

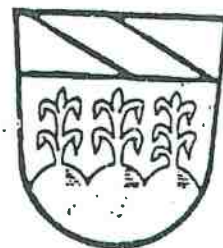
# 1. ÄNDERUNG DES

## BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEN GRÜNORNUNGSPLAN AM BLINDFENSTER WÖRTH A D DONAU

Maßstab 1 : 1000

Stadt Wörth

Landkreis Regensburg



WÖRTH A.D.DONAU, DEN 06.08.1996 .....BÜRGERMEISTER.....

13.01.1997

15.01.1998

Bebauungsplan

Architekturbüro

DIPL. ING. (FH) ALFRED FICHTL  
HOFDORF, HAUPTSTRASSE 6  
93086 WÖRTH A.D.DONAU  
TEL 09482/441 FAX 1863

Grünordnungsplan

FREIRAUM - LANDSCHAFT - UMWELT

FLU PLANUNGSTEAM

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN UND INGENIEURE  
I. SCHÜHLEIN-EIBLMEIER R. WIRZMÜLLER  
H. HILLEBRAND-GÖTTL G. SPÖRL

AM HANG 15

D 93105 TEGERNHEIM

TEL 09403 - 1895

FAX 09403 - 4329

## **Begründung**

zur 1. Änderung des Bebauungsplans mit integrierten  
Grünordnungsplan " Am Blindfenster " in 93086 Wörth a.d.Donau.

### **1. Allgemeines**

Der Bebauungsplan " Am Blindfenster " in Wörth a.d.Donau vom 13.01.1997 wurde laut Schreiben vom 11.03.1997 des Landratsamtes Regensburg nicht beanstandet.

Die Stadt Wörth hat am 28.04.1997 das Anzeigeverfahren des Bebauungsplans nach § 12 Bau GB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan trat zu diesem Zeitpunkt in Kraft.

Der Stadtrat beschloß die Änderung des Bauungsplans.

## 2. Durchgeführte Änderungen

1. Die Lage der Fußwege und des neugestalteten Baches wurden dem natürlichen Gelände angepaßt.
2. Die öffentliche Grünfläche ca 35 qm bei Parz. 5 wurde in private Grünfläche geändert (ungünstige Zufahrt) und wegen Begradigung der Grundstücksgrenze.
3. Südlich der Parz.33 bis 36 wurde die Grenze der öffentlichen Grünfläche an den Böschungsfuß gelegt, dem natürlichen Gelände angepaßt.  
Der Grenzverlauf wurde erst bei der Vermessung festgestellt.
4. Die Straßeneinmündung östlich der Parz.31 wurde geringfügig verändert, wegen der Freihaltung des Sichtdreiecks.
5. Die südlichen Grundstücksgrenzen der Parz.48 und 49 wurden verändert. Die Grenzen wurden dem natürlichem Geländeverlauf angepaßt.
6. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde südlich der Parz.2 erweitert und östlich der Parz.37 um die gleiche Fläche verkleinert.  
Bei der Errichtung der Erschließung entstand ein Höhenunterschied zwischen Straße und Bach. Dieser mußte mittels einer Böschung überwunden werden.
7. Die Bebauung der Parz.21 und 23 wurden von E+U auf E+D umgeändert und die Garage der Parz.23 wurde an die nördliche Grundstücksgrenze gesetzt.  
Der Höhenunterschied zwischen Straße und Gelände läßt eine Bebauung mit E+U sowie E+D zu.  
Wegen einer Rollstuhlgerechten Zufahrt wurde die Änderung vorgenommen.

8. Im Bereich der Einmündung der Erschließungsstraße in die Staatsstraße wurde eine Busbucht durch das Straßenbauamt errichtet.  
Der Gehweg mußte wegen der Sicherheit der Fußgänger daran vorbei geführt werden.
  
9. Nach Fertigstellung der Erschließungsstraßen wurden alle geplanten Höhenlagen der Gebäude überprüft.  
Die festgesetzten max.Höhen der Parz. Nr. 1,5,6,18, 21-23,25-29,32,35,36, und 42 wurden angepaßt.
  
10. Bei einigen Grundstücken sind laut rechtsverbindlichem Bebauungsplan auch Doppelhäuser als Ausnahmen zulässig.  
Die Beschreibung wurde ergänzt.  
Im Falle einer Doppelhausbebauung ist die Ver- und Entsorgung ( Kanal und Wasser ) privatrechtlich mit dem bereits erschlossenem Grundstück zu regeln.
  
11. Im Grünordnungsplan sind Stützmauern nur bis 1,00 m Höhe zulässig.  
Ergänzung: Ausgenommen hiervon sind die Garagenzufahrten der Parz. Nr. 6+7+8 wegen der Höhenunterschiede des Geländes zur Straße bzw. zur geplanten Garagenzufahrt.

Sämtliche bestehenden Festsetzungen (außer den vor genannten) behalten Ihre Rechtsverbindlichkeit.

## Höhenlage der Gebäude

---

### 1. Änderung

Parz. Nr.	Bebauung	Höhenlage
1	E+D Garagen	EG FOK = + 0,50 m FOK = + 0,30 m
2-4	E+U Garagen	UG FOK = + 0,30 m FOK = +-0,00 m
5	E+U Garagen	UG FOK = + 1,50 m FOK = +-0,00 m
6	E+U Garagen	UG FOK = + 1,50 m FOK = + 0,30 m
7	E+D Garagen	EG FOK = + 3,00 m FOK = + 0,30 m
8	E+D Garagen	EG FOK = + 2,50 m FOK = + 0,30 m
9	E+D Garagen	EG FOK = + 0,50 m FOK = + 0,10 m
10-17+19+24	E+D Garagen	EG FOK = + 0,30 m FOK = + 0,10 m
18	E+D Garagen	EG FOK = + 0,30 m gemessen in Verlängerung der Straßengradiente 0,30
22	E+D Garagen	EG FOK = + 1,30 m FOK = + 0,30 m
25	E+D Garagen	EG FOK = +-0,00 m bezogen auf Straße auf der Südseite FOK = + 0,10 m
26+27	E+D Garagen	EG FOK = + 1,00 m FOK = + 0,30 m
28	E+D Garagen	EG FOK = + 1,60 m FOK = + 0,40 m
29	E+D Garagen	EG FOK = + 2,70 m FOK = + 1,00 m
20+30+31	E+U Garagen	UG FOK = + 0,30 m FOK = + 0,10 m

Parz.Nr.	Bebauung	Höhenlage
21+23	E+D Garagen	EG FOK = + 1,80 m bezogen auf Straße auf der Südseite FOK = + 0,30 m bezogen auf die Straße bei der Zufahrt
32	E+D Garagen	EG FOK = + 1,00 m FOK = + 0,30 m
33+34	E+U Garagen	UG FOK = + 3,00 m FOK = + 0,20 m
35+36	E+U Garagen	UG FOK = + 4,00 m FOK = + 0,20 m
37-41	E+U Garagen	EG FOK = - 1,00 m FOK = - 0,10 m
42	E+U Garagen	EG FOK = +-0,00 m FOK = - 0,10 m
43-51	E+U Garagen	EG FOK = + 0,30 m FOK = - 0,00 m
52-54	E+1 Garagen	EG FOK = + 0,30 m FOK = + 0,10 m

# AUFSTELLUNGSVERFAHREN

## 1. Änderungsbeschuß

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 15.01.1998 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Wörth a.d.Donau, 20.01.1998

.....  
1. Bürgermeister



## 2. öffentliche Auslegung

Der geänderte Plan ist in der Zeit vom 04.02.1998 bis 11.03.1998 in der Verwaltung öffentlich ausgelegt.

Wörth a.d.Donau, 20.04.1998

.....  
1. Bürgermeister



## 3. Satzung

Die Stadt Wörth a.d.Donau hat mit Beschluß vom 02.04.1998 die Änderung des Bebauungsplanes mit integrierten Grünordnungsplan in der Fassung vom 15.01.1998 mit Erläuterungsbericht vom 15.01.1998 als Satzung beschlossen.

Wörth a.d.Donau, 20.04.1998

.....  
1. Bürgermeister



## 4. Inkrafttreten

Am 21.04.1998 wurde dies gem- § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes mit integrierten Grünordnungsplan wird seit dieser Zeit in der VG Wörth a.d.Donau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit rechtsverbindlich.

Wörth a.d.Donau, 22.04.1998

.....  
1. Bürgermeister

