

Die Gemeinde Wörth erlässt gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB), i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998, S. 137), geändert durch Gesetze vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902), vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch den Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i. V. mit dem Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1124), vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 4. August 1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), geändert durch Gesetze vom 10. Juli 1998 (GVBl. S. 389), vom 24. Juli 1998 (GVBl. S. 439) diese 1. Änderung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Breitötting als

## SATZUNG

### A. FESTSETZUNGEN

#### 1. Geltungsbereich

----- = Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

#### 2. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Dorfgebiet „MD“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 5 BauNVO festgesetzt. Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

#### 3. Maß der baulichen Nutzung

Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf 2 je Wohngebäude festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

#### 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

a) Im Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

b) - - - - - = Baugrenze

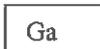
c) LBG = landwirtschaftliche Betriebsgebäude

5. Private Verkehrsflächen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Wege

a)  = private Verkehrsfläche

▶  = Zufahrt

b) Die Errichtung von Stellplätzen ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

 = Fläche für Garagen

c) Öffentliche Verkehrsflächen sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

d) Sämtliche Fußwege und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen (Abflussbeiwert Max. 0,6).

6. Grünordnung

a) Private Grünflächen  
 = Von Bebauung freizuhalten Fläche mit folgender Nutzung:

A : Ortsbildprägende Grünflächen

b) Öffentliche Grünflächen sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

7. Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

Unverschmutztes Niederschlagswasser soll weitgehend auf dem Baugrundstück zurückgehalten werden. Ausreichend große Versickerungsflächen sollen auf den jeweiligen Bauparzellen eingeplant werden.

8. Vermaßung

 = Maßzahl in Metern; z. B. 12,50 m





## D. BEGRÜNDUNG

### 1. Allgemeines

Der Gemeinderat hat am 2. August 1999 beschlossen, für den Ortsteil Breitötting eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Ziel der Planung war, den dörflichen Charakter Breitöttings zu erhalten und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Die Satzung wurde mit Schreiben vom 04.06.2002 rechtsaufsichtlich genehmigt. Mit Beschluss vom 13.05.2002 wurde die Änderung der Satzung in einem Teilbereich beschlossen. Mit der Änderungsplanung wurde die Gemeindeverwaltung beauftragt.

### 2. Örtliche Gegebenheiten

Das ca. 2.000 m<sup>2</sup> große Änderungsgebiet liegt zentral in Breitötting am Rand der östlich an das Sempt- und Schwillachtal angrenzenden Altmoränenlandschaft. Es besteht keine leistungsfähige Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr. Das Gebiet ist in sich leicht bewegt und von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Die Bebauung des Umgriffs umfasst derzeit noch drei landwirtschaftliche Hofstellen.

### 3. Planungsrechtliche Situation

Im Flächennutzungsplan (Fassung vom 12.3.1986) ist der Teil des Änderungsgebietes als Dorfgebiet dargestellt.

### 4. Planungsziele und Inhalt der Änderung

Wesentliches städtebauliches Ziel ist die Sicherung der landwirtschaftlichen Höfe und des damit verbundenen dörflichen Charakters von Breitötting.

Breitötting wird durch die noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe wesentlich geprägt. Die städtebaulichen Voraussetzungen für den Erhalt dieser Höfe sollen optimiert werden. Deshalb soll auf der Hofstelle ein Haus für den Hofnachfolger errichtet werden. Aufgrund der Aufteilung der Bebauung des Betriebsgrundstückes kommt eine Bebauung innerhalb der existierenden Baugrenzen nicht in Betracht. Durch die beabsichtigte Bebauung muss die Ausweisung einer ortsbildprägenden Grünfläche geringfügig geändert werden.

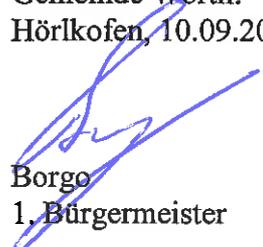
Die Zulässigkeit von Gebäuden wird auf solche beschränkt, die der landwirtschaftlichen Betriebsführung dienen. Damit verbunden wird eine Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf maximal drei Wohnungen je Wohngebäude.

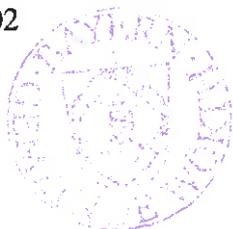
Das dörfliche Ortsbild wird wesentlich auch durch Freiflächen – Wiesen, Obstgärten -- bestimmt, die den Ortsteil im Inneren gliedern oder ihn an seinen Rändern zur freien Landschaft hin abgrenzen. Diese Freiflächen sind daher mit in das Satzungsgebiet

einbezogen und als „von Bebauung freizuhaltende Flächen“ mit entsprechender Nutzung festgesetzt.

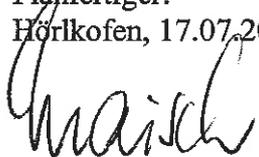
Im übrigen enthält die Änderung unter „Hinweise“ die Forderung nach möglichst geringer Bodenversiegelung.

Gemeinde Wörth:  
Hörkofen, 10.09.2002

  
Borge  
1. Bürgermeister



Planfertiger:  
Hörkofen, 17.07.2002

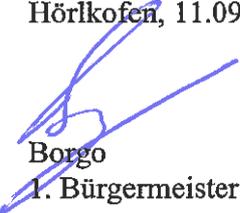
  
Maisch  
Geschäftsleitender Beamter

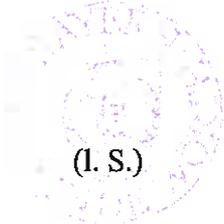
Planungsstand: 05.09.2002

## E. VERFAHRENSVERMERKE

Das Änderungsverfahren der Satzung wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch Beschluss des Gemeinderates am **13.05.2002** eingeleitet. Der Änderungsbeschluss wurde am **19.07.2002** gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

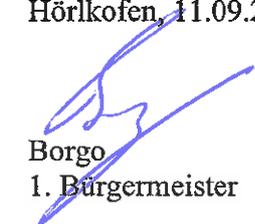
Hörlkofen, 11.09.2002

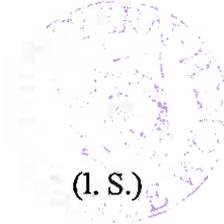
  
Borgo  
1. Bürgermeister

  
(I. S.)

Die öffentliche Auslegung gem. § 34 Abs. 5 i. V. m. § 13 Nr. 2, § 3 BauGB wurde vom **29.07.2002** bis **02.09.2002** durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **29.07.2002** gem. § 34 Abs. 5 i. V. m. § 13 Nr. 3, § 4 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die öffentliche Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht am **19.07.2002**, mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Anregungen vorgebracht werden können.

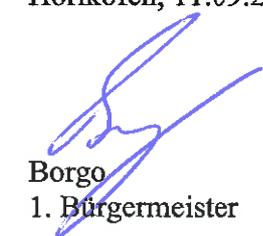
Hörlkofen, 11.09.2002

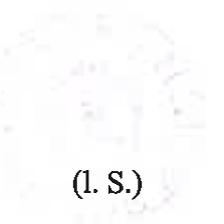
  
Borgo  
1. Bürgermeister

  
(I. S.)

Nach Fassen der Einzelbeschlüsse über die fristgerecht eingegangenen Anregungen der Bürger und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, hat der Gemeinderat die Änderung am **09.09.2002** gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

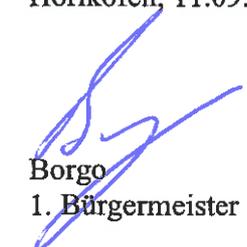
Hörlkofen, 11.09.2002

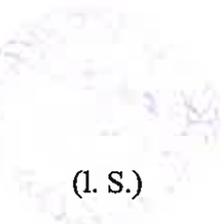
  
Borgo  
1. Bürgermeister

  
(I. S.)

Die Satzung wurde mit Schreiben vom **11.09.2002** dem Landratsamt Erding angezeigt. Eine Genehmigung war nicht erforderlich, da die Satzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde. Der Satzungsbeschluss mit dem Hinweis, wo die Satzung eingesehen werden kann, wurde am **11.09.2002** gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 und 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist die Satzung gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Hörlkofen, 11.09.2002

  
Borgo  
1. Bürgermeister

  
(I. S.)