



STADT WÖRTH A. D. DONAU

Landkreis Regensburg Regierungsbezirk Oberpfalz

BEBAUUNGSPLAN „ZINZENDORF NORD“

Gem. Wörth a. d. Donau

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
IN DER FASSUNG VOM 13.09.2008**



**BEBAUUNGSPLAN „ZINZENDORF NORD“
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**

INHALT

1.	GELTUNGSBEREICH	4
2.	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	4
2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO).....	4
2.2	Maß der baulichen Nutzung	4
2.2.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (§ 19/20 Bau NVO)	4
2.2.2	Baulinien und Baugrenzen (§ 23 BauNVO)	5
2.2.3	Bauweise, Abstandsflächen	5
2.2.4	Anzahl der Wohneinheiten	5
2.2.5	Zulässige Vollgeschosse	5
2.2.6	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
2.2.7	Höhenlage der baulichen Anlagen	6
2.3	Gestaltung – örtliche Bauvorschriften nach Art. 91 BayBO	7
2.3.1	Dächer	7
2.3.2	Wandhöhen	7
2.3.3	Fassaden.....	8
2.3.4	Fassadenöffnungen unmittelbar über dem Gelände	8
2.3.5	Anbauten	8
2.3.6	Garagen, Stellplätze.....	8
2.3.7	Einfriedungen.....	9
2.4	Abgrabungen und Aufschüttungen.....	9
2.5	Oberirdische Versorgungsleitungen	9
3.	GRÜNORDNUNGSPLAN	10
3.1	Verringerung der Flächenversiegelung / Gewässerschutz.....	10
3.2	Grünflächenanteil / Baumanteil	10
3.3	Pflanzgebotslisten der zulässigen Arten für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen	11
3.4	Öffentliche Grünflächen.....	12
3.5	Private Freiflächen	12
3.6	Ausgleichsflächen – Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB	13

4.	HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN STÄDTEBAULICHE PLANUNG ..	14
4.1	Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter.....	14
4.2	Schichten und Hangwasser.....	14
4.3	Versickerung und Ableitung von Regenwasser / Schmutzwasser ...	14
4.4	Erdgeführte Ver- und Entsorgungsleitungen.....	15
4.5	Umwelteinflüsse / landwirtschaftliche Nutzung.....	15
4.6	Nichtanfahrbarkeit von Parzellen für Müllentsorgung	15
4.7	Archäologische Bodenfunde	16
4.8	Brandschutz.....	16

**BEBAUUNGSPLAN „ZINZENDORF NORD“
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan, den textlichen Festsetzungen und der Begründung in der vorliegenden Fassung.

2. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

Das Planungsgebiet gliedert sich in ein „Allgemeines Wohngebiet WA“ im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und ein Mischgebiet nach §6 BauNVO.

Im allgemeinen Wohngebiet, Teilflächen 1 und 2 sind nur die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Im Mischgebiet, Teilfläche 1 sind nur sonstige Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Mischgebiet, Teilfläche 2 sind nur Wohngebäude zulässig.

Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung der GEO.VER.S.U.M vom 16.09.2008 in der Anlage zur Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (§ 19/20 Bau NVO)

Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben, sind die im Plan ausgewiesenen Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) zulässig.

Allgemeines Wohngebiet, Teilfläche 1

GRZ max. 0,3

GFZ max. 0,5

Allgemeines Wohngebiet, Teilfläche 2

GRZ max. 0,3

GFZ max. 0,6

Mischgebiet, Teilfläche 1

GRZ max. 0,6

GFZ max. 1,0

Mischgebiet, Teilfläche 2

GRZ max. 0,3

GFZ max. 0,6

2.2.2 Baulinien und Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Die Baulinien und Baugrenzen sind im Plan festgesetzt.

2.2.3 Bauweise, Abstandsflächen

Im Baugebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

Zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet, Teilfläche 2 nur Einzelhäuser.

Für die Ermittlung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften der BayBO, Abs. 1-6 und 9.

2.2.4 Anzahl der Wohneinheiten

Es ist bei E + D und $1 \frac{1}{2}$ E + D maximal eine Wohneinheit je Einzelgebäude zulässig. Einliegerwohnungen sind nicht zulässig.

Es sind bei E + I maximal zwei Wohneinheiten je Einzelgebäude zulässig. Einliegerwohnungen sind nicht zulässig.

2.2.5 Zulässige Vollgeschosse

Im Baugebiet sind max. zwei Vollgeschosse bei Wohn- und Betriebsgebäuden zulässig. Es gelten die Regelungen der BayBO. Bei Nebengebäuden, Garagen und Carports ist max. ein Vollgeschoss zulässig.

Bautyp E + D

Maximal zwei Vollgeschosse, wobei Erdgeschoss E als Vollgeschosse ausgebildet ist und Dachgeschoss D mit stark geneigtem Dach, 35° - 43° Dachneigung, als Vollgeschoss ausgebildet sein kann.

Ein Kniestock in Höhe von 0,75 m ist zulässig.

Bautyp E + 1

Maximal zwei Vollgeschosse, wobei Erdgeschoss und 1. Obergeschoss als Vollgeschosse ausgebildet sind. Dachneigung 35° - 43° ein Kniestock in Höhe von 0,50 m ist zulässig.

2.2.6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebengebäude sind nach § 14 Abs. 1 und nach § 23 Abs. 5 BauNVO als Holzlegen oder Geräteschuppen, Gewächs- oder Gartenhäuser zulässig, auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen bis max. 20 m² Grundfläche und einer Traufhöhe von max. 2,75 m.

2.2.7 Höhenlage der baulichen Anlagen

Alle Hauptgebäude (Wohn- und Betriebsgebäude) sind so anzulegen, dass die Erdgeschoßfußbodenoberkante die nachfolgend festgesetzte Bezugshöhe nicht überschreitet.

Parzellen 1, 2, 3, 4, 5/6, 10, 11, 14, 15, 18, 19	+ 0,30 m
Parzelle 17	+ 0,80 m
Parzellen 7, 8, 9, 12, 13, 16	+ 1,20 m

Bezugshöhe für die Hauptgebäude ist die Straßenoberkante im Bereich der straßenzugewandten Hausseite am bergseitigen Gebäudeeck. Bei den Parzellen Nr. 12 und 16 ist die Bezugshöhe die Straßenoberkante im Bereich der straßenzugewandten Hausseite zu den Stichstraßen am talseitigen Gebäudeeck.

Abweichungen sind aufgrund schwieriger topographischer Verhältnisse und aufgrund vom natürlichen Geländeverlauf erheblich abweichender Straßenhöhen bis zu einem Maß von 0,30 m ausnahmsweise zulässig. Entsprechende Ausnahmen können auch im Genehmigungsverfahren nach Art.58 BayBO erteilt werden.

2.3 Gestaltung – örtliche Bauvorschriften nach Art. 91 BayBO

2.3.1 Dächer

Es sind Satteldächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung 35° bis 43° zulässig. Dies gilt auch für Nebengebäude und Garagen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind bindend, ansonsten wahlweise möglich. Der First ist mittig und parallel zur Baukörperlängsseite anzuordnen.

Dachaufbauten sind gem. Art. 63 Abs. 2 Punkt 4 BayBO als Schleppgauben und Satteldachgauben zulässig. Sie müssen sich nach Anzahl und Größe der Hauptdachfläche unterordnen. Der Mindestabstand zur Hauskante muss 1,50 m betragen.

Dachgauben sind als Standgauben mit einer max. Ansichtsfläche von 1,5 m², als liegende Gauben in einer max. Ansichtsfläche von 1,0 m² zulässig. Sie sind im inneren Drittel der Dachfläche zulässig, der Abstand zueinander muss mind. 1,0 m betragen.

Es ist nur eine Gaubenform pro Dachseite zulässig. Dacheinschnitte wie z.B. Loggien u.ä. sind unzulässig.

Zwerch-/Standgiebel sind mit max. 1/3 der Länge der Hauptfassadenlänge und einem Mindestabstand von 2,50 m zur Hauskante zulässig. Der First der Zwerchgiebel muss mind. 1,0 m unter dem Hauptdachfirst liegen.

Die Dachdeckung hat durch kleinteilige, ziegelrote Dachelemente aus Ziegel oder Betonsteinen zu erfolgen. Dachüberstände sind im Ortgang bis 0,30 m und im Traufbereich bis zu 0,60 m zulässig.

Nutzung der Sonnenenergie: Kollektoren oder Solarzellenplatten sind knapp über oder in der Dachfläche, jedoch nur neigungsparallel zulässig.

Bei Grenzbauten hat sich der Nachbauende in Bezug auf Dachneigung und Dachüberstände einem bereits bestehenden Gebäude anzugleichen.

2.3.2 Wandhöhen

Die Wandhöhe wird gemessen von Schnittpunkt Traufwand mit Geländeoberkante des fertigen Geländes bis Schnittpunkt Traufwand mit Oberfläche Dachhaut.

Die zulässigen Wandhöhen sind in der Planzeichnung in den Nutzungsschablonen zu den jeweiligen Teilflächen festgesetzt.

In den Bauanträgen sind das natürliche und das fertige Gelände stets genau darzustellen.

2.3.3 Fassaden

Die Fassaden können in Putz und Holz ausgeführt werden. Als Farben sind gedeckte, matte Töne zulässig.

2.3.4 Fassadenöffnungen unmittelbar über dem Gelände

Öffnungen im unmittelbaren Bereich des Geländes, Kellerlichtschächte und Eingänge müssen zum Schutz vor Oberflächenwasser so über der Geländeoberfläche angebracht sein, dass kein Oberflächenwasser eindringen kann oder müssen wasserdicht ausgebildet werden.

2.3.5 Anbauten

An- und Vorbauten sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, wenn sie sich der Gesamtform und –gestaltung des Hauptbaukörpers unterordnen. Eine Unterordnung liegt vor, wenn der Baukörper weniger als 1/3 der Hauslänge aufweist.

Im Bereich von Anbauten sind flach geneigte Dächer, Flachdächer sowie andere Deckungsmaterialien als bei den Hauptdächern zulässig.

2.3.6 Garagen, Stellplätze

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze zu errichten.

Garagen müssen dem natürlichen Geländeverlauf angepasst werden. Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind bindend.

Die Wandhöhe von Garagen darf 3,00 m nicht überschreiten.

Garagen, die als Grenzbebauung ausgeführt werden, müssen sich in Dachausbildung an die bereits an der Grenze errichteten Garagengebäude anpassen.

Garagen können als Einzel- und Doppelgaragen und als Carports ausgeführt werden.

In der Dachfläche der Garagen sind keine Aufbauten / Gauben zulässig.

2.3.7 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind an den Außenrändern des Baugebiets nur lebende Hecken aus heimischen Gewächsen oder Drahtzäune zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist untersagt. Zaunsockel mit einer Höhe von mehr als 15 cm dürfen in diesen Bereichen nur errichtet werden, wenn sie zur Stützung des dahinter liegenden Geländes notwendig sind.

Betonsäulen sind an Drahtzäunen unzulässig.

Zäune dürfen an der Straßenfront eine Gesamthöhe von 1,20 m, gemessen von der Geländehöhe am Straßenrand, nicht überschreiten.

2.4 Abgrabungen und Aufschüttungen

Entlang der Grundstücksgrenzen darf die natürliche Geländehöhe nicht verändert werden.

Aufschüttungen, Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m über bzw. unter dem natürlichen Geländeverlauf zulässig. Sie sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Gestaffelte Abgrabungen entlang der Gebäude als Terrassierungen mit einer Neigung von max. 60 Grad sind zulässig. Bei Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,50 m sind die nach Bayer. Bauordnung erforderlichen Absturzsicherungen anzubringen.

2.5 Oberirdische Versorgungsleitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

3. GRÜNORDNUNGSPLAN

3.1 Verringerung der Flächenversiegelung / Gewässerschutz

Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

3.2 Grünflächenanteil / Baumanteil

Auf den privaten Flächen ist pro 350 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Planlich oder anderweitig textlich festgesetzte Baumpflanzungen können hierbei angerechnet werden.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind mind. 4 Straßenbäume der 1. oder 2. Wuchsordnung spätestens in der auf die Fertigstellung der Deckschicht folgenden Pflanzperiode durch den Erschließungsträger zu pflanzen.

Im Baugebiet sind auf öffentlichen und privaten Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen durchzuführen.

Die Ausführung auf privaten Flächen hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

3.3 Pflanzgebotslisten der zulässigen Arten für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen

Liste 1, Baumpflanzungen, Straßenbäume und Bäume 1. und 2. Wuchsordnung

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Pyrus pyraster</i>	Wild-Birne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

Liste 2, Sträucher

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i> *	Pfaffenhütchen*
<i>Ligustrum vulgare</i> *	Wolliger Liguster*
<i>Lonicera xylosteum</i> *	Rote Heckenkirsche*
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i> *	Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i> *	Faulbaum*
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i> *	Trauben-Holunder
<i>Viburnum lantana</i> *	Wolliger Schneeball*
<i>Viburnum opulus</i> *	Wasser-Schneeball*

* giftige Pflanzen

Auf privaten Grünflächen sind für die Baumpflanzungen außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme zulässig. Für die Baumpflanzungen des Straßenbegleitgrüns sind Obstbäume nicht zugelassen.

Nicht verwendet werden dürfen auf privaten Grünflächen:
alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze über
2m Wuchshöhe sowie alle Nadelgehölze in Schnitthecken.

Mindestpflanzqualitäten:

Bäume:

Hochstamm, mit Ballen, mind. 3x verpflanzt, mind. 18/20 cm Stamm-
umfang, bei privaten Flächen mind. 12/14 cm

Sträucher:

- mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe

Zeitpunkt der Pflanzung:

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenut-
zung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

3.4 Öffentliche Grünflächen

Die an der Nordgrenze des Baugebiets verlaufende öffentliche Grünfläche dient
zur geregelten Ableitung des außerhalb des Baugebiets anfallenden Oberflä-
chenwassers. Die Ableitung in den Vorfluter am Ostrand des Baugebiets au-
ßerhalb des Geltungsbereichs erfolgt unterirdisch. Der Abflußgraben ist in na-
turnaher Erdbauweise auszuführen.

Bestehende Hecken sind gemäß zeichnerischen Festsetzungen zu erhalten.
Neu zu pflanzende Hecken sind mit Arten der Pflanzliste 2 nach Ziff. 3.3 anzu-
legen und dauerhaft zu erhalten.

Es sind mind. 1 Heckenpflanze pro lfm zu pflanzen. Es ist eine Artenmischung
von mind. 6 Arten zu verwenden. Die ökologische Funktionsfähigkeit der He-
cke ist dauerhaft zu erhalten. Auf den Stock setzen ist nur abschnittsweise
zulässig.

Flurwege sind in Schotterbauweise zulässig.

3.5 Private Freiflächen

An der Westgrenze des Geltungsbereichs ist gemäß zeichnerischen Festset-
zungen ein Graben zur Ableitung des von Westen zufließenden Oberflächen-
wassers zur öffentlichen Grünfläche am Nordrand des Geltungsbereichs zu er-
richten. Die Funktionsfähigkeit ist dauerhaft zu erhalten.

Auf den Parzellen 5/6, 18 und 19 ist am Ostrand eine freiwachsende Hecke gemäß zeichnerischen Festsetzungen und Artenliste 2 nach Ziff. 3.3 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

3.6 Ausgleichsflächen – Zuordnungsfestsetzung gem. § 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 die Grundstücke Flur Nr. 28, Gemarkung Hungersacker und Flur Nr. 170, Gemarkung Weihern festgesetzt.

Diese Ausgleichsfläche werden allen Grundstücksflächen des Baugebietes gem. § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB zugeordnet.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und –maßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

BEBAUUNGSPLAN „ZINZENDORF NORD“ MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

4. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN STÄDTEBAULICHE PLANUNG

4.1 Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter

Im Hinblick auf die erhöhten Anforderungen bei Bebauungen im Hangbereich wird für die Gründung von baulichen Anlagen die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen.

In diesem Zusammenhang wird auch zur Klärung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse die Einschaltung eines Bodengutachters empfohlen.

4.2 Schichten und Hangwasser

Beim Bau von Kellergeschossen sind die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen durch zeitweise ansteigendes Hang- oder Schichtenwasser zu vermeiden. In diesem Zusammenhang werden notwendige Maßnahmen gegen Wassereinbrüche und der Einbau von weißen Wannern empfohlen.

Bei Unterkellerungen oder beim Bau von Kellergeschossen ist damit zu rechnen das aufgrund der Hanglage im Planungsgebiet bei Schneeschmelze oder Starkregen Wasser aus höher gelegenen Bereichen abfließen kann.

Entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Vernässungen oder Feuchteschäden sind erforderlich.

Bei Anordnung von Gebäudeöffnungen wie Fenster und Türen im Keller- und Terrassenbereich sowie bei der Anordnung von Auffüllungen und Abgrabungen, ist dies zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist zu vermeiden.

Es wird empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (z.B. Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen.

4.3 Versickerung und Ableitung von Regenwasser / Schmutzwasser

Gem. Art. 42 BayBO ist der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Regenwassers verantwortlich.

Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird hingewiesen

Schmutzwasser wird über ein gemeindliches Abwassersystem entsorgt. Bei Entwässerung von Ebenen unter der für die Bauparzelle angegebenen Höhenkote ist die Rückstauenebene des Kanals zu berücksichtigen (Straßenoberkante) und eine Entwässerung gem. Vorgaben der gemeindlichen Entwässerungssatzung auszuführen. Es wird empfohlen Ebenen unter der angegebenen Höhenkote durch Hebeanlagen zu entwässern und das Schmutzwasser über die Rückstauenebene zu heben.

Auf Grund der Hanglage des Baugebietes ist bei Grundstücken, die unter Straßenniveau liegen, nicht gewährleistet, dass der Keller mittels Freispiegelleitung entwässert werden kann. Bei Bedarf ist hier ggf. eine Hebeanlage zu installieren.

4.4 Erdgeführte Ver- und Entsorgungsleitungen

Auf die Hinweise des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ im Rahmen der Erschließungsplanung wird hingewiesen. Bei Erdarbeiten in Leitungsbereichen ist die Fa. Heider zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen abzustimmen. Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE Bestimmungen hingewiesen.

4.5 Umwelteinflüsse / landwirtschaftliche Nutzung

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie Hofstellen im bestehenden Ort werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen.

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:

- Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Staubmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- Lärmmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

4.6 Nichtanfahrbarkeit von Parzellen für Müllentsorgung

Aufgrund berufsgenossenschaftlicher Vorschriften dürfen Entsorgungsfahrzeuge (außer zu Wendezwecken) nur vorwärts fahren. Entsprechend dieser Regelung müssen Sackgassen, wenn sie befahren werden sollen, eine ausreichend große Wendemöglichkeit haben. Der Mindestdurchmesser, den ein übliches dreiachsiges Müllfahrzeug mit einer Länge von 10,0 m für ein Wendemanöver

benötigt, liegt bei 18 m (Mittelpunkt überfahrbar). Zudem muss außerdem sichergestellt sein, dass beiderseits an Straßen ein Freiraum von mind. 0,50 m besteht, um eine Quetschgefahr auszuschließen. Die Parzellen an den Wendepunkten (Nr. 8-19) können von den Entsorgungsfahrzeugen nicht angefahren werden. Mülltonnen und dergleichen sind an den gekennzeichneten Stellen innerhalb der öffentlichen Straßen bereit zu stellen.

4.7 Archäologische Bodenfunde

Sollten in diesem Baugebiet archäologische Bodenfunde angetroffen werden, ist umgehend das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, Keplerstr. 1, 93047 Regensburg, Tel (0941) 5 31 53 oder die untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Regensburg Tel. 0941 / 40090 - entsprechend Art. 7 und 8 des Bayerischen Denkmalpflegegesetzes - zu verständigen. Im Falle von auftauchenden Bodendenkmälern werden Ausgrabungen auf Kosten des Maßnahmenträgers notwendig.

Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

4.8 Brandschutz

Der Einsatz von Rauchmeldern in Wohngebäude kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es wird empfohlen die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.

Ausreichende Löschwasserversorgung: Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 bei 1.600 l/min. Hydranten sollten in einem Abstand von 80 m bis 100 m errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit dem örtlichen Kommandanten der Feuerwehr abzustimmen.

Planverfasser:

Architekt Manfred Winkler,
Straubinger Str. 56, 93086 Wörth a. d. Donau

Landschaftsarchitekt Bernhard Bartsch
Pommernstraße 20, 93073 Neutraubling

Wörth, den 27.10.2008

.....

.. Stempel / Unterschrift

Ausgefertigt:

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

Wörth a. d. Donau, den

.....

(Stempel / Unterschrift)