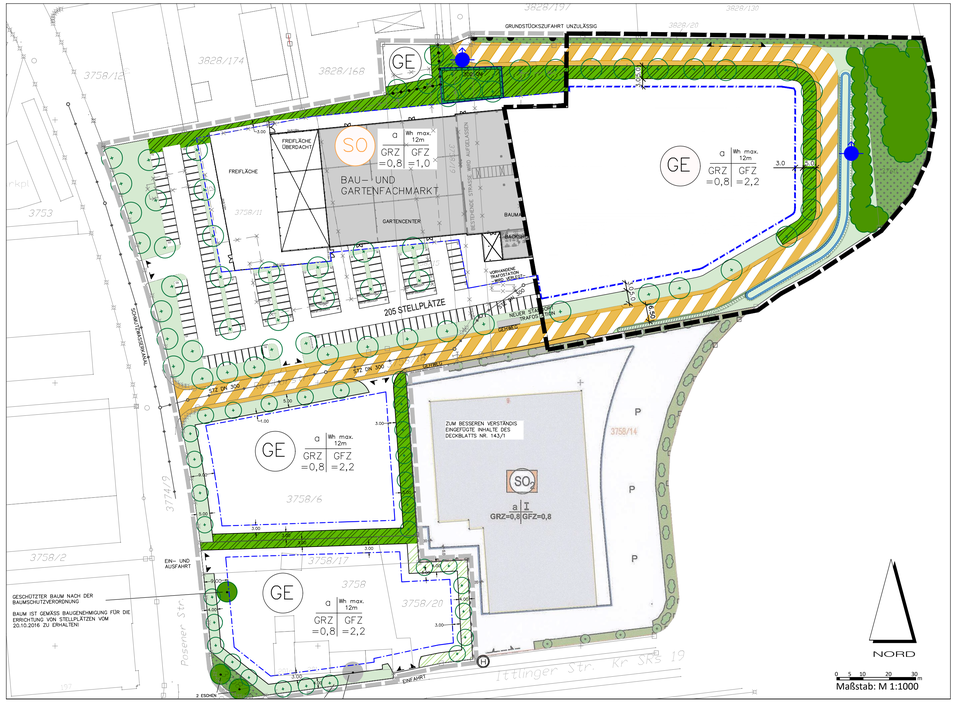
ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLANS M 1:1000



Verhältnis zu anderen Bebauungsplänen

Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Westliches Ostenfeld" (Nr. 143/3) verdrängt innerhalb ihres Geltungsbereichs die Bebauungs- und Grünordnungsplan-Änderung (Nr. 143/2), rechtsverbindlich seit 22.02.2018, vollständig.

I. Planliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 (GE) Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe.
Ausnahmsweise sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben zulässig, wenn diese in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb stehen, in der Größe diesem gegenüber untergeordnet, jedoch auf max. 300 m² Verkaufsfläche beschränkt sind und vornehmlich der Vermarktung der eigenen Produkte dienen.

Unzulässig sind die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen) und gem. Nr. 3 (Vergnügungsstätten).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Wh max. 12 m Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante der Erschließungsstraße an der Grundstücksgrenze in Grundstücksmitte bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut

2.2 GRZ =0,8 Grundflächenzahl max. 0,8

2.3 GFZ =2,2 Geschossflächenzahl max. 2,2

3. Bauweise, Baugrenzen

3.1 a Von der offener Bauweise abweichende Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

3.2 Baugrenze; Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, dürfen die festgesetzten Baugrenzen zur Straße hin nicht überschreiten.
Stellplätze sind außerhalb der Baugrenze zulässig; innerhalb der Grünflächen unzulässig.

4. Verkehrsflächen

4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche;
Fahrbahn mit Gehweg

5. Grünflächen

5.1 Private Grünflächen:
An den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen ist eine durchgängige mehrreihige Strauchpflanzung anzupflanzen. Arten, Mindestpflanzgrößen etc. s. Ziff. III.6.

5.2 Private Grünflächen:
Wiese

5.3 Öffentliche Grünflächen

5.4 Gehölzbestand zu erhalten

5.5 Festgesetzte Baumpflanzungen (sh. III. 6.)
- ohne Standortbindung -

6. Sonstige Festsetzungen

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung

6.2 Versickerungsmulde (Straßenentwässerung)

II. Planliche Hinweise

1. Flurstücksgrenze mit Grenzstein

2. 3758/11 Flurstücksnummer

3. 4,75 Maßangaben in m

4. Oberflurhydrant an der Ratiborstraße

5. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung "Westliches Ostenfeld" (Nr. 143/2)

6. Planeinträge, die nicht als planliche Festsetzungen unter I. aufgeführt sind, sind Hinweise, Kennzeichnungen oder nachrichtliche Übernahmen.

III. Textliche Festsetzungen

1. Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO.

2. BAUGESTALTUNG

2.1 Fassaden: Grelle, expressive Farbgestaltungen oder extrem reflektierende Oberflächen sind nicht zugelassen. Geschlossene Fassadenflächen über 40 m² sind zu begrünen.

2.2 Zulässige Dachformen: Flachdach, Pultdach, Satteldach; Dachneigung 0°-30°

2.3 Dachdeckung: Kupfer-, Zink- oder Bleidächer sind unzulässig. Grelle, expressive Farben sind unzulässig.
Flachgeneigte Dächer (0°-5°) sind extensiv zu begrünen (Substratauflage mind. 12 cm)

2.4 Solar- und Photovoltaikanlagen sind in die Dachfläche zu integrieren. Auf Flachdächern ist eine Aufständerung von Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig, wenn diese eine maximale Höhe von 1,20 m ab OK Dachhaut nicht überschreiten. Fassaden- und Wandanlagen sind unterhalb der Traufkanten zulässig.
Freistehende Solar- oder Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

2.5 Für großflächige Glasfassaden ist zur Vermeidung von Vogelschlag spezielles Isolierglas mit für Vögel visualisierter Beschichtung zu verwenden.

3. EINFRIEDUNGEN

3.1. Zulässig sind transparent wirkende Metall- und Maschendrahtzäune (Höhe max. 2 m). Mauern, Sockel und Streifenfundamte sind unzulässig.

4. WERBEANLAGEN

4.1 Werbeanlagen sind nur auf baulich genutzten Grundstücken innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Unzulässig sind Dachwerbeanlagen, Werbeanlagen an Zäunen, Einfriedungen und Nebengebäuden, Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung und Werbeanlagen zur Fremdwerbung.

4.2 Fassadenwerbeanlagen, die vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind, sind nur im Bereich bis zu 7 m Wandhöhe und bis zu einer Gesamtfläche von max. 10 % der jeweiligen Fassadenansichtsfläche zulässig.

4.3 Als sonstige Werbeanlagen sind pro Grundstück ein Werbepylon mit einer Gesamthöhe bis zu max. 5 m und max. drei Fahnenmasten mit einer Gesamthöhe von max. 7 m zulässig. Pro Tankstelle sind max. zwei Preistafeln mit einer Höhe von max. 9,5 m zulässig. Diese sonstigen Werbeanlagen sind außerhalb der Baugrenze zulässig.

4.4 Beleuchtungs- und Werbeanlagen, die zur B 20 orientiert sind und die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs beeinträchtigen können, sind unzulässig.

4.5 Die obigen Festsetzungen ersetzen die Regelungen der örtlichen Werbeanlagensatzung.

5. VERKEHRSFLÄCHEN / NEBENFLÄCHEN / ZUFAHRTEN

5.1 Auf den straßenbegleitenden Grünflächen (I.5.1 und I.5.2) ist die Errichtung von Grundstückszufahrten in einer Breite von ca. 8 m je Parzelle zulässig. Bei Parzellen mit mind. 50 m Grundstückslänge entlang der Erschließungsstraße und einer Größe von mind. 2.000 m² sind 2 Zufahrten von je max. 8 m Breite zulässig. Die Zufahrten dürfen mit Betonpflaster oder Asphalt befestigt werden.

5.2 Nebenflächen außerhalb der betrieblichen Verkehrsflächen, wie Stellplätze, Feuerwehrzufahrten, Ausstellungsflächen oder Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Geeignet, je nach Nutzungsart, sind z.B. wasserdurchlässige Betonpflastersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Rasenwaben, Schotterbelag oder Schotterrasen. Verbundpflaster ist unzulässig. Betriebsbedingte Vollversiegelungen zum Schutz von Boden und Grundwasser vor Schadstoffeinträgen sind ausnahmsweise zulässig.

6. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

6.1 Mind. 10% der Grundstücksflächen sind als dauerhafte Grünflächen anzulegen. Begrünte Stellplätze sind nicht anrechenbar.
Die Anlage von Nadelgehölzhecken ist unzulässig.

6.2 Die festgesetzte Baumreihe entlang der Ratiborstraße ist einheitlich mit Feldahorn `Elsrijk´ zu bepflanzen.

6.3 Bei PKW-Stellplätzen ist mind. 1 Baum (1. Wuchsordnung/2. Wuchsordnung) pro 10 Stellplätze zu pflanzen. Bei Baumstandorten ist auf einer Fläche von 15 m² (Mindestbreite 2,5 m) eine durchwurzelbare Tiefe von mindestens 1,50 m mit geeignetem Substrat, im Bereich bereits befestigter Flächen bis auf den gewachsenen Untergrund, herzustellen. Die Bäume sind innerhalb der Stellplatzflächen zu deren Gliederung bzw. in direktem Umfeld der Stellplätze vorzusehen.
Diese Streifen sind von jeglichen längsverlaufenden Kabeln oder Leitungen, von Schaltkästen, Rigolen oder anderen Entwässerungseinrichtungen freizuhalten.

6.4 Baumscheiben bzw. Pflanzstandorte von Bäumen sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft gegen Befahren zu sichern.

6.5 Die zu bepflanzenden öffentlichen und privaten Grünflächen sind von geplanten Leitungstrassen freizuhalten.

6.6 Gehölzpflanzungen:
Zulässig sind: standortheimische und standortgerechte Gehölze.

Beispielsliste Bäume
Mindestpflanzgröße auf öffentlichen Flächen: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm
Mindestpflanzgröße auf privaten Flächen: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Betula pendula	-	Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde

Obsthochstammbäume

Beispielsliste Sträucher

Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm
Pflanzabstand 1,50 x 1,50 m in versetzten Reihen

Amelanchier ovalis	-	Felsenbirne
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus catharticus	-	Kreuzdorn
Rosa arvensis	-	Ackerrose
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa spec.	-	Wildrosen
Salix spec.	-	Strauchweiden
Sambucus nigra	-	Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

6.7 Dauerhafter Erhalt der Pflanzungen

Sämtliche nach planlichen oder textlichen Festsetzungen zu pflanzende Bäume und Sträucher sind in frei wachsender natürlicher Kronenform dauerhaft zu erhalten.
Einkürzungen der Krone und insbesondere des Leittriebes sind unzulässig. Gehölze mit eingekürzten Kronen bzw. Leittrieben sind artgleich zu ersetzen.
Bei Hecken-/ Strauchpflanzungen ist als Pflegemaßnahme ein abschnittweises (Abschnitte von 20-30 m) fachgerechtes Auf-den-Stock-Setzen im Turnus von 10-15 Jahren zulässig. Diese Schnittmaßnahmen dürfen nur vom 1. Oktober bis 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) durchgeführt werden.

6.8 Die Pflanzung ist spätestens in der auf den Abschluss der Hoch- und Tiefbauarbeiten folgenden Pflanzperiode (Frühjahr bzw. Herbst) auszuführen.

6.9 Abgestorbene Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

6.10 Beleuchtungskörper (öffentlich/privat) sind insektenschonend zu gestalten.

7. NIEDERSCHLAGSWASSERBEHANDLUNG

Das anfallende Oberflächenwasser ist über Rückhalte- und Sickereinrichtungen auf den privaten Grundstücken zu versickern.
Hinweis: Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen des Arbeitsblattes DWA-A138, des Merkblatts ATV-DWA M153 und der DWA-A 102-2 einzuhalten.

IV. Textliche Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde, welche bei Erdarbeiten zu Tage treten, unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der Meldepflicht und müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Abteilung Bodendenkmalpflege) mitgeteilt werden.

2. Fensterlose Wände sollten zur Erhöhung der ökologischen Vielfalt und zur Verbesserung des Kleinklimas begrünt werden.
Ein mind. 0,50 m breiter Streifen bzw. Beete von 0,50 x 0,50 m entlang der Wände sorgen für ausreichenden Wurzelraum der Kletterpflanzen.
Zur Begrünung von Wänden (ohne Rankgerüste) eignen sich insbesondere: Kletterhortensie (Schatten), Efeu (Schatten), Wilder Wein.

Kletterpflanzen zur Begrünung von Wänden mit Rankgerüsten:
- Pfeifenwinde (Norden)
- Clematis in Arten und Sorten (Osten und Westen)
- Geißblatt in Arten und Sorten (Osten und Westen)
- Blauregen (Süden)
- Echter Wein (Süden) u.v.m.

3. Als Unterbau öffentlicher und privater Verkehrsflächen sowie von Stellplätzen, Ausweichstellen, Zufahrten, Lagerflächen, befestigten Gebäudefreibereichen etc. soll zur Schonung der natürlichen Rohstoffressourcen soweit technisch möglich Bauschuttgranulat aus dem Bauschuttrecycling Verwendung finden.

4. Bei der Errichtung von gewerblichen Gebäuden wird zur Förderung der regenerativen Energien und Schonung der natürlichen Ressourcen den Bauwerbern empfohlen, diesbezügliche Maßnahmen zu prüfen und zu berücksichtigen. Z.B. sollten die Dachlasten für eine zusätzliche Aufnahme von Fotovoltaikmodulen ausgelegt werden, um ggf. eine Nachrüstung jederzeit vornehmen zu können. Die Wiederverwendung
von Prozessenergie oder Systeme der Kraft-Wärme-Kopplung stellen weitere mögliche Maßnahmen zur Energieeinsparung und Effizienzsteigerung dar.

5. Auf den gesamten Frei- und Grünflächen sollte zum Schutz von Boden und Grundwasser auf den Einsatz von Mineraldünger und Pesitziden verzichtet werden.

6. Soweit möglich und vorhanden, soll autochthones Pflanzgut Verwendung finden.

7. Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist die Stadt Straubing bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

8. Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüberliegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

9. Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Bauparzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

10. Mögliche Kriegseinwirkungen: Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Die Bekanntmachung "Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)" des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren ist zu beachten.

11. Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Enstorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen.
Gemäß AGBG Art. 47 gelten folgende Grenzabstände zu benachbarten Baugrundstücken:
für Pflanzen über 2,0 m Höhe: mind. 2,0 m Grenzabstand
für Pflanzen unter 2,0 m Höhe: mind. 0,5 m Grenzabstand

12. Einsehbarkeit von Regelwerken
Die in den Festsetzungen genannten Vorschriften, DIN-Normen, Verordnungen, Richtlinien usw. können bei der Stadt Straubing, Stadtentwicklung und Stadtplanung, Theresienplatz 2 (Eingang Seminargasse), 94315 Straubing, während der allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

1. Der Bau- und Planungsausschuss hat in der Sitzung vom 12.03.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.04.2025 im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 15 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 14.04.2025 bis 16.05.2025 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und äußern.

3. Der Entwurf der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde eine öffentliche Auslegung im Rathaus, 1. Obergeschoss (Treppenhaus), während der allgemeinen Dienstzeiten durchgeführt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

4. Die Stadt Straubing hat mit Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Straubing,
Stadt Straubing

Markus Pannermayr
Oberbürgermeister

5. Ausgefertigt

Straubing,
Stadt Straubing

Markus Pannermayr
Oberbürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans wurde am im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Straubing,
Stadt Straubing

Markus Pannermayr
Oberbürgermeister

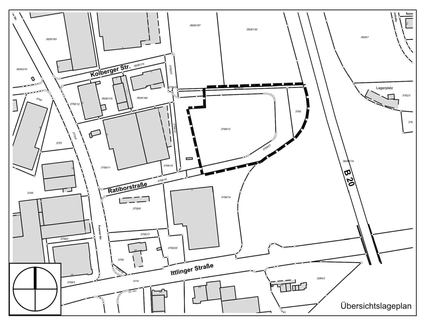
ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

STADT **STRAUBING**

ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANS

"Westliches Ostenfeld"

(Nr. 143/3)
gemäß § 13a BauGB



Stand: 05.08.2025

Stadtentwicklung und Stadtplanung

Oliver Vetter-Gindele
Baureferent