

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 „Sandmüllerwiesen, Teil C“ i.d.F. vom 27.04.99..... mit Begründung i.d.F. vom 27.04.99..... als Satzung.

# Satzung

## **§ 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen**

Die Planzeichnung in der Fassung vom 27.04.1999 ist Bestandteil dieser Satzung.

## **§ 2 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 27.04.1999 dargestellt.

## **§ 3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung**

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

1. Mischgebiete (MI) i.S.d. § 6 BauNVO
2. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
3. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB) mit der Zweckbestimmung Spielplatz
4. Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)

#### **§ 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 auch im Plan ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschößflächenzahlen: GRZ 0,6                      GFZ 1,1.
2. Durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen darf die zulässige Grundfläche bis zu 10 vom Hundert überschritten werden.

#### **§ 5 Bauweise**

Auf den bereits bebauten Grundstücken mit den Flur-Nrn. 194, 195, 198 und 199 wird die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs.3 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 auf den hierfür festgesetzten Flächen 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 Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern**

1. Die natürliche Geländeoberfläche darf nicht durch Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der Baugrundstücke verändert werden. Kellergeschoße von Gebäuden dürfen weder ganz noch abschnittsweise durch Abböschungen freigelegt werden.
2. Stützmauern sind unzulässig.

#### **§ 9 Abstandsflächen**

1. Da die verdichteten Baustrukturen in den älteren Stadtquartieren erhalten und weiterentwickelt werden sollen, ist im Bereich des Leoheimes (Flur-Nr. 186) eine Reduzierung der Abstandsflächen-Bestimmungen des Art. 6 BayBO zulässig.

2. Ein ausreichender Brandschutz und eine ausreichende Belichtung und Lüftung müssen gewährleistet sein. Vor notwendigen Fenstern von Aufenthaltsräumen ist ein Lichteinfallwinkel von höchstens 45 Grad zur Waagrechten einzuhalten, wobei die Waagrechte in Höhe der Fensterbrüstung zu legen ist. Die Flächen für notwendige Nebenanlagen, insbesondere für Garagen und Stellplätze, dürfen nicht eingeschränkt werden.

## **§ 10 Freileitungen**

Freileitungen sind unzulässig.

## **§ 11 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind grundsätzlich zulässig. Es gelten die Regelungen der Gestaltungsfibel und -satzung.

## **§ 12 Gestaltung der baulichen Anlagen**

Hinsichtlich der Gestaltung der baulichen Anlagen gelten die Regelungen der Gestaltungsfibel und -satzung.

## **§ 13 Grünordnerische Festsetzungen**

### **1. Private und öffentliche Grünflächen**

1. Die vorhandenen Bäume und Sträucher (insbesondere im Verlauf der Hangkante) sind zu erhalten.
2. 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.
3. Pro 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum I. Wuchsordnung oder ein entsprechendes Obstgehölz anzupflanzen. Auf die im Anhang befindliche Pflanzliste wird hingewiesen.
4. In allen den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zugewandten Gartenflächen sind standortuntypische, exotische Gehölze (insbesondere Zypressen, Wacholder und Lebensbaumarten) sowie Nadelbäume unzulässig.
5. Entlang der privaten Einfriedungen im Verlauf des öffentlichen Fußweges sind Sichtschutzmaßnahmen (z.B. hinterpflanzte Maschendrahtzäune, begrünte Bretterzäune) in Absprache mit der Stadt Wörth bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

### **2. Straßenbegleitgrün**

Im Bereich der Straßen, Wege und Stellplatzflächen sind an den gekennzeichneten Stellen heimische Laubbäume 1. Wuchsordnung zu pflanzen.

## § 14 Immissionsschutz

Die folgenden Auflagen zum baulichen Immissionsschutz werden erteilt:

1. Fenster zu Tagesaufenthaltsräumen und Schlafzimmern müssen mindestens der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) entsprechen (Schalldämmmaß 35 - 39 dB).
2. Die Dachhaut ist so zu dämmen, daß ein bewertetes Schalldämmmaß  $R_w'$  von mindestens 40 dB erreicht wird.

## § 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, 27.04.1999/MSeY

Wörth a.d. Donau, 20.08.1999

i.V.  
Josef Eidenschink  
2. Bürgermeister

