

BEBAUUNGSPLAN

REITFELD 4

ORTSTEIL WORTH

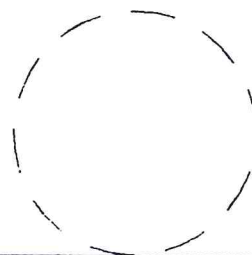
VERBINDLICHER BAULEITPLAN FÜR DAS GEBIET "REITFELD 4"
DER STADT WORTH a.d. DONAU

STADT

WORTH a.d. DONAU

KREIS REGENSBURG

STADT WORTH



ARCHITEKT

20
12
93

ERICH ZANKL
ARCHITEKT
Ulmenstr. 11, Tel. 0941/81741
93138 LAPPERSDORF



FASSUNG VOM 22.03 1994

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

zum Bebauungsplan "Reitfeld 4" der Stadt Wörth a.d. Donau vom 20. Dezember 1993, in der Fassung vom 20. Dezember 1994.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegende Fläche wird als WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

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	0,40
Geschoßflächenzahl	GFZ	0,80

3. HAUPTGEBÄUDE

Die angegebenen Firstrichtungen, Geschoßzahlen und Bauformen sind bei allen Parzellen verbindlich einzuhalten. Das Seitenverhältnis Länge (Traufe) zur Breite (Giebel) muß mindestens 5 : 4 betragen. An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind. Die Größe darf hierbei max. 1/3 der Länge oder Breite des Hauptgebäudes betragen.

Die zulässigen Dachneigungen für jeden Bautyp sind bei den entsprechenden Regelquerschnitten eingetragen. Die Dachüberstände an den Giebelseiten (Maß "G" laut Skizze) und an den Traufen (Maß "T" laut Skizze) dürfen die in den Regelquerschnitten angegebenen Maße nicht übersteigen.

Die Traufwandhöhen (Maß "X" laut Skizze), die Kniestockhöhen (Maß "K" laut Skizze) und die Sockelhöhen (Maß "S" laut Skizze) dürfen die in den Regelquerschnitten angegebenen Maße ab "Oberkante Gelände" nicht überschreiten.

Die Festlegungen zur Höhenlage der Haupt- und Nebengebäude in Bezug zur geplanten oder vorhandenen Straßenhöhe sind unter dem Punkt "Höhenlage der Gebäude" aufgeführt.

Die Eindeckung der Dächer muß mit kleinteiligen, ziegelroten Dachelementen (z.B. Tondachziegel, Betondachsteine etc.) erfolgen, wobei die Deckungsart bei aneinandergereihten Baukörpern einheitlich sein muß. Die Fassaden sind mit Putz oder Holzverkleidung, jeweils in gedeckten Farben, auszuführen.

Dachgauben sind als stehende Einzelgauben mit Satteldach bei allen Gebäuden ab 38 Grad Dachneigung zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben darf 1/4 der Gebäudelänge nicht übersteigen.

4. NEBENGEBAUDE

Die angegebenen Firstrichtungen und Bauformen sind bei allen Nebengebäuden einzuhalten. An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Grundgebäudes ein- bzw. untergeordnet sind (max. 1/4 der Länge oder Breite des Gebäudes).

Zulässig sind Nebengebäude mit Putz- oder Holzfassaden in der Art des Hauptgebäudes. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung gemäß Regelquerschnitt und Angleichung an das Hauptgebäude. 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.

Soweit nach den festgesetzten Baugrenzen Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür ein Grenzbau-recht gemäß § 22, Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Gebäudelänge entlang der Grundstücksgrenze darf max. 6,50 m betragen; die Traufhöhe ab "Oberkante Gelände" darf im Mittel max. 2,75 m, gemäß Art. 7 /Absatz 5 BayBO, nicht überschreiten.

Die Festlegungen zur Höhenlage der Haupt- und Nebengebäude in Bezug zur geplanten oder vorhandenen Straßenhöhe sind unter dem Punkt "Höhenlage der Gebäude" aufgeführt.

5. AUSNAHME-REGELUNGEN ZU DEN BAUTYPEN

Im Bebauungsplan sind die Bauweisen für die einzelnen Parzellen aufgrund des durchschnittlichen Geländeverlaufes festgesetzt. Von dieser Festlegung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn aufgrund von exakten Geländeschnitten eine Abweichung von den Festsetzungen sinnvoll erscheint.

Diese Geländeschnitte müssen alle Kriterien aufweisen, die zu einer Entscheidung notwendig sind. Dazu gehören vor allem die Angabe der Bezugshöhe, das bestehende Gelände, die vorhandene oder projektierte Straßenhöhe sowie eine Schnittzeichnung des geplanten Gebäudes mit der Eintragung der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe in Bezug auf die Straßenhöhe.

Sollten die Festlegungen dieser Ausnahme-Regelung in Anspruch genommen werden, müssen die aufgeführten Unterlagen, unabhängig von den Bauplänen, zur Entscheidungs-Findung mit vorgelegt werden. Eine Verpflichtung der Genehmigungs-Behörden zur Abweichung von den Grund-Festsetzungen des Bebauungsplanes im Baugenehmigungs-Verfahren wird durch diese Ausnahme-Regelung nicht herbeigeführt.

6. SONNEN-KOLLEKTOREN

Sonnenkollektoren sind grundsätzlich erlaubt. Voraussetzung ist allerdings, daß sie sich gut in den Baukörper einfügen und das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Die Ausführung von Sonnenkollektoren muß im Bauantrag genau dargestellt werden.

7. 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. Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,35 m² und eine Ausladung von 0,60 m nicht übersteigen.

8. GELÄNDE-MODELLIERUNG

Terrassierungen sind nur im absolut notwendigen Rahmen zulässig. Abstufungen müssen dem natürlichen Gelände folgen, wobei Gelände-Versprünge 50 cm Höhe nicht übersteigen dürfen.

Um einen aktiven Beitrag zum Naturschutz zu leisten, sollten nach Möglichkeit Trockenmauern angelegt werden, da dort Kleintiere Unterschlupf und Lebensraum finden können.

9. EINFRIEDUNGEN

Entlang den Verkehrsflächen sind Hecken und senkrechte Holzlattenzäune bis max. 1,00 m, zwischen den Grundstücken bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Unzulässig sind Mauern, Rohrmatten oder sonstige geschlossene Wände. Die Verwendung von Stacheldraht ist verboten. In den einzelnen Straßenzügen sollen einheitliche Zaunformen und Farbanstriche verwendet werden.

Zaunsockel dürfen max. 1/5 der Gesamthöhe betragen, wobei diese nur mit rauhen Oberflächen (z.B. gestockt, Bruchsteinmauerwerk etc.) ausgeführt werden dürfen. Angeregt wird, auf Zaunsockel ganz zu verzichten (Wanderungswege von Kleintieren).

Vor den Garagenzufahrten sind Zäune unzulässig. Wird trotzdem eine Einfriedung erstellt, muß diese mind. 5,0 m von der Grenze der öffentlichen Fläche zurückliegen (Fahrzeug-Stauraum).

10. BEPFLANZUNG

Sind im Bebauungsplan Pflanzflächen auf öffentlichen oder privaten Grundstücken festgesetzt, dürfen diese Flächen keiner sonstigen Nutzung zugeführt werden. Als Ausnahme wird festgelegt, daß in den Pflanzflächen auf öffentlichem Grund von der Gemeinde öffentliche Parkplätze angelegt werden dürfen.

Die Bepflanzungen sind zwingend vorgeschrieben und müssen bei öffentlichen Pflanzflächen im Zuge der Erschließungsmaßnahmen und bei privaten Pflanzflächen im Zuge der Baumaßnahmen mit erstellt werden. Grundsätzlich sind auf diesen Flächen einheimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, wobei die Artenwahl nur nach der in der Begründung enthaltenen Auswahl-Liste erfolgen darf. Diese Liste ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Auf jedem Baugrundstück muß mindestens 1 großwüchsiger Baum gepflanzt werden, dessen Art und Lage im Bauplan darzustellen ist. Die Pflanzung muß spätestens in der nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes folgenden Pflanzzeit erfolgen. Es können Obstbäume oder Bäume aus der Auswahl-Liste ausgewählt werden.

Bei Straßenbegleitgrün dürfen nur niedrige Büsche und hochstämmige Bäume gepflanzt werden, um die Übersichtlichkeit im Straßenverkehr nicht zu gefährden. Im Bereich von Sichtdreiecken dürfen Bepflanzungen eine Höhe von max. 1,0 m, gemessen ab Oberkante Straße, nicht übersteigen, wobei Höherwuchs gegebenenfalls durch regelmäßige Schnitte zu beseitigen ist. Außerdem müssen in diesen Bereichen die Bäume bis zu einer Höhe von mindestens 2,0 m astfrei gehalten werden.

11. STRASSEN-AUSBAU

Die seitlichen Begrenzungsanlagen des Straßenausbaues liegen noch auf Straßengrund. Zur Abstützung der Begrenzungen sind Beton-Rückenstützen notwendig, die aufgrund der Situation nur auf den anschließenden Grundstücken liegen können.

Die Situierung der Bäume und der Parkplätze im Straßenbegleitgrün ist nur als Grundplanung vorgesehen. Im Zuge des Straßenausbaues können sowohl Bäume wie auch Parkplätze an anderen Stellen angeordnet werden. Die Grundstücksbesitzer haben gegen derartige Veränderungen kein Einspruchsrecht.

12. BÖSCHUNGEN DURCH ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN

Aufgrund des hügeligen Geländes sind Gelände-Einschnitte oder Aufschüttungen im Zuge der Straßenbaumaßnahmen unumgänglich. Die deshalb u.U. anfallenden Böschungen liegen jeweils außerhalb des Straßengrundes und werden Bestandteil des entsprechenden Grundstückes.

Wenn aufgrund des Straßenbaues eine unumgängliche Höhendifferenz zwischen Straßenhöhe und Grundstückshöhe von mehr als 1,50 m entsteht, dürfen von den Angrenzern Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 80 cm entlang der Straßenfront errichtet werden. Voraussetzung hierfür ist allerdings, daß das Gelände im Privatgrundstück nicht durch entsprechende Modellierung mit natürlichen Böschungen der neuen Situation angepaßt werden kann. Der Nachweis hierfür ist vom Grundstücksbesitzer durch Geländeschnitte zu erbringen.

13. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

Sofern als Bezugshöhe die vorhandene oder projektierte Straßenhöhe gilt, wird festgelegt, daß die jeweils bezeichnete Gebäudeflucht in Richtung Straße verlängert wird und die Höhe der Straße am Schnittpunkt Straßenrand/Fluchtlinie den jeweiligen Höhen-Bezugspunkt zur Festlegung der Gebäude-Höhenlage darstellt.

Wenn als Bezugshöhe das vorhandene Gelände gilt, wird festgelegt, daß die Festlegungen der Punkte 3 und 4 dieser "Festsetzungen durch Text", im Zusammenhang mit den Festsetzungen der "Regel-Querschnitte Gebäude", jeweils an den bezeichneten Gebäudepunkten für die angegebenen Parzellen maßgebend sind.

Abweichungen von diesen Festlegungen sind möglich, wenn aufgrund der Einzel-Planung dies nach den Kriterien des Punktes 5 sinnvoll ist.

a) Bezugspunkt Straße

Ab den Höhen-Bezugspunkten dürfen die Erdgeschoß-Fußbodenhöhen (Fertig-Höhen) der Haupt-Gebäude max. 0,40 m (als Höchstwert) und die Erdgeschoß-Fußbodenhöhen der Nebengebäude max. 0,10 m (als Höchstwert) über der jeweiligen Straßenhöhe am Höhen-Bezugspunkt liegen.

Parzellen Nummern	Gebäudeflucht Haupt-Gebäude	Gebäudeflucht Nebengebäude
1	nördliche Giebelseite	nördliche Giebelseite
2	entfällt	nördliche Giebelseite
6	entfällt	nördliche Giebelseite
11	entfällt	nördliche Giebelseite
14	entfällt	nördliche Giebelseite
15 + 16	nördliche Längsseite	nördliche Giebelseite

b) Bezugspunkt "natürliches Gelände"

Ab den Höhen-Bezugspunkten dürfen die Sockelhöhen max. 0,40 m sowie die bergseitigen und talseitigen Traufwand-Höhen der Haupt-Gebäude jeweils max. 6,15 m (als Höchstwerte) betragen. Diese Höhen-Festlegungen gelten jeweils im Verbund für die angegebenen Parzellen.

Parzellen Nummern	Gebäudepunkte Haupt-Gebäude	Gebäudepunkte Nebengebäude
2 + 3	nordwestliche Ecke der Parzelle 2	entfällt
4 + 5	nordwestliche Ecke der Parzelle 4	entfällt
7 + 8	nordwestliche Ecke der Parzelle 7	entfällt
9 + 10	nordwestliche Ecke der Parzelle 9	entfällt
12 - 14	nordwestliche Ecke der Parzelle 12	entfällt

14. ERGÄNZUNGEN ZU DEN PARZELLEN 2 - 14

14.1 Allgemeine Angaben

Die Reihenhauses-Gruppen mit den dazwischenliegenden Garagen-Gebäuden auf den Parzellen 2 - 14 sind als Lärmschutz-Anlage gegenüber der Straße "Schwarzer Helm" und dem Gewerbebetrieb "Rieder" angeordnet.

Durch bauliche Maßnahmen muß gewährleistet sein, daß für die östlich liegende Bebauung der Bebauungspläne "Reitfeld 2" und "Reitfeld 1" der vorgeschriebene Lärmpegel eingehalten wird. Außerdem müssen die Wohngebäude selbst durch entsprechende Grundriß-Lösungen einen ausreichenden direkten Lärmschutz erreichen.

14.2 Lärmschutz für die östlich liegende Bebauung

Für diese Parzellen wird festgesetzt, daß ausschließlich eine "geschlossene Bauweise" laut Paragraph 22, Absatz 3 BauNVO, in Form einer "Ketten-Bebauung" zulässig ist. Diese Ketten-Bebauung ist in der dargestellten Art als Wechsel-Bebauung "Wohnhäuser" (als Reihenhäuser) und "Garagen-Gebäude" auszuführen. Die Garagen-Gebäude müssen sich zusätzlich durch ihre Lage in den Parzellen eindeutig von den Wohn-Gebäuden absetzen.

Die aus Lärmschutzgründen notwendige geschlossene Bauweise muß durchgehend vorhanden sein. Hierzu müssen die Abstände zwischen den Garagen und den jeweiligen Giebelseiten der angrenzenden Wohngebäude im Erdgeschoß (untere Ebene mit Durchgängen) durch selbstschließende Türen, im Obergeschoß durch Verbindungs-Elemente (z.B. Mauerwerk mit außenliegender Holzverkleidung oder Fenster zu den jeweiligen Garagen) geschlossen werden. Die Dachflächen der Garagen-Gebäude müssen bis zu den Giebelseiten der angrenzenden Wohngebäude geführt werden.

14.3 Baulicher Lärmschutz der Wohngebäude auf Parz. 2 - 14

Als Lärmschutz-Maßnahmen für die Wohngebäude selbst müssen folgende Mindest-Anforderungen eingehalten werden:

- a) Die Dachhaut muß ein bewertetes Schalldämmmaß R_w' von mindestens 35 dB erreichen.
- b) Zur Straße "Schwarzer Helm" hin dürfen keine Kinderzimmer oder Schlafräume angeordnet werden.
- c) Fenster von notwendigen Aufenthaltsräumen, die zur Straße "Schwarzer Helm" hin angeordnet sind, müssen mindestens Schallschutzklasse 3 nach VDI aufweisen.

15. GELÄNDE-AUFFÜLLUNG

Aus den beigegefügten Geländeschnitten 1 bis 4 ist ersichtlich, daß das Gelände zwischen den Straßen "Schwarzer Helm" und der Planstraße "A" im nördlichen Bereich sehr tief einschneidet, im südlichen Bereich dagegen (Einmündungsbereich Straße "A" in "Schwarzer Helm") nur einseitig nach Osten hängt.

Diese starken Gelände-Neigungen im nördlichen Bereich, beginnend etwa bei Parzelle 10, sollen durch Auffüllungen aus den Baugruben der Neubauten abgemindert werden, um auch die Gärten in den neuen Parzellen besser nutzen zu können.

Für diese Auffüllungen müssen den Genehmigungs-Behörden genaue Gelände-Schnitte mit allen relevanten Angaben vorgelegt werden. Vor allem muß die Planung für die neue Straße "A" mit einbezogen bzw., soweit möglich, darauf abgestimmt werden.

In die Auffüllungen sollen, soweit dies noch möglich ist und die jeweiligen Besitzer zustimmen, auch die Parzellen 1 - 4 und 21 - 23 des Bebauungsplanes "Reitfeld 1" sowie die Grundstücke 480/3 und 480/4 des Bebauungsplanes "Reitfeld 2" mit einbezogen werden. Die Koordination für diese Maßnahme wird die Stadt Wörth übernehmen.

Die Festlegungen nach Punkt 8 (Gelände-Modellierung) sind, unabhängig von diesen Festlegungen zur Gelände-Auffüllung, für die endgültige Oberflächen-Gestaltung weiterhin gültig.

16. ÖFFENTLICHES LEITUNGSRECHT

Auf der Gemeinschafts-Fläche der Parzelle 6, einschließlich des gemeinschaftlichen Privatweges östlich der Parzellen 2 - 5, wird ein "öffentliches Leitungsrecht" zu Gunsten der Stadt Wörth festgesetzt. Dieses Leitungsrecht dient zur Verlegung eines öffentlichen Abwasser-Kanals für die Entsorgung der Parzellen 2 - 7.

Dieses Leitungsrecht beinhaltet auch ein jederzeitiges Zutrittsrecht der Stadt Wörth für die laufenden Wartungs- und Reparatur-Arbeiten oder das Recht, diesen Kanal bei Bedarf neu verlegen zu können.

Lappersdorf, 20.12.1994

C H I N W E I S E D U R C H T E X T

zum Bebauungsplan "Reitfeld 4" der Stadt Wörth a.d. Donau vom 20. Dezember 1993, in der Fassung vom 20. Dezember 1994.

1. GRUNDWASSER

Bedingt durch die Gelände-Neigung, der Art des Bodenaufbaues und der Durchlässigkeit des Untergrundes kann bei starkem Regen, langen Nässeperioden oder bei Schneeschmelze oberflächennahes Schichtenwasser auftreten, das sich in Baugruben oder Einbindungen von Anlagen in den bestehenden Untergrund wie Grundwasser ansammeln kann.

Bei der Planung der Bauvorhaben sollen diese Gesichtspunkte berücksichtigt werden. In extremen Lagen sollte u.U. auf den Einbau eines Kellers verzichtet werden, da dort notwendigen Nebenräume in oberen Geschossen preiswerter und problemloser errichtet werden können.

2. BODENFUNDE

Bei der Durchführung von Erdarbeiten ist auf archäologische Bodenfunde zu achten, da der Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes altes Siedlungsgebiet darstellt.

Sollten derartige Bodenfunde zutage treten, müssen die Erdarbeiten sofort eingestellt werden. Zusätzlich ist unverzüglich die Baubehörde beim Landratsamt Regensburg über die Funde zu benachrichtigen. Die Arbeiten dürfen erst nach behördlicher Freigabe wieder aufgenommen werden.

Laut Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes besteht für solche Fälle ein Veränderungsverbot für die Bodenfunde und außerdem eine Meldepflicht an die zuständige Behörde.

Lappersdorf, 20.12.1994

D B E I L A G E N

zum Bebauungsplan "Reitfeld 4" der Stadt Wörth a.d. Donau vom 20. Dezember 1993, in der Fassung vom 20. Dezember 1994.

1. ERLÄUTERUNG GRENZEN UND BAUGRENZEN

Der neue Grenzverlauf und die Baugrenzen sind im Bereich der Gemeinschafts-Garagen auf dem Planwerk im Maßstab 1:1000 nur eingeschränkt darstellbar.

Zur Verdeutlichung liegt eine Vergrößerung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 mit bei, aus der dieser Grenz-Verlauf und der Verlauf der Baugrenzen detulich ersichtlich sind.

Diese Beilage ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes und hat die gleiche Rechtsbindung wie das Planwerk.

2. HÖHEN-SCHNITTE

Das gesamte Gelände wurde zusätzlich zu den Höhenangaben aus den Unterlagen des Vermessungsamtes örtlich aufgenommen. Aus diesen Aufnahmen wurden ein Höhenlinienplan und Schnittpläne erstellt, die als ergänzende Unterlagen beigelegt sind.

Die Bäume an den Böschungen wurden nach Lage und Stamm-Durchmesser aufgemessen und im Höhenlinienplan sowie im Bebauungsplan eingezeichnet. Für diesen Bebauungsplan sind nur noch die vorhandenen Bäume an der Böschung bei den Parzellen 15 und 16 von Bedeutung, da die übrigen Bestände in anderen Bebauungsplänen liegen.

Zusätzlich wurden entlang der Straße "Schwarzer Helm" 3 Querschnitte und ein Längsschnitt der Straße "Schwarzer Helm" angefertigt. Diese Schnitte dienen zur Verdeutlichung der Planung im Bereich der Straße "Schwarzer Helm". Die Ketten-Bebauung wird zum Teil von dieser Straße erschlossen und ist deshalb im Zusammenhang mit dem Gelände zu beurteilen.

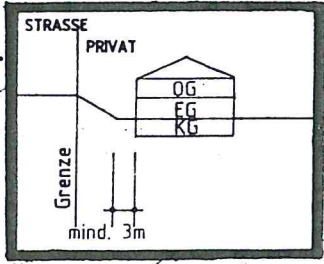
3. UNTERLAGEN

a) 6 Geländeschnitte.

Die Schnitte 1 - 4 laufen quer zur vorhandenen Straße "Schwarzer Helm", die Schnitte 5 + 6 als Längsschnitt durch die Straße bzw. durch das Gelände am Böschungsfuß der Straße "Schwarzer Helm".

- b) Eine Lageplan-Vergrößerung im Maßstab 1:500 für den Bereich der Neuplanung mit farbiger Darstellung der neuen Grenzen und der Baulinien.
- c) Einen Höhen-Übersichtsplan im Maßstab 1:1000 mit örtlich aufgenommenen Höhenpunkten und daraus konstruierten Höhenlinien.
- d) Geländeschnitte im Bereich der Hallen-Erweiterung (Nordflügel) der Betriebs-Gebäude Rieder. Die Aufnahmen zeigen die Höhen-Situation "Straße / Rieder", wo u.U. statt der Hallen-Erweiterung eine Lärmschutz-Wand errichtet werden muß (siehe Punkt 1-c der Begründung).

Lappersdorf, 20.12.1994



456/3



SCHWARZER HELM 455/5

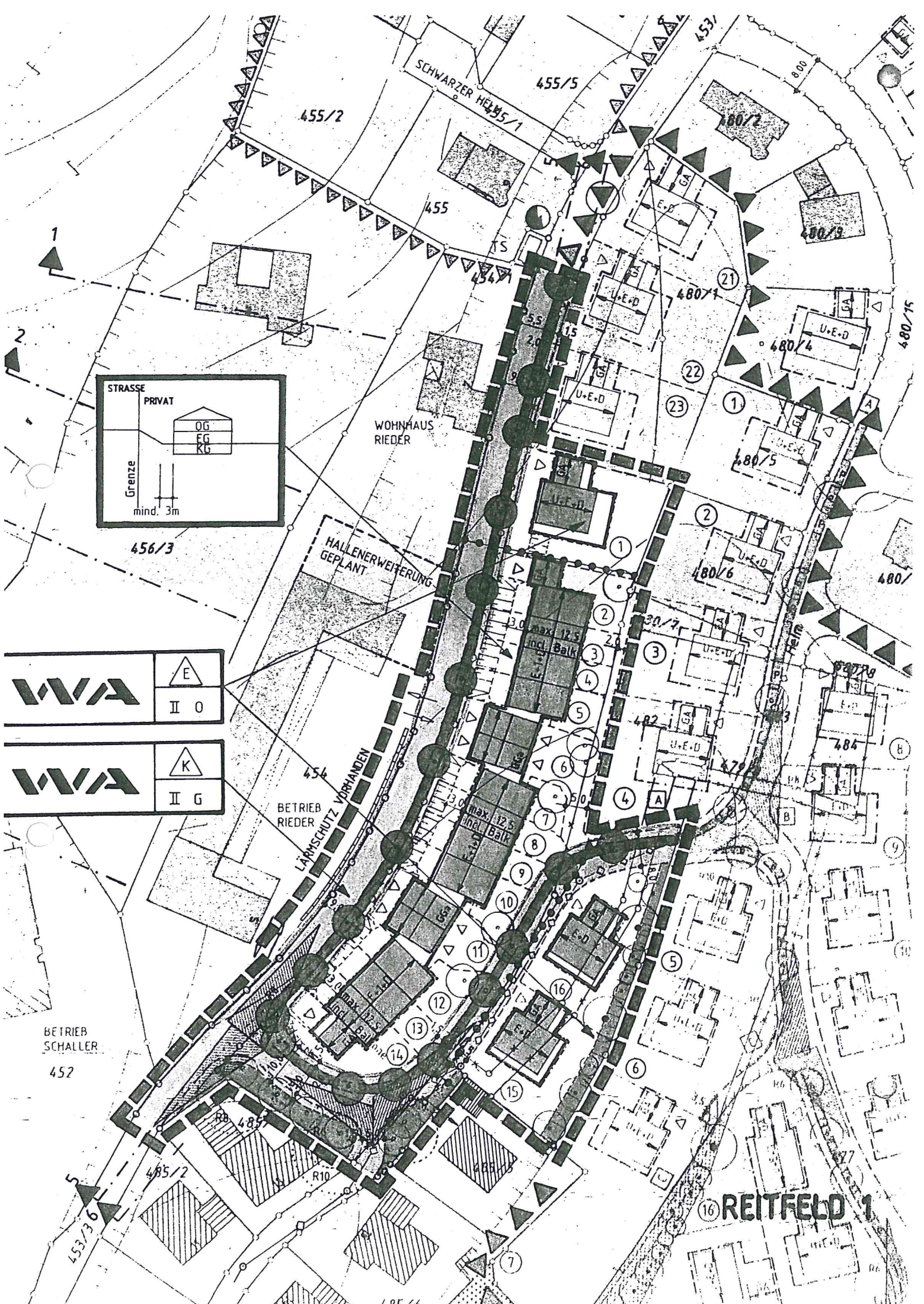
WOHNHAUS RIEDER

HALLENERWEITERUNG GEPLANT

BETRIEB RIEDER
LÄRMSCHUTZ VORHANDEN

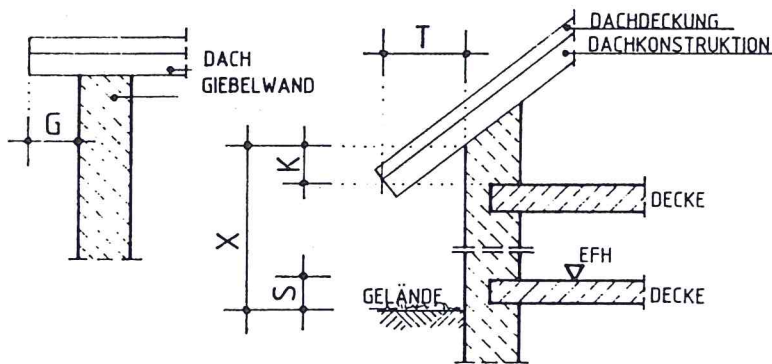
BETRIEB SCHALLER
452

REITFELD 1



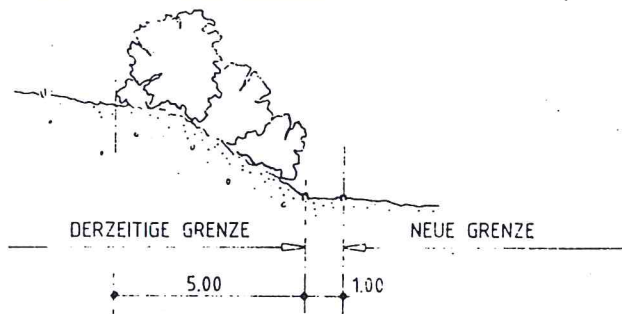
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

REGEL-QUERSCHNITT FESTLEGUNGEN



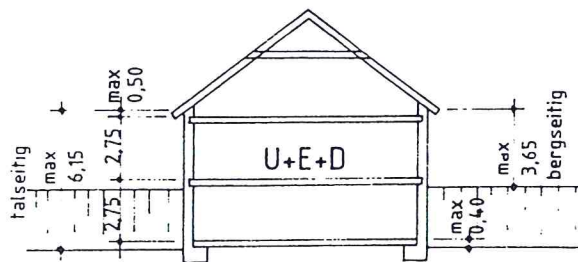
- Maß G : max Giebelüberstand
- Maß X : max Traufwandhöhe
- Maß k : max Kniestockhöhe
- Maß T : max Traufenüberstand waagrecht gemessen
- Maß S : max Sockelhöhe

REGEL-QUERSCHNITT BÖSCHUNG (A)



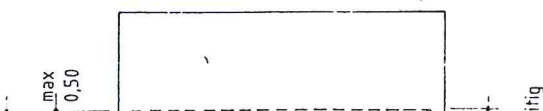
Neue Grenzen bei Böschungen müssen von den Bruchkanten jeweils mind. 1,0 m entfernt sein.

REGEL-QUERSCHNITTE GEBÄUDE

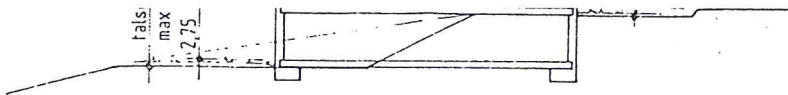


REGEL-QUERSCHNITT RQ 1 (QUERSCHNITT)

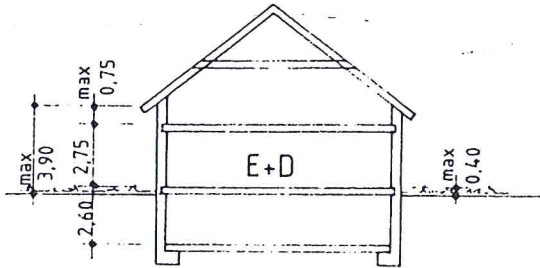
- Dachneigung : $38^{\circ} + - 2^{\circ}$
- Dachüberstand :
 - Ortgang : max. 70 cm
 - Traufe : max. 80 cm



REGEL-QUERSCHNITT RQ 1 (QUERSCHNITT)



Dachneigung : $38^{\circ} + - 2^{\circ}$
 Dachüberstand
 Ortgang : max. 70 cm
 Traufe : max. 80 cm



REGEL-QUERSCHNITT RQ 2

Dachneigung : $38^{\circ} + - 2^{\circ}$
 Dachüberstand
 Ortgang : max. 70 cm
 Traufe : max. 80 cm



REGEL-QUERSCHNITT RQ 3

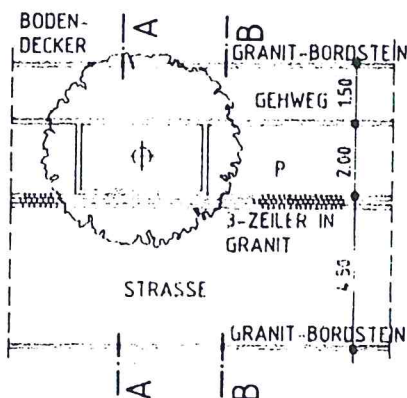
Dachneigung : $38^{\circ} + - 2^{\circ}$
 Dachüberstand
 Ortgang : max. 40 cm
 Traufe : max. 60 cm

REGEL-QUERSCHNITT STRASSE

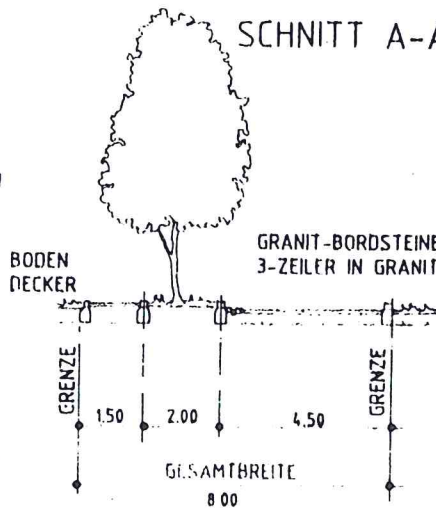
RQ 6

STRASSE "A" + "B"

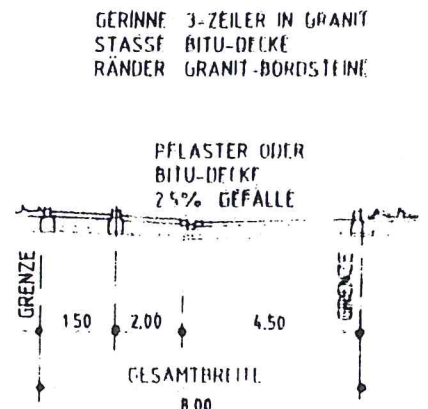
GRUNDRISS



SCHNITT A-A



SCHNITT B-B



BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

H I N W E I S E D U R C H Z E I C H E N



Bestehende Grenzen mit Grenzsteinen



Aufzuhebende Grenzen



Geplante Grenzen

546 387/2

Flurnummer



Parzellen-Nummer



Maßzahl



Vorläufige Straßen-Bezeichnung



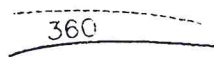
Geitungs-Bereich anderer Bebauungspläne



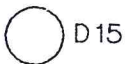
Bestehende Bebauung
Signatur : Schraffur oder Punktfolie



Geplante Bebauung
Signatur : keine



Höhenlinien nach Angabe Vermessungsamt
Höhen auf NN bezogen



Wende-Möglichkeit für Kraftfahrzeuge
mit Angabe des Kreis-Durchmessers



Böschungs-Linien an vorhandenen
oder geplanten Höhen-Versprüngen



Öffentlicher Kinder-Spielplatz
für Kinder bis zu 12 Jahren



Anlagen für die Ver- oder Entsorgung
Trafostation

Anlagen für die Ver- oder Entsorgung



Geschlossene Waldfläche
Grenzen nach örtlichem Aufmaß

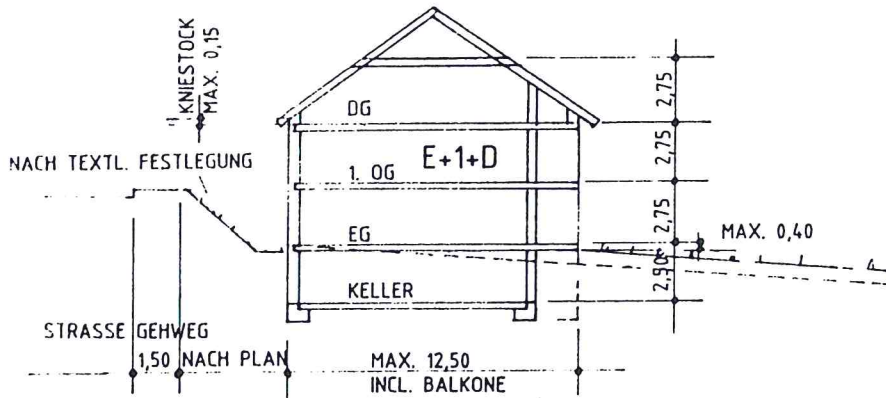


Grundstückseinfahrten

HINWEISE DURCH TEXT

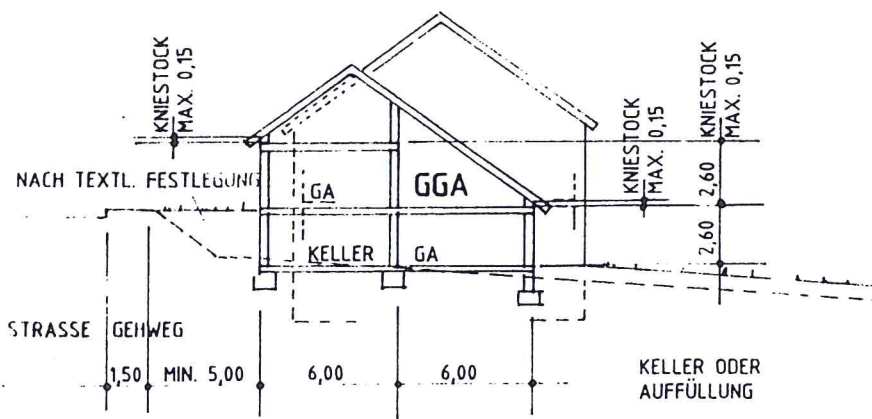
Die "Hinweise durch Text" sind im beiliegenden Schriftsatz mit enthalten. Hierbei sind vor allem Anregungen für die Planung der Gebäude im Hinblick auf den Baugrund und die Grundwasser-Verhältnisse aufgeführt. Zusätzlich sind gesetzliche Vorschriften enthalten, die bei archäologischen Bodenfunden beachtet werden müssen.

REGEL-QUERSCHNITTE GEBÄUDE



REGEL-QUERSCHNITT RQ 4 (QUERSCHNITT) E+1+D

Dachneigung	36°
Dachüberstand	
Ortgang	max. 70 cm
Traufe	max. 80 cm



REGEL-QUERSCHNITT RQ 5 (QUERSCHNITT) GGA

Dachneigung	: 36°
Dachüberstand	
Ortgang	: max. 70 cm
Traufe	: max. 80 cm

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

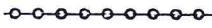
FESTSETZUNGEN DURCH ZEICHEN

WA

Allgemeines Wohngebiet
Laut Paragraph 4 der BauNVO



Abgrenzung des räumlichen Geltungs-Bereiches



Abgrenzung der baulichen Nutzung

U + E + D

Bauweise : Unter- + Erd- + Dachgeschoß

E + D

Bauweise : Erd- + Dachgeschoß

E + 1.OG + DG

Bauweise : Erd- + 1.Ober- + Dachgeschoß

GA

Einzel- oder Doppel-Garagen

GGa

Gemeinschafts-Garagen

Δ

Garagen-Zufahrt mit Stauraum



Nur Einzelhäuser zulässig



Nur Ketten-Bebauung zulässig (siehe textl. Festsetzung)

G

Geschlossene Bauweise (siehe textl. Festsetzung)

O

Offene Bauweise

II

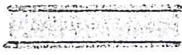
2 Vollgeschosse zulässig, als Höchstgrenze



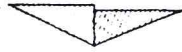
Firstrichtung



Baugrenze



Öffentliche Straßen-Verkehrsfläche
mit Begrenzungslinien



Sicht-Dreieck, Freihaltung der Sicht
ab 1,0 m Höhe über Straßen-Oberkante

P

Öffentliche Parkplätze in Grünflächen
(Lage nicht an Plan-Eintrag gebunden)



Öffentliches Straßen-Begleitgrün mit Mehrfach-
Nutzung (Nutzungen nicht an Plan-Eintrag gebunden)



Öffentliche Grünfläche mit Mehrfach-Nutzung
(Nutzungen nicht an Plan-Eintrag gebunden)



Zu erhaltende Bäume
Standort des Baumes örtlich aufgemessen



Zu pflanzender Baum
(Standort des Baumes nicht an Plan-Eintrag gebunden)



Lärmschutz-Anlage
Ausführung laut Festlegung (siehe textl. Festsetzungen)

F E S T S E T Z U N G E N D U R C H T E X T

Die "Festsetzungen durch Text" sind im beiliegenden Schriftsatz mit enthalten. Dieser Schriftsatz beinhaltet grundsätzlich die "Festsetzungen durch Text" sowie die Begründung zum Bebauungsplan.

Zusätzlich können diesem Schriftsatz, je nach Bedarf, weitere Unterlagen zur Verdeutlichung der Darstellung oder für weitergehende Erläuterungen beigelegt sein. Der Umfang des Schriftsatzes wird auf dem Titelblatt des Schriftsatzes aufgeführt.

Der Schriftsatz ist in vollem Umfang Bestandteil dieses Bebauungsplanes und hat die gleiche Rechtsbindung wie dieses Planwerk.