STADT **STRAUBING**

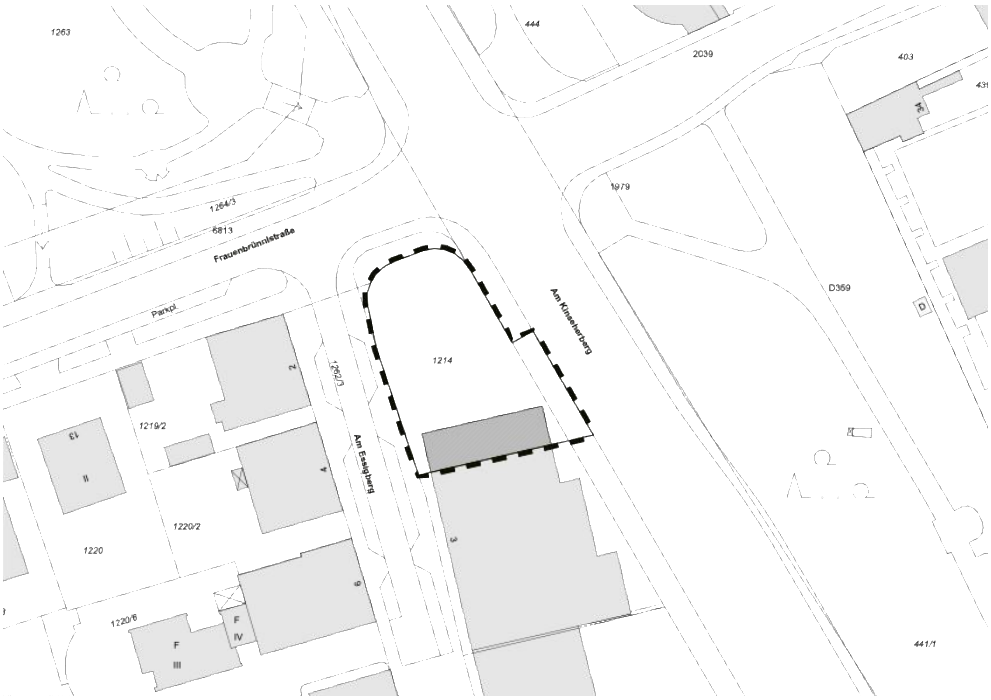
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„Am Essigberg“

(Nr. 238)

gemäß § 12 BauGB
im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB

Planliche und textliche Festsetzungen / Hinweise



Öffentlichkeitsbeteiligung

Stand: 07.10.2026

Verfahrensvermerke

1. Der Bau- und Planungsausschuss hat in der Sitzung vom 09.04.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.04.2026 im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. 17 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 20.04.2026 bis 15.05.2026 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und äußern.

3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan (bestehend aus VEP I - III) 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), Theresienplatz 2, 94315 Straubing, 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 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan (bestehend aus VEP I - III) 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 dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan (bestehend aus VEP I - III) wurde am im Amtsblatt der Stadt Straubing Nr. gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan (bestehend aus VEP I - III) und Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan (bestehend aus VEP I - III) 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

I. Planliche Festsetzungen

1. Vorhaben und Erschließungsplan (VEP)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit seinen Anlagen VEP I - III ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2. Art der Baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

2.1	MK	Kerngebiet (§ 7 BauNVO) Vergnügungsstätten gemäß § 7 (2) 2 sind unzulässig.

3. Maß der Baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

3.1	GRZ 1,0	max. zulässige Grundflächenzahl
3.2	VI	max. 6 Vollgeschosse zulässig
3.3	IV	max. 4 Vollgeschosse zulässig
3.4	WH max.	Maximal zulässige Wandhöhe. Die Wandhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder als oberer Abschluss der Wand (Attika) inkl. Absturzsicherung. Die Bezugshöhe für die maximale Wandhöhe ist der festgesetzte Höhenbezugspunkt (siehe auch I.7.4)

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

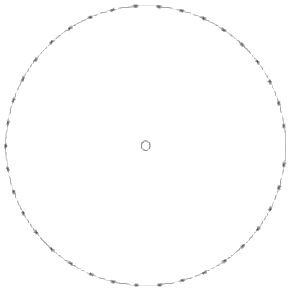
4.1	g	geschlossene Bauweise
4.2		Baugrenze Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. Nicht überdachte Kfz-Stellplätze, Tiefgaragen sowie deren Zu- und Abfahrten sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.

5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5.1		Öffentliche Straßenverkehrsfläche
5.2		Ein – und Ausfahrt
5.3		Bereiche ohne Ein – und Ausfahrt

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.1  Zu entfernende Bäume

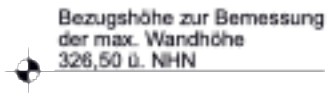
7. Sonstige Planzeichen

7.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

7.2 Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichem Maß der Baulichen Nutzung

7.3 Nutzungsschablone



7.4  Höhenbezugspunkt Bezugshöhe zur Bemessung der max. Wandhöhe

II. Textliche Festsetzungen

1. Verhältnis zum rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Theresien-Center“ (Nr. 163) und zur rechtsverbindlichen Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Theresien-Center“ (Nr. 163/A)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Essigberg“ (Nr. 238) verdrängen die hierin getroffenen Festsetzungen vollumfänglich die Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Theresien-Center“ (Nr. 163), rechtsverbindlich seit dem 28.06.2007 und der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Theresien-Center“ (Nr. 163/A) rechtsverbindlich seit dem 05.03.2009.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1Nr. 1BauGB, § 16 und § 19 BauNVO)

2.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 1,0

2.2 Maximale Wandhöhe: 20,30m

Die Wandhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder als oberer Abschluss der Wand (Attika) inkl. Absturzsicherung. Die Bezugshöhe für die maximale Wandhöhe ist der festgesetzte Höhenbezugspunkt (siehe auch I.7.4). Die maximale Wandhöhe ist festgelegt auf 20,30m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt. Technische Dachaufbauten sind innerhalb der Dachfläche über die maximale Wandhöhe hinaus zulässig, wenn sie eine Höhe von 2,50 m ab OK Dachhaut nicht überschreiten und um mindestens 3,00 m von der Fassadenkante zurückversetzt errichtet werden. Bei technischen Dachaufbauten handelt es sich um Kamine, technische Anlagen (z.B. Lüftungen, Wärmepumpen, Kühlanlagen, Antennen, Liftaufbauten, Solaranlagen).

3. Bauweise

Festgesetzt ist die geschlossene Bauweise.

4. Höhenlage und Höhen des Geländes und der Gebäude

Die Höhenlage des Gebäudes ergibt sich aus dem Nutzungsspezifischen Anschluss an den Bestand (Am Essigberg 3).
Die FOK EG liegt zwischen 325,10 – 326,50 m über NHN.
Die Bezugshöhe zur Bemessung der maximalen Wandhöhe liegt bei 326,50 m über NHN.

5. Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung.

6. Kfz – Stellplätze / Zufahrt

Es sind mind. 16 Kfz-Stellplätze innerhalb des Gebäudes zu erstellen. Die Zu- und Abfahrt erfolgt über den Kinseherberg.

Hinweis: Eine Ablösevereinbarung für die gemäß Stellplatzsatzung darüber hinaus erforderlichen, auf dem Baugrundstück nicht nachweisbaren Kfz-Stellplätze ist im Durchführungsvertrag getroffen.

7. Grünordnung

7.1 Die nicht mit baulichen Anlagen versehenen privaten Grundstücksbereiche sind als Grünflächen bzw. als offene Vegetationsflächen anzulegen. Versiegelungen sowie die Anlage von Schotter- oder Kiesflächen sind unzulässig.

7.2 Die festgesetzten Baum- und Gehölzpflanzungen sind in ihrer natürlichen Wuchsform dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

7.3 Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten drei Bestandsbäume (2 x Winterlinde, 1 x Spitzahorn) im nördlichen Grundstücksbereich sind zur Umsetzung des Vorhabens zu entfernen. Der erforderliche Ausgleich für den Verlust der Bäume erfolgt durch eine Ersatzzahlung an die Stadt Straubing. Die Stadt Straubing führt hierfür entsprechende Ersatzpflanzungen an geeigneter Stelle im Stadtgebiet durch.

Hinweis: Im östlichen Grundstücksbereich befinden sich eine Winterlinde sowie eine Birke. Aufgrund ihres Zustandes wird für diese Gehölze keine Ablöse bzw. keine Ersatzpflanzung gefordert.

8. Einfriedungen, Abstützungen, Böschungen

8.1 Mauern mit Ausnahme von Stützmauern sind unzulässig.

8.2 An den Grundstücksgrenzen sind Stützmauern mit einer Höhe von max. 2,00 m ab der bestehenden Geländeoberfläche zulässig. Die Höhe der Stützmauer darf das Niveau der Straße „Am Essigberg“ nicht überschreiten. Darüber hinaus sind bauordnungsrechtlich erforderliche Absturzsicherungen auf den Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,00 m abstandsflächenrechtlich zulässig, sofern diese filigran, licht- und luftdurchlässig ausgeführt werden.

8.3 Übergänge zu den öffentliche Verkehrsflächen an den Grundstücksgrenzen sind Niveaugleich auszuführen

9. Auffüllungen

Als Auffüll- und Aufschüttmaterial von Baugruben, Grundstücken, Wällen, Straßen, Wegen usw. darf nur natürliches, unbelastetes Material und/ oder zertifiziertes Recyclingmaterial verwendet werden. Andere Materialien sind ausnahmsweise zulässig, wenn ein erfolgtes wasserrechtliches Verfahren dies erlaubt und Belange nach Abfallrecht nicht entgegenstehen.

Hinweis: Zertifiziertes Recyclingmaterial muss den Anforderungen an die Herstellung und den Einbau mineralischer Ersatzbaustoffe gemäß Ersatzbaustoffverordnung (EBV) entsprechen.

10. Unterbauung / Tiefgaragen

Unterbauungen (z.B. Tiefgaragen) sind mit mindestens 60 cm Pflanzsubstrat zu überdecken und intensiv zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für sonstige zulässige Nutzungen beansprucht werden.

11. Niederschlagswasserrückhaltung

Flachdächer sind als Retentionsdächer mit einem Speichervolumen von min. 50 l/m^2 auszubilden.

12. Immissionsschutz

Hinweise:
Als schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 /2/ zählen
- Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Wohnküchen;
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten;
-Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien;

- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen; - Büroräume;
-Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.
Für alle Bereiche mit Wohn- und/oder Büronutzung gilt:
Bei der Errichtung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Büroräume, Aufenthaltsräume etc.) ist durch den Bauherrn ein Nachweis der Anforderungen der DIN 4109 zu erbringen.
Der Nachweis ist nach der jeweils bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu führen.

13. Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung im Geltungsbereich sind ausschließlich insektenschonende Leuchten (Gelblicht oder LED) zulässig.

LED-Leuchten müssen folgende Kriterien erfüllen:
- Warmweißes Lichtspektrum ohne UV-Anteil (< 3.000 Kelvin)
- Leuchtenbetriebswirkungsgrad der Lampen im oberen Halbraum (d.h. Abstrahlung nach oben) < 0,04
- Lichtpunkthöhe so niedrig wie technisch möglich
- Verhinderung von diffusem, Insekten anlockendem Streulicht durch z.B. eine plane, seitlich nicht sichtbare Abdeckplatte (keine strukturierte, mit Prismen versehene Wanne, die eine weithinsichtbare helle Fläche bildet)
- Schutz des Leuchtengehäuses gegen das Eindringen von Insekten - Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses < 60 Grad

III. Textliche Hinweise

1. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Bodendenkmäler

1.1 Altlasten

Ein Altlastenverdacht besteht nicht. Es wird jedoch 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 Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

1.2 Kriegseinwirkungen

Das Gebiet um Straubing wurde im 2. Weltkrieg flächig bebombt. Es ist nicht auszuschließen, dass Ausläufer der Bebombung bis in den zu bebauenden Bereich gegangen sind. Im Rahmen der Gefahrenforschung lassen die Luftbilder der Befliegung durch die Alliierten keinen konkreten Verdacht auf das Vorhandensein von Fundmunition erkennen. Blindgänger können dennoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. 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.

1.3 Bodendenkmäler

Archäologische Bodenfunde, welche bei Erdarbeiten zu Tage treten unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der Meldepflicht und müssen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden.

2. Ökologische Aspekte

2.1 Flächennutzung

2.1.1 Zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelung und zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit wird für Zufahrten und oberirdische Stellplätze, Parkstreifen, Parkplätze, Fahrgassen im Parkplatzbereich, Feuerwehrzufahrten etc., sofern dort kein Umgang mit wassergefährdenden Substanzen erfolgt, eine wasserdurchlässige Bauweise empfohlen.

2.1.2 Es wird empfohlen, Flächen, die als Grünflächen oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

2.1.3 Der Unterbau von Verkehrsanlagen sollte - soweit möglich - mit Bauschuttrecyclingmaterial ausgeführt werden.

2.1.4 Der Einsatz von Streusalz und anderen ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser, angrenzender Vegetation und zum Schutz der Pfoten von Haustieren, soll unterbleiben.

2.2 Gebäude

2.2.1 Es wird zur Schonung von wertvollen Primärressourcen empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung umweltschonender Baustoffe (z. B. auch Materialien aus dem Baustoffrecycling sowie nachwachsender Rohstoffe) und die Versorgung mit Energie, Wärme und Warmwasser mittels regenerativer Energieträger zu achten. So sollte - auch bzgl. der besonderen Relevanz des Klimaschutzes - die Energieversorgung des Gebäudes primär mittels Solarenergie und Energieträgern aus nachwachsenden Rohstoffen schadstoffarm sichergestellt werden.

2.2.2 Für anfallendes Dachflächenwasser wird die Nutzung mittels ausreichend dimensionierter Regenwasserzisternen z.B. zur Freiflächenbewässerung und Toilettenspülung empfohlen.

2.2.3 Grundsätzlich wird die Begrünung von Fassaden und Dächern empfohlen.

2.2.4 Zum Schutz vor Vogelschlag sollen grundsätzlich großflächige Fensterfassaden vermieden werden oder Maßnahmen zum Vogelschutz vorgesehen werden.

3. Sicherheitsabstände Baumpflanzungen / Grenzabstände / Landwirtschaft

Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei geringeren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen. Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln wird verwiesen. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen (siehe AGBGB) wird hingewiesen.

4. Feststofffeuerungsanlagen

Für Errichtung und Betrieb häuslicher Feststofffeuerungsanlagen ist die Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV - zu beachten. Da Kamine von Feststofffeuerungsanlagen gegenüber Fenstern von Wohnräumen benachbarter Wohngebäude ausreichende Abstände einhalten müssen, empfiehlt sich die Kontaktaufnahme mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Straubing bereits vor der Planerstellung.

5. Wasserwirtschaftliche Belange

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. Sollte bei Dacheindeckungen Zink-, Blei- oder Kupferdeckungen zum Einsatz kommen, sind bei einer Gesamtfläche von größer 50m2 ggf. Reinigungsmaßnahmen erforderlich.

Durch die vorschreitende Klimaänderung werden Starkregenereignisse weiter an Häufigkeit und Intensität zunehmen. Die schädlichen und oftmals kostenintensiven Auswirkungen von Starkregenereignissen können jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden. Es wird empfohlen, die Gebäude ausreichend hoch über das umliegende (neue) Gelände hinaus wasserdicht zu errichten (Tiefgaragenzufahrten, Kelleröffnungen, Leitungsdurchbrüche, Kellerschächte etc.), um ein Eindringen von Wasser zu verhindern. Hinweise zum hochwasserangepassten Bauen finden sich

z.B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundes (Hochwasserschutzfibel (fib-bund.de)) oder unter Architekten - Einführung (bayern.de).

6. Grundwasserwärmepumpen

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

7. Immissionsschutz

Definition gemäß DIN 4109-1:
Schutzbedürftige Räume sind:
Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Wohnküchen;
Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten;
schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können;
Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen;
Büroräume und Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

8. 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.

IV. Planliche Hinweise

1.  Flurstücksgrenzen

2. 

Flurstücksnummer

3.  Gebäudebestand

4. 

Erläuternde Hinweise