

BEBAUUNGSPLAN

REITTFELD 3

ORTSTEIL WÖRTH

VERBINDLICHER BAULEITPLAN FÜR DAS GEBIET "REITTFELD 3"
DER STADT WÖRTH

STADT

WÖRTH a.d. DONAU

KREIS REGENSBURG

~~Rechtsaufsichtlich unter Maßgaben/
Auflagen/mit Einschränkungen~~

genehmigt mit Bescheid des LRA
Regensburg vom 31. 7. 1986

Nr. V/1-610-20/86 Hu.

Regensburg, 5. 11. 86

Landratsamt

Im Auftrag

STADT

Raba

Raba
Oberregierungsrat



(SIEGEL)

ARCHITECT

22

11

S5

ERICH ZANKL
ARCHITEKT
Ulmenstr. 11, Tel. 0941/81741
8411 LAPPERSDORF

Zankl



GEÄNDERT AM 25. 09. 1986 AUFGRUND DES GENEHMIGUNGSBESCHEIDES VOM 31. 07. 1986

Ausf. Jude.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Es ist die Nutzungsart **WA = Allgemeines Wohngebiet** laut § 4 BauNVO vorgesehen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Ausweisung von überbaubaren Flächen in Verbindung mit den Verhältniszahlen GRZ / GFZ bestimmt.

Innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen Baugrenzen dürfen Gebäude nach Maßgabe der nachfolgenden Vorschriften errichtet werden. Eine Ausweitung der Gebäude auf die nicht überbaubaren Flächen ist unzulässig, selbst wenn dies im Einzelfall aufgrund der zulässigen GRZ / GFZ möglich wäre.

Zulässig sind folgende Nutzungsgrade laut BauNVO v. 15.09.77:

Grundflächenzahl	GRZ	0,3
Geschoßflächenzahl	GFZ	0,6

3. HAUPTGEBÄUDE

Die angegebenen Firstrichtungen und Geschoßzahlen sind bei allen Parzellen verbindlich einzuhalten. Das Seitenverhältnis Länge zur Breite muß mindestens 5 : 4 betragen. An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (max. 1/4 der Länge oder Breite des Hauptgebäudes).

Die Eindeckung der Dächer muß mit ziegelroten, kleinteiligen Dachelementen (z.B. Tondachziegel, Betondachsteine oder ähnliche Arten) erfolgen, wobei die Deckungsart bei aneinandergereihten Baukörpern einheitlich sein muß. Die Dachüberstände dürfen an den Traufen max. 50 cm und an den Ortgängen max. 30 cm betragen. Dachgauben sind als stehende Einzelgauben mit Satteldach zulässig, wobei die Gesamtlänge aller Gauben 1/4 der Gebäudelänge nicht übersteigen darf.

Die Fassaden sind mit Putz oder Holzverkleidung, jeweils in gedeckten Farben, auszuführen.

Die Traufhöhen dürfen die in den Regelquerschnitten angegebenen Maße talseitig nicht überschreiten. Die max. Traufhöhe wird für die Bauweise "E+D+U" mit 6,00 m und für die Bauweise "E+D" mit 3,90 m festgelegt. Die Traufhöhe wird von der natürlichen oder von der im Baugenehmigungsverfahren festgelegten Geländeoberfläche gemessen.

4. NEBENGEBAUDE

Zulässig sind Nebengebäude mit Putz- oder Holzfassaden in der Art des Hauptgebäudes. Dachform, Dachneigung und Eindeckung gemäß Regelquerschnitt und Angleichung an das Hauptgebäude. Soweit nach den festgesetzten Baugrenzen Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür ein Grenzbaurecht gem. § 22, Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Bei der Errichtung von Doppel-Nebengebäuden an einer gemeinsamen Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dacheindeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Gebäude anzupassen.

5. TERRASSEN

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände folgen. Zusätzlich dürfen an solchen Stellen Trockenmauern bis max. 70 cm Höhe angelegt werden.

6. AUSSENWERBUNG

Mit Gebäuden verbundene Werbeeinrichtungen sind an Geschäftshäusern oder den Orten der Leistung zulässig, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,00 m² zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,35 m² und eine Ausladung von 0,60 m nicht übersteigen. Werbeeinrichtungen müssen in jedem Fall gesondert genehmigt werden. Bei genehmigungsfreien Anlagen ist die Anbringung trotzdem dem Stadtrat zur Billigung vorzulegen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

7. EINFRIEDUNGEN

Entlang den Verkehrsflächen sind Hecken und senkrechte Holzlattenzäune bis max. 1,00 m zulässig, wobei die Sockelhöhe max. 1/4 der Zaunhöhe betragen darf. In Hanglagen dürfen ab einer Gelände-Höhendifferenz von 1,30 m zwischen Straßenoberkante und Böschungskrone auch Stützmauern bis max. 1,00 m Höhe, gemäß Regelquerschnitt für die Straßen, angeordnet werden. Das bergseitige Gelände muß hierbei mindestens 10 cm tiefer als die Oberkante der Stützmauer angelegt werden.

Auf die Stützmauern darf zusätzlich ein senkrechter Holzlattenzaun mit max. 80 cm aufgesetzt werden. Bergseitig ergibt sich dadurch die Mindest-Schutzhöhe von 90 cm laut BayBO. Auf alle Stützmauern mit mehr als 50 cm Höhe über dem tieferen Gelände muß ein senkrechter Holzlattenzaun von mindestens 80 cm nach den vorstehenden Kriterien aufgesetzt werden, damit die Schutzhöhe nach BayBO eingehalten wird.

Zwischen den Grundstücken sind zusätzlich zu den angegebenen Zaunformen Drahtzäune bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Stacheldraht darf nicht verwendet werden.

8. BEPFLANZUNG

Wenn im Bebauungsplan Pflanzflächen auf öffentlichen Grundstücken vorgesehen sind, dürfen diese Flächen nicht überbaut und auch keiner sonstigen Nutzung zugeführt werden. Die Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern und Bäumen ist zwingend vorgeschrieben und muß im Zuge der Erschließungsmaßnahmen mit erstellt werden.

Sind im Bebauungsplan Pflanzflächen auf privaten Grundstücken ausgewiesen, gilt sinngemäß die gleiche Festlegung wie für die öffentlichen Pflanzflächen. Die Bepflanzung muß in den Bauplänen dargestellt werden.

H I N W E I S

Bedingt durch die Geländeneigung, der Art des Bodenaufbaues und der Durchlässigkeit des Untergrundes kann bei starkem Regen, langen Nässeperioden oder bei Schneeschmelze oberflächennahes Schichtenwasser auftreten.

H I N W E I S

Bedingt durch die Geländeneigung, der Art des Bodenaufbaues und der Durchlässigkeit des Untergrundes kann bei starkem Regen, langen Nässeperioden oder bei Schneeschmelze oberflächennahes Schichtenwasser auftreten.

Es wird hiermit auf diese Möglichkeit ausdrücklich hingewiesen und empfohlen, dies bei der Planung und beim Bau der Untergeschosse und der Kellerräume zu beachten.