

## **Begründung** gemäß § 9 Abs.8 BauGB

### **1. Lage und Bestandssituation**

#### **1.1 Allgemeines**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Hofdorf Fläche 3“ umfaßt eine Fläche von ca. 6,4 ha und liegt westlich des Ortskernes von Hofdorf. Die dort gelegenen öffentlichen Platz- und Straßenräume im Umfeld des Dorfplatzes, der Kirche und des Friedhofes wurden in neuerer Zeit im Rahmen der Dorferneuerungsplanung neu gestaltet und deutlich aufgewertet.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Hofdorf und wird begrenzt durch die nördlich gelegenen Landwirtschafts- und Waldflächen, die Anliegerstraße „In der Point“ und ein neueres Wohngebiet sowie die älteren Ortsteile um den Dorfplatz im Osten, die Staatsstraße St 2125 im Süden und eine Erschließungsstraße am Friedhof im Westen.

Das Plangebiet gliedert sich in die folgenden Teilbereiche:

- einen Gürtel öffentlicher Grünflächen am nördlichen Ortsrand (Sportplatz, Spielplatz, Eisstockbahn, Friedhof);
- eine ältere, aufgelockerte Bebauung mit gemischter dörflicher Nutzungsstruktur (Wohnen, 2 Gaststätten, Metzgerei, Schule, Kirche, Landwirtschaft, Bauunternehmen);
- das derzeit vollständig unbebaute Flurstück Nr. 105, das derzeit als Tiergehege (Damwild) genutzt wird; dieses Grundstück wird als innerörtliches Baulandpotential angesehen, um den vorhandenen Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken zu decken. Das Gelände ist nach Süden flach geneigt.

#### **1.2 Planerische Vorgaben**

Im sich derzeit im Änderungsverfahren befindenden Flächennutzungsplan der Stadt Wörth a.d. Donau werden die vorliegenden bestehenden und geplanten Bauflächen als MD (Dorfgebiet) dargestellt.

Es ist daher davon auszugehen, daß die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes mit den Darstellungen des parallel fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes in Einklang stehen werden.

Für das östlich angrenzende Wohngebiet „In der Point“ existiert ein qualifizierter Bebauungsplan aus dem Jahre 1983. Im Bereich der Schule überschneiden sich die Geltungsbereiche beider Bebauungspläne; im vorliegenden Bebauungsplan wird die bestehende Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarfseinrichtung (Schule) übernommen.

## 2. Anlaß und Notwendigkeit des Bebauungsplanverfahrens

Die nach wie vor in größerem Umfang bestehende Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken in Hofdorf macht es erforderlich, die im Ort vorhandenen Baulandreserven für eine bauliche Nutzung zur Verfügung zu stellen. Im Hinblick auf das Gebot eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie das Bestreben, die den Ort umgebenden Naturräume vor weiterer Zersiedelung zu schützen, wird es als wichtig angesehen, die innerörtlichen Baulandpotentiale vorrangig zu nutzen.

Somit wird das kleine ortskernnahe und gut erschließbare Wohnbaugebiet als geeignet angesehen, den mittelfristig zu erwartenden Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken in Hofdorf zu decken.

Gleichzeitig ist es erforderlich, der innerörtlichen Einbindung der neu zu bebauenden Fläche in die gemischte dörfliche Erschließungs-, Nutzungs- und Baustruktur Rechnung zu tragen. Für die bereits bestehende ältere Bebauung wurden Festsetzungen getroffen, die vorhandene städtebauliche Grundstrukturen (z.B. Erhaltung der Hofbebauungen) erhalten und bauliche Erweiterungen in ortsverträglicher Weise gestatten sollen.

Um im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Wahrung der öffentlichen und privaten Belange die für eine bauliche und grünordnerische Gestaltung notwendigen Festsetzungen zu treffen, ist für die bestehenden und neuen Baugebiete die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich.

## 3. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 3.1 Allgemeine Planungsdaten

- Plangebietsfläche/Bruttowohnbauland: ca. 64.000 qm  
davon:
- Nettowohnbauland ca. 39.200 qm
  - Bestand ca. 30.500 qm
  - Geplant ca. 8.700 qm
- Öffentliche Verkehrsflächen ca. 5.700 qm
  - Bestand ca. 4.900 qm
  - Geplant ca. 800 qm
- Öffentliche Grünflächen (Bestand) ca. 15.800 qm
- Gemeinbedarfsflächen (Bestand) ca. 3.300 qm



### **3.2 Art und Maß der künftigen baulichen Nutzung**

Um dem ländlichen Charakter und der gemischten Nutzungsstruktur (Wohnen, Landwirtschaft, Einzelhandel, Bauunternehmen, Gastronomie) des gesamten Plangebietes Rechnung zu tragen, wird der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als MD (Dorfgebiet nach § 5 BauNVO) festgesetzt.

Das im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung von GRZ 0,4 und GFZ 0,6 liegt weit unter den in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen, wobei hier der vorhandenen geringen baulichen Dichte des überwiegend locker bebauten Dorfgebietes entsprochen wird.

### **3.3 Bauweise und Gestaltung der baulichen Anlagen**

Im vorliegenden Bebauungsplangebiet entstehen 12 neue Einfamilienhausparzellen mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 500 qm und ca. 900 qm.

Die Festsetzung der Einfamilienhäuser in offener Bauweise knüpft an die Baustrukturen der umliegenden Bauflächen an. Mit der überwiegend erfolgten Festsetzung von freistehenden Einfamilienhäusern mit meist angegliederten Doppelgaragen wird der großen Nachfrage an dieser Wohnform entsprochen. Im Bereich der Parzellen 5 und 6 wird die Errichtung einer Doppelhauseinheit angestrebt, um die benachbarten hofartigen Bebauungsstrukturen (Anwesen Pflamminger, Bauunternehmen) mit markanten, längeren Gebäuden aufzugreifen.

Die Beschränkung der Gebäudetiefen, Kniestockhöhen und Dachneigungen dient dem Ziel, die angemessen niedrige Höhenentwicklung der vorhandenen, dem ländlichen Rahmen angepaßten Bebauung aufzugreifen und keine ortstypischen Zweifamilienhäuser entstehen zu lassen. Die Dachgeschosse sind jedoch grundsätzlich ausbaufähig, was die Entstehung familiengerechter Wohnungen fördert.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien gibt einen Rahmen vor, innerhalb dessen dem einzelnen Bauherrn unter Beachtung der ergänzenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Regelungen individuelle Gestaltungsfreiheit verbleibt.

Auf einigen größeren und bisher nur locker bebauten Grundstücken erfolgt eine großzügigere Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, um eine dem breiteren Nutzungsspektrum im Dorfgebiet (MD) entsprechende Grundstücksnutzung zu ermöglichen.

Ein älteres Wohnstallhaus auf der Flur-Nr. 80, das über den Kirchweg erschlossen ist, ist leerstehend und derzeit in sehr schlechtem baulichem Zustand. Bei einem Abriß des Gebäudes sollte die Errichtung eines neuen Wohngebäudes mit gleicher Ausrichtung und Proportionierung erfolgen.

### 3.4 Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr

Das neue Baugebiet kann über die Anliegerstraße „In der Point“ erschlossen werden, die wiederum über den Dorfplatz an die Ortsdurchfahrt der St 2125 angebunden ist.

Während zwei Parzellen direkt an der Straße „In der Point“ liegen, erfolgt die Erschließung der Mehrzahl der Grundstücke über eine Stichstraße nach Westen, die im Bereich der abknickenden Fahrtrichtung an „In der Point“ angebunden wird. Zwei Grundstücke werden über eine schmale kurze Zufahrt nach Norden erschlossen.

Der südlich der öffentlichen Grünflächen (Sport- und Spielplatz, Friedhof) verlaufende alleeartige Weg wird nicht für die Erschließung der Baugrundstücke herangezogen und sollte weiterhin dem Fußgänger- und Radverkehr vorbehalten sein. Eine kurze Fußwegeverbindung zwischen dem Wendehammer der Stichstraße (bzw. der Grundstückszufahrt) und dem Fuß- und Radweg im Norden wird als sinnvoll erachtet.

Die bestehenden Straßen und Wege wurden im Zuge der Dorferneuerung gestaltet und tragen den heutigen Ansprüchen an ländliche Straßen- und Platzräume in besonderer Weise Rechnung.

Bei der Bemessung des Regelquerschnittes der neuen Stichstraße wurde der erforderliche Raum für die Begegnung Pkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit (lt. EAE '85/'95: 4,0 m) zugrundegelegt.

Die Bemessung des Wendehammers erfolgt auf der Grundlage des Flächenbedarfs für das Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeuges. Der Wendehammer sollte als attraktiver Bestandteil des Wohnumfeldes (Aufenthalt, Kinderspiel) gestaltet werden.

Den einzelnen Einfamilienhäusern werden Doppelgaragen auf dem Grundstück (mit ausreichendem Stauraum) zugeordnet. Darüberhinaus entstehen im Verlauf der Stichstraße einseitig mehrere Längsstellplätze für Besucher. Der Wendehammer sowie die kurze Grundstückszufahrt nach Norden sind von ruhendem Verkehr freizuhalten.

### 3.5 Grünordnung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehenden öffentlichen Grünflächen (Sportplatz, Spielplatz, Friedhof) und Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Plätze) sind in vorbildlicher Weise mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern eingegrünt. Dies trifft auch für die Mehrzahl der privaten Grundstücke zu.

Entsprechend der zeitlich begrenzten Länderermächtigung in § 246 Abs. 6 BauGB wird von der Aussetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß Art. 1 AGBauROG im vorliegenden Bebauungsplan Gebrauch gemacht, weil den Belangen des Naturschutzes und Landschaftspflege hier auf andere Weise ausreichend Rechnung getragen wird

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen im einzelnen den folgenden Zielen:

- Erhaltung der vorhandenen Bepflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen und Straßen-, Platz- und Wegeräume; ggfs. sind bei der



Schaffung der beiden Grundstückszufahrten „In der Point“ im Weg stehende Bäume zu versetzen;

- die neu entstehenden Straßenräume sind entsprechend den vorhandenen Vorbildern intensiv zu begrünen;
- auf den Grundstücken im Süden ist entlang der Grenze zum Bauunternehmen durch dichte Gehölzpflanzungen eine optische Abschirmung der Lagerflächen zu gewährleisten;
- ausreichende Begrünung der neu entstehenden, privaten Gärten mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern;
- eine gestalterische Aufwertung privater Freiflächen (Entsiegelung, Begrünung) ist im Einzelfall (z.B. Flur-Nrn. 77, 79, 32) anzustreben.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird dem Ziel einer besseren Durchgrünung des Gebietes künftig mehr entsprochen als dies bei einer weiteren Nutzung als Damwildgehege der Fall wäre.

### 3.6 Abstandsflächen

Bei der Festlegung der Grenzabstände wurden die Regelungen des Art. 6 BayBO zugrundegelegt.

## 4. Immissionsschutz

Die im Plangebiet zu erwartenden Immissionen durch den vorhandenen Fußballplatz und das Bauunternehmen auf der Flur-Nr. 35/6 sind auf der Grundlage einer fachtechnischen Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde wie folgt zu bewerten:

### Fußballplatz:

- vierzehntägige Benutzung durch zwei Mannschaften
- keine Flutlicht- und Lautsprecheranlagen
- kein Trainingsbetrieb
- bisher keine Beschwerden und Konflikte mit angrenzendem Wohngebiet „In der Point“
- der im MD zulässige Tagesimmissionsrichtwert von 60 dB(A) wird nur unwesentlich überschritten

### Bauunternehmen

- Betriebshallen zur Lagerung von Baumaterial, Pkw-Garage, Werkstatt, Freilagerfläche
- geringfügiger Lkw-Verkehr
- bisher keine Beschwerden durch benachbarte Wohnnutzung
- kein Nachtbetrieb
- der Betrieb kann als „nicht wesentlich störend“ eingestuft werden

Zusammenfassung: Die von beiden Emittenten zu erwartenden Immissionen sind als vereinbar mit den bestehenden und geplanten Nutzungen im Dorfgebiet (MD) anzusehen.

#### **5. Ver- und Entsorgung**

Der Anschluß des Gebietes an die örtliche Strom- und Wasserversorgung sowie die örtliche Abwasserentsorgung ist gesichert.

Die infrastrukturelle Versorgung ist durch private und öffentliche Einrichtungen der nahegelegenen Stadt Wörth gewährleistet.

Wörth a.d. Donau/Regensburg, 03.09.1999

Aufgrund der §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl.I S.2141), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erläßt die Stadt Wörth a.d. Donau den Bebauungsplan „Hofdorf Fläche 3“ i.d.F. vom 03.09.1999 mit Begründung i.d.F. vom 03.09.1999 als Satzung.

# Satzung

## § 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen

Die Planzeichnung in der Fassung vom 03.09.1999 ist Bestandteil dieser Satzung.

## § 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 03.09.1999 dargestellt. Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke Flur-Nrn. 106/3, 103, 90/23, 104, Teilfläche 106/2, Teilfläche 90/22, 105, 106, 34, 34/3, 151/1, 151, 33, 106/6, 106/5, 34/2, 32, 35/6, 35/7, 36, 38/1, 38, 39/3, 39/2, 76, Teilfläche 39/5, 82, 80, 78, 79, 77, 90/21.

## § 3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in

1. Dorfgebiet (MD) i.S.d. § 5 BauNVO
2. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB),
3. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB), Zweckbestimmungen Sportplatz, Spielplatz, Friedhof
4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB): Schule, Kirche
5. Versorgungsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 12), Zweckbestimmung Elektrizität

#### **§ 4 Maß der baulichen Nutzung**

1. Soweit sich aus der Ausnutzung der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschößzahlen nicht geringere Werte ergeben, werden die im Plan ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschößflächenzahlen festgesetzt.
2. Die maximal zulässigen Kniestockhöhen, Dachneigungen und Gebäudetiefen sind nur in dem Maße auszunutzen, wie es das zulässige Maß der baulichen Nutzung erlaubt.

#### **§ 5 Bauweise**

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauNVO festgesetzt:

#### **§ 6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind lediglich Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze zulässig.

#### **§ 7 Stellung der baulichen Anlagen**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen sind zwingend. Die wesentlichen Gebäudelängsseiten sind parallel zu den in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zu erstellen.

#### **§ 8 Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**

1. Stellplätze und Garagen sowie deren Ein- und Ausfahrten sind im Bereich der neuen Parzellen 1 – 12 nur auf den hierfür im Plan ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig.
2. Vor Garagen ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,0 m Tiefe einzuhalten, sofern in der Planzeichnung keine anderen Angaben enthalten sind.

#### **§ 9 Werbeanlagen**

Werbeanlagen und Leuchtreklamen sind unzulässig.



## **§ 10 Gestaltung der baulichen Anlagen**

### 1. Gebäudeproportionen

1. Neue Gebäude sind als klare rechteckige Baukörper auszubilden (Verhältnis Gebäudelänge / Gebäudebreite max. 5:4). Die längeren Außenwände verlaufen parallel. Die Längsseite der rechteckigen Baukörper bildet die Traufseite.
2. Der Regelquerschnitt zur Gebäudegestaltung im M. 1 : 200 in der Planzeichnung ist Bestandteil der vorliegenden Satzung.

### 2. Dächer

1. Alle neuen Haupt- und Nebengebäude sind entsprechend dem in der Planzeichnung enthaltenen Regelquerschnitt mit Satteldächern oder geringfügig gegeneinander versetzten Pultdächern auszuführen. Die zulässigen Dachneigungen sind den Regelquerschnitten zu entnehmen.
2. Doppelhäuser sind hinsichtlich ihrer Trauf- und Firsthöhen sowie ihrer Dachneigungen einheitlich auszubilden.
3. Als Dacheindeckungsmaterial sind naturrote nicht engobierte Ziegel zu verwenden.
4. Die zulässige Kniestockhöhe ist dem Regelquerschnitt zu entnehmen. Die Kniestockhöhe wird gemessen von der Oberkante der Rohbaudecke des Dachgeschoßfußbodens bis zum Einschnitt der Dachsparrenunterkante in die Außenwandflucht.
5. Dachüberstände sind an der Traufe bis maximal 0,7 m und am Ortgang bis maximal 0,5 m zulässig.
6. Trauf- und Ortgangverblendungen sind unzulässig.

### 3. Dachaufbauten und sonstige Dachelemente

1. Dachaufbauten und sonstige Dachelemente sind nur zulässig, wenn sie sich in Form, Material, Größe und Anzahl der Hauptdachfläche unterordnen und in die Gesamtgestaltung des Baukörpers einfügen. Dachgauben sind ab 40° Dachneigung des Hauptdaches als stehende Gauben (Satteldachgauben) mit einer max. Breite von 1,2 m (Außenmaß) zulässig.
2. Dacheinschnitte sind unzulässig.

### 4. Besondere Bauteile der Fassade

Erker, Zwerchgiebel etc. sind nur zulässig, wenn sie sich in ihrer Größe, Proportion und Gestaltung dem Hauptbaukörper unterordnen. Der Vorsprung dieser Bauteile vor die Bauflecht darf max. 1,50 m betragen; die Gesamtbreite der Bauteile darf ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten.

### 5. Außenwände

1. Die Außenwände der Gebäude sind als verputzte und gestrichene Mauerflächen herzustellen. Der Putz ist ohne Unterbrechung bis zum Boden zu führen; Sockelverkleidungen sind unzulässig; Ornamentputze sind nicht zulässig. Ortstypische Putzbänder am Giebel, an Gebäudeecken sowie als Fenster- und Türumrahmungen sind in unaufdringlicher Weise erlaubt. Zulässig ist auch (insbesondere bei Nebengebäuden) eine Ausführung in Holz, sofern die Belange des Brandschutzes nicht entgegenstehen. Vertikale Holzverschalungen sind in einfacher, ortstypischer Bauweise auszuführen.
2. Die Verwendung von grellen Farben für Fassadenputz und Außenanstrich sowie das Verkleiden der Außenwände mit industriell aufbereiteten Materialien (z.B. Kunststoffplatten, beschichtete oder eloxierte Bleche) ist unzulässig. Der Sockel ist in der Farbe der Außenwand zu streichen.
3. Die Erdgeschoßfertigfußbodenoberkante (EFOK) darf maximal 0,30 m über der Straßenoberkante liegen. Bezugspunkt für diese Höhe ist die Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite.
4. Die zulässigen Geschosshöhen und maximalen Kniestockhöhen sind dem Regelquerschnitt zu entnehmen.

### 7. Garagen

1. Die Doppelgaragen sind mit Satteldach zu errichten. Materialien und Farben sind an das Hauptgebäude anzugleichen und haben mit diesem zu harmonisieren. Zusammengebaute Doppelgaragen sind hinsichtlich ihrer Höhe, Dachform und Dachneigung einheitlich auszubilden. Betonfertiggaragen mit Flachdach sind unzulässig.
2. Garagentore dürfen max. 2,50 m breit angelegt werden. Nebeneinanderliegende Garagentore müssen durch einen mindestens 0,30 m breiten Wandpfeiler getrennt werden.
3. Garagen und Grenzgaragen dürfen eine maximale Giebelbreite von 6,0 m und eine mittlere Traufenwandhöhe von 3,0 m nicht überschreiten. Über den Garagen darf kein zusätzlicher Wohnraum entstehen.

### 8. Einfriedungen und Sonstiges

1. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,0 m über Oberkante Verkehrsfläche nicht überschreiten.
2. Sockelmauern sind unzulässig.
3. Einfriedungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur aus Hecken (einheimische Büsche und Sträucher) und ortsbildgerechten Holzlat-



tenzäunen (Zäune mit senkrechter Lattung) zulässig. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Einfriedungen aus Drahtgeflecht (mit einheimischen Hecken oder Sträuchern durchgehend hinterpflanzt) zulässig.

4. Einfriedungen benachbarter Grundstücke sind in Höhe und Gestalt aufeinander abzustimmen.

## § 14 Grünordnerische Festsetzungen

### 1. Private Grünflächen

1. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung von Stellplätzen an den dafür ausgewiesenen Stellen sowie für notwendige Zufahrten, Zugänge und Terrassen zulässig.
2. Pro 150 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum I. Wuchsordnung oder ein entsprechendes Obstgehölz anzupflanzen. Auf die im Anhang befindliche Pflanzliste wird hingewiesen.
3. In allen den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zugewandten Gartenflächen sind standortuntypische, exotische Gehölze (insbesondere Zypressen, Wacholder und Lebensbaumarten) sowie Nadelbäume unzulässig.


### 2. Straßenbegleitgrün

Im Bereich der Straßen und Wege sind an den gekennzeichneten Stellen insbesondere zur Gliederung des Parkstreifens heimische Laubbäume 1. Wuchsordnung zu pflanzen.

## § 15 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt in Kraft mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung sowie der ortsüblichen Bekanntmachung derjenigen Stelle, bei welcher der Plan während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht und Auskunft bereitgehalten wird.

Wörth a.d. Donau / Regensburg, 30.03.2000

  
Franz Beutl  
1. Bürgermeister



# Hinweise zur Satzung

## 1. Hinweise der Denkmalpflege

Bei künftigen Bauarbeiten können archäologische Bodenfunde oder Bodendenkmäler zutage kommen. Solche Funde unterliegen gemäß Art. 8 DSchG der gesetzlichen Meldepflicht und sind deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Regensburg oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, bekannt zu machen.

Sollten dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes neue Bodendenkmäler bekannt werden, so werden diese Informationen unverzüglich an den Planungsträger und an das zuständige Landratsamt Regensburg weitergeleitet. Für diesen Fall ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gemäß Art. 76 BayBO zu den Einzelbaumaßnahmen zu hören.

Weiterhin ist das Referat Oberpfalz des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege vom Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu informieren.

## 2. Hinweise zur Wasserwirtschaft und zur Wassereinsparung

- Die versiegelten Flächen im Baugebiet sollen auf das unumgängliche Maß beschränkt werden.
- Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems ist eine Versickerung der unverschmutzten Dachabwässer anzustreben. Ein Nachweis über die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist jedoch erforderlich.
- Die anfallenden Dachabwässer können auch in geeigneten Behältern wie Regenwasserspeichern, Zisternen etc. gesammelt und gespeichert werden. Verwendet werden kann dieses Wasser u.a. zur Gartenbewässerung. Der Überlauf kann in die öffentliche Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.
- Es sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen, um einen Zufluß aus dem Kanal in die Zisternen zuverlässig zu verhindern.
- Der Einbau von wassersparenden Armaturen wird empfohlen.
- In dem Bereich wird eine Trennkanalisation verlegt.



# Anhang

Pflanzliste zu § 14 Grünordnerische Festsetzungen (öffentliche und private Begrünungsmaßnahmen):

## Laubbäume 1. Ordnung

Acer Campestre	Feldahorn
Acer Platanoides	Spitzahorn
Acer Pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus Hippocastanum	Kastanie
Juglans Regia	Walnuß
Quercus Petraea	Traubeneiche
Quercus Robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia Cordata	Winterlinde

## Obstbäume

Robuste Obstbaumsorten sind im Landratsamt Regensburg zu erfragen!

## Sträucher

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avallana	Haselnuß
Crataegus laevigata agg.	Zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna agg.	Eingriffeliger Weißdorn
Crat. m.. „Kermesina Plena“	Rot-Dorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Heckenrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Wörth a.d.D. / Regensburg, 03.09.1999