

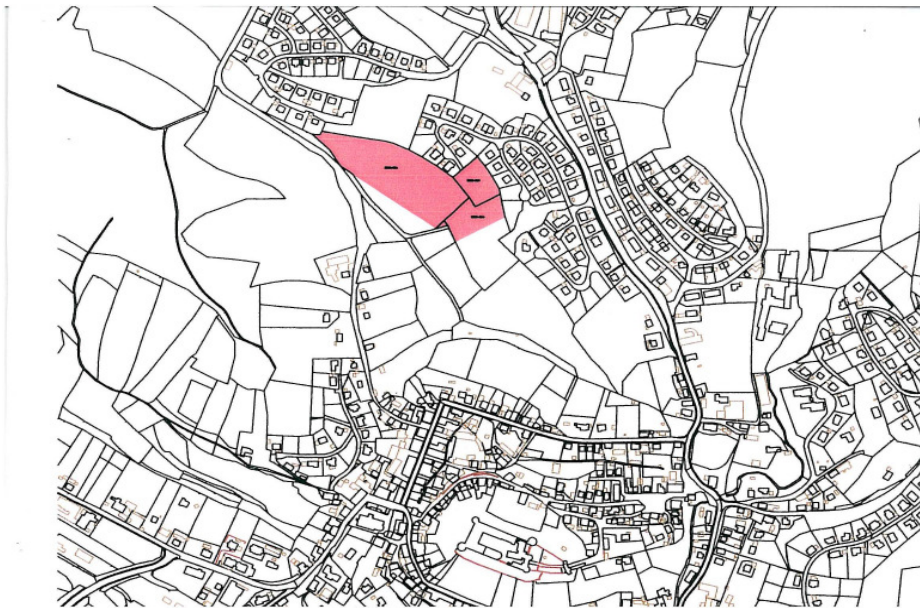
Stadt Wörth an der Donau

Landkreis Regensburg, Regierungsbezirk Oberpfalz



Bebauungsplan Roithfeld

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



Planverfasser: Architekturbüro
 Alfred Fichtl
 Hofdorf, Hauptstraße 6
 93086 Wörth an der Donau

Planungsstand: 09.10.2008

INHALTSVERZEICHNIS

3.	Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen	
3.1	Festsetzungen nach § 9 BauGB.....	3
3.2	Festsetzungen nach Art. 91 BayBO.....	4
3.3	Hinweise.....	8
	Regelbeispiele.....	11
4.	Grünordnung.....	12
4.1	Grünordnerische Festsetzungen.....	12

3.1 FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB

3.1.1 Allgemeine Festsetzungen

3.1.1.1 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

3.1.1.2 Talseitige Wandhöhen

Es gilt das Maß vom Bezugspunkt (Schnittpunkt der Wand mit dem natürlichen Gelände) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

3.1.2 Art und Mass der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig

Bautyp:	U + E
Zahl der Vollgeschosse:	max. 2 Vollgeschosse
Grundflächenzahl:	GRZ = 0,35
Geschossflächenzahl:	GFZ = 0,70

3.1.3 Bauweise

Offene Bauweise entsprechend § 22 BauNVO

3.1.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen bzw. die Hauptfirstrichtung gemäß Plandarstellung.
Ausnahmen aus ökologischen Gründen (Solar oder Photovoltaik) sind zulässig.

3.2 FESTSTZUNGEN NACH ART. 91 BayBO

3.2.1 Hauptgebäude

Gebäudebreiten:	Gebäude mit Pulldach (vgl. Regelbeispiele Gebäudetyp II) max. 8,50 m
	Gebäude mit versetzten Pulldächern (vgl. Regelbeispiele Gebäudetyp III) Gesamtbreite max. 11,00 m Breite, der mit einem Pulldach überdeckten Gebäudeteile max. 7,00 m
Dachform:	Satteldächer, Pulldächer, versetzte Pulldächer; Walmdächer sind <u>nicht</u> zulässig.
Dachneigung:	Satteldach 25° - 40° Pulldach 25° - 35°
Dachdeckung:	Dachpfannen (Ziegel oder Betondachstein) rot bis rotbraun
Dachgauben:	Dachgauben mit einer Außenansichtsfläche von max. 2,50 m ² sind zulässig. Die Summe der Gaubenbreiten je Gebäudeseite darf max. 40 % der Gebäudelänge betragen. Die Gauben dürfen einen seitlichen Abstand vom Ortgang von 2,00 m nicht unterschreiten. Der Abstand zwischen den Gauben bzw. zu evtl. Zwerchgiebeln darf 1,00 m nicht unterschreiten. Satteldachgauben sind zulässig bei einer Dachneigung des Gebäudes zwischen 30° - 40°; Schleppgauben sind zulässig bei einer Dachneigung zwischen 35° - 40°.
Zwerchgiebel:	Ein Zwerchgiebel je Gebäudeseite mit einer Breite von max. 33 % der Gebäudelänge ist zulässig. Der Abstand von der Gebäudeaußenecke muss mind. 2,50 m betragen. Der First muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen, der Zwerchgiebel darf max. 1,75 m aus der Flucht der Hauptfassade hervortreten.
Anbauten:	Anbauten wie Balkone, Wintergärten etc. sind zulässig. Im Bereich von Anbauten sind flach geneigte Dächer, Flachdächer und Terrassen sowie andere Deckungsmaterialien (Flachdachabdichtung, Titanzink – Stehfalzdeckung, Glas) als bei den Hauptdächern zulässig.

Baukörper	
Gebäudefirst:	Die vorgeschlagene Firstrichtung verläuft parallel zur Firstdarstellung der Planzeichnung
talseitige Wandhöhe:	Bei U + E max. 6,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche
Firsthöhe:	max. 9,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche

3.2.2 Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

3.2.2.1 Allgemeine Festsetzungen

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude gestalterisch anzupassen. Garagen deren Wandhöhe hangseitig weniger als 30 cm beträgt – gemessen vom natürlichen Gelände bis OK Wand – dürfen überfüllt und als begrünte Flachdachgaragen ausgeführt werden.

Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten, überbaubaren Flächen zulässig. Die Höhenlage ist so zu wählen, dass auch bei starken Niederschlägen kein Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen in die Garagen eindringen kann.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und nach § 23 Abs. 5 BauNVO sind zulässig.

3.2.2.2 Grenzgaragen

Auf den Parz.Nr. 1 bis 17 ist aufgrund der Hanglage eine Grenzbebauung im Rahmen des Art. 6 Abs.9 BayBO nicht möglich.

Für diese Garagen wird ein Grenzbaurecht nach § 22 Abs.4 Bau NVO festgesetzt.

Länge an der Grundstücksgrenze bis 6,50 m.

Wandhöhe talseitig bis 4,00 m.

Wohnräume sind in diesen Grenzbauten nicht zulässig.

3.2.2.3 Zusammengebaute Grenzgaragen

Zusammengebaute Grenzgaragen sind in Bezug auf ihre Dachform einheitlich zu gestalten (gleiche Dachneigung, First und Traufe nach Möglichkeit durchlaufend). Der Zweitbauende hat sich den Vorgaben des Erstbauenden anzupassen.

3.2.2.4 Garagenvorplätze

Für die Garagenvorplätze sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden (Rasenfugenpflaster, wassergebundene Wegedecke, Granit- oder Betonpflaster mit Rasen- oder Splittfuge).

Die Oberflächenentwässerung der Garagenvorplätze erfolgt in das

Privatgrundstück.

Zwischen Garagentor und Fahrbahnrand muss ein nicht eingefriedeter Stauraum von mind. 5,00 m freigehalten werden. Diese Fläche wird nicht als Kfz.-Stellplatz angerechnet.

3.2.2.5 Private Stellplätze

Pro Wohneinheit bis 60 m² Wohnfläche ist 1 Kfz.-Stellplatz nachzuweisen.

Pro Wohneinheit ab 60 m² sind 2 Kfz.-Stellplätze nachzuweisen.

3.2.3 Einfriedungen der Parzellen

Garagenzufahrten ohne straßenseitige Einfriedung.

Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen, senkrechte Holzlattenzäune bis zu einer Höhe von max. 1,00 m ab Straßenoberkante zulässig.

Ebenso zugelassen sind Stützmauern aus Naturstein, Sichtbeton (z.B. mit senkrechter Holzschalung) und verputztem Mauerwerk bis zu einer Höhe von max. 1,00 m ab Straßenoberkante. Straßenseitige Stützmauern sind nur zulässig zur Abfangung des natürlichen Geländeverlaufs. Auf den seitlichen und rückwertigen Grundstücksgrenzen ist auch ein Maschendrahtzaun bis zur einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Zwischen den Parzellen und zur freien Landschaft sind Einfriedungen gemäß Art. 57 (1) 6a BayBO zulässig; Grenzmauern sind dort nicht zugelassen.

3.2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Terrassierungen

Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen darf die natürliche Geländehöhe in einer Tiefe von mind. 1,00 m nicht verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m über bzw. unter dem natürlichen Geländeverlauf zulässig. Stützwände sind zulässig bis zu einer Höhe von max. 1,30 m. Gestaffelte Abgrabungen entlang der Gebäude als Terrassierungen mit einer Böschungsneigung von $B/H = 2/1$ sind zulässig.

Untergeschosse von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden.

3.2.5 Abfließendes Hangwasser

Auf den Grundstücken anfallende Hangwässer dürfen nicht auf Nachbargrundstücke bzw. öffentliche Flächen geleitet werden. Die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.

3.2.6 Denkmalpflege

Es ist damit zu rechnen, dass archäologische Bodenfunde auftreten. Diese kunstgeschichtlichen Funde sind nach § 7 und § 8 des Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig.

3.3 HINWEISE

3.3.1 Grundwasserschutz

3.3.1.1

Das anfallende Niederschlagswasser sollte als Brauchwasser wieder verwendet werden. Es wird empfohlen auf jedem Baugrundstück eine Regenwassersammelanlage mit anzulegen. Bei Brauchwassernutzung muss gewährleistet sein, dass kein Verbund mit dem Trinkwasserkreislauf besteht (näheres regelt die Entwässerungssatzung der Stadt Würth).

3.3.1.2

Drainagewässer dürfen nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Sie sind bevorzugt zur Versickerung auf dem Baugrundstück zu bringen. Die Überlaufleitung kann in den Oberflächenkanal angeschlossen werden.

3.3.1.3

Die Grundstücks- und Gebäudeentwässerung hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen (Rückstauenebene beachten!).

3.3.2 Abfließendes Hangwasser

Wegen der Hanglage des Baugebietes könnte bei Starkregen oder Schneeschmelze Niederschlagswasser aus höher gelegenen Bereichen breitflächig in Geländemulden abfließen und dort evtl. zu Schäden führen. Entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Vernässungen oder Feuchteschäden sollten vorgesehen werden. Bei Anordnung von Gebäudeöffnungen wie Fenster und Türen im Keller- und Terrassenbereich sowie bei der Anordnung von Auffüllungen und Abgrabungen, ist dies zu berücksichtigen. Öffnungen im unmittelbaren Bereich des Geländes, Kellerlichtschächte und Eingänge sollen mind. 20 cm über der Geländeoberfläche angebracht sein oder wasserdicht ausgebildet werden.

3.3.3 Schichtenwasser

Beim Bau von Keller- und Untergeschossen sind die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen durch zeitweise ansteigendes Hang- oder Schichtenwasser zu vermeiden. In diesem Zusammenhang werden notwendige Maßnahmen gegen „drückendes Wasser“ empfohlen.

3.3.4 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Terrassierungen

Grundsätzlich gilt:

Die natürliche Geländeoberfläche ist durch ein Nivellement aufzunehmen und dem Bauantrag beizuführen.

Auf Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern soll weitgehend verzichtet werden. Sie sollen auf das notwendige Maß reduziert werden.

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,50 m sind die nach Bayer. Bauordnung erfordernten Absturzsicherungen anzubringen.

3.3.5 Energieversorgung

3.3.5.1

Sämtliche Kabelverlegungen (Strom, Telefon ... usw.) erfolgen unterirdisch.

3.3.5.2

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgt ebenfalls unterirdisch mit Erdkabel

3.3.5.3

Pflanzen im Leitungsbereich von Erdkabeln: Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabel erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

3.3.5.4

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

3.3.6 Baustoffe; Alternative Energien; Ökologie; Gestaltung

3.3.6.1

Es sollten nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum etc.).

3.3.6.2

Straßen, Wege und Plätze sollten in versickerungsfähigen Belägen ausgeführt werden (Ökopflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen).

3.3.6.3

Solarenergienutzung wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden. In diesem Zusammenhang wird auf mögliche Förderprogramme hingewiesen.

3.3.6.4

Fassaden, insbesondere Garagenwände sollten mit Kletterpflanzen begrünt werden.

3.3.6.5

Schutz des Mutterbodens.

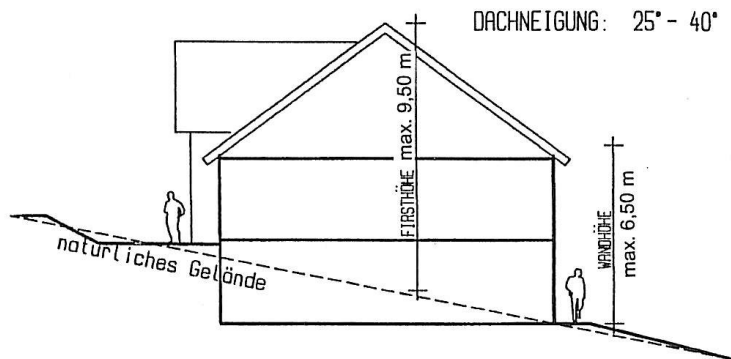
Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischen zu lagern. Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

3.3.6.6 Archäologische Bodenfunde

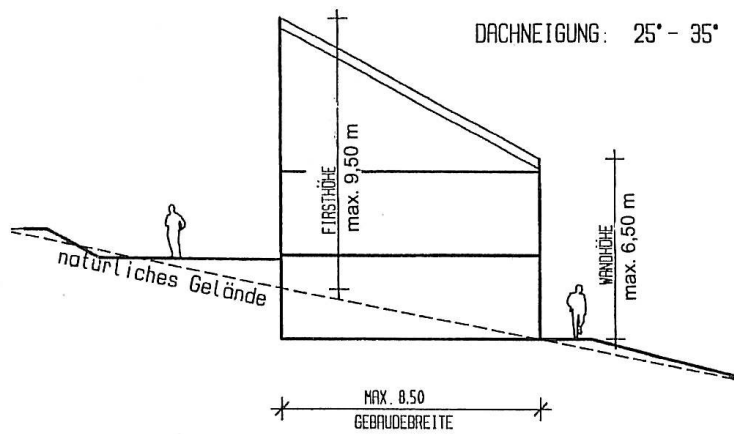
Sollten in diesem Baugebiet archäologische Bodenfunde angetroffen werden, ist umgehend des Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, Keplerstr. 1, 93047 Regensburg, Tel (0941) 5 31 53 oder die untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Regensburg Tel. (0941) 4 00 90 - entsprechend Art. 7 und 8 des Bayerischen Denkmalpflegegesetzes – zu verständigen. Im Falle von auftauchenden Bodendenkmälern werden Ausgrabungen auf Kosten des Maßnahmenträgers notwendig. Dem Beauftragen der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

REGELBEISPIELE

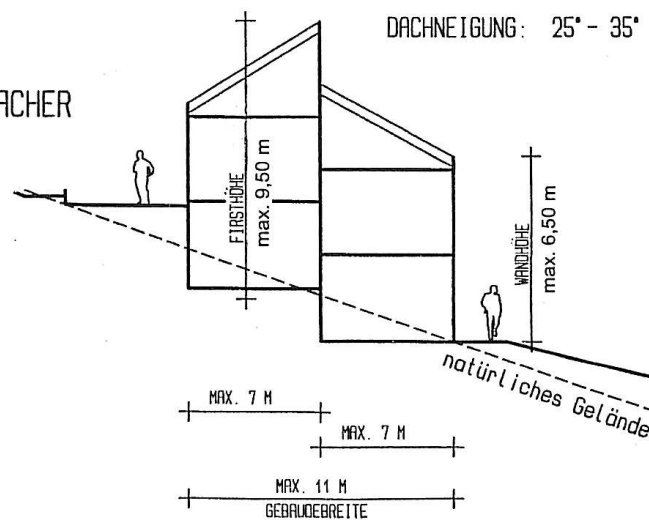
GEBÄUDETYP I
U + E - SATTELDACH



GEBÄUDETYP II
U + E - PULTDACH



GEBÄUDETYP III
U + E - VERSETZTE PULTDACHER



4. GRÜNORDNUNG

4.1 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

4.1.1 Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens

Der belebte Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist unvermischt in nutzbaren Zustand zu erhalten und fachgerecht in Mieten zwischen zu lagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken (§ 1a BauGB). Der Oberboden darf keinesfalls in den Biotopflächen und in den bestehenden und geplanten Hecken und Feldgehölzen eingebaut werden.

4.1.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mind. 2,00 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen. Darüber hinaus sind die Vorschriften und Bestimmungen der Energie- und Wasserversorger einzuhalten. Sehen deren Bestimmungen geringere Abstände vor, so sind diese einzuhalten.

4.1.3 Verringerung der Flächenversiegelung / Gewässerschutz

Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mind. 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit. Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächewasser nicht auf die öffentlichen Straßen gelangen kann.

4.1.4 Private Grünflächenanteil / Baumanteil

Auf den privaten Flächen ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung aus aufgeführten Pflanzgebotsliste zu pflanzen. Die Ausführung auf privaten Flächen hat dabei spätestens ein Jahr

nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen. Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

4.1.5 Biotopflächen

Die karierten Schützenswerten Biotopflächen 6940-0055-042 + -043 + -044 + -048 + -049 sind in ihren Bestand zu erhalten.

4.1.6 Heckenneupflanzung

Heckenneupflanzung als Feldhecke mit Baumanteil entlang der südwestlichen Grenze (entlang der Parz.Nr. 18 bis Parz.Nr. 27) zwischen den Parzellen und zur freien Landschaft ist das Baugebiet einzugrünen.

Heckenbreite mind. 3,00 m, zweireihige Pflanzung, Pflanzabstand max. 1,5 m, Pflanzqualität und Pflanzenart nach Pflanzgebotsliste.

4.1.7 Öffentliche Grünflächen

An der Südgrenze des Baugebietes entsteht in der natürlichen Geländemulde eine öffentliche Grünfläche. Sie ist in östlicher Richtung mit dem besteh. Biotop (6940-0055-049) verbunden.

Am nordwestlichen Ende des Baugebietes entsteht ebenfalls eine öffentliche Grünfläche. Hier schließt das Biotop (6940-0055-042) an.

Ein möglicher Standort für ein Heizwerk ist am Rande der Grünfläche geplant.

Am Biotop (6940-0055-044) entsteht eine öffentliche Grünfläche mit einem weiteren Standort für ein Heizwerk.

Die Grünflächen sind als extensive Rasenflächen mit Bepflanzung nach Pflanzgebotsliste zu gestalten.

4.1.8 Ausgleichsflächen – Zuordnungsfestsetzung

gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

An anderer Stelle als am Ort des Eingriffes in Natur und Landschaft werden gem. § 9 Abs. 1a (3) BauGB die Grundstücke Flur Nr. 28, Gemarkung Hungersacker und Flur Nr. 170, Gemarkung Weiher festgesetzt.

Diese Ausgleichsflächen werden allen Grundstücksflächen des Baugebietes gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und –maßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

4.1.9 Pflanzgebotslisten der zulässigen Arten für die festgesetzten Planzmaß

Bäume:	Laubbäume (Bäume 1. und 2. Ordnung) Hochstamm 3 x v, m.B., STU 8-12
Stieleiche:	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche:	<i>Quercus petraea</i>
Rotbuche:	<i>Fagus sylvatica</i>
Hainbuche:	<i>Carpinus betulus</i>
Spitzahorn:	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn:	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Winterlinde:	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde:	<i>Tilia platyphyllos</i>
Esche:	<i>Fraxinus</i>
Ulme:	<i>Ulmus</i>
Birke:	<i>Betula</i>
Vogelbeere:	<i>Sorbus aucuparia</i>
Vogelkirsche:	<i>Prunus avium</i>
Apfel-/Hahnensporn:	<i>Crataegus crus-galli</i>
Baumhasel:	<i>Corylus colurna</i>
Obsthochstämme:	alle Sorten
Sträucher:	Sträucher 2 x v, 0.B., 40 – 80
Hasel:	<i>Corylus</i>
Schlehen:	<i>Prunus spinosa</i>
Holunder:	<i>Sambucus</i>
Liguster:	<i>Ligustrum</i>
Heckenkirsche:	<i>Lonicera</i>
Hartriegel:	<i>Cornus</i>
Kornelkirsche:	<i>Cornus mas</i>
Vogelbeere:	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feldahorn:	<i>Acer campestre</i>
Traubenkirsche:	<i>Prunus padus</i>
Schneeball:	<i>Viburnum</i>
Pfaffenhütchen:	<i>Euonymus europaeus</i>
Weißdorn eingrifflich:	<i>Crataegus monogyna</i>
Weißdorn zweigrifflich:	<i>Crataegus laevigata</i>
Kreuzdorn:	<i>Rhamnus</i>
Faulbaum:	<i>Frangula alnus</i>
Weiden:	<i>Salix</i>
Wildrose:	<i>Rosa</i>
Wildbirne:	<i>Pyrus pyraster</i>

Planverfasser: Architekt Alfred Fichtl
 Hofdorf, Hauptstraße 6
 93086 Wörth an der Donau

Wörth, den 09.10.2008

(Stempel/Unterschrift)

Anerkannt:

Stadt Wörth an der Donau
Vertreten durch den
1. Bürgermeister
Anton Rothfischer
Rathausplatz 1
93086 Wörth an der Donau

Wörth, den _____

(Stempel/Unterschrift)