



# STADT WÖRTH A. D. DONAU

Landkreis Regensburg    Regierungsbezirk Oberpfalz

## BEBAUUNGSPLAN „OBERRACHDORF-AHORNSTRASSE“



BEGRÜNDUNG  
IN DER FASSUNG VOM 13.12.2013



**HOLLENDER**  
**ARCHITEKTUR + INGENIEURBÜRO**

93073 Neutraubling | Neugablonzer Straße 3  
Telefon: 09401 - 52 76 222  
Telefax: 09401 - 52 76 225  
E-Mail: [info@hollender-ingenieure.de](mailto:info@hollender-ingenieure.de)

# BEBAUUNGSPLAN „OBERACHDORF-AHORNSTRASSE“

## INHALT

<b>1.</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass	3
1.2	Lage und Bestand	3
<b>2.</b>	<b>PLANUNGSKONZEPTION</b>	<b>4</b>
2.1	Planungsziele/ Baulandbedarf	4
2.2	Geplante Nutzung	4
2.3	Erschließung	4
2.4	Ver- und Entsorgung	4
2.5	Altlasten	5
2.6	Immissionen	6
2.7	Grünordnungsplan	6
2.8	Eingriffsregelung und Nichtanwendung	6
2.9	Sonstige Festsetzungen und Hinweise	6
<b>3.</b>	<b>PLANVERWIRKLICHUNG</b>	<b>7</b>
3.1	Bodenordnung	7
3.2	Flächenbilanz (gerundet)	7

# BEBAUUNGSPLAN „OBERACHDORF-AHORNSTRASSE“

## BEGRÜNDUNG

### 1. ALLGEMEINE ANGABEN

#### 1.1 Anlass

Die Stadt Wörth a. d. Donau beabsichtigt im Bereich des Dorfgebiets Oberachdorf ein Wohngebiet auszuweisen und zu diesem Zweck einen Bebauungsplan aufzustellen. Im zurzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wörth a. d. Donau ist die überplante Fläche als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Der Bebauungsplan wird als Maßnahme der Innenentwicklung mit dem Verfahren nach §13a BauGB und damit ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 aufgestellt.

Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Rahmen einer zukünftigen Deckblattänderung.

#### 1.2 Lage und Bestand

Das 6.705 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich im Dorfgebiet Oberachdorf und wird landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten und ist umgeben

- von einer Hofstelle mit landwirtschaftlich genutzten Flächen im Südosten,
- von je einer Erschließungsstraße im Norden und Nordosten,
- von mit Wohnnutzung geprägtem Dorfgebiet im Norden, Osten, Süden und Westen.

## 2. PLANUNGSKONZEPTION

### 2.1 Planungsziele/ Bauablauf

Die Stadt Wörth a. d. Donau gehört raumordnerisch zum Verdichtungsraum des Stadt- und Umlandbereichs Regensburg.

Wörth a. d. Donau ist im Regionalplan als Unterzentrum mit Sitz einer Verwaltungsgemeinschaft ausgewiesen.

Das vorliegende Plangebiet ist in der Begründung zum Flächennutzungsplan als freie Fläche innerhalb des Dorfgebiets dargestellt.

Die vorhandenen Baugrundstücke der Gemarkung Oberachdorf sind alle abgewickelt und vollständig bebaut. Der Ortsteil Oberachdorf verfügt zurzeit über keine freien Bauplätze, um die verstärkte Nachfrage nach Bauland bzw. Baugrundstücken, gerade auch der ortsansässigen jungen Einwohner, bewerkstelligen zu können.

Die Ausweisung entspricht aufgrund der Lage im Dorfgebiet den im Landesentwicklungsprogramm vorgegebenen Zielen und Grundsätzen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

### 2.2 Geplante Nutzung

Folgende bauliche Strukturen sind geplant bzw. möglich:

- Einzelhäuser in Bungalow-, E+D und E+1 Bauweise mit maximal 2 Wohneinheiten

### 2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Birken- und Ahornstraße angebunden.

Die innere Erschließung erfolgt über den neu anzulegenden Wohnweg. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Platzmangel, schwierige Einteilung einer vernünftigen Parzellierung) und der geringen Länge des Wohnwegs wird die Erschließung über eine nicht öffentliche Straße und den damit verbundenen Rechten und Pflichten als vertretbar erachtet.

### 2.4 Ver- und Entsorgung

#### Energieversorgung

Die Stromversorgung wird durch Erweiterung des örtlichen Leitungsnetzes sichergestellt.

#### Nutzung regenerativer Energie

Alle Gebäude können mit ihren Dachflächen nach Süden ausgerichtet werden und sind daher sehr gut für die aktive und passive Sonnenenergienutzung geeignet. Es wird empfohlen, dies bei der Planung der Wohngebäude entsprechend zu berücksichtigen und zur Energiegewinnung und Warmwasserbereitung Solaranlagen zu verwenden.

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch Erweiterung des örtlichen Leitungsnetzes sichergestellt.

### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene. Auf die Besonderheit der Nichtanfahrbarkeit von Parzellen verweisen wir an dieser Stelle nochmals in Punkt 4.7 der Textlichen Fassung zum Bebauungsplan.

„Die örtlichen Gegebenheiten erlauben den hierfür erforderlichen Mindestdurchmesser für ein übliches dreiaxsiges Müllfahrzeug von 18m nicht.

Die Parzellen 1, 2, 3, 4, 5 und 6 am neuen Wohnweg können daher von den Entsorgungsfahrzeugen nicht angefahren werden.

Mülltonnen und dergleichen sind an der im Plan gekennzeichneten Stelle „M“ innerhalb der öffentlichen Straßen bereit zu stellen.“

### Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das gemeindliche Abwassersystem.

### Niederschlagswasser

Für das Plangebiet gibt es keine konkreten Aufzeichnungen über Grund-/Schichtwasser.

Aufgrund der topographischen Situation kann je nach örtlicher Durchlässigkeit des Untergrunds Grund- bzw. Schichtwasser auftreten; die DIN 18195 Bauwerksabdichtungen ist entsprechend zu beachten.

Zur Entlastung der gemeindlichen Kanalisation und zur Vermeidung von Abflussspitzen wird empfohlen, nicht verunreinigtes Niederschlagswasser auf den Grundstücken in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zur Entlastung der Trinkwasserversorgung zu verwenden.

Dabei ist auch eine Nutzung des Niederschlagswassers möglich und ausdrücklich erwünscht.

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sollten alle befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken (z.B. Hauseingänge, Garagenzufahrten, Stellplätze) mit versickerungsfähigen Belägen ausgestattet werden. Dafür sind z.B. verschiedene wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersysteme mit Fuge, korngestufte wassergebundene Wegedecken oder Schotterrasen geeignet.

## **2.5 Altlasten**

Laut Altlastenkataster gibt es innerhalb des Plangebiets keine Verdachtsflächen.

## 2.6 Immissionen

### Landwirtschaft

Im Süden des Plangebietes grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Hofstelle ohne Viehhaltung an.

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihrer Felder zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit zeitweiligen Einschränkungen durch Geruchs- Staub- und Lärmimmissionen rechnen.

## 2.7 Grünordnung

### Bepflanzung der Privatgrundstücke

Der Straßenraum soll möglichst einen hellen, offenen Charakter erhalten. Daher ist aus gestalterischen Gründen die Anpflanzung von größeren Nadelgehölzen (> 1 m Wuchshöhe) in den Vorgärten ausgeschlossen.

Zur Durchgrünung des Baugebiets ist auf den Privatgrundstücken pro 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche je ein einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

## 2.8 Eingriffsregelung und Nichtanwendung

§ 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Der Bebauungsplan „Oberachdorf – Ahornstraße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Voraussetzungen hierfür sind:

- Das zu bebauende Gebiet liegt innerhalb eines bebauten Innenbereichs.
- Die durch die Bebauungsänderung neue, maximal überbaubare Grundfläche (§ 19 BauNVO) beträgt weniger als 20.000m<sup>2</sup> (§ 13a BauGB).

Im beschleunigten Verfahren wird u.a. sowohl von der Umweltprüfung (§ 2 BauGB), dem Umweltbericht (§ 2a BauGB) als auch von der Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten (§ 4c BauGB) abgesehen.

In diesen Fällen gelten Eingriffe, die in Folge der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 1a BauGB) – ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

## 2.9 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

### Baugrund

Im Plangebiet ist u.U. mit Grundwasser zu rechnen, weshalb Keller durch entsprechende bautechnische Maßnahmen wasserdicht auszuführen sind. Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte etc.) sollten mit einem Sicherheitsabstand über Straßen- und Geländeneiveau gelegt werden.

Es wird empfohlen, ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

### 3. PLANVERWIRKLICHUNG

#### 3.1 Bodenordnung

Die ausgewiesenen Flächen sind derzeit vollständig in Privatbesitz.

#### 3.2 Flächenbilanz (gerundet)

Flächenbilanz	m <sup>2</sup>
Bruttobaufläche (entspricht Geltungsbereich)	6.705
Nettobaufläche (Summe aller Grundstücke)	6.212
Öffentliche Verkehrsflächen (Wohnweg)	351
Privatweg	142
Öffentliche Grünfläche	---

Planverfasser: HOLLENDER ARCHITEKTUR + INGENIEURBÜRO  
Neugablonzer Str. 3  
93073 Neutraubling

Neutraubling, den .....

.....  
(Stempel / Unterschrift)

Ausgefertigt:

Stadt Wörth a. d. Donau  
Vertreten durch  
Bürgermeister Rothfischer  
Rathausplatz 1  
93086 Wörth a. d. Donau

Wörth a. d. Donau, den .....

.....  
(Stempel / Unterschrift)