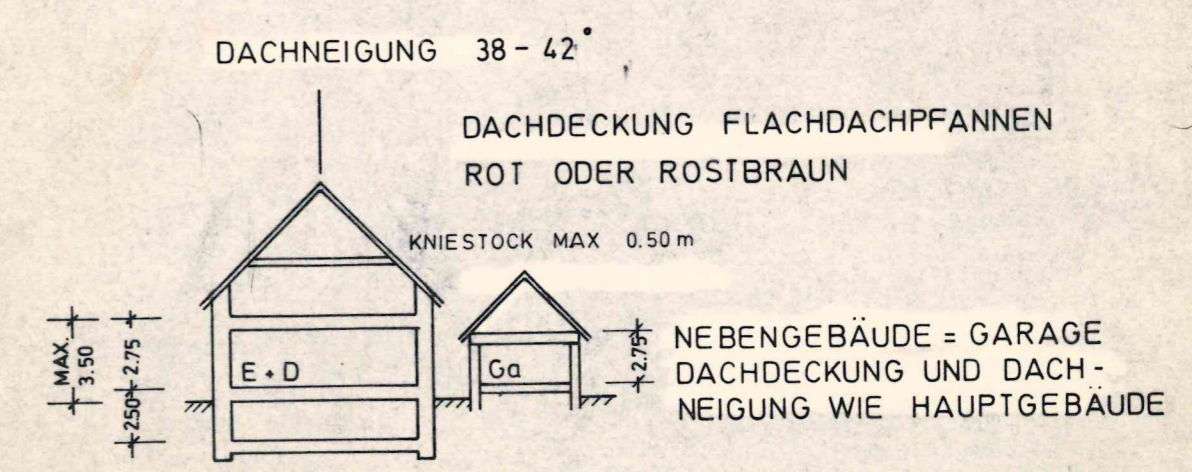
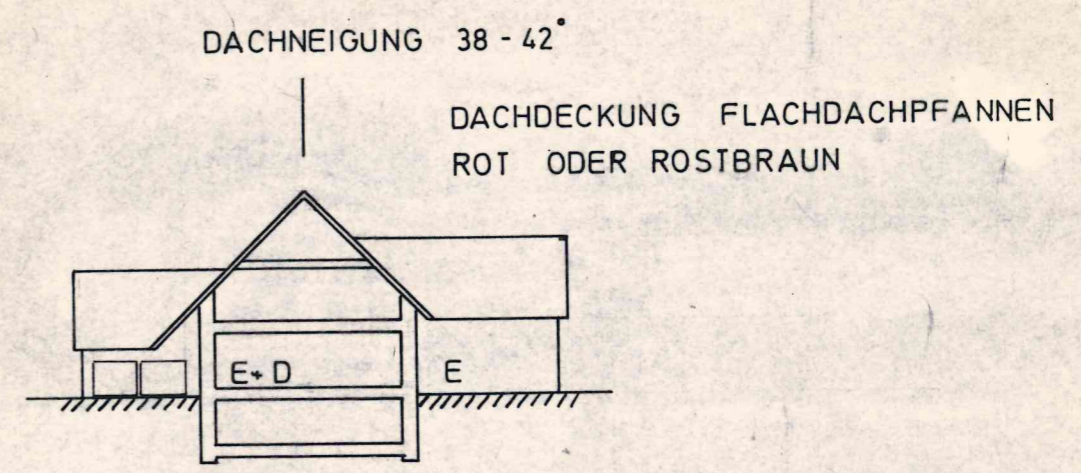
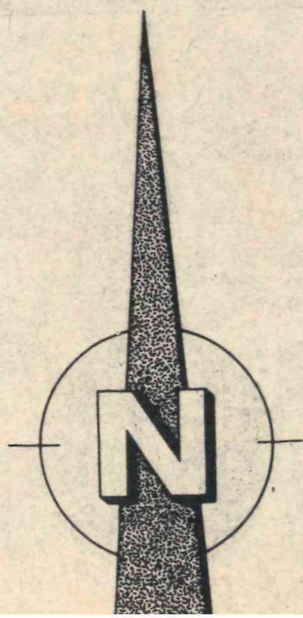
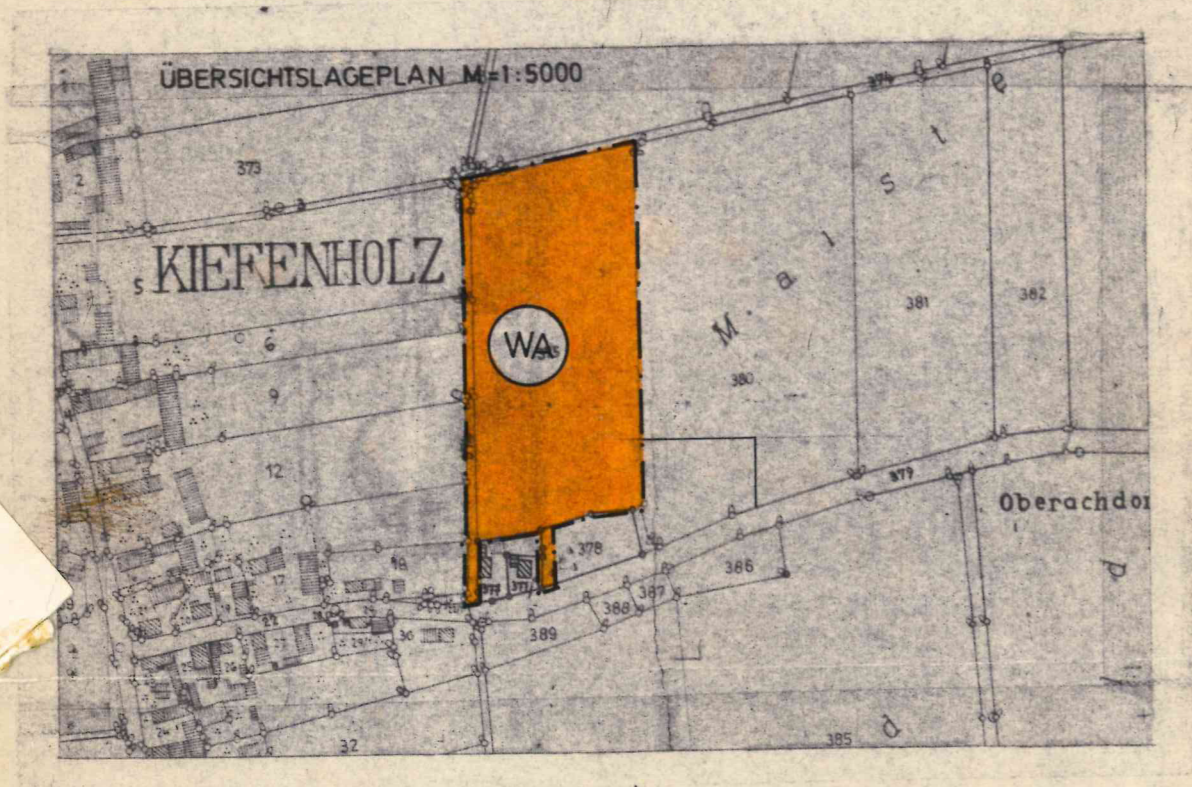
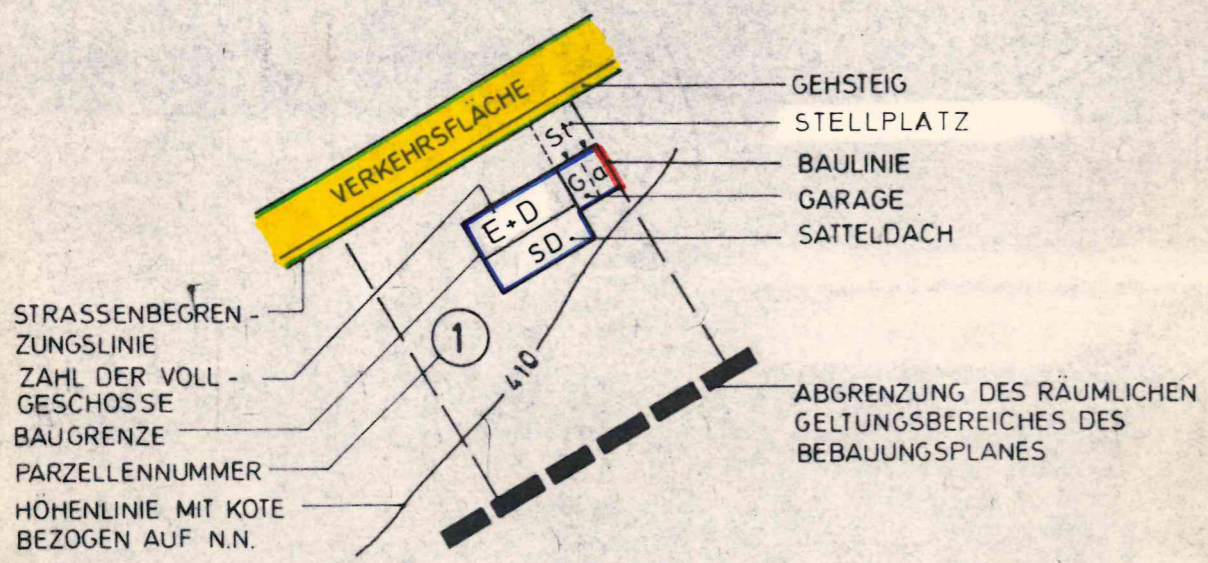
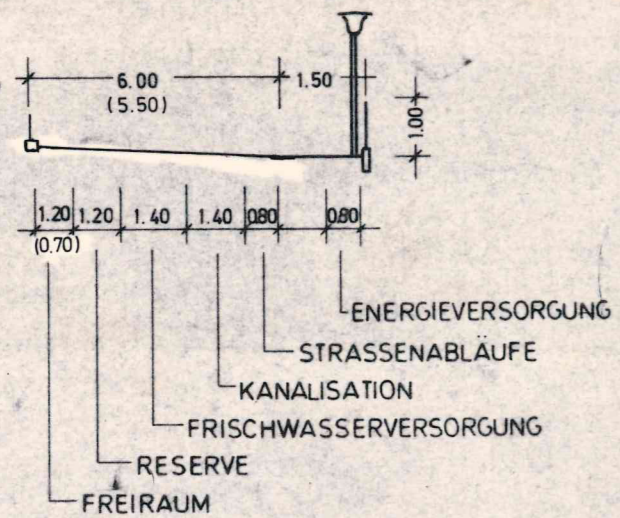


STADT WÖRTH A. DONAU
LKR. REGENSBURG
GEM. TEIL KIEFENHOLZ
VERBINDLICHER BAULEITPLAN
FÜR DAS BAUGEBIET
MAISTEIG

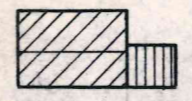


STRAS
 ZUNGS
 ZAHL
 GESCH
 BAUGR
 PARZEL
 HÖHEN
 BEZUG



ZEICHENERKLÄRUNG:

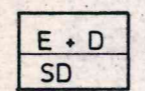
GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG
V. 30. JULI 1981 (BGBl. I. S. 833)



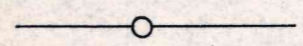
BEST. WÖHNBEBAUUNG MIT EINGETRAGENER FIRSTRICHTUNG UND GARAGE



ERDGESCHOSS + DACHGESCHOSS MIT EINGETRAGENER FIRSTRICHTUNG UND ERDGESCHOSSIGEN ANBAU



ERDGESCHOSS + DACHGESCHOSS MIT EINGETRAGENER FIRSTRICHTUNG UND SATTELDACH



BESTEHENDE GRENZEN



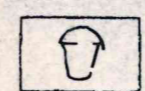
GEPLANTE GRENZEN



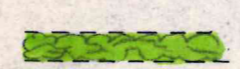
ALLGEMEINES WOHNGEBIET



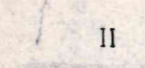
DENKMAL



KINDERSPIELPLATZ



PFLANZGEBOT FÜR FLÄCHENHAFTE ANPFLANZUNGEN



ZWEI VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

9. Entwässerung

Die Beseitigung
sionierte Kleink
rung erfolgen.

10. Hochwassersch

Zwischen Erd- un
weglichen Treppe

11. Schallschutz

a) Die Grundriß
Fenster von S
bindung zur A
ten Seite sit
ist, sind Sch
VDI 2719 (bew
und Kinderzim

b) Beim Ausbau
daß mindester
reicht wird.

Der Entwurf des
Abs. 6 BBauG vor
in Wörth, Ratha
der Auslegung w
Anschlag an Amt

373

FENNEHOLZ

6

9

12

3

22

17

18

30

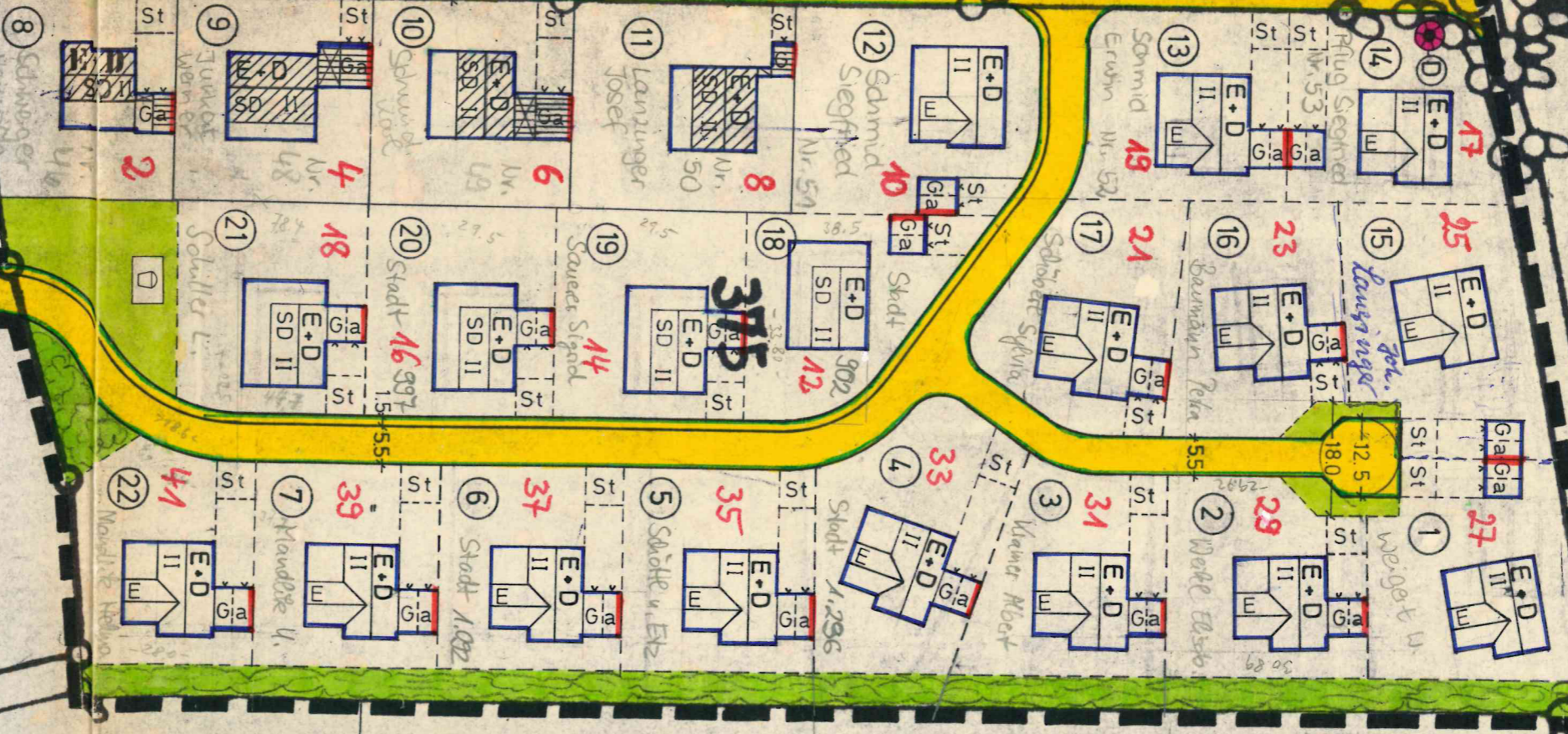
29/1

29

28

374

60



Biotop

389

377

377/1

377/2

378

387

388

58.22

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

=====

1. Nutzungsart

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als "Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO vom 15. Sep. 1977 (BCBl. I.S. 1763) festgelegt. Die Gebäude werden in offener Bauweise errichtet. Die Mindestgröße der einzelnen Wohnbaugrundstücke wird mit 1000 qm festgesetzt.

Die im Bebauungsplan festgelegte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen in Verbindung mit § 17 der BauNVO bestimmt.

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt bei 2 Vollgeschossen:

GRZ (Grundflächenzahl) = 0,4

GFZ (Geschoßflächenzahl) = 0,3

bei 1 Vollgeschoß

GRZ (Grundflächenzahl) = 0,4

GFZ (Geschoßflächenzahl) = 0,5

2. Hauptgebäude

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind bindend. Auf jeder Parzelle darf nur ein Hauptgebäude errichtet werden. Das Seitenverhältnis der Hauptgebäude (Länge : Breite) darf das Maß 5 : 4 nicht unterschreiten, Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (bei der zweigeschossigen Bebauung höchstens 1/4 der Länge, bzw. Breite des Hauptgebäudes).

Für die Dachdeckung werden nur Flachdachpfannen aus Ziegel oder Beton zugelassen. Dachüberstände an den Traufen sind bis max. 50 cm, am Ortsgang bis 30 cm zulässig. Die Putzsockelhöhe darf nicht mehr als 50 cm über Gehsteigoberkante bzw. Straßenoberkante betragen. Die Landschaft störende Farbanstriche an den Gebäuden sind nicht zulässig.

Das Seitenverhältnis der Hauptgebäude ist Maß 5 : 4 nicht unterschreiten, Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (bei der zweigeschossigen Bebauung höchstens $\frac{1}{4}$ der Länge, bzw. Breite des Hauptgebäudes).

Für die Dachdeckung werden nur Flachdachpfannen aus Ziegel oder Beton zugelassen. Dachüberstände an den Traufen sind bis max. 50 cm, am Ortsgang bis 30 cm zulässig. Die Putzsockelhöhe darf nicht mehr als 50 cm über Gehsteigoberkante bzw. Straßenoberkante betragen. Die Landschaft störende Farbanstriche an den Gebäuden sind nicht zulässig.

3. Nebengebäude, Garagen

Zugelassen sind Nebengebäude an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und Farben wie Hauptgebäude. Dachformen gemäß Regelbeispiel. Die Traufhöhe darf 2,75 m nicht überschreiten. Kellergaragen sind nicht zugelassen. Soweit für die eingeplanten Garagenstandorte nach den festgelegten Baugrenzen unmittelbarer Grenzanbau vorgesehen ist, wird gem. § 22, Abs. 4 BauNVO hierfür ein Grenzanbaurecht festgelegt. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäude (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung usw., bereits an dieser Grenze bestehender Nebengebäude anzugleichen. Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebengebäuden (Garagen) unzulässig.

4. Außenwerbung

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften, Betriebsgebäuden oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtung an einer Gebäudefront ist auf eine gemeinsame Fläche von 1 cm

Hinweis:

Im Bereich von Gebäudegründungen bzw. von Kellern ist mit Grundwasser zu rechnen.

zu beschränken. Bei Lichtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,3 qm und eine Ausladung von 0,6 m nicht überschreiten. Nicht gestattet sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf den Dachflächen.

Für Werbeeinrichtungen an den Gebäudefronten sind jeweils gesonderte Pläne der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

5. Einfriedungen

Zulässig sind an der Straßenseite Einfriedungen aus Holz, (Holzlatten- und Hanichelzaun) oder Schmiedeeisen. Die Zaunhöhe einschl. Sockel darf über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,00 m betragen. Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

Holzlatten- und Hanichelzaun:

Oberflächenbehandlung durch Imprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante. Sockelhöhe höchstens 20 cm über Gehsteigoberkante bzw. Straßenoberkante. Pfeiler für Gartentüren und -tore sind zulässig in Mauerwerk verputzt oder glatter Boden.

Schmiedeisener Zaun:

Zulässige Ausführung nur mit senkrechten Stäben, keine Verzierung, Oberflächenbehandlung anthrazitfarben. Zaunfelder durchlaufend ohne Zwischenpfeiler. Sockelhöhe höchstens 20 cm über Gehsteigoberkante bzw. Straßenoberkante. Pfeiler für Gartentüren und -tore sind zulässig in Natursteinmauerwerk oder Sichtbeton ohne überstehende Abdeckplatten.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist außerdem eine Einfriedung als Maschendrahtzaun in grauer oder grüner Farbe

Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante. Sockelhöhe höchstens 20 cm über Gehsteigoberkante bzw. Straßenoberkante. Pfeiler für Gartentüren und -tore sind zulässig in Mauerwerk verputzt oder glatter Boden.

Schmiedeisener Zaun:

Zulässige Ausführung nur mit senkrechten Stäben, keine Verzierung, Oberflächenbehandlung anthrazitfarben. Zaunfelder durchlaufend ohne Zwischenpfeiler. Sockelhöhe höchstens 20 cm über Gehsteigoberkante bzw. Straßenoberkante. Pfeiler für Gartentüren und -tore sind zulässig in Natursteinmauerwerk oder Sichtbeton ohne überstehende Abdeckplatten.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist außerdem eine Einfriedung als Maschendrahtzaun in grauer oder grüner Farbe statthaft. Die Zaunhöhe ohne Sockel darf auch hier 1,00 m nicht überschreiten.

6. Vorgärten

Die Vorgärten sind gärtnerisch als Ziergärten anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

7. Abstandsflächen

Gebäudeabstände innerhalb der bebaubaren Flächen regeln sich nach der Bayer. Bauordnung in der Neufassung vom 01.09.1982 Teil II Art. 6 und 7, soweit durch Baugrenzen im vorliegenden Bebauungsplan keine größeren Abstände gefordert sind.

8. Freileitungen

Freileitungen, mit Ausnahme von Hochspannungsleitungen, sind nur im rückwärtigen Teil der Grundstücke zulässig. Dachständer sind, soweit möglich, auf der der Straße abgewandten Dachfläche zu errichten.

9. Entwässerung

Die Beseitigung der anfallenden Abwässer muß über ausreichend dimensionierte Kleinkläranlagen nach DIN 4261 und anschließender Versickerung erfolgen.

10. Hochwasserschutz

Zwischen Erd- und Obergeschoß sind fest eingebaute Treppen (keine beweglichen Treppen wie Einschubtreppen) vorzusehen.

11. Schallschutz

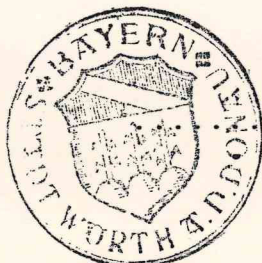
- a) Die Grundrißgestaltung der Wohngebäude soll so erfolgen, daß alle Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern keine direkte Sichtverbindung zur Autobahn haben, d.h. auf der von der Autobahn abgewandten Seite situiert werden. Wenn diese Orientierung nicht möglich ist, sind Schallschutzfenster mindestens der Klasse 2 nach VDI 2719 (bewertetes Schalldämmmaß $R_w' \geq 20 - 34$ dB) in die Schlaf- und Kinderzimmer an der Autobahn zugewandten Seite einzubauen.
- b) Beim Ausbau des Dachgeschosses muß die Dachhaut so isoliert werden, daß mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß von $R_w' \geq 30$ dB erreicht wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 15.04.1983 bis 19.05.1983 in Wörth, Rathaus Zi. 16/17 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 31.03.1983 ortsüblich durch Anschlag an Amtstafeln u. durch Presse bekannt gemacht.

..... Wörth a. d. Donau

(Stadt)

....., den 02.02.1987



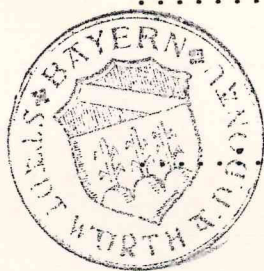
..... Heine
(Bürgermeister)

Die Stadt Wörth a. d. Donau hat mit Beschluß des Stadtrates vom 29. Januar 1987 den Baubauungsplan gemäß § 10 BBauG

Wörth a. d. Donau

den 02.02.1987.

(Stadt)



Heise

(Bürgermeister)

Das Landratsamt Regensburg.....
hat den Baubauungsplan mit Verfügung vom 14.10.1985.....
gemäß § 11 BBauG (in Verbindung mit § 2 der Verordnung vom
23. Oktober 1968 - GVBl. S. 327 in der Fassung der Änderungsverordnung
vom 25. November 1969 - GVBl. S. 370) genehmigt.

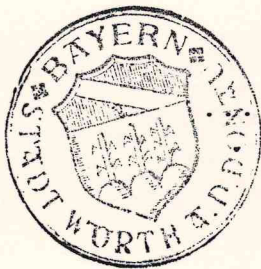
Regensburg....., den

(Sitz der Genehmigungsbehörde)

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom
bis in
gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und
die Auslegung sind am 02.02.1987..... ortsüblich
durch Presse, Aushang an Autotafeln... bekanntgemacht worden. Der Be-
bauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Wörth a. d. Donau, den 02.02.1987..

(Stadt)



Heise

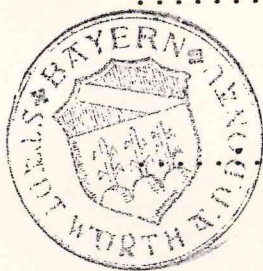
(Bürgermeister)

Regensburg, den 08. Februar 1983

Wörth a. d. Donau

den 02.02.1987.

(Stadt)



Heise

(Bürgermeister)

Das Landratsamt Regensburg.....
hat den Baubauungsplan mit Verfügung vom 14.10.1985.....
gemäß § 11 BBauG (in Verbindung mit § 2 der Verordnung vom
23. Oktober 1968 - GVBl. S. 327 in der Fassung der Änderungsverordnung
vom 25. November 1969 - GVBl. S. 370) genehmigt.

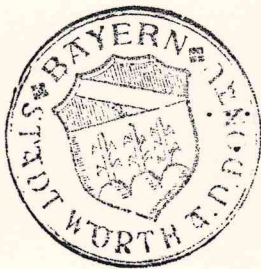
Regensburg....., den

(Sitz der Genehmigungsbehörde)

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom
bis in
gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und
die Auslegung sind am 02.02.1987..... ortsüblich
durch Presse, Aushang an Autotafeln... bekanntgemacht worden. Der Be-
bauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Wörth a. d. Donau, den 02.02.1987..

(Stadt)



Heise

(Bürgermeister)

Regensburg, den 08. Februar 1983

Wirth a. d. Donau, den 08.02.1987

(Stadt)

(Bürgermeister)



Regensburg, den 08. Februar 1983

Der Planfertiger

ELEKTRO-BERATUNG BAYERN

GmbH

Bauabteilung

Wirth

Geändert:

Regensburg, den 07. September 1983
Der Planfertiger:

Wirth

Regensburg, den 26. Januar 1984
Der Planfertiger:

Wirth

Gemäß Genehmigungsbescheid:
Regensburg, den 7. November 1985
Der Planfertiger:

Wirth