 Böschung

17.5 Abgetrennter Weg

17.6 Flurstückskennzeichen



#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Spielplätze sind formschlüsselfähig auszubilden (höchstens 50 % des anfallenden Regenwassers sind zu versickern). Von den Dachflächen anfallendes Regenwasser ist zu versickern. Der Lärmschutzwall entlang der B 8 ist 3 m großflächig flächen, ausschließlich mit Rasen und Sträuchern nachfolgender Liste zu bepflanzen.

0.9.3 Baumartenwahl und Strauchliste

Baumartenauswahl:

Acer castaneus	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Birne
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Eiche
Quercus robur	Eiche
Sorbus aria	Waldrose
Sorbus domestica	Äpfelrose
Tilia cordata	Waldlinde
Tilia platyphyllos	Waldlinde
Prunus avium	Vogelbeere

Strauchliste:

Cornus sanguinea	Roter Hirtengras
Cornus avellana	Haselnuß
Colutea europaea	Engelwurz
Ligustrum vulgare	Liguster
Ulmus glabra	Schwarzulme
Ulmus campestris	Silberulme
Viburnum lantana	Wollig Kirschenb.
Prunus padus	Trankerbuche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa arvensis	Akronrose

Die zu pflanzenden Gehölze müssen Baumartengüteklasse besitzen. Die Vorgaben entlang der Mittelbachstraße sind ohne Ergänzung zu gestalten.

#### ZEICHENERKLÄRUNG für die planlichen Festsetzungen

4. Einrichtungen, Anlagen und Flächen für den Gemeinbedarf

entfällt

5. Flächen für den öffentlichen Verkehr und für die örtliche Hauptverkehrswege

5.1 Überbreite und zentrale Hauptverkehrsstraßen (Mittelbachstraße)

5.2 Sichtbreit nach Angabe der Schenkellängen in Metern, innerhalb der Sichtweite nach der Sicht ab 100 m über Fahrbahnkante durch nichts bedeckt werden.

6. Verkehrsflächen

6.1 Straßenverkehrsfläche mit Fahrmitteln

6.2 Geh- und öffentliche Fuß- und Radwege

6.3 Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

6.4 Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

6.5 Bushaltestelle

6.6 Wartehäuschen

7. Flächen für Versorgungszwecke

7.1 Umformstation

7.2 Container für wiederverwertbare Abfälle

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

entfällt

9. Grünflächen

9.1 Öffentliche Grünflächen

9.2 Ausgleichsflächen gem. § 9 a BfSchG sowie Ersatzpflanzung aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Ausbau der Mittelbachstraße

BEBAUUNGS- und GRÜNORDNUNGSPLAN - ÄNDERUNG Nr. 115

**"AN DER EICHENDORFFSTRASSE NORD"**

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

Aufstellungsbescheid des Stadtrates vom 23.11.1992  
 Grundsätzliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. ... vom ...  
 Auslegung des Vorentwurfes und öffentliche Anhörung vom ... bis ...

Der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.11.1993 bis 08.11.1993 in Straubing öffentlich ausgestellt.

Straubing, den 14.01.1994  
 Oberbürgermeister

Die Stadt Straubing hat mit Beschluß des Stadtrates vom 31.01.1994 die Bebauungsplanänderung, d. F. vom 30.09.1993 gemäß § 10 BauGB und gemäß Art. 91 Abs. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

Straubing, den 25.02.1994  
 Oberbürgermeister

Die Regierung von Niederbayern hat mit Beschluß vom 08.07.1994 die Bebauungsplanänderung, d. F. vom 30.09.1993 gemäß § 10 BauGB und gemäß Art. 91 Abs. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

Straubing, den 08.07.1994  
 Oberbürgermeister

STADTBAUAMT - STADTPLANUNG STRAUBING

GEFERTIGT : 30.09.1993  
 GESEHEN : 30.09.1993  
 GEÄNDERT : 02.02.1994  
 Zur genauen Maßentnahme nicht geeignet!  
 Stadtgrundkarte M 1: 5000 vom 30.09.1993