

BEBAUUNGSPLAN

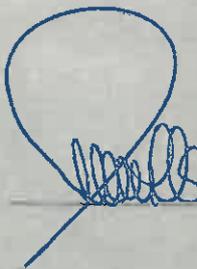
" H O H E R B Ü H L "

Stadt: Wörth a.d. Donau

Landkreis: Regensburg

Reg.-Bezirk: Oberpfalz

Architekt:



Architekturbüro W i n k l e r  
Ostenstraße 6, 8404 Wörth a.d. Donau, Tel. 09482/2233

gez.: 27.07.88

geä.: 06.02.89

geä.: 11.09.89

geä.: 01.02.90

geä.: 14.02.90

1) Aufstellungs-  
beschluß



Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 26.09.83  
die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 04.10.83  
ortsüblich bekannt gemacht.

Würth a.d. Donau, den 19.09.89  
Bürgermeister

*Franz*  
**Franz Bouff**  
1. Bürgermeister

2) Bürgerbeteiligung



Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit  
öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf  
des Bebauungsplanes in der Fassung vom Juli 84  
hat in der Zeit vom 06.08.84 bis 20.08.84  
stattgefunden.

Würth a.d. Donau, den 19.09.89  
Bürgermeister

*Franz*  
**Franz Bouff**  
1. Bürgermeister

3) Auslegung



Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom  
06.02.89 wurde mit Begründung gem. § 3, Abs. 2  
BauGB der Zeit vom 20.02.89 bis 21.03.89 öffent-  
lich ausgelegt.

Würth a.d. Donau, den 19.09.89

*Franz*  
**Franz Bouff**  
1. Bürgermeister

4) Satzung



Die Stadt Würth a.d. Do. hat mit Beschluß des Stadt-  
rates vom 02.05.89 den Bebauungsplan gem. § 10  
BauGB in der Fassung vom 06.02.89 als Satzung  
beschlossen.

Würth a.d. Donau, den 19.09.89  
Bürgermeister

*Franz*  
**Franz Bouff**  
1. Bürgermeister

5) Genehmigung



Mit dem Schreiben vom 23.05.89 wurde das Land-  
ratsamt Regensburg der Bebauungsplan angezeigt.

Würth a.d. Donau, den 19.09.89

*Franz*  
**Franz Bouff**  
1. Bürgermeister

6) Inkrafttreten

x) Den Einwänden wurde  
abgeholfen.

Mit dem Schreiben vom 10.08.89 hat das Landrats-  
amt Regensburg gegen das Anzeigeverfahren keine  
Einwände erhoben. Am 19.09.89 wurde dies gem.  
§ 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Stadtrat hat in der  
Sitzung vom 28.03.90 die  
vereinfachte Änderung des  
Bebauungsplanes gem. § 10  
BauGB in der Fassung  
Am 04.05.90 wurde

Der Bebauungsplan wird mit Begründung seit dieser  
Zeit in Würth a.d. Donau Rathaus  
zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über des-  
sen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.  
vom 14.02.90 als Satzung beschlossen,  
dies gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.



Würth a.d. Donau, den 10.05.90  
Bürgermeister

*Franz*  
**Franz Bouff**  
1. Bürgermeister

**1. BAUWEISE**

- 1.1 Offene Bauweise zulässig

**2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE**

- 2.1 Bei geplanten Baugrundstücken: ab 2000 qm

**3. FIRSTRICHTUNG**

- 3.1 Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1

**4. EINFRIEDUNG**

Zulässig sind Einfriedungen mit Maschendraht oder Industriegitterzäune auf Punktfundamenten ohne durchlaufenden Sockel. Soweit Maschendraht vorgesehen wird, ist dieser korrosionsgeschützt sowie einschl. der Pfosten in dunkelgrüner oder grauer, matter Farbe zu wählen und gruppenweise oder auch durchgehend zu hinterpflanzen.

Zäune müssen vor den Säulen durchlaufend angebracht werden. Nicht zulässig sind Einfriedungen in Mauerwerk, sonstigen geschlossenen Wänden oder Rohrmatten.

Die Höhe der Einfriedung darf bis max. 2,00 m über OK-Gelände betragen. Sockelmauern sind nicht zulässig.

Bei den straßenseitigen Einfriedungen ist von der dahinterliegenden Vorgartenfläche ein direkt angrenzender, durchlaufender, mind. 2-3 m breiter Streifen mit bodenständigen Laubgehölzen zu bepflanzen.

**5. GARAGEN UND NEBENGEBAUDE**

- 5.1 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen.
- 5.2 Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.
- 5.3 Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5 m freigehalten werden.

hude-  
ist

hen

der

dB

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE

### 1. HINWEISE

	Grenzpunkte
	Flurstückegrenze
	Flurstücksnummern
	bestehendes Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
	bestehendes Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
	Höhenlinie
	Böschung
	Parkplätze für Pkw

### 2. KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen).
	Maßzahl
	Parzellenummerierung
	Hochspannung 20 KV-Freileitung

## FESTSETZUNGEN FÜR SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

Durch die geringe Überschreitung des Dauerschallpegels bei Tag und bei Nacht sind folgende Schallschutzmaßnahmen im Mischgebiet vorzusehen.

1. Fenster zu Schlafräumen und Kinderzimmern dürfen nicht auf der Gebäudesüdseite angebracht werden (aufgrund der vorgesehenen Gebäudetypen ist eine Orientierung nach Norden empfehlenswert).
2. Fenster müssen mindestens der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 -Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen- entsprechen (Schalldämmwert 30-34 dB).  
Hinweis: Zur Verbesserung des Schallschutzes sollten jedoch Fenster der Schallschutzklasse 3 (Schalldämmwert 35-39 dB) eingebaut werden.
3. Das bewertete Schalldämmmaß RW muß bei Rolladenkästen mindestens 35 dB betragen.

# ZUSÄTZLICHE ERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Mischgebiet



Mischgebiet § 6 BauNVO

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

### 2.1 Nördlich der Staatsstraße ST 2125

sind nur Wohngebäude zulässig im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse: Höchstgrenze II

Geplantes Gebäude mit eingetragener Geschoszahl

Mittelstrich = Firstrichtung

U + E = Untergeschoß + Erdgeschoß

GRZ = 0,4                      GFZ = 0,8

### 2.2 Südlich der Staatsstraße ST 2125

sind Wohngebäude im Sinne des § 6 Abs 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Zahl der Vollgeschosse: Höchstgrenze III

Geplantes Gebäude mit eingetragener Geschoszahl

Mittelstrich = Firstrichtung

E + I = Erdgeschoß + 1 Obergeschoß

GRZ = 0,4                      GFZ = 0,8

E + II = Erdgeschoß + 2 Obergeschosse

GRZ = 0,4                      GFZ = 1,0



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

----- Baulinie

————— Baugrenze

## 4. BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF

entfällt

## 5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE

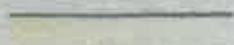


Überörtliche Hauptverkehrsstraße



Sichtdreiecke: Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,90 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden.

## 6. VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenverkehrsflächen



Gehweg bzw. Fahrradweg



Straßenbegrenzungslinie,  
Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN ODER FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN

entfällt

8. FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGENSANLAGEN

entfällt

9. STÜTZMAUERN

Stützmauer

Durch die Hanglage sind in Teilbereichen des Beugebietes Stützmauern notwendig, die wegen der Rechtssicherheit lagemäßig im Bebauungsplan eingetragen sind.

10. GRÜNFLÄCHEN

-  Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
-  Erhalten von Bäumen und Sträuchern
-  Straßenbegleitgrün (Parke)
-  Öffentliche Grünfläche

11. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

entfällt

12. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN

entfällt

13. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FORSTWIRTSCHAFT

entfällt

14. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

- GA Geragen
- Δ Geragenzufahrt

1. HINWEISE

- 
- 
- 
- 

2. KENNZEICHEN

- 
- 
- 

FESTSETZUNGEN

- Durch d  
Necht s
- 1. Fern  
südt  
einr
- 2. Fern  
-Se  
(Se  
Hin  
Sch
- 3. Das  
bet

1. BAUWEISE

1.1 Offen, halbgeschoßig versetzte Haustypen sind zulässig

2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

2.1 Bei geplanten Baugrundstücken: ab 600 qm

3. FIRSTRICHTUNG

3.1 Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1

4. EINFRIEDUNG

4.1 Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1

Art der Ausführung: Straßenseitige Begrenzung Holzlatten- und Hanichelzaun. Oberflächenbehandlung farblos oder braun lasiert, ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante.

Pfeiler für Gartentüren und Tore gestockter Beton und Granit

Stützmauer in gestocktem Beton und Granit

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

Höhe des Zaunes bzw. der Hecke: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante max. 1,00 m

Höhe der Stützmauern mit aufgesetztem Zaun über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante max. 1,00 m und der aufgesetzte Zaun darf 1,00 m nicht überschreiten.

Vorgärten: Vorgärten sind landschaftsgerecht zu begrünen und je Parzelle mit mindestens einem Laubbaum zu bepflanzen.

Einfriedungen: Rückseitig Ergänzend zum Holzlatten- oder Hanichelzaun und zur Hecke aus bodenständigen Arten wird hier ein bepflanzter Maschendrahtzaun auf Punktfundamenten ohne durchlaufenden Sockel zugelassen.

5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

5.1 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Zweigeschoßig wirkende Garagen sind unzulässig.

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

5.3 Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5 m freigehalten werden.

5.4 Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe mit der Nachbargarage abzustimmen. Dachform und Dachneigung müssen einheitlich ausgebildet werden.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

für den Teilbereich -  
südlich der Staatsstraße 2125

### 6. GEBÄUDE

6.1 Fassadengestaltung: landschaftsgerechte helle Putzfassaden und Holzfassaden in hellen Brauntönen

6.2 Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1

Dachform	Satteldach 18° - 21°
Dachdeckung	kleinteilige Dachelemente Wellplatten unzulässig
Dachgauben	nicht zulässig
Gniestock	nicht zulässig
Putzsockelhöhe	nicht über 0,50 m ab DK-Gelände und farblich mit dem Gebäude harmonisierend
Ortgang	Überstand max. 0,50 m
Traufe	Überstand max. 0,80 m
Traufhöhe	Westen: max. 8,50 m Osten: max. 9,00 m

### 6.3 Außenwerbung

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeanlagen sind nur zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder an Ort der Leitungen, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtung an einer Gebäudefront ist auf eine gemeinsame Fläche von 1 m<sup>2</sup> zu beschränken.

Lichtreklamen sind zulässig. Die Gestaltung von Werbeanlagen hat im Rahmen der BayBO zu erfolgen und bedarf der Zustimmung der Genehmigungsbehörde.

Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächemaß von 0,30 m<sup>2</sup> und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

### 7. BEPFLANZUNG

7.1 Als Abschirmung zur freien Landschaft ist im Westen eine öffentliche Grünfläche mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzung hat nicht linear zu erfolgen, sondern ist mit Ausbuchtungen durchzugestalten.

#### Pflanzliste für die Vorpflanzung:

Stieleiche, Traubeneiche, Spitzahorn, Wildbirne, Wildapfel, Vogelkirsche, Vogelbeere, Hainbuche, Salweide, Zitterpappel, Hasel, Weißdorn, Faulbaum, Heckenkirsche, Roter Hartriegel, Kreuzorn, Pfaffenhütchen, Traubenholunder.

7.2 Auf den nach baulichen Vorschriften nicht überbeubaren Grundstücksflächen ist auf je 150 m<sup>2</sup> mindestens ein Baum standortgemäßer bzw. ortsüblicher Art, mit wenigstens 5 cm Stammdurchmesser, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.

Buntlaubige Zierformen sowie Blaufichten etc. sind nicht zulässig. Auswahlliste: wie bei Vorpflanzung 7.1 mit Obstgehölzen.

7.3 Entlang der Erschließungsstraßen sind Baumalleen mit großkronigen Bäumen wie Linden zu pflanzen. Im Sichtdreiecksbereich Kronenansatz erst bei 3,0 m Höhe.