

BEBAUUNGSPLAN "SANDMÜLLERWIESEN", TEILABSCHNITT B IN DER STADT WÖRTH/DONAU

Aufgrund der Par. 2 und 3 Abs. 2, 4, 9 und 10 BauGB i.d.F. vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253), der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.90 (BGBl. I S.132), der Verordnung über die Festsetzungen im Bebauungsplan, des Art. 98 Abs. 1 der BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erläßt die Stadt Wörth a.d.Donau folgende

SATZUNG

§ 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen

Die Planzeichnung in der Fassung vom 12.04.1996 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Teilabschnitt B, ist in der Planzeichnung vom 12.04.1996 dargestellt.

§ 3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in:

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des §4 BauNVO
2. Öffentliche Verkehrsflächen
3. Öffentliche Grünflächen
4. Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

Soweit sich aus der Ausnutzung der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschößzahlen nicht geringere Werte ergeben, werden die im Plan ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschößflächenzahlen festgesetzt.

§ 5 Bauweise

Gemäß der Eintragung im Bebauungsplan wird die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

§ 6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zulässig. Darüberhinaus sind in den seitlichen Abstandsflächen zwischen den Hauptgebäuden Garagen zulässig, soweit sie nicht ohnehin gemäß § 8 Abs.1 auf bestimmten Flächen festgesetzt sind.

§ 7 Stellung der baulichen Anlagen

Die Richtungen der wesentlichen Gebäudelängsseiten sind parallel zu den Firstrichtungen der Gebäude zu erstellen.

§ 8 Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Abs. 1 Erfolgt eine Festsetzung von Flächen für Garagen, so ist die Errichtung von Garagen auf den privaten Grundstücksflächen nur auf diesen Flächen zulässig.

Abs. 2 Die Breite der für Stellplätze und Zufahrten zu Garagenanlagen befestigten Flächen darf maximal 5,0 m betragen. Für die Befestigung der Stellplätze sind Materialien zu erwenden, deren Ausbildung eine teilweise Wasserdurchlässigkeit gewährleistet (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfugen).

§ 9 Aufschüttungen und Abgrabungen

Abs. 1 Die natürliche Geländeoberfläche darf nicht durch Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb des Baugrundstückes verändert werden. Kellergeschosse von Gebäuden dürfen weder ganz noch abschnittsweise durch Abböschungen freigelegt werden.

Abs. 2 Stützmauern sind grundsätzlich unzulässig.

§ 10 Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig.

§ 11 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig.

§ 12 Gestaltung der baulichen Anlagen

Abs. 1 Dächer

1. Alle Haupt- und Nebengebäude sind mit zwischen 38 und 42° geneigten Satteldächern auszuführen.
2. Als Dacheindeckungsmaterial sind naturrote Ziegel zu verwenden.
3. Die zulässigen Kniestockhöhen sind den Regelquerschnitten zu entnehmen. Die Kniestockhöhe wird gemessen von der Oberkante der Rohbaudecke des Dachgeschoßfußbodens bis zum Einschnitt der Dachsparrenunterkante in die Außenwandflucht.
4. Dachüberstände sind an der Traufe bis maximal 0,4 m und am Ortgang bis maximal 0,1 m zulässig. Als Eingangs- oder Terrassenüberdachungen können größere Dachüberstände ausnahmsweise zugelassen werden.
5. Trauf- und Ortgangverblendungen sind unzulässig.
6. Firste sind mittig zum Baukörper anzulegen.

Abs. 2 Dachaufbauten und sonstige Dachelemente

1. Dachaufbauten und sonstige Dachelemente sind nur zulässig, wenn sie sich in Form, Material, Größe und Anzahl der Hauptdachfläche unterordnen und in die Gesamtgestaltung des Baukörpers einfügen. Dachgauben sind als stehende Gauben auszuführen.
2. Dachgauben und liegende Dachfenster müssen zum Ortgang einen Abstand von mindestens 1,20 m und untereinander einen Abstand von mindestens 0,90 m haben. Sie dürfen innerhalb einer Dachfläche nicht kombiniert werden.
3. Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten liegenden Dachfenster oder Gauben darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.

Abs. 3 Besondere Bauteile der Fassade

Erker, Quergiebel etc. sind nur zulässig, wenn sie sich in ihrer Größe, Proportion und Gestaltung dem Hauptbaukörper unterordnen. Die Tiefe dieser Bauteile darf max. 1,50 m betragen.

Abs. 4 Außenwände

1. Zulässige Giebelbreiten, maximale Geschoßhöhen sowie maximale Kniestockhöhen sind entsprechend der Regelquerschnitte auszuführen.
2. Die Erdgeschoßfertigfußbodenoberkante darf maximal 0,30 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Bezugspunkt für diese Höhe ist der Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der talwärts des Gebäudes liegenden Geländeoberfläche.
3. Die Außenwände der Gebäude sind als verputzte und gestrichene Mauerflächen herzustellen. Der Putz ist ohne Unterbrechung bis zum Boden zu führen; Sockelverkleidungen sind unzulässig. Ornamentputze sind nicht zulässig.
4. Die Verwendung von grellen Farben für Fassadenputz und Außenanstrich sowie das Verkleiden der Außenwände mit Asbestzement- oder Kunststoffplatten ist unzulässig. Der Sockel ist in der Farbe der Außenwand zu streichen.

Abs. 5 Einfriedungen

1. An Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur Einfriedungen aus Hecken (heimische Büsche und Sträucher) sowie ortsbildgerechte Holzlattenzäune mit einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.
2. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind auch Einfriedungen als 1,0 m hohe hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig.
3. Müllbehälter, Klingel- und Sprechanlagen sind nach Möglichkeit in die Baukörper zu integrieren. Anderenfalls sind sie unauffällig in Art und Farbgebung auszuführen und einzugrünen.

§ 13 Immissionsschutz

- Abs. 1 Fenster zu Tagesaufenthaltsräumen und Schlafzimmern müssen mindestens der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) entsprechen (Schalldämmmaß 35 - 39 dB).
- Abs. 2 Die Dachhaut ist so zu dämmen, daß ein bewertetes "Schalldämmmaß R_w " von mindestens 40 dB erreicht wird.
- Abs. 3 Die Grundrißgestaltung der Dachgeschoßausbauten sollte so erfolgen, daß für Schlafräume und Kinderzimmer ein zusätzliches Fenster zum Be- und Entlüften an der jeweiligen Gebäudenordseite vorgesehen werden kann. Die Schallschutzfensterklasse muß den festgelegten Anforderungen entsprechen.
- Abs. 4 Die Terrassenbereiche sollten als Wintergärten ausgebildet sein. Dabei müssen die Glasflächen ebenfalls der Schallschutzfensterklasse 3 entsprechen.

§ 14 Grünordnerische Festsetzungen

Abs. 1 Private Grünflächen

1. Eine Befestigung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist nur zur Herstellung von notwendigen Zufahrten, Zugängen und Terrassen bis zu 20 qm zulässig.
2. Pro 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum I. Wuchsordnung oder 1 Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen und zu unterhalten. Auf die Pflanzliste im Anhang wird verwiesen.
3. In allen den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zugewandten Gartenflächen sind standortuntypische, exotische Gehölze (insbesondere Zypressen, Wacholder- und Lebensbaumarten) sowie Nadelbäume unzulässig.

Abs. 2 Straßenbegleitgrün

Im Bereich der Straßen und Wege sind an den gekennzeichneten Stellen insbesondere zur Gliederung des Parkstreifens heimische Gehölze zu

pflanzen. Die jeweiligen Vegetationsflächen müssen eine Mindestgröße von 4 qm aufweisen.

Abs. 3 Pflanzliste

Die im Anhang enthaltene Pflanzliste gilt für öffentliche und private Begrünungsmaßnahmen.

§ 15 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt in Kraft mit der ortsüblichen Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens sowie der ortsüblichen Bekanntmachung derjenigen Stelle, bei welcher der Plan während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht und Auskunft bereitgehalten wird.

Regensburg, 12.04.1996/MSeY

Hinweise zur Satzung

1. Im Baugenehmigungsverfahren können zu den Bauvorlagen für die einzelnen Bauvorhaben Freiflächengestaltungspläne gefordert werden.
2. Für den Bereich des Baugebietes liegen keine konkreten Grundwasserbeobachtungen vor. Soweit die Untergrundverhältnisse beurteilt werden können, muß zeitweise mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden. Je nach der örtlich anzutreffenden Durchlässigkeit des Untergrundes und wegen der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkregen, langen Nässeperioden oder Schneeschmelze Schichtwasser oberflächennah auftreten.
3. Es wird deshalb empfohlen, Baugrunduntersuchungen durchzuführen und beim Bau von Kellern die notwendigen Vorkehrungen gegen Wassereinträge bzw. Vernässung des Mauerwerks zu treffen.
4. Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems ist eine Versickerung der unverschmutzten Dachabwässer anzustreben. Ein Nachweis über die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist erforderlich.
5. Bestehende Kanaltrassen werden als nachrichtliche Übernahmen in der Planzeichnung gekennzeichnet.
6. Aus den Bauvorlagen für die einzelnen Hochbauten muß die Farbgestaltung der einzelnen Gebäude ersichtlich sein.
7. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach § 8 DSchG und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzugeben.

Regensburg, 12.04.1996/SeyM

Anhang

Pflanzliste zu § 14 Grünordnerische Festsetzungen (Öffentliche und private Begrünungsmaßnahmen):

Laubbäume 1. Ordnung

Acer Platanoides	Spitzahorn
Acer Pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus Hippocastanum	Kastanie
Juglans Regia	Walnuß
Quercus Petraea	Traubeneiche
Quercus Robur	Stieleiche
Tilia Cordata	Winterlinde

Sträucher

Corylus avallana	Haselnuß
Crataegus laevigata agg.	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna agg.	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Heckenrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball