



M 1:1000

BEBAUUNGSPLAN Z I N Z E N D O R F STADT WÖRTH A. D. DONAU LANKREIS REGENSBURG

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ^{15.9.83} die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ^{06.10.83} bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Wörth a. d. Donau, den ^{31.01.89}.....


Beise.....
(Bürgermeister)
Franz Beutl
1. Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG mit der öffentlichen Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom ^{03.85} bis ^{29.3.85} stattgefunden.

Wörth a. d. Donau, den ^{31.01.89}.....


Beise.....
(Bürgermeister)
Franz Beutl
1. Bürgermeister

Die Stadt Wörth a. d. Donau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ^{26.01.89} den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom ^{8.12.88} als Satzung beschlossen.

Wörth a. d. Donau, den ^{31.01.89}.....


Beise.....
(Bürgermeister)
Franz Beutl
1. Bürgermeister

Das Landratsamt hat mit Schreiben vom ^{01.05.89} mitgeteilt, daß der Bebauungsplan in formeller und materieller Hinsicht geprüft wurde und keine Rechtsvorschriften verletzt wurden.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am ^{9.5.89} bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Wörth a. d. Donau, den ^{9.5.89}.....


Beise.....
(Bürgermeister)
Franz Beutl
1. Bürgermeister

Regensburg, den 20. Mai 1985

Der Planfertiger:

P. Pur
P. Pur

ecb

INGENIEURBAU

Elektro Beratung Bayern GmbH
Ludwig-Eckert-Straße 10
8400 Regensburg
Telefon 2004-0



Geändert:

Regensburg, den 13. 03. 1986

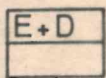



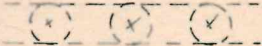


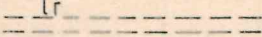




Regensburg, den 13. 04. 1988

Regensburg, den 08. 12. 1988

Zeichenerklärung:

Gem. Planzeichenverordnung vom 30.7.1981
(BGBl. I S. 833)

A) Festsetzungen

	Erdgeschoß + Dachgeschoß mit eingetragener Firstrichtung
II	Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
0	Offene Bauweise
	Dorfgebiet
0.4	Grundflächenzahl
0.8	Geschoßflächenzahl
	Baulinie
	Baugrenze
	Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen
	Pflanzgebot für einheimische Laubbäume (nicht Standortgebunden)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Leitungsrecht
SD	Satteldach
	Straßenbegrenzungslinie
	öffentliche Verkehrsfläche
FW	Fußweg
	öffentliche Grünflächen
Ga	Garage
	Garagenzufahrt

B) Hinweis



Bestehende Wohnbebauung



Bestehende Grenzen



Geplante Grenzen



Höhenlinie

Erläuterung der nachfolgenden Rubrik

1	2
3	4
5	6

1 = Art der Nutzung

2 = Bauweise

3 = Grundflächenzahl

4 = Geschößflächenzahl

5 = Zahl der Vollgeschosse

6 = Baumassenzahl

3

Parzellennummer

50

Maßzahl

110

Flurnummer

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

A.) Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als "Dorfgebiet" im Sinne des § 5 der Baunutzungsverordnung vom 15. September 1977 (BGBl. IS 1763) festgesetzt. Die im Bebauungsplan festgelegte Zahl der Geschosse E+D(II) wird als Höchstgrenze festgesetzt.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen in Verbindung mit der zulässigen Geschosshöhe bestimmt.

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt bei

E+D(II) - Bauweise	GRZ 0,4	GFZ 0,8
--------------------	---------	---------

2. Gelände

Bei der Errichtung baulicher Anlagen (Ausnahme Straßenbau, Garagenzufahrten) darf die natürliche Geländeoberkante nicht geändert werden bzw. nur im unmittelbaren Bereich der Häuser im notwendigsten Umfang.

3. Hauptgebäude

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind zwingend. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung. gem. Regelbeispiel: Rechteckgrundriß 5:4, Ausbauten sind zulässig, soweit sie sich der Gesamtform des Hauptgebäudes zuordnen, Putzsockelhöhe max. im Mittel 30 cm, jedoch grundsätzlich parallel zum Gelände verlaufend.

Dachüberstände an Traufen nur zulässig bis zu 0,50 m, am Ortgang bis zu 0,30 m, Ausnahme Balkon. Die maximale Traufhöhe ist im Regelbeispiel festgelegt und darf an der Bergseite des Gebäudes nicht überschritten werden.

Außenwände: für Außenwände sind verputzte, gestrichene
----- Mauerflächen vorzusehen. Auffallend unruhige
Putzstrukturen sind unzulässig. Nicht
zugelassen sind ferner: Wellplatten aus
Kunststoff oder Metall, Riemchenverkleidungen,
rohes Ziegelmauerwerk bzw. -verkleidungen,
Kunststoff-, Metall- oder Glasfassaden, Mosaik-
oder Keramikverkleidungen, Waschbeton oder
künstlich strukturierte Betonflächen.

Farbgebung: gedeckte Farben, Holzflächen hell- bis
----- mittelbraun

Fenster: Hochrechteckig

436

4. Nebengebäude

Zu den Nebengebäuden gehören die im Bebauungsplan festgelegten Doppelgaragen. Zugelassen sind massive Gebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen.

Die Nebengebäude sind dem Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen und in den gleichen oder mit dem Hauptgebäude harmonisierenden Materialien und Farben auszuführen. Soweit nach den festgesetzten Baulinien, Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gem. § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt.

5. Lagerplatz

Die Einfriedung des Lagerplatzes muß mit den gleichen Materialien erfolgen wie bei den Wohnbaugrundstücken. Zusätzlich ist der Platz mit einheimischen Bäumen und Sträuchern so einzugrünen, um eine Störung des Wohnens im Baugebiet zu vermeiden.

Die Bepflanzung ist nach Angabe der "Unteren Naturschutzbehörde" durchzuführen.

6. Grundstücksgrößen

Die Mindestgröße eines Bauplatzes beträgt 800 qm.

7. Antennenanlagen

Sind im Dach, wenn empfangstechnisch möglich, unterzubringen.

8. Grünordnerische Festsetzungen

a.) Privatgrundstücke

Im Bereich eines jeden Grundstücks ist mindestens ein Baum der nachfolgend aufgeführten Pflanzenliste zu pflanzen:

Pflanzenliste: Stieleiche, Winterlinde, Rotbuche, Eberesche,
----- Birke, Silberahorn, Baumhasel oder großkronige
Obstbäume.

Die Bepflanzung ist im Eingabeplan darzustellen! Die Pflanzungen sind bis spätestens 1/2 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes durchzuführen.

b.) Öffentliche Grundstücke

Öffentliche Grundstücke sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern, im Einvernehmen mit der "Unteren Naturschutzbehörde", zu bepflanzen.

B.) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG i.V.m.
Art. 91 BayBo

1. Außenwerbung

Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtung an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,0 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

2. Einfriedungen

Einfriedungen sind aus hell- oder mittelbraun eingelassenem Naturholz als senkrechter Lattenzaun herzustellen. Die Zaunsäulen müssen hinter die durchlaufenden Zaunfelder gesetzt und überlattet werden. Straßenseitig: Sockel, Sichtbeton, parallel zum Gelände. Höhe 1,00 m einschl. 0,20 m Sockel.

Seitl. und rückwärtige Grundstücksgrenzen: Einfriedungen als Maschendrahtzaun in grauer oder grüner Farbe statthaft. Zaunhöhe max. 1,00 m.

Stauräume dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

Abfallbehälter: Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind unauffällig in Art und Farbgebung auszuführen und einzugrünen.

3. Entwässerung (DIN 4261)

Auf jeder Parzelle ist eine eigene Klein-Kläranlage mit 6,0 Kubikmeter Nutzinhalt zu errichten und vorschriftsmäßig zu betreiben. Die geklärten Abwässer sind über ein Sandfilter-Grabensystem nachzuklären und durch einen anschließenden Sickerschacht in den Untergrund einzuleiten. Je Bewohner des Gebäudes sind 6,0 m Sandfiltergraben vorzusehen; die Mindestlänge je Grundstück beträgt 24,0 m.

Die Herstellung der Abwasseranlage muß nach dem vom Wasserwirtschaftsamt festgelegten Verfahren erfolgen. Die Verfahrensregelung ist in einem Anhang zur Begründung zum Bebauungsplan festgelegt und wird Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Nach der Fertigstellung der zentralen Abwasseranlage des Ortes Zinzendorf, muß das gesamte Baugebiet an diese Anlage angeschlossen und die bestehenden Kleinkläranlagen aufgelassen werden.

4. 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 Autobahn abgewandten Seite situiert werden. Wenn diese Orientierung nicht möglich ist, sind Schallschutzfenster mindestens der Klasse 2 nach VDI 2719 (bewertetes Schalldämmmaß R_w ' 30-34 dB) in die Schlaf- und Kinderzimmern der Autobahn zugewandten Seite einzubauen.

b.) Beim Ausbau des Dachgeschosses muß die Dachhaut so isoliert werden, daß mindestens ein bewertetetes Schalldämmmaß von R_w ' 30 dB erreicht wird.

C.) Hinweise

1. Grundwasserschutz

Je nach der örtlich anzutreffenden Durchlässigkeit des Untergrundes und wegen der vorherrschenden Geländeneigung kann bei Starkregen, langen Nässeperioden oder Schneeschmelze Schichtwasser oberflächennah auftreten und aus den höher gelegenen Bereichen ungeordnet breitflächig oder in vorhandene Geländemulden abfließen.

Es wird empfohlen, beim Bau von Kellern die notwendigen Vorkehrungen gegen Wassereinträge bzw. Vernässung des Mauerwerks zu treffen.

2. Stromversorgung

Die Stromversorgung wird vom Energieversorgungsunternehmen in Form einer Verkabelung des Baugebietes durchgeführt.