

BEBAUUNGSPLAN

" GEWERBEGEBIET WÖRTH A.D. DONAU "

Stadt: Wörth a.d. Donau
Landkreis: Regensburg
Reg.-Bezirk: Oberpfalz

Maßstab: 1 / 1000

Architekt:



Architekturbüro Winkler
Ostenstraße 6, 8404 Wörth a.d. Donau, Tel. 09482/2233

gez. 09.06.88
geä. 08.07.88
erg. 25.07.88
erg. 06.02.89
geä. 16.11.89
geä. 31.07.90

hutzstreifen

1) Aufstellungs-
beschluß

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 11.12.86
die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 05.01.87
ortsüblich bekannt gemacht.



Würth a.d. Donau, den 24.10.98
Bürgermeister *Franz Beutl*
1. Bürgermeiste

2) Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mi
öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwur
des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.05.87
hat in der Zeit vom 11.06. bis 26.06.87
stattgefunden.



Würth a.d. Donau, den 24.10.98
Bürgermeister *Franz Beutl*
1. Bürgermeist

3) Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vo
25.07.88 wurde mit Begründung gem. § 3, Abs.
BauGB der Zeit vom 01.09. bis 03.10.88 öffent
lich ausgelegt.



Würth a.d. Donau, den 24.10.98
Bürgermeister *Franz Beutl*
1. Bürgermeist

NAHMEN

4) Satzung

Die Stadt Würth a.d.Do. hat mit Beschluß des Stadt
rates vom 08.08.90 den Bebauungsplan gem. § 1
BauGB in der Fassung vom 31.07.90 als Satzun
beschlossen.

Würth a.d. Donau, den 24.10.98
Bürgermeister *Franz Beutl*
1. Bürgermeist

5) Genehmigung

Mit dem Schreiben vom 20.04.90 wurde dem Land
ratsamt Regensburg der Bebauungsplan angezeigt



Würth a.d. Donau, den 24.10.98
Bürgermeister *Franz Beutl*
1. Bürgermeist

6) Inkrafttreten

Mit dem Schreiben vom 25.07.90 hat das Landrats
amt Regensburg gegen das Anzeigeverfahren kein
Einwände erhoben. Am 27.09.90 wurde dies gem
§ 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

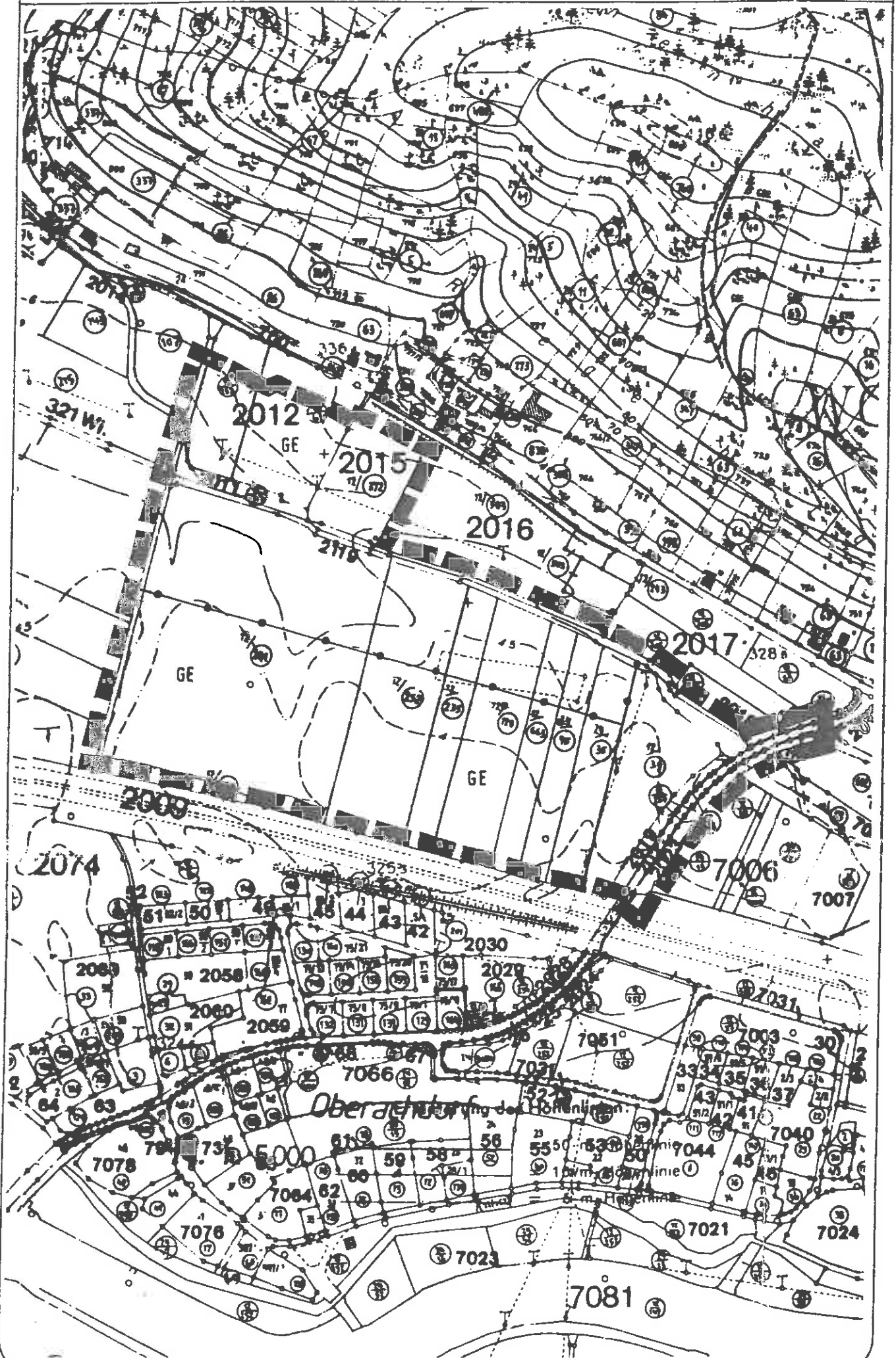
Der Bebauungsplan wird mit Begründung seit diese
Zeit in VG Würth a.d. Donau
zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über des
sen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich



Würth a.d. Donau, den 24.10.98
Bürgermeister *Franz Beutl*

LAGEPLAN M 1/5000



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung


GEWERBEGEBIET

GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO
GRZ und GFZ nach Bereichen unterschiedlich

GRZ Grundflächenzahl


GFZ Geschoßflächenzahl

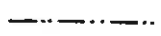
2. Sonstige planliche Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 Abrenzung unterschiedlicher Nutzung

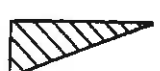
3. Baulinien, Baugrenzen

 Baugrenze

 Baulinie


4. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die Hauptverkehrszüge


 Überörtliche Hauptverkehrsstraßen

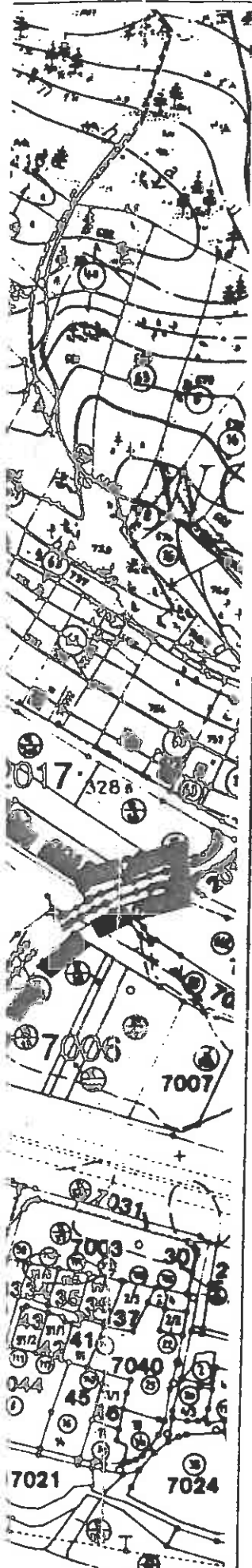
 Sichtdreiecke: Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden.

5. Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen

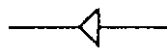



 Gehweg bzw. Fahrradweg

 Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen







ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

6. Führung unter- und oberirdischer Versorgungsanlagen


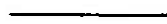

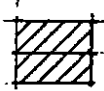


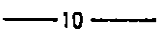

-  Richtfunklinie der Deutschen Bundesbahn m. Schutzstreifen
-  20 KV Hochspannungsleitung mit Schutzstreifen
-  geplantes Erdkabel der Fa. Heider - 20 KV
-  20 KV Hochspannungsleitung mit Schutzstreifen (wird verkabelt)

7. Grünflächen


-  Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
-  Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher
-  Straßenbeleitgrün
-  Öffentliche Grünfläche

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE U. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Hinweise

-  Grenzpunkte
-  Flurstücksgrenze
-  Flurstücksnummer
-  bestehendes Wohngebäude
(Mittelstrich = Firstrichtung)
-  bestehendes Nebengebäude
(Mittelstrich = Fistrichtung)
-  Böschung
-  Höhenlinie
-  Parkplätze für PKW

2. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

-  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen).
-  Maßzahl

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsart und Nutzungsmaß

Der Bebauungsplan weist ein Gewerbegebiet GE im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf.

Im Bereich 1 (südlicher Teil) sind sämtliche nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig.

Im Bereich 2 (nördlicher Teil) sind nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig, mit keiner großflächigen Nutzung der Außenanlagen.

Im gesamten Planungsgebiet dürfen keine Betriebe angesiedelt werden, die durch Rauch-, Staub- oder Dampfemissionen den Verkehr auf der Autobahn beeinträchtigen.

Zulässig sind

- 1) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile und Belästigungen zur Folge haben können.
- 2) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- 3) Tankstellen

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können zugelassen werden.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

Für das gesamte Gewerbegebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 als Höchstgrenze festgesetzt. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird in den Teilbereichen 3 und 8 auf 1,6 und in den Bereichen 1, 2, 4, 5, 6 und 7 auf 1,8 festgelegt, soweit sich aus den sonstigen Festsetzungen des Planes nicht ein geringes Maß der zulässigen Nutzung ergibt.

Die Traufhöhe (TH) darf in den folgenden Teilbereichen die angegebenen Höhen nicht überschreiten:

Bereich 3 und 8	TH = 6,5 m
Bereich 1 und 2	TH = 8,0 m
Bereich 7	TH = 9,0 m
Bereich 4, 5 und 6	TH = 10,0 m

Maßgeblicher unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist die natürliche Geländeoberfläche.

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

2. Bauweise

In den Teilbereichen 2 und 3 entlang der Autobahn wird die geschlossene Bauweise gem. § 22 BauNVO (3) aus schallschutztechnischen Gründen als zwingend vorgeschrieben.

Im restlichen Geltungsbereich wird die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO -2- festgelegt.

Mit nachbarlichem Einverständnis kann geschlossene Bauweise zugelassen werden, wobei jedoch eine Angleichung der nachbarlichen Bebauung Voraussetzung ist.

Die Gebäudestellung der Hauptbaukörper hat im gesamten Geltungsbereich so zu erfolgen, daß die Längsseiten der Gebäude jeweils in Ost-West-Richtung liegen.

Zulässige Wohnungen nach § 8 Nr. 3, Abs. 1 BauNVO müssen getrennt in eigenen Gebäudes bzw. im Büro- oder Betriebsgebäude untergebracht werden. Die Wohn- und Bürogebäude sind parallel zur Achse der Haupterschließungsstraße anzuordnen.

Abweichungen können von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Wörth a.d.Do. ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dabei gesichert bleibt, daß in den einzelnen Teilgebieten eine einheitliche Gebäudestellung gewahrt bleibt.

3. Gestaltung der baulichen Anlagen

Für Betriebs-, Büro- und Wohngebäude sind zugelassen:

- Flachdächer bis zu einer Neigung von max. 6°
- Satteldächer bis max 22° Neigung

Sheds und Dachaufbauten sind zulässig. Dachgauben und Kniestöcke sind nicht erlaubt.

An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie sich in die Gesamtform des Hauptgebäudes ein- bzw. unterordnen

Die Dachdeckung nach Art des Gebäudeteiles kann in Ziegel, Zementfaserplatten oder Profilblechelemente ausgeführt werden.

Die Fassaden sind je nach Art des Baukörpers in Putz Naturstein-, Gasbeton-, Profilblech- oder sonstigen für den Gewerbebau zulässigen Elementen auszuführen. Waschbetonplatten sind unzulässig. Durch entsprechende bauliche Gestaltung sind die jeweiligen Objekte harmonisch in das Ortsbild einzugliedern. Im Planungsgebiet sind Tankanlagen über dem Geländeniveau nicht zulässig

Außenbeleuchtungen sind so anzubringen, daß keinerlei Blendwirkung für den Autobahnverkehr entstehen kann

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

4. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen der Hauptgebäude zur seitlichen Nachbargrenze haben in den Gewerbegebieten mindestens 4,0 m zu betragen, soweit nicht durch die festgesetzten seitlichen Baugrenzen größere Abstände gefordert werden.

5. Außenwerbung

Mit den Betriebsgebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig. Sie sind nach Stil und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen.

Wechsellicht und grelle Farben, sowie selbststehende Leuchttafeln oder die Häufung von Werbeanlagen und Dachwerbung sind unzulässig.

Die Gestaltung von Werbeanlagen hat im Rahmen der BayBO zu erfolgen und bedarf der Zustimmung der Genehmigungsbehörde.

Es dürfen jedoch keine blendende und blinkende Werbeanlagen errichtet oder angebracht werden, die auf den Verkehr der Autobahn ausgerichtet sind.

6. Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen mit Maschendraht oder Industriegitterzäune. Soweit Maschendraht vorgesehen wird, ist dieser korrosionsgeschützt sowie einschl. der Pfosten in dunkelgrüner oder grauer, matter Farbe zu wählen und möglichst gruppenweise oder auch durchgehend zu hinterpflanzen.

Zäune müssen vor den Säulen durchlaufend angebracht werden. Nicht zulässig sind Einfriedungen in Mauerwerk sonstigen geschlossenen Wänden oder Rohrmatten.

Die Höhe der Einfriedung darf max. 2,00 m über Oberkante natürliches Gelände betragen. Sie ist bei den einzelnen Gewerbeeinheiten exakt einzuhalten. Sockelmauern sind nicht zulässig.

Bei den straßenseitigen Einfriedungen ist von der dahinterliegenden Vorgartenfläche ein direkt angrenzender, durchlaufender, mind. 2-3 m breiter Streifen mit heimischen Gehölzen zu einer geschlossenen Hecke zu pflanzen.

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

7. Begrünung und Bepflanzung

Als Abschirmung zur freien Landschaft ist im Westen eine öffentliche Grünfläche mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

Die Pflanzung hat nicht linear zu erfolgen, sondern ist mit Ausbuchtungen durchzugestalten.

Entlang der südlichen Begrenzung ist die öffentliche Grünfläche mit heimischen Laubgehölzen 3-reihig zu bepflanzen.

Pflanzliste für die Vorpflanzung

Stieleiche, Traubeneiche, Spitzahorn, Linde, Wildbirne, Wildapfel, Vogelkirsche, Vogelbeere, Hainbuche, Salweide, Zitterpappel

Hasel, Weißdorn, Faulbaum, Heckenkirsche, Roter Hartriegel, Kreuzdorn, Pfaffenhütchen, Traubenholunder.

Auf dem nach baulichen Vorschriften nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist auf je 200 m² mindestens ein Baum standartgemäßer bzw. ortsüblicher Art, mit wenigstens 5 cm Stammdurchmesser, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen

Buntlaubige Zierformen sowie Blaufichten etc. sind nicht zulässig.

Auswahlliste: Wie bei Vorpflanzung mit Obstgehölzen.

Entlang der Erschließungsstraßen sind Baumalleen mit großkronigen Bäumen wie Linden, Spitzahorn oder Stieleichen zu pflanzen.

Im Bereich von Sichtdreiecken wird bindend der Kronenansatz bei 3,00 m Höhe vorgeschrieben.

8. Freileitungen

Freileitungen, mit Ausnahme der vorhandenen Hochspannungsleitungen, sind im gesamten Baugebiet nicht zulässig.

Sämtliche Grundstücksanschlüsse an das Elektrizitäts- u. Fernsprechnet sind unterirdisch herzustellen.

Bei den vorhandenen Hochspannungsleitungen darf der im Plan eingezeichnete Schutzstreifen baulich nicht genutzt werden.

9. Anschluß Südumgehung

In der Planung berücksichtigt wurde eine mögliche Anbindung der Südumgehung von Wörth a.d. Donau.

Deshalb ist eine öffentliche Grünfläche zur Ausrundung der Anbindung und eine Stichstraße zur Südumgehung eingeplant.

Sollte die Südumgehung nicht gebaut werden, entfallen oben genannte Punkte.



I M M I S S I O N S S C H U T Z

1. Im Bereich der geschlossenen Bebauung (Teilbereiche 2 und 3) ist die der Autobahn zugewandte Gebäudewand möglichst öffnungsglos zu halten.
Läßt sich dies nicht realisieren, so müssen Fenster und Zusatzeinrichtungen ein Schalldämmmaß von $R_w \geq 35$ dB (A) aufweisen (Schallschutzklasse 3).
2. Auch in den übrigen Teilbereichen des Baugebietes werden voraussichtlich Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die im Einzelfall erforderlichen technischen und sonstigen baulichen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes oder deren Vermeidung oder Minderung bleiben dem jeweiligen behördlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.