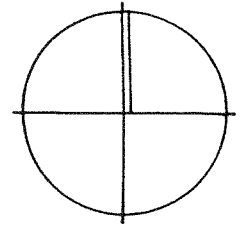


BEBAUUNGSPLAN + GRÜNORDNUNGSPLAN INDUSTRIEGEBIET MIT HAFEN STRAUBING-SAND



M 1/2000

	30.7.92	LBG
GEÄNDERT	4.2.93	LBG
	11.2.93	LBG
	13.7.93	LBG
	27.7.93	LBG
	15.9.93	LBG
	17.3.94	LBG

DIPL.-ING. GERHARD KNOPP ARCHITEKT BDA/SRL
80801 MÜNCHEN, AINMILLERSTRASSE 35
TEL 089/39 89 10 u. 39 71 77 FAX 089/33 96 23
IN ZUSAMMENARBEIT MIT
DIPL.-ING. RUDOLF MEYER ARCHITEKT/SRL
80469 MÜNCHEN, ISARTALSTRASSE 34
TEL 089/725 28 15 FAX 76 40 94

DIPL. ING. WALTER BLENDERMANN
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
82547 EURASBURG-BERG, MOOSWEG 1
TEL 08179/234 FAX 08179/14 29

5. Satzungsbeschuß

Der Zweckverband hat aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des BauGB, des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 91 der BayBO der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO vom 23.01.1990), der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen und der Planzeichenverordnung mit Beschluß des Zweckverbandes vom 05.05......1994 diesen Bebauungsplan mit Begründung als Satzung beschlossen.

Straubing, den 25.05.1994



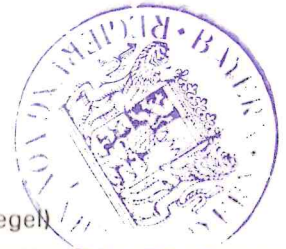
Freinberger
.....
(Zweckverbandsvorsitzender)

(Siegel)

6. Anzeigeverfahren

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung wurde gemäß § 11 Abs. 1 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde am 15.11.1994 angezeigt.

Straubing, den..... 15.11.1994



Freinberger
.....
(Zweckverbandsvorsitzender)

(Siegel)

Die Reg. v. NB hat gem. § 11 Abs. 3 BauGB mit RS v. 09.02.1995, Az. 220-4622.12-51 erklärt, daß sie keine Verletzung von Rechtsvorschriften gelten macht.

7. Bekanntmachung - Inkrafttreten

Landshut, den 09.02.1995
Regierung von Niederbayern

Häner
Oberregierungsrat

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan für das Industriegebiet Straubing-Sand Gesamtgebiet wurde von der Stadt Straubing am 23.02.1995, im Landkreis Straubing-Bogen am 01.03.1995, in der Gemeinde Aiterhofen am 24.02.1995 und in der Gemeinde Parkstetten am 23.02.1995 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgegeben. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung wird seitdem zu den üblichen Dienststunden in den Räumen des Zweckverbandes zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan mit Begründung tritt damit in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Straubing, den 28.03.1995



Freinberger
.....
(Zweckverbandsvorsitzender)

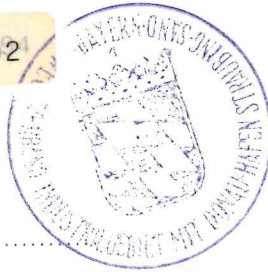
(Siegel)

3. Billigung des Zweckverbandes

Der Zweckverband hat in der Sitzung vom 30.07.1992 den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom 30.07.1992 gebilligt.

Straubing, den 11.08.1992


.....
(Zweckverbandsvorsitzender)

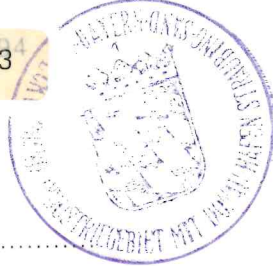


(Siegel)

Der Zweckverband hat in der Sitzung vom 11.02.1993 den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom 11.02.1993 gebilligt.

Straubing, den 23.02.1993


.....
(Zweckverbandsvorsitzender)



(Siegel)

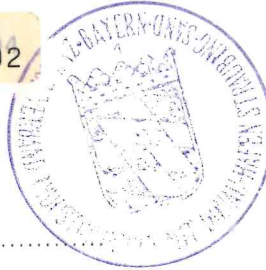
4. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 30.07.1992 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.09.1992 bis 14.10.1992 öffentlich ausgelegt.

Die Auslegung wurde ortsüblich am 14.08.1992 bekannt gemacht.

Straubing, den 28.10.1992


.....
(Zweckverbandsvorsitzender)



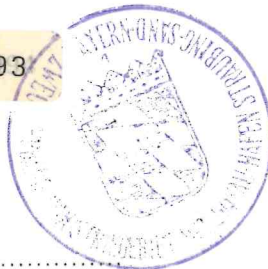
(Siegel)

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 11.02.1993 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.03.1993 bis 13.04.1993 öffentlich ausgelegt.

Die Auslegung wurde ortsüblich am 24.02. bzw. 25.02.1993 in den Amtsblättern bekannt gemacht.

Straubing, den 27.04.1993


.....
(Zweckverbandsvorsitzender)



(Siegel)

V. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß

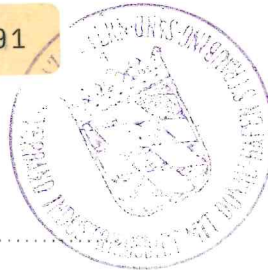
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Straubing-Sand Gesamtgebiet ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Straubing und der Gemeinde Aiterhofen und dem Rahmenplan für das Industriegebiet mit Donauhafen Straubing-Sand entwickelt.

Der Zweckverband hat in der Sitzung vom 28.11.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gesamtgebiet gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 11.01.1991 ortsüblich bekannt gegeben, im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 4 vom 24.01.91 und in der Landratsamtsmitteilung vom 30.01.91

Straubing, den 21.02.1991



(Zweckverbandsvorsitzender)



(Siegel)

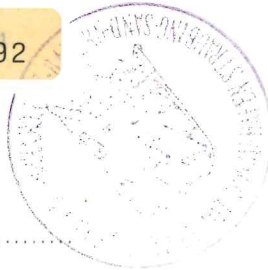
2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belang

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom 30.07.1992 hat in der Zeit vom 14.08.1992 bis 14.10.1992 stattgefunden.

Straubing, den 04.11.1992



(Zweckverbandsvorsitzender)



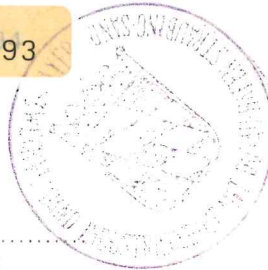
(Siegel)

Die nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom 11.02.1993 hat in der Zeit vom 08.03.1993 bis 13.04.1993 stattgefunden.

Straubing, den 28.04.1993



(Zweckverbandsvorsitzender)



(Siegel)

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "STRAUBING-SAND "

für das Gesamtgebiet des Entwicklungsbereiches "Industriegebiet mit Donauhafen Straubing-Sand"

Der Zweckverband "Industriegebiet mit Donauhafen Straubing-Sand" erläßt aufgrund § 2 Abs.1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253), des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1-I), des Art. 3 Abs. 2-4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 10.10.1982 (BayRS 791-1-U), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 und der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen und der Planzeichenverordnung mit Beschluß des Zweckverbandsrates vom diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g .

ZEICHENERKLÄRUNGEN UND FESTSETZUNGEN

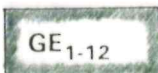
I. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES (Planzeichen und Text)



1. GELTUNGSBEREICH

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

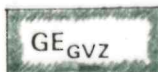
2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



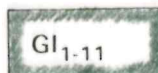
- 2.1 Gewerbegebiet BauNVO § 8
Unzulässig sind: Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3



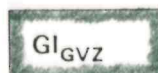
- 2.2 Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung
Ausdrücklich zugelassen sind Nutzungen nach BauNVO § 8 Abs. 2 Nr. 2, 3 und 4 sowie Abs. 3 Nr. 2.
Unzulässig: Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr.1 und 3



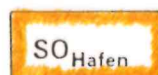
- 2.3 Gewerbegebiet nach BauNVO § 8 : Schwerpunkt Güterverkehrszentrum
Unzulässig: Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr.1 und 3



- 2.4 Industriegebiet nach BauNVO § 9
Unzulässig sind: Nutzungen nach § 9 Abs.3 Nr.1



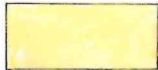
- 2.5 Industriegebiet nach BauNVO §9 : Schwerpunkt Güterverkehrszentrum
Unzulässig sind: Nutzungen nach § 9 Abs.3 Nr.1



- 2.6 Sondergebiet Hafen gemäß § 11
Zulässig sind:
- Hafenecken mit Ladeeinrichtungen
- Kaimauern mit Kran- / Gleisanlagen und Ölentladungsanlagen
- Umschlagbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen
- Hafenbezogene Verwaltungsbauten und Versorgungsanlagen

2.7 Nebenanlagen BauNVO § 14 Abs.1

Nebenanlagen sind grundsätzlich nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Einzelfall können auch Nebenanlagen im rückwärtigen Betriebsgelände zugelassen werden.



2.8 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen



T

Trafostation



AWP

Abwasserpumpwerk



RKB

Regenklärbecken



G

Gasreglerstation

S - F - W - G



Hauptversorgungsleitungen

Strom-, Fernmelde-, Wasser- und Gashauptversorgungsleitungen

Strom-, Fernmelde-, Wasser- und Gasleitungen sind i.d.R. in die Rad- und Fußwege zu legen.

AW



Schmutz- und Regenwasserkanäle sind i. d. Regel in der Fahrbahn oder in Hauptfußwegen zu führen.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,7

3.1 maximal zulässige Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird, wie folgt, festgesetzt:

- im Bereich GE/GI für durch Gebäude überbaute Flächen mit GRZ_{max} von 0,40- 0,50
 - im Bereich SO für durch Gebäude überbaute Flächen mit GRZ_{max} von 0,50-0,60
 - für private versiegelte Erschließungs-, Lager- und sonstige Flächen oder außerhalb von Gebäuden (in Bezug auf die zukünftige Geländeoberkante) liegende TGs oder PDs GRZ_{max} von 0,20 -0,25.
- Somit ergibt sich für GE/GI eine insgesamt zulässige GRZ_{max} von 0,70 bzw. für SO_{Hafen} GRZ_{max} von 0,80.

In der Berechnung der GRZ werden auch bauliche Nebenanlagen berücksichtigt.

1,5

3.2 z.B. maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)

7,0

3.3 z.B. maximal zulässige Baumassenzahl

I,II,III,IV

3.4 jeweils maximal zulässige Anzahl der Vollgeschoße

FH_{max}

3.5 maximal zulässige Gesamthöhe von Gebäuden :
bezogen auf Fahrbahnmitte der öffentlichen Erschließungsstraße

TH_{max}

3.6 maximal zulässige Traufhöhe von Gebäuden
bezogen auf Fahrbahnmitte der öffentlichen Erschließungsstraße

3.7 Die Baugrundstücke dürfen eine bestimmte Mindestgröße nicht unterschreiten. Die Untergrenze wird bei 2.500 qm festgelegt. (siehe § 9 Abs. 1 Nr.3). Die Möglichkeit, Grundstücksgruppen (z.B. Gewerbehof-einheiten) zu bilden, ist gegeben.

3.8 Nutzungsschablone

Baugebiet	BMZ oder GFZ
GRZ	Anzahl der Geschoße Gebäudehöhen (Traufe/First)
	Flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A) Tag/Nacht

4. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN



4.1 Baugrenze

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Vordächer, Rampen und Eingangsvorbauten im Rahmen der festgesetzten GRZ bis 2,5 m überschritten werden.

Im GEService können die Baugrenzen im Bereich der 20m Mittelachse auch weitergehend überschritten werden, falls eine entsprechend qualitätsvolle Bebauungs- und Freiflächenkonzeption dies erfordert (z.B. Wintergartenhalle etc.).



4.2 Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Höhen und Nutzungen



4.3 Sondernutzung für überwiegende Nutzung als weitgehend unversiegelte private Stellplatzflächen und/oder reine Grünflächen. Darüberhinaus werden diese Flächen anteilig in der Grünbilanzierung berücksichtigt. Das Abstellen von Campingwagen ist hier unzulässig.

Untergeordnete bauliche Nutzungen (Pfortenpavillons, Kioske, Trafostationen und Gestelle für Werbung) sind zulässig.

4.4 Meßstationen, Anlagen zur Oberflächenentwässerung und sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.5 Nebenanlagen

Zulässig sind alle Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO (1) Satz 1.

4.6 Garagen, Stellplatzanlagen

Garagen und Tiefgaragen sind i.d.Regel nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplatzanlagen in Form von Parkdecks auf maximal zwei Ebenen mit teilweiser Einbindung in das Gelände können dagegen in der 20 m (im $SO_{\text{Hafen}} = 30$ m) breiten Vorzone (ST bezeichnet) der Grundstücke erstellt werden, wobei eine entsprechende Eingrünung in jedem Fall gewährleistet sein muß.

5. BAUWEISE UND BAUKÖRPERGESTALTUNG

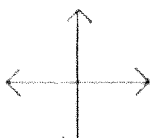
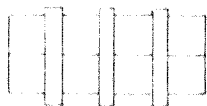
5.1 Bauweise:

Es wird keine besondere Bauweise vorgeschrieben.

Gebäude müssen zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen Abstandsflächen einhalten.

Die Gebäudelänge kann auch mehr als 50 m betragen. Dabei sind in jedem Fall entsprechende Vor- und Anbauten zur Gliederung des Baukörpers vorzusehen.

Gemäß § 22 Abs. 4 Bau NVO sind Stahlbeton-, Stahl- und Holz-, sowie des Massivbaukonstruktionen zulässig.



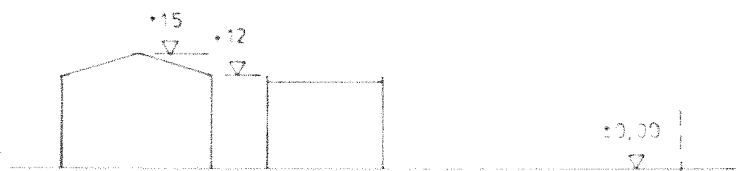
5.2 Baukörperrichtungen

Die Ausrichtung des Hauptbaukörpers kann nicht frei, d.h. schräg im Gelände liegend, erfolgen. Es ist weitgehend ein orthogonales Grundprinzip anzuwenden.

5.3 Bauhöhen

Als maximale Gebäudehöhen werden festgelegt:

Traufhöhe/Firsthöhe = max. Gebäudehöhe = 12m bzw. 15m i.d.Regel



Punktuell können in Teilbereichen darüberhinausgehende Höhen bis max. 26m zugelassen werden (z.B. Siloanlagen im SO_{Hafen})

Als Traufpunkt gilt der Schnittpunkt Oberkante geneigtes Dach bzw. Oberkante Flachdach mit der Außenwand.

Bei über die Oberkante Flachdach hochgezogener Attika gilt die Oberkante Attika als oberer Bezugspunkt.

Unterer Bezugspunkt ist die Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße. Technisch notwendige Aufbauten, Kamine etc. dürfen die festgesetzten Höhen überschreiten.

5.4 Fassadengestaltung

Als Materialien sind sämtliche Baustoffe zugelassen. Sie sind in der dem Material entsprechenden Weise anzuwenden.

Grelle Farben sind unzulässig.

Bei sehr großen Gebäudelängen (z.B. über 50 m) sind die Fassaden durch funktional bedingte Elemente zu gliedern. Konstruktive Elemente sind dabei nach Möglichkeit zu zeigen. Fassadenbegrünung s. Hinweise.

5.5 Dachform:

Flachdächer

Die Maximalneigung darf 10° betragen.

Flachdächer mit den der Belichtung dienenden Aufbauten sind zulässig.

Satteldächer/Pulldächer

Die Mindestneigung beträgt 15°.

Die maximal zulässige Giebelbreite für Satteldächer beträgt 35m, wobei das Längen-Breiten-Verhältnis mindestens 1:1 bis 1:2 sein muß.

Dachmaterialien

Es sind alle Dachdeckungsmaterialien zulässig.

Grelle Farben und spiegelartig wirkende Dachflächen sind unzulässig.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur im funktional notwendigen Maß zulässig. Darüberhinaus können diese funktional notwendigen Bauteile bei großen Baumassen zur Gliederung der Dachlandschaft herangezogen werden.

5.6 Einfriedungen:

Einfriedungen müssen transparent sein, z.B. Maschendrahtzäune oder Metallgitterzäune.

Die Höhe darf grundsätzlich maximal 1,80 m betragen.

Oberirdische Einfriedungsmauern und Sockel sind unzulässig.

Es sind daher für Pfosten/Stützen ausschließlich Punktfundamente zu errichten.

Einfriedungen können auf Grundstücksgrenzen oder Baugrenzen zugelassen werden.

Die mit dem Planzeichen **ST** versehenen privaten größtenteils unversiegelten Parkierungs- bzw. Grünflächen (verbindlich festgesetzte Anordnung der Stellplatzflächen und Grünflächen an der Straßenseite) dürfen nicht eingezäunt werden.

Im Bereich der Ladestraße entlang der Hafenkais sind Einfriedungen unzulässig.

5.7 Hinweisschilder und Werbung:

Im öffentlichen Straßenraum ist die Aufstellung von Hinweisschildern und Werbeträgern zulässig.

An Gebäuden und Gebäudeteilen (z.B. Attika) ist das Anbringen von Werbeanlagen nur bis zu einer Höhe von max. 8 m über OK Gelände zulässig.

Auf Dächern von Gebäuden sind keine Werbeträger zulässig.

Durchgehende Werbebänder sind generell ausgeschlossen.

Werbeanlagen mit Wechsel- oder Blinklicht sind nicht zugelassen.

6. VERKEHRSFLÄCHEN

6.1 öffentliche Straße - überörtliche Straße

SR 12 neu (Teilstück) incl. Anschluß nur nachrichtlich übernommen gemäß Unterlagen zur Planfeststellung



6.2 öffentliche Straße

I. Kategorie mit Maßangabe $b = 6,5$ m

siehe Profilskizze 1

$b = 6,5$ m

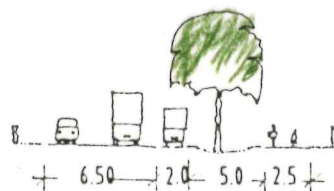


6.3 öffentliche Straße

II. Kategorie mit Maßangabe $b = 6,5$ m

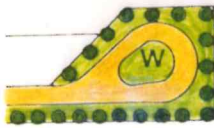
Siehe Profilskizze 2

$b = 6,5$ m



ERSCHLISSUNGSSTRASSE (STICHSTR.) MIT EINSEITIGEM GRÜNSTREIFEN PRIVATE STELLPLÄTZE WIE BEI HAUPTERSCHLISSUNGSSTRASSE

Die mit Pfeil dargestellten Stichstraßen (II. Kategorie) einschließlich der Wendepalte sind in ihrer Anzahl und Lage variabel und/oder verschiebbar. Auch hinsichtlich der Länge sind Abweichungen möglich.



- 6.4 Wendeplatte mit Eingrünung
an öffentlicher Straßenfläche mit Radiusangabe $r = 15 \text{ m}$



- 6.5 Straßenbegrenzungslinie



- 6.6 Ein- und Ausfahrt
Zufahrten und die damit verbundenen Unterbrechungen der öffentlichen Grünstreifen dürfen an der Straßenbegrenzungslinie eine Breite von 8 m nicht überschreiten. Andernfalls ist jeweils eine getrennte, maximal 5,0m breite Ein- und Ausfahrt zum Grundstück vorzusehen.
Die im Bebauungsplan dargestellten Zufahrtsmöglichkeiten sind in ihrer Lage verschiebbar.



- 6.7 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



- 6.8 Sichtfeld an Einmündungen in öffentliche Straßen
Schenkellänge in Sammelstraße 60 m, bei Vorfahrtsregelung in Nebenstraßen 10 m. Sonderregelung im Einmündungsbereich SR 12 neu. Durchgehende Pflanzungen und sonstige Sichtbehinderungen über 80 cm Höhe im Bereich der Sichtdreiecke sind nicht zulässig. Baumhochstämme mit Kronenansatz über 3,00 m sind im Bereich der Sichtdreiecke zulässig.



- 6.9 öffentlicher Parkplatz



- 6.10 Bushaltestelle für ÖPNV



- 6.11 öffentlicher Fußweg (mit Maßangabe)



- 6.12 öffentlicher Rad- und Fußweg (mit Maßangabe)



- 6.13 Fernradweg



- 6.14 Begleitender öffentlicher Grünstreifen mit Bäumen und alternierenden Längsparkplätzen für Lkws (Orientierungstreifen 3m).
Siehe auch Festsetzungen Grünordnung und Begründung.



- 6.15 Industriestammgleis in Nord-Süd-Richtung incl. Hafengleise
Die definitive Lage der möglichen privaten Anschlußgleise kann nicht angegeben werden. Der Gleisradius beträgt in der Regel $r = 140 \text{ m}$. Die Gleisanlagen am Hafen sind gemäß Planfeststellungsverfahren zum Hafen nachrichtlich übernommen.
Im Bereich der Querung mit einer Straße sind entsprechende verkehrstechnische und bauliche Maßnahmen zu treffen, wobei in jedem Fall die Genehmigung der Aufsichtsbehörde einzuholen sein wird (Ausnahmeregelung).



- 6.16 Hafenerne Erschließungsflächen (nachrichtlich)

7. SCHALLSCHUTZ

Den Festsetzungen zum Schallschutz liegt das Lärmschutzgutachten Nr. 99234718 der Landesgewerbeanstalt Bayern (Materialprüfungsamt Physikalisch-technische Abteilung) vom 19.01.1993 zugrunde.
Dabei wird von folgenden maximal zulässigen immissions-wirksamen flächenbezogener Schalleistungspegeln ($L_{W''}$) für Tag bzw. Nacht ausgegangen:

Für Tagzeit/Nachtzeit sind folgende Einschränkungen im Industrie- und Gewerbegebiet bzw. Sondergebiet Hafen festgesetzt:

Gebiet	Tag Lw	Nacht Lw
GI ₁	65 dB(A)	60 dB(A)
GI ₂	65 dB(A)	55 dB(A)
GI ₃	65 dB(A)	58 dB(A)
GI ₄	65 dB(A)	58 dB(A)
GI ₅	65 dB(A)	58 dB(A)
GI ₆	65 dB(A)	58 dB(A)
GI ₇	65 dB(A)	55 dB(A)
GI ₈	65 dB(A)	55 dB(A)
GI ₉	65 dB(A)	58 dB(A)
GI ₁₀	65 dB(A)	58 dB(A)
GI ₁₁	65 dB(A)	58 dB(A)
GI _{GVZ}	65 dB(A)	60 dB(A)
SO _{Hafen1}	65 dB(A)	58 dB(A)
SO _{Hafen2}	65 dB(A)	58 dB(A)
SO _{Hafen3}	65 dB(A)	55 dB(A)
SO _{Hafen4}	65 dB(A)	52 dB(A)
GE ₁	60 dB(A)	50 dB(A)
GE ₂	60 dB(A)	45 dB(A)
GE ₃	60 dB(A)	45 dB(A)
GE ₄	60 dB(A)	40 dB(A)
GE ₅	60 dB(A)	45 dB(A)
GE ₆	60 dB(A)	45 dB(A)
GE ₇	60 dB(A)	45 dB(A)
GE ₈	60 dB(A)	45 dB(A)
GE ₉	60 dB(A)	45 dB(A)
GE ₁₀	60 dB(A)	45 dB(A)
GE ₁₁	60 dB(A)	45 dB(A)
GE ₁₂	60 dB(A)	45 dB(A)
GE _{GVZ}	60 dB(A)	50 dB(A)
GE _{Service}	60 dB(A)	45 dB(A)

Die Lage der Gebietsfläche im Bezug auf die schalltechnische Situation des gesamten Industrie- und Gewerbegebietes ist aus dem Beiplan L_N, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, ersichtlich.

Unzulässig sind Betriebe, die die oben genannten zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel überschreiten. Es ist vom Betreiber eines jeden Betriebes im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eine Lärmprognose mit den Antragsunterlagen vorzulegen, in der die Einhaltung der zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln nachgewiesen wird.

Kann der Nachweis anhand der Lärmprognose nicht erbracht werden, ist ein Schallschutzgutachten vorzulegen, in dem die technischen, baulichen oder sonstigen Maßnahmen aufgeführt sind, die die Einhaltung der zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln gewährleisten.

Zusätzliche bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwall im Nordosten des Gebietes) sind nicht erforderlich.

8. WASSERFLÄCHEN / FLÄCHEN FÜR WASSERWIRTSCHAFT UND HOCHWASSER-/GRUNDWASSERSCHUTZ

8.1 Wasserflächen

8.2 Hafenecken (nachrichtlich übernommen laut Planfeststellung)

8.3 Hochwasserschutz

Durch die Festlegung der FBOK für das EG = 318.70 m ü.NN und durch die Geländeaufschüttung im Gesamtgebiet - wo erforderlich - sind die Hochwasserfreiheit bzw. -sicherheit = 318.70 m ü.NN gewährleistet.

8.4 Grundwasserschutz *

Eventuell geplante Kellerräume sind als Wanne auszubilden. Eine absolute Sicherheitsgarantie seitens des Maßnahmenträgers (Zweckverband Industriegebiet Straubing-Sand) kann nicht gegeben werden.

* Siehe Untersuchungen Büro Coplan.

9. ENTWÄSSERUNG *

9.1 unverschmutztes Regenwasser

Für die Entwässerung des gesamten Gebietes ist weitgehend das Versickerungsprinzip anzuwenden. Zu diesem Zweck sind folgende Maßnahmen vorgesehen: Sickermulden und -gräben. Nähere technische Angaben siehe Begründung und Anlagen.

9.2 verschmutztes Regenwasser

Das verschmutzte Regenwasser muß auf den Grundstücken vorgereinigt und dann dem Versickerungssystem zugeführt werden.

9.3 Schmutzwasserkanal

Die Grundstücke sind an die bereits bestehende Abwasserdruckleitung anzuschließen, die im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen bis an die Grundstücksgrenzen herangeführt wird.

9.4 Straßenentwässerung

Die im Straßenraum anfallenden Oberflächenwasser sind seitlich abzuleiten und weitgehend zu versickern. Daher ist im Baugebiet auf Salzstreuung zu verzichten.

* Siehe ausführliche Angaben Büro COPLAN.

10. ENERGIEVERSORGUNG UND UMWELTSCHUTZ

Es sind alle Energien zulässig, wobei vorrangig Gas, Strom und Sonnenenergie zum Einsatz kommen sollen.

Soweit ein anderer Energieträger betrieblich unbedingt erforderlich ist, sind Ausnahmen möglich (z.B. Flüssiggas bei Notstromaggregaten).

Schutzpflanzungen

Schutzpflanzungen zur angrenzenden Landschaft der Donau und zu neu angelegten öffentlichen Grünzügen (z.B. grüne Mittelachse) müssen mindestens 5 m breit sein. Die ausgewiesenen Flächen sind mit Sträuchern artenreicher Mischung zu bepflanzen und mit mindestens 5 Bäumen je 500 qm zu durchsetzen.

Schutzpflanzungen entlang der öffentlichen waldartigen Pflanzungen sind nicht erforderlich.

Die landschaftsgärtnerische Gestaltung mittels zusätzlicher Aufwallung des Schutzstreifens in einer Höhe von max. 1,0 m ist zulässig.

Gehölze siehe Artenliste.

Pflanzdichte: mindestens 1 Strauch je 1,5 qm Pflanzfläche

Gehölzstreifen zwischen den Grundstücken

Entlang von seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind zur Grüngliederung des Gewerbegebietes mindestens 5 m breite Gehölzstreifen anzulegen, dabei ist die Pflanzung von bodendeckenden Kleingehölzen unzulässig.

Je 200 qm Pflanzfläche sind mindestens 3 Bäume vorzusehen.

Gehölzarten siehe Artenliste 1.3

Pflanzdichte: 1 Strauch je 3 qm Pflanzfläche.

In direkter Angrenzung zur 25 m breiten landschaftlichen Randpflanzung sind Gehölzstreifen nicht notwendig.

Versiegelung

Bei der Befestigung von Wegen, Abstellflächen und Stellplätzen ist die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Mindestmaß zu beschränken.

Außenanlagen

Flächen, die nicht, noch nicht oder nicht mehr betrieblich genutzt werden, sind von Versiegelung freizuhalten. Diese Flächen müssen nicht unbedingt gärtnerisch gestaltet werden.

Sie sind im Bedarfsfall mit Wildkräutern anzusäen oder der natürlichen Sukzession zu überlassen bzw. extensiv zu pflegen.

Fällt beim Aushub der Baugrube sandiges Material an, so sind auf dem Baugrundstück damit offene Sandflächen zu schaffen.

private Stellplätze

Stellplätze sind in versickerungsfähiger Art zu erstellen (z.B. Rasenpflaster oder Schotterrasen). Außerdem ist pro 5 Stellplätze 1 Laubbaum zu pflanzen. Baumgrabengöße: mindestens 10 qm, andernfalls sind zum Schutze der Laubbäume ausreichend große Baumscheiben anzubringen.

Entwässerung am Grundstück

Die Entwässerung hat am Grundstück mittels Sickermulden und gräben zu erfolgen. Diese Bereiche sind nach Möglichkeit in die Grün-/ Freiflächengestaltung des jeweiligen Grundstückes einzubeziehen.

Einfriedung

siehe 5.6

Pflanzenersatz und Pflegearbeiten

Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu fördern, zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind artengleich zu ersetzen.

Freiflächengestaltungsplan

Den Bauanträgen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einschl. Grünbilanz (!) beizufügen.

Bodenschutz bei Bauarbeiten am Grundstück

Der Oberboden ist vor Beginn baulicher Maßnahmen abzutragen und bauseits zu lagern, um für spätere Humusierung der Pflanzflächen zur Verfügung zu stehen. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und im Mieten mit max. 1,50 m Höhe und max. 3,00 m Basisbreite zu lagern. Bei längerer Lagerung des Oberbodens sind die Oberflächen der Mieten zum Erosionsschutz mit Senfseeden anzusäen.

Eine Verteilung des überschüssigen Oberbodenmaterials auf den Grünflächen hat zu unterbleiben. Es ist gegebenenfalls in Form eines Walles in die Schutzpflanzungen oder Gehölzstreifen einzubauen.

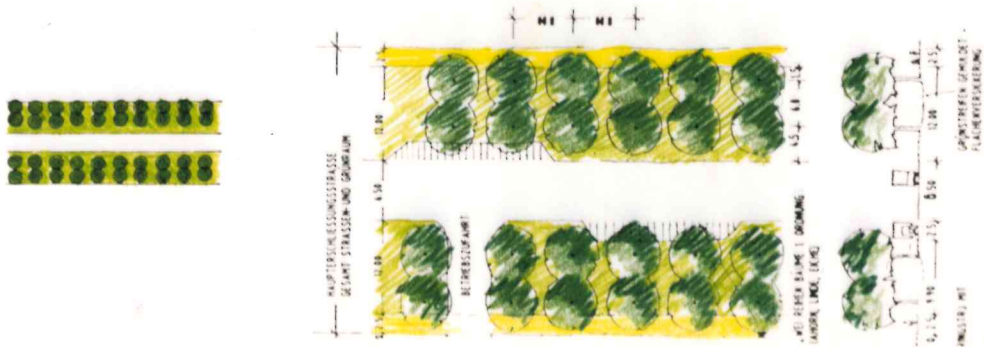
Bodenuntersuchung

Es sind Bodenuntersuchungen anzuraten, um den Nährstoffgehalt und die Struktur des Oberbodens zu erfassen und um daraus Behandlungsziele für den Oberboden zu formulieren.

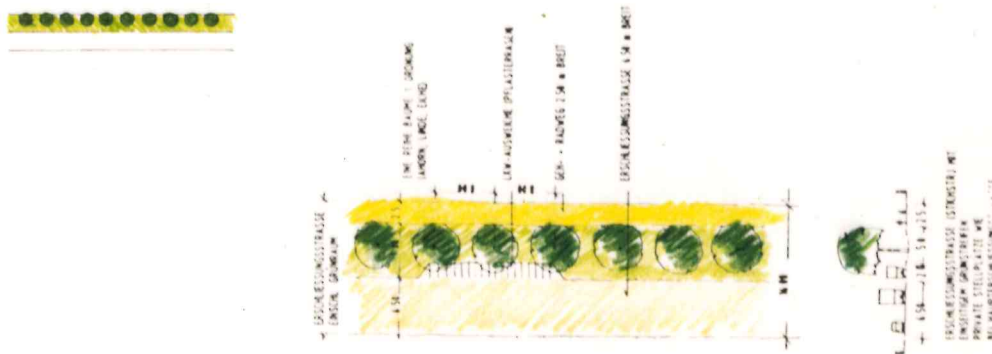
1.2 öffentliche Grün- und Freiflächen

straßenbegleitende Grünflächen

Doppelallee (Straße I.Kategorie): beidseitig jeweils 12 m breit
Siehe auch I.6.1



Einfachallee (Straße II.Kategorie): einseitig 7 m breit
Siehe auch I.6.2



Die straßenbegleitenden Grünflächen sind mit Landschaftsrasen anzusäen, der extensiv mit Kräutern durchsetzt ist.

Um angemessene Wuchsbedingungen für die zu pflanzenden Bäume zu erzielen, sind rechtzeitig Untersuchungen des Oberbodens durchführen zu lassen. Im Bedarfsfall sind Bodenverbesserungsmaßnahmen vorzusehen.



Einpflanzung des Industriestammgleises

Die Betriebssicherheit darf durch Art und Umfang der Pflanzung nicht gefährdet werden.

Flächen für Aufschüttungen,

soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind



Grünzüge

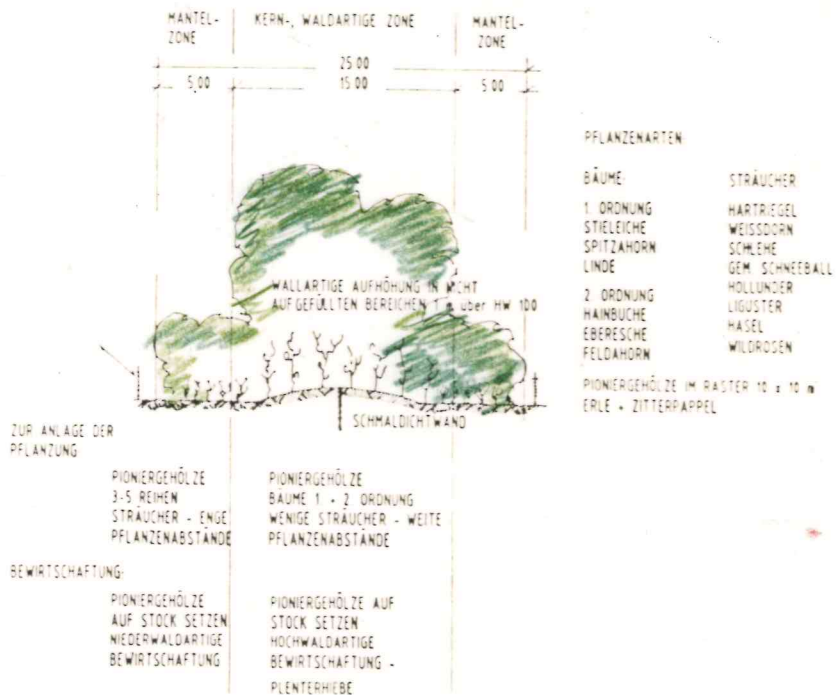
Ein ca. 20 m breiter öffentlicher Grünzug als gliedernde Nord-Süd-Achse mit Rad-/ Fußweg ist vorgesehen, der im Süden im Servicebereich endet.

Grün- bzw. Freiflächen im Bereich der Servicezone im Süden

befestigte, gepflasterte oder begrünte Flächen, die ausschließlich dem Fußgänger vorbehalten sind.

Waldartige Randpflanzung und sonstige waldartige Pflanzungen

ca. 25-30 m breite waldartige Randpflanzung um das gesamte Gebiet führend sowie waldartige Pflanzungen auf nicht von Gewerbegebieten in Anspruch genommenen Flächen in entsprechend dem Schema abgeänderter Gehölzzusammensetzung. siehe Schemaschnitt



öffentliche Grünflächen

Kindergarten (Standort variabel)

Sportanlagen (Lage der Bau- und Freiflächen variabel)

öffentliche Stellplätze

Im Bereich der Servicezone sind ausreichend öffentliche Stellplätze anzuordnen, die stark durchgrünt werden müssen.

Rad- und Fußwege

Das Rad- und Fußwegenetz ist sinnvoll in das Grünsystem einzubinden. Wege im öffentlichen Grün sind wassergebunden zu erstellen.

Der geplante Fernradweg entlang der Donau ist möglichst kurz und attraktiv durch das Industrie- und Gewerbegebiet zu führen.

1.3 Artenliste

Zusammenstellung unter Berücksichtigung der potentiellen natürlichen Vegetation : Laubkraut-Eichen-Hainbuchenwald.

Bäume:

acer platanoides	Spitzahorn
acer campestre	Feldahorn
carpinus betulus	Hainbuche
fraxinus excelsior	Esche
prunus avium	Vogelkirsche
quercus robur	Stieleiche
quercus petraea	Traubeneiche
sorbus aucuparia	Vogelbeere
tilia cordata	Winterlinde

Sträucher:

berberis vulgaris	Berberitze
cornus sanguinea	Hartriegel
corylus avellana	Weißdorn
euonymus europaea	Pfaffenhütchen
ligustrum vulgare	Liguster
linocera xylosteum	gemeine Heckenkirsche
prunus spinosa	Schwarzdorn
rhamnus cathartica	Kreuzdorn
rhamnus frangula	Faulbaum
rosa arvensis	Feldrose
rosa canina	Hundsrose
rubus fruticosus	Brombeere
rubus caesius	Kratzbeere
sambucus nigra	schwarzer Holunder
viburnum lantana	wolliger Schneeball
viburnum opulus	gemeiner Schneeball

Pflanzgrößen für einzelstehende Bäume:

Hochstamm oder Stammbusch 3 x v.m.B. Stammumfang 18-20 cm

Pflanzgrößen für geschlossene Pflanzungen:

Bäume als Heister 2.00-3.00 m hoch 2 x v.

Sträucher als Büsche 1.00-1.25 m hoch 2 x v.

Bepflanzung der straßenbegleitenden Grünflächen mit Alleebäumen in Reihen, Abstand nach Detail:

Siehe Beiplan

Bäume: acer platanoides oder tilia cordata (eine Art jeweils für einen Straßenzug), Hochstamm 4v.m.B., Stammumfang 20-25 cm

Bei Pflanzungen darf kein Torf verwendet werden.

2. LANDSCHAFT



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Wasserflächen
z.B. Weiher

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



1. Bodendenkmal

Der Abschlußbericht zu den Untersuchungen des Landesamtes für Denkmalpflege steht noch aus. Siehe aktuelle Hinweise in der Begründung.



2. derzeitige Gemeindegrenze

zwischen der Stadt Straubing und der Gemeinde Aiterhofen



3. Richtfunktrasse der Telekom

mit Höhenbegrenzung auf $h = 26$ m für bauliche Anlagen beiderseits der Trasse im Abstand von je 100 m

4. Überschwemmungsgebiet (Verlauf aus FNP übernommen)

Die Kote für das $HW_{100} = 318.65$ ü.NN .

5. Mitteilungen der LHV (bezogen auf hydrostat. Stau = 313 m ü.NN)

Höchster schiffbarer Wasserstand: 315,20 m ü.NN

mittlerer Wasserstand: 312,82 m ü.NN

Regulierungs-/Niedrigwasserstand: 311,80 m ü.NN

Hafenbeckensohle: 308,80 m ü.NN

Kaimauer: 318,70 m ü.NN

6. Altlasten

Flächen dieser Qualifizierung sind bislang nicht bekannt.



7. Hafen

Umgriff des Hafenbereiches, für den ein Planfeststellungsverfahren mit landschaftspflegerischem Begleitplan durchgeführt worden ist.

RORO

Die Lage der dargestellten RORO-Anlage entspricht dem letzten Planungsstand.

Alle Angaben zum Hafen (Maße, Anlagen etc.) sind nachrichtlich.

8. SR 12 neu (Teilstück) und Anbindung an den Bestand

Aussagen und zeichnerische Darstellungen zur SR 12 neu und zu den geplanten Veränderungen des Straßenbestandes sind nur nachrichtlich, da das Planfeststellungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist.

Dies gilt auch für die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen

9. Industriestammgleis

Das Planfeststellungsverfahren ist kurz vor Abschluß



10. Meßbrunnen

R 145/1

Registrierter Meßbrunnen (mit Nr.)

im Gebiet zur Langzeitüberwachung des Grundwasserpegels.

BR 1, 2

Neuerliche Meßbrunnen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Rahmen der Grundwasserstandsuntersuchungen

IV. HINWEISE UND SONSTIGE ZEICHEN



1. Höhenlinien

Das Gelände wird im Rahmen der baulichen Maßnahmen (Erschließungsmaßnahmen und Hochbauten) höhenmäßig den künftigen Erfordernissen des Hochwasserschutzes angepaßt. Es wird ein Höhenvermessungsplan M: 1/2.000 (Bestandsplan) beigelegt.



2. bestehende Grundstücksgrenze

3. vorgeschlagene Grundstücksgrenze (Parzellierung)

2120

4. bestehende Flurstücksnummer, z.B. Fl.st.Nummer 2120



5. bestehende Gebäude



6. abzubrechende Gebäude



7. Information

In diesem Bereich entlang der jeweils ersten Längsparkbucht für LKW sollten zur Orientierung im Industriegebiet Informationstafeln errichtet werden.



8. vorhandene Böschung, Geländesprung

9. Bodenmechanische Untersuchungen

Bodenmechanische Untersuchungen sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen durchzuführen.

10. In Restflächen, die im Zusammenhang mit der Einschleifung der Bahngleise entstehen, sind natürliche Sukzessionsentwicklungen zu fördern.

11. Fassadenbegrünung

Fassaden sollen, soweit möglich, begrünt werden. Es sind dabei geeignete Konstruktionen zu wählen, die der Rankbepflanzung gerecht werden (z.B. Holzkonstruktionen oder Stahlseilverspannungen).

12. Spritzmittel

In den öffentlichen Grünflächen ist der Einsatz von Spritzmitteln nicht gestattet.

Der Zweckverband hat mit Beschluss der Verbandsversammlung vom 05.05.1994 den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Industriegebiet mit Hafen Straubing-Sand“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Straubing, 30.06.2023


Markus Pannermayr
Verbandsvorsitzender



Der Satzungsbeschluss des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 28 vom 13.07.2023, im Amtsblatt Landkreis Straubing-Bogen Nr. 22 vom 10.07.2023, in der Gemeinde Aiterhofen am 11.07.2023, in der Gemeinde Parkstetten am 07.07.2023 im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB erneut ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit zum 01.03.1995 rückwirkend in Kraft getreten.

Straubing, 31.07.2023


Markus Pannermayr
Verbandsvorsitzender

