



M = 1:1000

Planunterlagen:  
Rechtskräftiger  
Bebauungsplan 1/1000  
(Stand 01.09.1981)

Änderung  
Auszug (Parzellen 25 - 29)  
aus dem Bebauungsplan  
(Stand 24.06.2005)

Textliche  
Festsetzungen:  
Rechtskräftiger  
Bebauungsplan 1/1000  
(Stand 01.09.1981)

Änderung der "Textlichen  
Festsetzungen" aus dem  
Bebauungsplan  
(Stand 24.06.2005)

Datum: 07.07.2005  
geändert:  
geändert:

# 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

## "An der Falkensteinerstrasse"

Stadt: Wörth a.d. Donau  
Landkreis: Regensburg  
Reg.-Bezirk: Oberpfalz

### 1. Änderungsbeschluss (§ 2 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Wörth a.d. Donau beschließt in seiner Sitzung vom 09.06.2005 die "Vereinfachte Änderung" des Bebauungsplanes "An der Falkensteinerstrasse", Inkrafttreten am 01.09.1981. Die Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte ortsüblich am 07.07.2005

### 2. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung zur Änderung des Bebauungsplanes "An der Falkensteinerstrasse" i.d.F.v. 07.07.2005 erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 07.07.2005, in der Zeit vom 07.08.2005 bis einschließlich 02.09.2005.

### 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB):

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 02.07.2005 am Verfahren beteiligt (Frist -- Monat)

↳ bis 15.09.2005

### 4. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB):

Der Stadtrat beschließt in seiner Sitzung am 13.10.2005 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "An der Falkensteinerstrasse" in der Fassung vom 07.07.2005 als Satzung.

Stadt Wörth a.d. Donau, den 14. OKT. 2005

  
Rathfischer  
1. Bürgermeister

### 5. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB):

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "An der Falkensteinerstrasse" wurde ortsüblich am 07.10.2005 bekanntgemacht. Der geänderte Bebauungsplan wird seit diesem Tage während der Dienststunden in der Stadtverwaltung der Stadt Wörth a.d. Donau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Mit der Bekanntmachung ist der geänderte Bebauungsplan "An der Falkensteinerstrasse" rechtsverbindlich geworden.

Stadt Wörth a.d. Donau, den 17. OKT. 2005

  
Rathfischer  
1. Bürgermeister

ARCHITEKTURBÜRO  
Meier & Baumgartner, Hochberg 6  
93086 Wörth a.d. Donau  
Tel.: 09482 / 3397, Fax: 900 55  
e-mail: amb.woerth@t-online.de

### **Begründung:**

Der Bebauungsplan „An der Falkensteinerstraße“ aus dem Jahre 1981 wird zur Verbesserung der natürlichen Belichtung in seinen Festsetzungen geändert. Für das nach NO abfallende Baugebiet werden deshalb Dachgauben, Zwerchgiebel und Pultdächer zugelassen. Insbesondere die Freigabe von Pultdächern soll Gebäudeformen ermöglichen (z.B. versetzte Wohnebenen), die der Hangsituation gerecht werden und zusätzliche Belichtungsmöglichkeiten eröffnen.

Durch die Erweiterung der Baugrenzen einzelner Parzellen soll der Bauwerber die Möglichkeit erhalten die Lage der Baukörper auf dem Baugrundstück stärker dem natürlichen Geländeverlauf entsprechend anzuordnen.

Die veränderten Festsetzungen bieten zudem die Möglichkeit, energetisch optimierte Gebäudeformen zu realisieren.

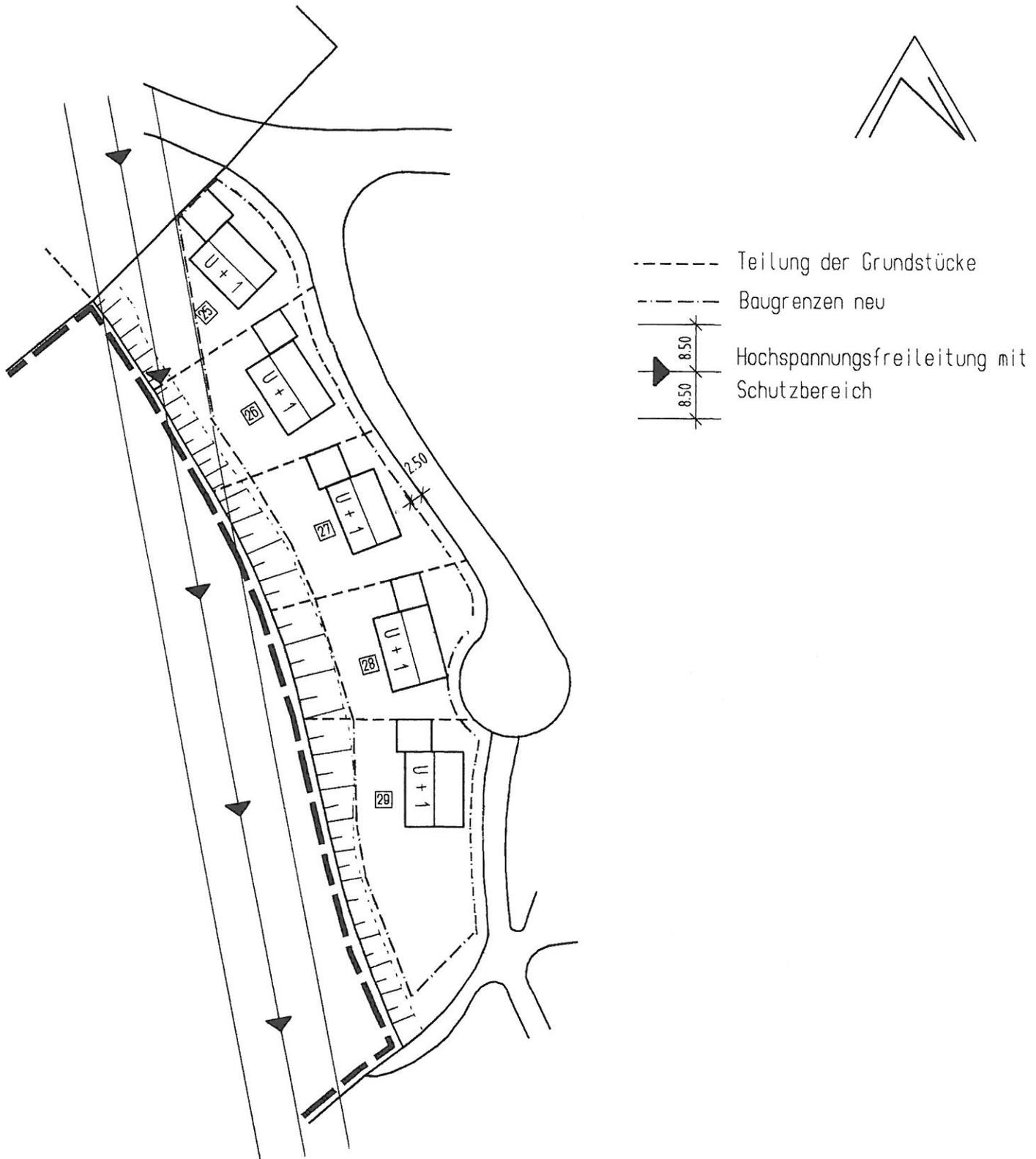
Um die Ziele des Landesentwicklungsprogramms (B VI) zu berücksichtigen wird zur Reduzierung des Flächenverbrauchs auf den freien Parzellen eine Bebauung mit Doppelhäusern ermöglicht.

# Änderung der Zeichnerischen Festsetzungen (STAND 07.07.2005)

AUSZUG AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN M 1/1000

"AN DER FALKENSTEINERSTRASSE" (INKRAFTGETRETEN AM 01.09.1981)

ÄNDERUNG DER BAUGRENZEN DER PARZELLEN 25, 26, 27, 28, 29



## Änderung der Textlichen Festsetzungen:

Auszug aus den Textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „An der Falkensteiner Straße“ (Inkraftgetreten am 01.09.1981)

Aufgeführt sind lediglich Titel, in denen Änderungen vorgenommen wurden (Änderungen *kursiv* dargestellt)

### Zu 0.1. Bauweise

0.1.1 offene Bauweise; ***Doppelhäuser zulässig***

### Zu 0.4. Einfriedungen

0.4.11. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1.13. und 2.1.17.

Art der Ausführung: Straßenseitige Begrenzung  
Holzplatten und Hanichelzaun.  
Oberflächenbehandlung mit braunem Imprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz.  
Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend.  
Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante.

Pfeiler für Gartentüren und Tore in **Naturstein**,  
Mauerwerk verputzt oder Sichtbeton

Stützmauer in **Naturstein**, Mauerwerk verputzt  
oder Sichtbeton.

Hecke aus bodenständigen Arten wie Hainbuche,  
Liguster, Weißdorn, usw.

Höhe des Zaunes: über Straßen- bzw. Gehwegoberkante höchstens  
1,00 m

Höhe der Hecke: über Straßen- bzw. Gehwegoberkante höchstens  
1,00 m

### Zu 0.5. Garagen und Nebengebäude

0.5.3. Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen.  
Kellergaragen sind unzulässig.

***Garagen, deren Traufhöhe hangseitig weniger als 30 cm - gemessen vom natürlichen Gelände - betragen dürfen überfüllt und als begrünte Flachdachgaragen ausgeführt werden.***

0.5.8. Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.

- 0.5.10 Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 5 m freigehalten werden.
- 0.5.11 Bei einer Bebauung I + D kann das Hauptdach über die Garage gezogen werden. Die Traufe an der Grundstücksgrenze darf dabei nicht höher als 2,75 m ab Geländeoberkante sein.
- 0.5.15 Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe mit der Nachbargarage abzustimmen. Dachform und Dachneigung müssen einheitlich ausgebildet werden.

## **Zu 0.6. Gebäude**

0.6.2. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.13. und 2.1.17.

Dachform: Satteldach 30° – 40 °

***Gemäß § 31 Abs. (1) BauGB werden für die Parzellen 25, 26, 27, 28, 29 Pultdächer mit den nachfolgend aufgeführten Dachneigungen zugelassen:***

***Pultdach hangseitig 15° - 38°***

***Pultdach straßenseitig 28° - 38°***

Dachdeckung: Pfannen braun oder rot, Wellplatten sind unzulässig

***Dachgauben:*** ***Dachgauben mit einer Außenansichtsfläche von max. 2,50 m<sup>2</sup> sind zulässig. Die Summe der Gaubenbreiten je Gebäudeseite darf max. 40 % der Gebäudelänge betragen. Die Gauben dürfen einen seitlichen Abstand vom Ortgang von 1,50 m nicht unterschreiten.***

***Satteldachgauben zulässig bei einer Dachneigung des Gebäudes zwischen 35° - 40°  
Schleppgauben zulässig bei einer Dachneigung des Gebäudes zwischen 38° - 40°***

***Zwerchgiebel:*** ***Zwerchgiebel mit Firstlinie senkrecht zum Hauptfirst mit einer Breite bis max. 33 % der Gebäudelänge sind zulässig. Die Firstlinie des Zwerchgiebels muss mind. 50 cm unter der Firstlinie des Hauptdaches liegen. Zugelassen ist ein Zwerchgiebel je Gebäude. Die Summe der Gauben- und Zwerchgiebelbreiten je Gebäudeseite darf max. 40 % der Gebäudelänge betragen***

Kniestock:	nicht über 0,80 m, bei U + I unzulässig
Sockelhöhe:	nicht über 0,50 m
Ortgang:	Überstand mind. 0,40 m
Traufe:	Überstand mind. 0,40 m
Traufhöhe:	bei I + D talseitig nicht über 4,30 m ab natürlicher Geländeoberfläche, bei U + I talseitig nicht über 6,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche
<b>Firsthöhe:</b>	<b><i>nicht über 9,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche (Satteldach- und Pultdachfirste).</i></b>
<b>Gebäudebreite:</b>	<b><i>die Breite eines mit einer Pultdachfläche überdeckten Gebäudes bzw. Gebäudeteiles der Parzellen 25,26,27,28,29 darf 9 m nicht überschreiten</i></b>