

# Einfacher Bebauungsplan

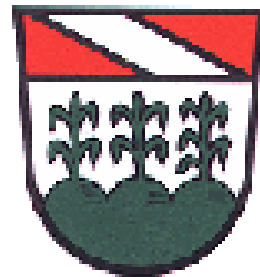
“Alter Bahnhof“

## Textliche Festsetzungen (Teil B)

Stadt Wörth a.d. Donau

Landkreis Regensburg

Regierungsbezirk Oberpfalz



Fassung: 26.11.2014

Bearbeitungsstand: 18.12.2014

## 1. SATZUNG

Die Stadt Wörth a.d. Donau erlässt auf Grund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) m.W.v. 01.08.2014, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. v. 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 20.12.2011 (GVBl. S. 689) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert am 24.07.2012 (GVBl. S. 366) folgenden

# Einfachen Bebauungsplan "Alter Bahnhof"

als Satzung.

## 2. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des einfachen Bebauungsplanes „Alter Bahnhof“

- Teil A: Planzeichnung mit Legende und Verfahrensvermerke
- Teil B: Textliche Festsetzungen
- Teil C: Hinweise und Empfehlungen (textlich und zeichnerisch)
- Teil D: Begründung
- Teil E Umweltbericht

Der räumliche Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung (Teil A) in der Fassung vom 26.11.2014 festgesetzt.

## 3. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Bereich des einfachen Bebauungsplanes „Alter Bahnhof“ Fl.Nr.: 87/76, 163/1, 164, 164/2, 165, 776/1, 776/3, 776/38, 776/39, 776/40, 787/5, 787/6 (Teil), 791, 791/2, 792, 792/1, 792/2, 794/2, 794/4, 794/5, 794/18 (Teil), 794/19, 795 (Teil), 795/1 (Teil), 795/2, 795/6, 799(Teil) der Gemarkung Wörth a.d. Donau,

gilt die von

DIPL. ING. FH BERNHARD BARTSCH POMMERNSTRASSE 20  
STADTPLANER SRL LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA 93073 NEUTRAUBLING  
TEL.: 09401 958993-0  
FAX: 09401 958993-1  
INFO @ B - BARTSCH.DE

ausgearbeitete Planzeichnung (Teil A) in der vorliegenden Fassung, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten textlichen Festsetzungen (Teil B), den Hinweisen (Teil C), den Verfahrensvermerken und der Begründung (Teil D) mit Umweltbericht (Teil E) den Bebauungsplan bildet.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von knapp 3,95ha, innerhalb der ein Mischgebiet, ein eingeschränktes Gewerbegebiet sowie eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden.

## Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

Der Geltungsbereich gliedert sich nach der Planzeichnung (Teil A) in der vorliegenden Fassung in

- ein Mischgebiet,
- drei eingeschränkte Gewerbegebiete,
- eine Gemeinbedarfsfläche,
- öffentliche Grünflächen, sowie
- öffentliche Verkehrsflächen.

Die Abgrenzung der Lage ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

#### 3.1.1 Mischgebiete (§6 BauNVO)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Fl.-Nr.: 163/1, 164, 164/2, 165, 776/3, 776/38, 776/39, 776/40, 791/2, 792, 792/1 der Gemarkung Wörth a.d. Donau sowie zukünftiger Teilflächen derselben werden als Mischgebiet gemäß §6 BauNVO festgesetzt. Die Abgrenzungen der Lage ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig.

Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO), nicht zulässig.

Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, außerhalb der im §4a Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets (§6 Abs. 3 BauNVO), sind nicht zulässig.

#### 3.1.2 Gewerbegebiete (§8 BauNVO)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Fl.-Nr.: 787/5, 794/2, 794/4, 794/18 (Teil), 794/19, 795 (Teil), 795/1 (Teil) der Gemarkung Wörth a.d. Donau sowie zukünftiger Teilflächen derselben werden als Gewerbegebiete gemäß §8 BauNVO festgesetzt. Die Abgrenzungen der Lage ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind nicht zulässig.

Innerhalb der Gewerbegebietsflächen sowie zukünftiger Teilflächen derselben sind Betriebe des Einzelhandels und (im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher) vergleichbaren sonstigen Handels, mit folgenden zentrenrelevanten Hauptsortimenten des Innenstadtbedarfs nicht zulässig:

- Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte
- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung
- Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften

- Drogerie- und Parfümeriewaren
- Elektronikartikel (Unterhaltungselektronik („braune Ware“), Haushaltselektronik („weiße Ware“), Computer und Zubehör, Foto, Film
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
- Lederwaren
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sport- und Campingartikel
- Uhren und Schmuck

### **3.1.3 Gemeinbedarfsfläche (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Fl.-Nr. 791 der Gemarkung Wörth a.d. Donau sowie zukünftiger Teilflächen derselben wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung / Polizei“ gemäß §9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Die Abgrenzungen der Lage ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

Es dürfen nur Einrichtungen und Anlagen errichtet werden, die der Allgemeinheit dienen.

## **3.2 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

### **3.2.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die genaue Lage der öffentlichen Verkehrsflächen sind der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

## **3.3 Grünordnerische Festsetzungen**

### **3.3.1 Öffentliche, straßenbegleitende Grünflächen**

Die Grünflächen an der Bahnhofstraße werden als öffentliche, straßenbegleitende Grünflächen festgesetzt.

Die genaue Lage der öffentlichen, straßenbegleitenden Grünflächen ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

### **3.3.2 Öffentliche, gliedernde Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die Fläche entlang des Osterbachgrabens wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die genaue Lage der öffentlichen Grünfläche ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

### **3.3.3 Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung nach §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 notwendige Flächen verbindlich zugeordnet. Die entsprechenden Ausgleichsflächen werden von der Fl.-Nr. 399, Gemarkung Hungersacker, aus dem Ökokonto der Stadt zugeordnet.

## **3.4 Nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs. 6 BauGB)**

### **3.4.1 Anbauverbotszone (40m) (§9 Abs.1 FStrG)**

Im Bereich der Anbauverbotszone der BAB3 dürfen Hochbauten jeglicher Art nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Aufschüttungen und Abgrabungen in größerem Umfang.

### **3.4.2 Baubeschränkungszone (100m) (§9 Abs. 2 FStrG)**

Im Bereich der Baubeschränkungszone der BAB3 bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

### **3.4.3 Denkmalschutz**

Die barocke Wegkapelle unter der Objektadresse Donaustraße 6 wird als Baudenkmal im Sinne von Art. 1 Abs. 2 BayDSchG nachrichtlich nach §9 Abs. 6 BauGB mit aufgenommen.

Die genaue Lage des Baudenkmales ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

Maßnahmen in oder am Baudenkmal sowie in dessen Umgebung sind erlaubnispflichtig gemäß Art.6 BayDSchG.

### **3.4.4 Niederschlagswasser**

Hinsichtlich der Niederschlagswasserentsorgung sind die Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes Regensburg zu beachten. Ggf. ist für die Entsorgung des Niederschlagswassers eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

## **4. Textliche Hinweise und Empfehlungen (Teil C)**

### **4.1 Verwendete Grundlagen, Plangenaugigkeit**

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Stadt Wörth a.d. Donau zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Katastervermessungen) gemäß Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG,) mit Stand vom 17.08.2011 sowie dem digitalen Geländemodell durch Befliegung der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Stand 17.17.2011) erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens des Marktes und des Planverfassers keine Gewähr übernommen werden.

### **4.2 Immissionsschutz**

Im Genehmigungsverfahren ist für künftige Vorhaben gutachterlich nachzuweisen, dass die zu beurteilende Anlage an den maßgeblichen Immissionsorten die baugebietsbezogenen Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 TA Lärm unter Berücksichtigung der schalltechnischen Vorbelastung einhält.

### **4.3 Entwässerung**

Bei der Entsorgung von Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen sind die Grundsätze der Abwasserbeseitigung nach §55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz zu beachten, wonach Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit keine entsprechenden Belange entgegenstehen. Inwieweit eine flächenhafte Versickerung von Niederschlagswasser über eine geeignete Oberbodenschicht auf den Grundstücken möglich ist, sollte vorher auf Grundlage der Boden- und Grundwasserverhältnisse von den Vorhabenträgern geklärt werden. Als Alternative sollte ggf. eine gedrosselte Ableitung in Oberflächengewässer (ggf. das über vorhandene Ableitungssystem) geprüft werden.

### **4.4 Grundwasser- und Bodenschutz**

Das Grundwasser kann bis zur GOK ansteigen. Es wird empfohlen, beim Bau von Unterkellerungen notwendige Vorkehrungen gegen drückendes Wasser zu treffen (z.B. schwarze oder weiße Wannen).

### **4.5 Schmutz- und Niederschlagswasser**

Details hinsichtlich eventueller schmutzfrachtintensiver Teilbereiche, z.B. Fleischwarenzubereitung (Fettabscheider) im Verbrauchermarkt, sollten ggf. rechtzeitig nach den Vorgaben der Entwässerungssatzung mit dem Kanal- und Kläranlagenbetrieb und –unterhalt abgestimmt werden. An der Übergabestelle des privaten Abwasserkanals zum öffentlichen Kanal oder an der Grundstücksgrenze ist es zweckmäßig, einen gut zugänglichen Kontrollschacht vorzuschreiben.

Die ausreichende Leistungs- und Funktionsfähigkeit (z.B. Dichtigkeit) der bestehenden Kanäle bzw. Mischwasserentlastungen (Schmutzfracht) zur Fortführung des anfallenden Schmutzwassers ist in eigener Verantwortung durch die Stadt Wörth a.d. Donau zu dokumentieren.

Aufgrund der zeitweise hohen Grundwasserstände sowie der örtlichen Gesamtsituation, z.B. Bodenbelastung, sowie der Nähe des Bauvorhabens zum Osterbachgraben, sollte eine gedrosselte Ableitung in den Osterbachgraben durch den Vorhabenträger untersucht werden. Auf die Vorgaben der allgemein anerkannten Regeln der Technik, z.B. DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, Stand Dez. 2013, wird hingewiesen.

Oberflächen- und Abwasser dürfen nicht in den Autobahngrund eingeleitet werden.

**Planverfasser:**

**Neutraubling, den .....**

**DIPL. ING. FH BERNHARD BARTSCH**

STADTPLANER SRL      LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

POMMERNSTRASSE 20  
93073 NEUTRAUBLING  
TEL.: 09401 880 400  
FAX: 09401 880 401  
BARTSCH@R-KOM.NET

ausgefertigt:

**Stadt Wörth a.d. Donau**

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

Wörth a.d. Donau, den .....

.....