

BEBAUUNGSPLAN

REITFELD 1

ORTSTEIL WÖRTH

VERBINDLICHER BAULEITPLAN FÜR DAS GEBIET "REITFELD 1"
DER STADT WÖRTH

STADT

WÖRTH a.d. DONAU

KREIS REGENSBURG

STADT

Stadt Wörth a.d. Donau

Franz Beutl
Franz Beutl
1. Bürgermeister



(SIEGEL)

ARCHITEKT

14
10
91

ERICH ZANKL
ARCHITEKT
Ulmenstr. 11, Tel. 0941/81741
8417 LAPPERSDORF

Erich Zankl



FASSUNG VOM 16.12.1991

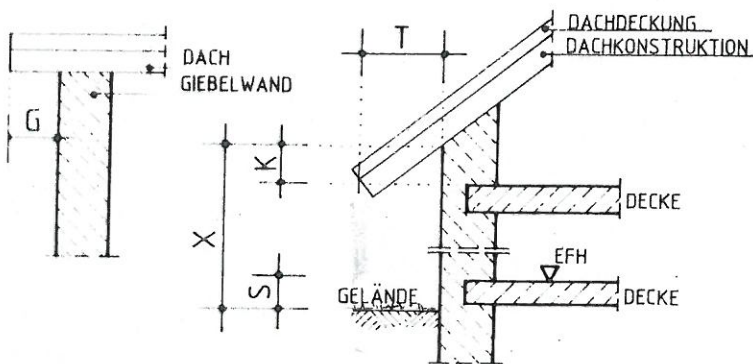
FASSUNG VOM 25.05.1992

FASSUNG VOM 30.11.1992

FASSUNG VOM 25.03.1993

EBAUUNGSVORSCHRIFTEN

REGEL-QUERSCHNITT FESTLEGUNGEN



Maß G : max Giebelüberstand

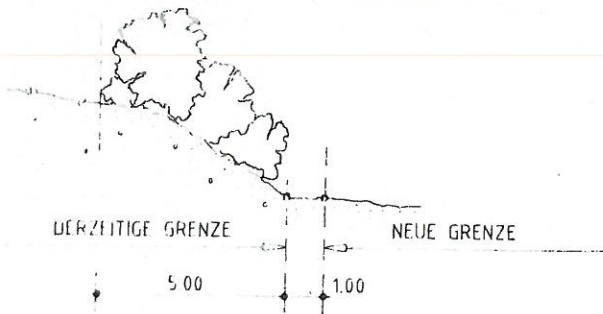
Maß X : max Traufwandhöhe

Maß k : max Kniestockhöhe

Maß T : max Traufenüberstand
waagrecht gemessen

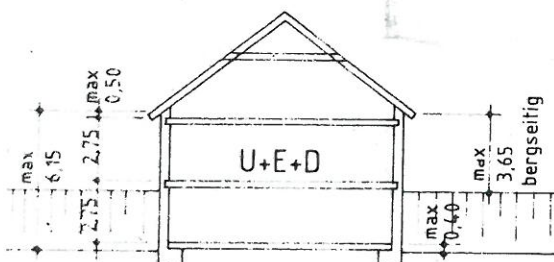
Maß S : max Sockelhöhe

REGEL-QUERSCHNITT BÖSCHUNG (A)



Neue Grenzen bei Böschungen müssen von den Bruchkanten jeweils mind. 1,0 m entfernt sein.

REGEL-QUERSCHNITTE GEBÄUDE



REGEL-QUERSCHNITT

RQ 1

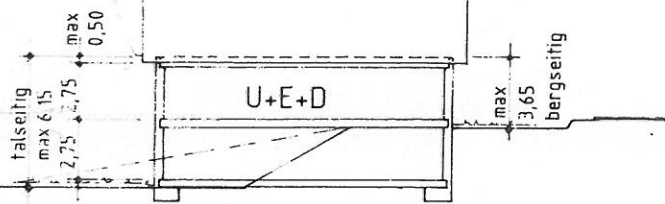
(QUERSSCHNITT)

Dachneigung : $38^{\circ} + - 2^{\circ}$

Dachüberstand

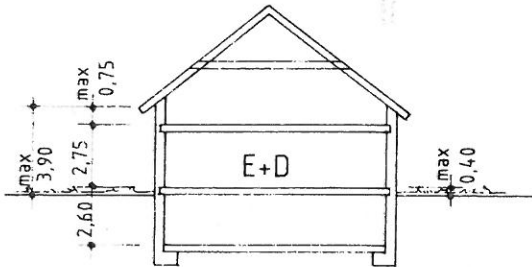
Ortgang : max. 70 cm

Traufe : max. 80 cm



REGEL-QUERSCHNITT I
RQ 1
 (LÄNGSSCHNITT)

Dachneigung : $38^{\circ} + - 2^{\circ}$
 Dachüberstand
 Ortgang : max. 70 cm
 Traufe : max. 80 cm



REGEL-QUERSCHNITT
RQ 2

Dachneigung : $38^{\circ} + - 2^{\circ}$
 Dachüberstand
 Ortgang : max. 70 cm
 Traufe : max. 80 cm

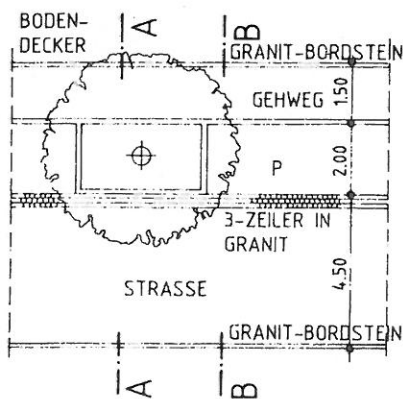


REGEL-QUERSCHNITT
RQ 3

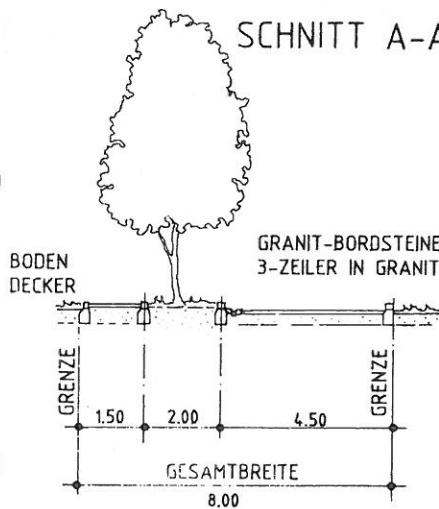
Dachneigung : $38^{\circ} + - 2^{\circ}$
 Dachüberstand
 Ortgang : max. 40 cm
 Traufe : max. 60 cm

REGEL-QUERSCHNITT STRASSE
RQ 4
 STRASSE "A"+"B"

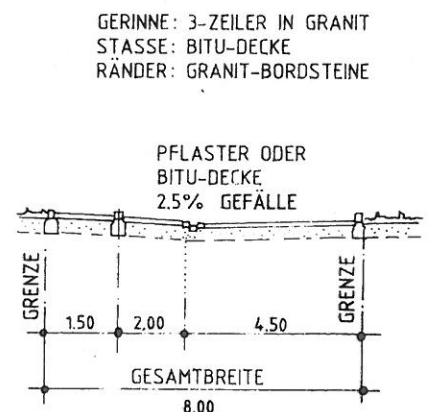
GRUNDRISS



SCHNITT A-A



SCHNITT B-B



GERINNE: 3-ZEILER IN GRANIT
 STASSE: BITU-DECKE
 RÄNDER: GRANIT-BORDSTEINE

PFLASTER ODER
 BITU-DECKE
 2.5% GEFÄLLE

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

FESTSETZUNGEN DURCH ZEICHEN



laut BauNVO § 4
"Allgemeines Wohngebiet"



Abgrenzung des räumlichen Geltungs-
bereiches dieses Bebauungsplanes

U + E + D

Bauweise Unter-, Erd- + Dachgeschoß

E + D

Bauweise Erd- + Dachgeschoß

GA

Einzel- oder Doppelgarage

△

Garagenzufahrt mit Stauraum

O

Offene Bauweise

△
E

Nur Einzelhäuser zulässig

II

2 Vollgeschosse zulässig, Höchstgrenze



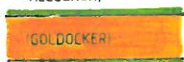
Firstrichtung

(HELLBLAU)



Baugrenze

(HELLGRÜN)



Öffentliche Straßen - Verkehrsfläche
mit Begrenzungslinien

(HELLGRÜN)



Öffentlicher Feldweg mit Begrenzungslinien - keine Erschließungsmaßnahme

(GOLDOCKER)



Verkehrsberuhigte Straßenzone
festsetzung gilt auch für Spielstraßen



Vorhandene Fahrspuren, fahrtrecht für
Hinterlieger-Grundstücke wird festgelegt



Sichtdreieck, Freihaltung der Sicht
ab 1,0 m Höhe über Straßenoberkante

P

Öffentliche Parkplätze in Grünflächen
Lage nicht an den Standort gebunden

HELLGRÜN!



Öffentliche Grünflächen (bei Sondernut-
zung siehe Planeintrag)

HELLGRÜN!



Öffentliches Straßenbegleitgrün mit Mehr-
Nutzung (nicht an Planeintrag gebunden)

HELLGRÜN!



Öffentliche Ortsrand-Eingrünung, Pflanz-
arten laut textlicher Festsetzungen



Zu pflanzende Bäume
Lage nicht an den Standort gebunden



Zu erhaltende Bäume
Lage örtlich aufgemessen

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Es ist die Nutzungsart **WA = Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO) vorgesehen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Ausweisung von überbaubaren Flächen in Verbindung mit den Verhältniszahlen GRZ / GFZ bestimmt.

Innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen Baugrenzen dürfen Gebäude nach Maßgabe der nachfolgenden Vorschriften errichtet werden. Eine Ausweitung der Gebäude auf die nicht überbaubaren Flächen ist unzulässig, selbst wenn dies im Einzelfall aufgrund der zulässigen GRZ / GFZ möglich wäre.

Zulässig sind folgende Nutzungsgrade laut BauNVO v. 15.09.77:

Grundflächenzahl	GRZ	0,3
Geschoßflächenzahl	GFZ	0,6

3. HAUPTGEBÄUDE

Die angegebenen Firstrichtungen, Geschoßzahlen und Bauformen sind bei allen Parzellen verbindlich einzuhalten. Das Seitenverhältnis Länge (Traufe) zur Breite (Giebel) muß mindestens 5 : 4 betragen. An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind. Die Größe darf hierbei max. 1/3 der Länge oder Breite des Hauptgebäudes betragen.

Die zulässigen Dachneigungen für jeden Bautyp sind bei den entsprechenden Regelquerschnitten eingetragen. Die Dachüberstände an den Giebelseiten (Maß "G" laut Skizze) und an den Traufen (Maß "I" laut Skizze) dürfen die in den Regelquerschnitten angegebenen Maße nicht übersteigen.

Die Traufwandhöhen (Maß "X" laut Skizze), die Kniestockhöhen (Maß "K" laut Skizze) und die Sockelhöhen (Maß "S" laut Skizze) dürfen die in den Regelquerschnitten angegebenen Maße ab "Überkante Gelände" nicht überschreiten. Die Festlegungen zur Höhenlage der Haupt-Gebäude in Bezug zur geplanten Straßenhöhe sind in Punkt 14 aufgeführt.

Dachelementen (z.B. Tondachziegel, Betondachsteine etc.) erfolgen, wobei die Deckungsart bei aneinandergereihten Baukörpern einheitlich sein muß. Die Fassaden sind mit Putz oder Holzverkleidung, jeweils in gedeckten Farben, auszuführen.

Dachgauben sind als stehende Einzelgauben mit Satteldach bei allen Gebäuden ab 38 Grad Dachneigung zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben darf 1/4 der Gebäudelänge nicht übersteigen.

4. NEBENGEBÄUDE

Die angegebenen Firstrichtungen und Bauformen sind bei allen Nebengebäuden einzuhalten. An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Grundgebäudes ein- bzw. untergeordnet sind (max. 1/4 der Länge oder Breite des Gebäudes).

Zulässig sind Nebengebäude mit Putz- oder Holzfassaden in der Art des Hauptgebäudes. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung gemäß Regelquerschnitt und Angleichung an das Hauptgebäude. Bei der Errichtung von Doppel-Nebengebäuden an einer gemeinsamen Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dacheindeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Gebäude anzupassen.

Soweit nach den festgesetzten Baugrenzen Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür ein Grenzbaurecht gemäß § 22, Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Gebäudelänge entlang der Grundstücksgrenze darf max. 6,50 m betragen; die Traufhöhe ab "Oberkante Gelände" darf im Mittel max. 2,75 m, gemäß Art. 7 /Absatz 5 BayBO, nicht überschreiten. Die Festlegungen zur Höhenlage der Neben-Gebäude in Bezug zur geplanten Straßenhöhe sind in Punkt 14 aufgeführt.

5. ERGÄNZUNGEN ZU DEN BAUTYPEN

Im Bebauungsplan sind die Bauweisen "U + E + D" bzw. "E + D" für die einzelnen Parzellen festgesetzt. Von dieser Festlegung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn aufgrund von exakten Geländeschnitten eine Abweichung von den Festsetzungen sinnvoll erscheint.

Diese Geländeschnitte müssen alle Kriterien aufweisen, die zu einer Entscheidung notwendig sind. Dazu gehören vor allem die Angabe der Bezugshöhe, das bestehende Gelände, die vorhandene oder projektierte Straßenhöhe sowie eine Schnittzeichnung des geplanten Gebäudes mit der Eintragung der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe in Bezug auf die Straßenhöhe.

Die hier aufgeführten Unterlagen sind unabhängig von den Bauplänen dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen. Eine Verpflichtung zur Abweichung von den Grundfestsetzungen wird durch diese Ausnahme-Regelung nicht herbeigeführt.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

6. ERGÄNZUNG ZU DEN PARZELLEN 3 + 4

Die Parzellen 3 + 4 dürfen erst dann bebaut werden, wenn der Lärmschutz gegen Emissionen aus dem Betrieb Rieder vollständig erstellt ist.

Dies sind die Lärmschutzmauer auf dem Grundstück Rieder zwischen den beiden Grundstücks-Zufahrten, die Verlängerung des nördlichen Hallenflügels des Betriebes Rieder bis zur Straße und die hinweislich eingetragene Kettenbebauung entlang der Ostseite der Straße "Schwarzer Helm".

7. SONNEN-KOLLEKTOREN

Sonnenkollektoren sind grundsätzlich erlaubt. Voraussetzung ist allerdings, daß sie sich gut in den Baukörper einfügen und das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Die Ausführung von Sonnenkollektoren muß im Bauantrag genau dargestellt werden.

8. AUSSENERBUNG

Mit Gebäuden verbundene Werbeeinrichtungen sind an Geschäftshäusern oder den Orten der Leistung zulässig, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,00 m² zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,35 m² und eine Ausladung von 0,60 m nicht übersteigen.

9. GELÄNDE - MODELLIERUNG

Zulässig sind Terrassierungen bis 70 cm Höhe, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände folgen. Ersatzweise dürfen auch Trockenmauern bis 70 cm Höhe angelegt werden.

Um einen aktiven Beitrag zum Naturschutz zu leisten, sollten nach Möglichkeit Trockenmauern angelegt werden, da dort Kleintiere Unterschlupf und Lebensraum finden können.

Sind im Bebauungsplan Pflanzflächen auf öffentlichen oder privaten Grundstücken festgesetzt, dürfen diese Flächen keiner sonstigen Nutzung zugeführt werden. Als Ausnahme wird festgelegt, daß in den Pflanzflächen auf öffentlichem Grund von der Gemeinde öffentliche Parkplätze angelegt werden dürfen.

Die Bepflanzungen sind zwingend vorgeschrieben und müssen bei öffentlichen Pflanzflächen im Zuge der Erschließungsmaßnahmen und bei privaten Pflanzflächen im Zuge der Baumaßnahmen mit erstellt werden. Grundsätzlich sind auf diesen Flächen einheimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, wobei die Artenwahl nur nach der in der Begründung enthaltenen Auswahl-Liste erfolgen darf. Diese Liste ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Auf jedem Baugrundstück muß mindestens 1 großwüchsiger Baum gepflanzt werden, dessen Art und Lage im Bauplan darzustellen ist. Die Pflanzung muß spätestens in der nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes folgenden Pflanzzeit erfolgen. Es können Obstbäume oder Bäume aus der Auswahl-Liste ausgewählt werden.

Bei Straßenbegleitgrün dürfen nur niedrige Büsche und hochstämmige Bäume gepflanzt werden, um die Übersichtlichkeit im Straßenverkehr nicht zu gefährden. Im Bereich von Sichtdreiecken dürfen Bepflanzungen eine Höhe von max. 1,0 m, gemessen ab Oberkante Straße, nicht übersteigen, wobei Höherwuchs gegebenenfalls durch regelmäßige Schnitte zu beseitigen ist. Außerdem müssen in diesen Bereichen die Bäume bis zu einer Höhe von mindestens 2,0 m astfrei gehalten werden.

11. STRASSEN-AUSBAU

Die seitlichen Begrenzungsanlagen des Straßenausbaues liegen noch auf Straßengrund. Zur Abstützung der Begrenzungsanlagen sind Beton-Rückenstützen notwendig, die aufgrund der Lage der Begrenzungen nur auf dem Privatgrund der anschließenden Grundstücke liegen können. Die Anordnung auf dem Privatgrund wird ausdrücklich festgesetzt und ist von den Anliegern zu dulden.

Die Situierung der Bäume und der Parkplätze im Straßenbegleitgrün ist nur als Grundplanung vorgesehen. Im Zuge des Straßenausbaues können sowohl Bäume wie auch Parkplätze an anderen Stellen angeordnet werden. Die Grundstücksbesitzer haben gegen derartige Veränderungen kein Einspruchsrecht.

12. BÖSCHUNGEN DURCH ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN

Aufgrund des hügeligen Geländes sind Gelände-Einschnitte oder Aufschüttungen im Zuge der Straßenbaumaßnahmen unumgänglich. Die deshalb u.U. anfallenden Böschungen liegen jeweils außerhalb des Straßengrundes und werden Bestandteil des entsprechenden Grundstückes.

Wenn aufgrund des Straßenbaues eine unumgängliche Höhendifferenz zwischen Straßenhöhe und Grundstückshöhe von mehr als 1,50 m entsteht, dürfen von den Angrenzern Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 80 cm entlang der Straßenfront angeordnet werden. Voraussetzung hierfür ist allerdings, daß das Gelände im Privatgrundstück nicht durch entsprechende Modellierung mit natürlichen Böschungen der neuen Situation angepaßt werden kann. Der Nachweis hierfür ist vom Grundstücksbesitzer durch Geländeschnitte zu erbringen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

13. EINFRIEDUNGEN

Entlang den Verkehrsflächen sind Hecken und senkrechte Holz-Lattenzäune bis max. 1,00 m, zwischen den Grundstücken bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Unzulässig sind Mauern, Rohrmatten oder sonstige geschlossene Wände. Die Verwendung von Stacheldraht ist verboten. In den einzelnen Straßenzügen sollen einheitliche Zaunformen und Farbanstriche verwendet werden.

Zaunsockel dürfen max. 1/5 der Gesamthöhe betragen, wobei diese nur mit rauhen Oberflächen (z.B. gestockt, Bruchsteinmauerwerk etc.) ausgeführt werden dürfen. Angeregt wird, auf Zaunsockel ganz zu verzichten (Wanderungswege von Kleintieren).

Vor den Garagenzufahrten sind Zäune unzulässig. Wird trotzdem eine Einfriedung erstellt, muß diese mind. 5,0 m von der Grenze der öffentlichen Fläche zurückliegen (Fahrzeug-Stauraum).

14. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

Die Höhenlage der Gebäude innerhalb jeder Parzelle wird in Bezug zur geplanten Straßenhöhe festgelegt. Abweichungen von diesen Festlegungen sind möglich, wenn aufgrund der Einzelplanung dies nach den Kriterien des Punktes 5 sinnvoll ist.

Es wird festgelegt, daß die jeweils bezeichnete Gebäudeflucht in Richtung Straße verlängert wird und die Höhe der Straße am Schnittpunkt Straßenrand/Fluchtlinie den jeweiligen Höhen-Bezugspunkt zur Festlegung der Gebäude-Höhenlage darstellt.

Ab diesem Höhen-Bezugspunkt dürfen die Erdgeschoß-Fußbodenhöhen (Fertig-Höhen) der Haupt-Gebäude max. 0,40 m (als Höchstwert) und die Erdgeschoß-Fußbodenhöhen der Nebengebäude max. 0,10 m (als Höchstwert) über der jeweiligen Straßenhöhe am Höhen-Bezugspunkt liegen.

Parzellen Nummern	Gebäudeflucht Haupt-Gebäude	Gebäudeflucht Nebengebäude
1 - 4	nördliche Längsseite	nördliche Giebelseite
5 - 7	südliche Längsseite	nördliche Giebelseite
8 - 15	südliche Längsseite	nördliche Giebelseite
16	südliche Giebelseite	nördliche Giebelseite
17	südliche Längsseite	nördliche Giebelseite
18	östliche Längsseite	östliche Giebelseite
19	östliche Giebelseite	östliche Giebelseite
20	nördliche Giebelseite	nördliche Giebelseite
21 - 23	nördliche Längsseite	nördliche Giebelseite

AUFSTELLUNGS - VERFAHREN

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ..08.11.1991.. die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am ..22.11.1991.. ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3, Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..16.12.1991.. hat in der Zeit vom ..10.02.1992.. bis ..24.02.1992.. stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..25.05.1992.. wurde mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..12.10.1992.. bis ..13.11.1992.. öffentlich ausgelegt. 1. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. 2. Auslegung

Die Stadt Würth a.d. Donau hat mit Beschluß des Stadtrates vom ..25.03.1993.. den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom ..25.03.1993.. als Satzung beschlossen.

Das Landratsamt Regensburg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..23.03.1993.. Nr. V/1-610-52/92..... gemäß § 11 BauGB nicht beanstandet.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan wurde am ..02.04.1993.. gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wurde ab diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen nach § 44 und § 215 - Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Würth, ..05.04.1993.....



Franz Beutl
Franz Beutl
1. Bürgermeister

Würth, ..05.04.1993.....



Franz Beutl
Franz Beutl
1. Bürgermeister

Würth, ..05.04.1993.....

Würth, ..05.04.1993.....



Franz Beutl
Franz Beutl
1. Bürgermeister

Regensburg, ..05.04.1993.....

Würth, ..05.04.1993.....



Franz Beutl
Franz Beutl
1. Bürgermeister



Bestehende Grenzen mit Grenzsteinen



Aufzuehbende Grenzen



Geplante Grenzen

546

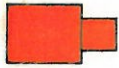
Flurnummer



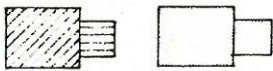
Parzellennummer



Maßzahl



Geplante Bebauung



Bestehende Bebauung



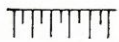
Vorläufige Straßenbezeichnungen



Wendemöglichkeit für Kraftfahrzeuge
mit Angabe des Kreis-Durchmessers



Geschlossene Waldfläche
Grenzen nach örtlichen Aufnahmen



Böschungslinien an vorhandenen
oder geplanten Höhen-Versprüngen



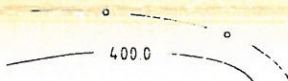
Öffentlicher Kinder-Spielplatz
für Kinder bis zu 12 Jahren



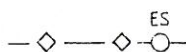
Geltungsbereich anderer Bebauungspläne



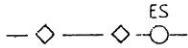
Anlagen für die Versorgung
Trafostation



Höhenlinien nach Ausgabe vermessungswert,
mit Höhenangaben nach NN



Haupt-Versorgungs- und -Abwasserleitungen
Abwasserkanal



Haupt-Versorgungs- und -Abwasserleitungen
Abwasserkanal

H I N W E I S E D U R C H T E X T

1. GRUNDWASSER

Bedingt durch die Gelände-Neigung, der Art des Bodenaufbaues und der Durchlässigkeit des Untergrundes kann bei starkem Regen, langen Nässeperioden oder bei Schneeschmelze oberflächennahes Schichtenwasser auftreten, das sich in Baugruben oder Einbindungen von Anlagen in den bestehenden Untergrund wie Grundwasser ansammeln kann. Bei der Planung der Bauvorhaben sollen diese Gesichtspunkte berücksichtigt werden.

2. BODENFUNDE

Bei der Durchführung von Erdarbeiten ist auf archäologische Bodenfunde zu achten, da der Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes altes Siedlungsgebiet darstellt.

Sollten derartige Bodenfunde zutage treten, müssen die Erdarbeiten sofort eingestellt werden. Zusätzlich ist unverzüglich die Baubehörde beim Landratsamt Regensburg über die Funde zu benachrichtigen. Die Arbeiten dürfen erst nach behördlicher Freigabe wieder aufgenommen werden.

Laut Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes besteht für solche Fälle ein Veränderungsverbot für die Bodenfunde und außerdem eine Meldepflicht an die zuständige Behörde.

3. BEILAGEN

Das gesamte Gelände wurde zusätzlich zu den Höhenangaben aus den Unterlagen des Vermessungsamtes örtlich aufgenommen. Aus diesen Aufnahmen wurden ein Höhenlinienplan und Schnittpläne erstellt, die als ergänzende Unterlagen beigelegt sind.

Die Bäume an den Böschungen wurden nach Lage und Stamm-Durchmesser aufgemessen und im Höhenlinienplan sowie im Bebauungsplan eingezeichnet. Zusätzlich wurden die Randbäume der Wald-Grundstücke Flst.Nr. 476+490 nach Lage und Stamm-Durchmesser aufgenommen und in Höhenlinienplan eingezeichnet. Die Kennmaße dieser Randbäume sind in einer Legende aufgeführt, um deren Einfluß auf die Parzellen 8 - 15 beurteilen zu können.