



### Präambel

Die Gemeinde Wörth erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, § 9 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG), Art. 4 des Gesetzes über den Schutz, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt den Bebauungsplan Nr. 2.14 "Gewerbegebiet Hörlkofen Nordost, 1. Bauabschnitt" der Gemeinde Wörth in seinem Geltungsbereich.

### I. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet ist als Gewerbegebiet i. S. § 8 BauNVO festgesetzt.  
Im Gewerbegebiet sind Lagerhäuser, Lagerplätze, Einzelhandelsbetriebe, Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen, Beherbergungsbetriebe, Logistikbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Mobilfunkmasten, Mobilfunkantennen sowie als gewerbliche Hauptanlage oder fernmeldetechnische Nebenanlage sowie Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig. Die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen

- Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.
- Die Wandhöhe ist im Teile als Obergrenze festgesetzt. Bezugspunkte für die Wandhöhe sind der Fertigfußboden EG und beim Satteldach der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut bzw. die Oberkante Attika beim Flachdach. Bei technischen Aufbauten und Anlagen ist der obere Bezugspunkt die Oberkante der Anlage bzw. des Aufbaus. Die Oberkante Fertigfußboden EG wird auf 506,25 m üNN festgesetzt. Von diesem Maß darf nach oben und unten um jeweils bis zu 0,25 m abgewichen werden.
- Technische Aufbauten und Aufbauten zur Belichtung dürfen auf Flachdächern auf einer Fläche von insgesamt bis zu 15% der Dachfläche die festgesetzte Wandhöhe um bis zu 3,0 m überschreiten. Sie sind soweit möglich in größeren Einheiten zusammenzufassen. Technische Aufbauten müssen dabei einen Mindestabstand von 3,0 m zur Gebäudekante einhalten.

#### 3. überbaubare Grundstücksflächen

- Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.
- Freilager sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### 4. Gestaltung

- Als Dachform ist im Gewerbegebiet das Flachdach und das Satteldach mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad zulässig.
- Dacheindeckung: bei Satteldächern mattes Blech. Für Zwischenbauten oder untergeordnete Bauteile ist transparente Eindeckung zulässig.
- Solaranlagen sind auf der gesamten Dachfläche in der Dachfläche zulässig. Bei Flachdächern sind sie auch aufgeständert zulässig. Aufgeständerte Anlagen auf Flachdächern sind min. 2,0 m vom Rand des Daches zurückzusetzen. Sie dürfen die festgesetzte Wandhöhe um bis zu 1,0 m überschreiten.
- Die Fassaden der einzelnen Gebäude sind in einem einheitlichen Erscheinungsbild zu gestalten. Grelle oder spiegelnde Farben bzw. Oberflächen sind unzulässig. Für kleinere Fassaden- oder Bauteile sind auch stark abgetönte Farben zulässig.
- Gebäude sind ab einer Länge von mehr als 40 m durch eine deutliche vertikale Gliederung der Fassade zu strukturieren.
- Werbeanlagen  
Beleuchtete oder selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Spruchbänder sind unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe bzw. Attika zulässig. Sie dürfen max. 5 % der Fassadenfläche bedecken.
- Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Geländemodellierungen sind zulässig. Höhen sprünge sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren oder mit begrünter Stützmauern auszubilden. An den Grundstücksgrenzen ist an das Gelände des jeweiligen Nachbargrundstückes anzugleichen.
- Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,20 m zulässig. Sie dürfen nicht als Mauer ausgeführt werden. Zur Geländeoberfläche ist ein Mindestabstand von 0,1 m einzuhalten.

#### 5. Zufahrten, Stellplätze

- Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Sofern mehr als 5 Stellplätze zusammenhängend errichtet werden, sind diese als gemeinsame Anlage zu errichten. Dabei ist je 6 Stellplätze 1 Baum zu pflanzen. Die Größe der Baumscheibe beträgt mindestens 2,5 x 5,0 m.
- Für die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wörth in der jeweils gültigen Fassung.
- Eine Zufahrt zu Stellplätzen ist von der Ziegeleistraße aus unzulässig.

#### 6. Grünordnung

- Für alle Pflanzungen sind nur standortgerechte und klimaverträgliche, bevorzugt gebietsheimische Laubgehölze zulässig. Bei Obstbäumen sind regionaltypische standortgerechte Sorten zu verwenden. Die nach den Festsetzungen dieser Satzung neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neupflanzung in gleicher Qualität zu ersetzen.
- Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Pflanzgrößen und Mindestqualitäten festgesetzt:  
Laubbäume 1. bis 3. Ordnung:  
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm  
Obstbäume:  
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm  
Sträucher:  
Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150 cm
- Die festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung ist als Vegetationsmosaik mit naturnahen Hecken, Laubbäumen 3. Ordnung und extensivem Grünland auszubilden. Die Heckenstrukturen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 50 % der Pflanzfläche herzustellen. Die Mindestbreite der Hecken beträgt 5 Meter, pro 2 Quadratmeter Pflanzfläche ist mindestens 1 Gehölz zu verwenden. Die Hecken sind als naturnaher freiwachsende Hecken zu entwickeln, ein Formschnitt ist unzulässig. Gehölzfreie Bereiche sind als mageres extensives Grünland auszubilden. Die Heckpflanzung enthält mindestens 2 % Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualitätsstufe Heister und mindestens 80 % Sträucher. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 15 m Länge mind. 1 Laubbaum, Qualitätsstufe Hochstamm, zu pflanzen. Zu verwenden sind Bäume 1. Ordnung, z. B. Stiel-Eiche, Winter-Linde, Spitz- und Berg-Ahorn o.ä.
- Innerhalb der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung ist die Anlage der notwendigen Flächen für die Feuerwehr sowie von Wegen zulässig. Diese sind mit Rasenfugen- oder Rasengittersteinen zu befestigen. Entlang der Ziegeleistraße darf die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen durch bis zu 2 Zufahrten mit einer Breite von jeweils höchstens 10 m unterbrochen werden. Durch diese Zufahrten dürfen keine Stellplätze erschlossen werden.

- Flachdächer sind zu einem Anteil von min. 60% extensiv oder intensiv zu begrünen. Notwendige technische Aufbauten ohne Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung sind davon ausgenommen, sie dürfen einen Gesamtflächenanteil von max. 10 % einnehmen. Die durchwurzelbare Substratstärke der Dachbegrünung muss mind. 0,15 m betragen. Für die extensive Dachbegrünung ist, soweit funktionell möglich, grundsätzlich Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft des Vegetationsspektrums Sedum - Moos - Kraut zu verwenden.
- Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist spätestens in der 2. Pflanzperiode nach Rechtskraft des Bebauungsplanes herzustellen.
- Die Anlage von Schotter-/ Steingärten ist unzulässig.

#### 7. Artenschutz - Maßnahmen zur Vermeidung

- Die Beleuchtung ist so auszuführen, dass kein starkes Streulicht auf die angrenzenden Bereiche fällt. Dies betrifft sowohl die Baustellen- als auch die spätere Baugeländebeleuchtung. Es sind insektenferndliche Leuchtmittel zu verwenden.
- Durchgehende transparente Durchgänge oder stark spiegelnde Glasflächen sind zu vermeiden bzw. durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem, bedrucktem oder gleichwertigem Vogelschutzglas zu entschärfen.

#### 8. Immissionsschutz

##### 8.1 Baulicher Schallschutz

Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die nachfolgend genannten erforderlichen gesamten bewerteten Bauschallschall-Äquivalenzzustände als Anforderung an die Luftschallschallschutzmaßnahmen eingehalten werden:

- erf. R'w,ges = 35 dB für Büroräume und Ähnliches
- erf. R'w,ges = 39 dB für Ruheräume, Unterrichtsräume und Ähnliches

Für nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist die Einhaltung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach DIN 4109 unter Berücksichtigung der konkreten Anordnung schutzbedürftiger Räume und unter Berücksichtigung der erhöhten Schutzbedürftigkeit zur Nachtzeit im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, müssen Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden. Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von A = 10 m<sup>2</sup>) nicht überschreiten.

Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB eine Ausnahme zugelassen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringere Schallschallschutzmaßnahmen unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind.

#### 9. Ausgleichsflächen

Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt werden gemäß der Begründung eine 4.290 qm große Teilfläche aus dem Okokonto der Georg Woltzik OHG auf dem Grundstück Flurnummer 291 der Gemarkung Walpertskirchen, Gemeinde Walpertskirchen sowie eine 3.020 qm große Teilfläche aus dem Okokonto der Georg Woltzik OHG auf dem Grundstück Flurnummer 1080, der Gemarkung Wörth, Gemeinde Wörth abgebaut.

### II. HINWEISE

- Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Für die qualitative Bewertung der Regenwasserabflüsse ist das Regelwerk DWA-A 102 maßgeblich.
- Bodendenkmale, die während der Bauarbeiten gefunden werden unterliegend der Meldepflicht nach Bayerischen Denkmalschutzgesetz. Sie sind der zuständigen Behörde unverzüglich zu melden.
- Im Bereich von Bodendenkmalen bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7.1 Denkmalschutzgesetz, die in einem eigenständigen Verfahren bei der unteren Denkmalenschutzbehörde zu beantragen ist.
- Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für den Bereich der privaten Freiflächen vorzulegen. Die Anordnung der Stellplätze, Verkehrsflächen, deren Oberflächenbefestigung, die Höhenentwicklung des Geländes sowie Art und Umfang der Begrünung des Grundstückes sind darzustellen.
- Im Rahmen des Genehmigungs- oder Freistellungsverfahrens soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Abs. 2 BauVorIV die Vorlage lichtimmissionsschutzfachlicher Gutachten angeordnet werden. Darin ist qualifiziert nachzuweisen, dass durch die jeweiligen konkreten Planungen der gewerblichen Anlagen keine erheblichen Belästigungen durch Raumauflagerung oder Blendung im Sinne der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) in der schutzbedürftigen Nachbarschaft verursacht werden.
- Im Rahmen des Genehmigungs- oder Freistellungsverfahrens für gewerbliche Nutzungen ist der Nachweis zu erbringen, dass an den benachbarten Immissionsorten (schutzbedürftige Nutzungen im Sinn der DIN 4109) außerhalb des Bebauungsplangebietes die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden.
- Die Nutzung von Regenwasser, z. B. zur Freiflächenbewässerung, wird empfohlen.
- Für die Abstandsflächen gelten die gesetzlichen Regelungen der BayBO.

### Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Wörth, den .....  
Gneißl, 1. Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie des Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Wörth, den .....  
Gneißl, 1. Bürgermeister

# GEMEINDE WÖRTH LANDKREIS ERDING

## BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 2.14

# "GEWERBEBEGEBIET HÖRLKOFEN NORDOST II, BAUABSCHNITT 2a"

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER:

plg | Planungsgruppe  
Strasser

PLANUNGSGRUPPE  
STRASSER GmbH  
MARIENSTR. 3  
83278 TRAUNSTEIN  
TEL. 0861 / 98987-0  
E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE

23043\_H:\Projekte Stadt\cad\GE Hörlkofen\Planung\BP Gewo Phase 2.DWG  
Bearbeitung: Dipl.-Ing. A. Jurina, Stadtplaner, Dipl.-Ing. (FH) P. Rubbeck, Landschaftsplaner

TRAUNSTEIN, DEN 07.10.2024



### LEGENDE

#### A. Für die Festsetzungen

- Baugrenze
- WH=11,5  
Wandhöhe in Metern als Obergrenze (z. B. 11,5 m)
- öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

- Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier Ortsrandeingrünung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

#### B. Für die Hinweise

- Flurnummer (z. B. 1340)
- bestehende Flurstücksgrenze
- Baumpflanzung, Standortvorschlag