



1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.10 "Altes Rathaus"

Gemeinde Wörth, Landkreis Erding

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.10 "Altes Rathaus" umfasst die Flurstücksnummern 1101, 1101/3, 1101/4, 1099/1, 1099/2 T, 1037/2 T und 1037/12 T der Gemarkung Wörth.

Die Gemeinde Wörth, Landkreis Erding, erlässt gemäß §§ 2, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch BauGB, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als Satzung. Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan in der bisher gültigen Fassung, mit Ausnahme der dortigen Festsetzung B.1.2 (MD)

Planfertiger: Reinhard Lindner, Architekt
Am Pfründeweg 5
85457 Wörth

Plandatum: 23.11.2020

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- A.1. Geltungsbereich**
 - A.1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- A.2. Verkehrsflächen**
 - A.2.1 öffentliche Verkehrsfläche
 - A.2.2 Privatweg, benutzbar für Öffentlichkeit
 - A.2.3 Zufahrt Grundstücke von Kreisstraße ED 4 aus
- A.3. Allgemeines**
 - A.3.1 Baugrenzen, mit Numerierung des Bauraumes, z.B. Bauraum 1
 - A.3.2 überbaubare Flächen für Nebenanlagen, wie Müllbehälter usw.
 - A.3.3 überbaubare Flächen für erdgeschossige Anbauten im Bereich des Bauraumes 1

- A.3.4 vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
- A.3.5 Stützwand zulässig, Höhe maximal 0,50 m über dem Bestandsgelände
- A.4. Garagen und Stellplätze**
 - A.4.1 Flächen für Tiefgaragen
 - A.4.2 Flächen für Einhausung der Tiefgaragenrampe. Der Vorplatz ist so zu gestalten, dass Begegnungsverkehr möglich ist, ohne dass das einfahrende Fahrzeug auf öffentlichen Verkehrsflächen anhalten muss.
 - A.4.3 Flächen für private Stellplätze
 - A.4.4 Flächen für Garagen und Carports, die Festlegungen in der gemeindlichen Stellplatzsatzung, insbesondere im Hinblick auf Stauräume sind zu beachten

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- B.1 Maß der baulichen Nutzung**
 - B.1.1 Nutzungsziffern
 - B.1.1.1 GR 222(194) Maximal zulässige Gesamtgrundfläche in m² inkl. der in B 2.1 genannten Bauteile, mit Klammerwert der maximal zulässigen Grundfläche für das Hauptgebäude (ohne Balkone, Terrassen und Kelleraußentreppe, etc.) z.B. 222(194). In Bauraum 1 darf der Wert für das Hauptgebäude um 64 m² überschritten werden, und zwar durch die erdgeschossigen Anbauten im Osten und Westen. Durch alle versiegelten Flächen darf bei der GRZ eine Obergrenze von 0,6 erreicht werden, bezogen auf die Eingriffsfläche.
 - B.1.1.2 GF 646 Maximal zulässige Geschoßfläche, z.B. 646 m² bezogen auf die Außenmaße der Gebäude in allen Vollgeschossen (entsprechend § 20 BauNVO).
 - B.1.2 Zahl der Vollgeschosse / Höhenentwicklung / Abstandsflächen
 - B.1.2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: maximal 3 Vollgeschosse, wobei das 3. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt.
 - B.1.2.2 Wandhöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO): Höchstzulässige Wandhöhe: 6,60 m (bezogen auf Oberkante fertiger Fußboden im EG = festgesetztes Gelände am Haus), gemessen Schnittpunkt Außenkante Wand mit Oberkante Dachhaut an der Traufseite. Oberkante Brüstung der erdgeschossigen Anbauten in Bauraum 1, maximal 4,0 m.
 - B.1.2.3 Firsthöhe: Höchstzulässige Firsthöhe: 10,85 m (bezogen auf Oberkante fertiger Fußboden im EG), gemessen Schnittpunkte Oberkante Dachhaut im First

- B.1.2.4 Die Höhenlage des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss wird auf 505,45 m über Normal Null festgesetzt.
- B.1.2.5 Die Abstandsflächen gemäß gemeindlicher Abstandsflächensatzung vom 25.01.2021, gültig ab 01.02.2021, sind einzuhalten.
- B.2 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise**
 - B.2.1 Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ist zulässig für:
 - Terrassen bis zu einer Tiefe von maximal 4,00 m
 - Balkone bis zu einer Tiefe von maximal 2,00 m
 - B.2.2 Bauweise Es wird offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
 - B.2.3 Die längere Gebäudeseite ist als Traufseite auszubilden (siehe auch Festsetzung Firstrichtung).
 - B.2.4 Geländeaufschüttungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zu Grundstücksgrenzen hin muss das Gelände in seiner ursprünglichen Höhe verbleiben, oder wieder hergestellt werden. Abgrabungen zur Belichtung von Kellerräumen sind unzulässig.
- B.3 Dächer**
 - B.3.1 Für die Hauptgebäude sind ausschließlich gleichseitige Satteldächer zulässig. Für die erdgeschossigen Anbauten in Bauraum 1 sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Diese sind, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden, zu begrünen.
 - B.3.2 Die zulässige Dachneigung der Hauptdächer wird auf 30 bis 36 Grad festgesetzt.
 - B.3.3 Als Dacheindeckung bei den Hauptdächern sind nur Dachpannen in Rot-, Braun-, und Grautönen zulässig. Unzulässig sind grelle, reflektierende und glänzende Materialien.
 - B.3.4 Dachaufbauten und Zwerchhäuser: Dacheinschnitte sind unzulässig. Bei Dachaufbauten und Zwerchhäusern sind ausschließlich abgeschleppte Dächer mit einer Neigung von 5 bis 10 Grad zulässig. Als Dacheindeckung sind Edelstahlbleche in Bahnen, z.B. Kupfer oder Uginox zulässig. Die Summe der Ansichtsbreite aller Dachaufbauten darf maximal 40% der darunter liegenden Fassade betragen, gerechnet je Dachseite. Bei Zwerchhäusern darf die zulässige Wandhöhe gemäß B.1.2.2 überschritten werden. Das höchst zulässige Maß beträgt hier 8,55 m. Dachgauben und Zwerchhäuser müssen von der Giebelaußenwand einen Abstand von mindestens 1,50 m haben. Firste von Dachgauben und Zwerchhäusern müssen vom Hauptfirst einen Abstand von mindestens 1,0 m haben.
- B.3.5 Auf Nebengebäuden für Müll, Fahrräder und Einhausungen der Rampen sind ausschließlich extensiv begrünte Flachdächer zulässig.
- B.4 Tiefgaragen, Stellplätze, Einfriedungen und Nebenanlagen**
 - B.4.1 Die Anzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze muss im Bauantrag bzw. Antrag auf Genehmigungsfreistellung nach den geltenden Richtlinien nachgewiesen werden. Maßgeblich ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wörth in der jeweils gültigen Fassung.
 - B.4.2 Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich in den ausgewiesenen Flächen zulässig.
 - B.4.3 Oberirdische Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise beispielsweise als Kiesflächen, wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfuge oder Dränpflaster herzustellen.
 - B.4.4 Alle gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze sind den jeweiligen Wohnungen zuzuordnen. Sie müssen bei Vermietung oder Abverkauf von Wohnungen bei den jeweiligen Wohnungen verbleiben.
 - B.4.5 Einfriedungen Es sind nur sockellose Zäune mit einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Unzulässig sind Gabionen, sowie geschlossene Zäune mit wandartiger Wirkung. In den festgesetzten Bereichen gemäß A.3.5 sind Stützwände zulässig. Die maximale Höhe der Einfriedung beträgt auch im Bereich der Stützwände 1,20 m, hier Stützwand einschließlich darauf stehendem Zaun.
 - B.4.6 Tiefgaragen Die Tiefgaragendecken müssen eine Erderüberdeckung von mindestens 60 cm erhalten und sind, soweit sie nicht für oberirdische Stellplätze oder andere betriebliche Nutzungszwecke genutzt werden, gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.
 - B.4.7 Tiefgaragenfußböden, - und Wände müssen undurchlässig gegen Flüssigkeiten sowie gegen eindringendes Oberflächenwasser auszubildet werden.

- B.5 Versorgung und Entsorgung**
 - B.5.1 Die Standorte für Abfallbehälter sind in den Nebengebäuden incl. Tiefgaragen zu integrieren und gegen Einblick zu schützen.
 - B.5.2 Wasserversorgung Sämtliche Bauvorhaben sind vor Inbetriebnahme an das Netz der Wasserversorgung der Gemeinde Wörth anzuschließen.
 - B.5.3 Abwasserbeseitigung Sämtliche Schmutzwässer sind an die zentrale Kanalisation des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos anzuschließen.
- B.6 Grünordnung**
 - B.6.1 Baum, Neupflanzung, 1. Wuchsordnung
 - B.6.2 Baum, Neupflanzung, 2. Wuchsordnung
 - B.6.3 Für die Bepflanzung auf den privaten Grundstücken sind Gehölze gemäß Pflanzliste in Festsetzung B.6.5 zu verwenden.
 - B.6.4 10 % der Freiflächen sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die verbleibenden Freiflächen auf den Baugrundstücken sind als unversiegelte Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen. Kies-, Schotter-, und ähnliche Materialschüttungen ggf. in Kombination mit darunter liegenden wasserdrichten und nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig. Bei permanent wassergefüllten Gartenteichen können Teichfolien ausnahmsweise zugelassen werden.

- B.6.5 Zur Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:
 - Bäume 1. Wuchsordnung; Pflanzqualität: H, 3xv, mB, 18-20
 - Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 - Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 - Acer campestre (Feld-Ahorn)
 - Bäume 2. Wuchsordnung; Pflanzqualität: H, 3xv, mB, 14-16
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Prunus avium (Vogel-Kirsche)
 - Obstbaum-Hochstämme lokaltypischer Sorten
 - Pflanzliste Sträucher: Pflanzqualität: Str, 2xv, 60-150
 - Corylus avellana (Hasel)
 - Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
 - Ligustrum vulgare (Liguster)
 - Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
 - Prunus spinosa (Schlehe)
 - Rhamnus frangula (Faulbaum)
 - Rubus idaeus (Himbeere)
 - Rosa canina (Hunds-Rose)
- B.6.6 Die Verwendung fremdländischer (Nadel-)Gehölze, z.B. Thuja-Hecken oder Fichten ist unzulässig.
- B.6.7 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten. Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen vorzunehmen.
- B.7 Denkmalpflege**
 - B.7.1 Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- B.8 Immissionsschutz**
 - B.8.1 Aufenthaltsräume sind vor Immissionen aus Bahn- und Straßenverkehr durch geeignete bauliche Vorkehrungen zu schützen. In Genehmigungsverfahren oder Anträgen auf Freistellungsverfahren ist der Nachweis zu führen, dass die zulässigen Schallschutzwerte eingehalten werden.
 - B.8.2 Beim Einbau von Luft-Wärmepumpen sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmärmer Geräte zu achten.
 - B.8.3 Die Zufahrtsrampe der Tiefgarage ist einzuhausen. Die Innenwände der Einhausung sind schallabsorbierend auszuführen. Das Tor der Tiefgaragenein- und Ausfahrt

muss dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen (z.B. lärmarmes Sektional- oder Schwingtor oder gleichwertig); die Türöffnung hat mittels automatischem Türöffner zu erfolgen. Die Abdeckung der Regenrinnen vor der Tiefgaragenein- und Ausfahrt ist lärmarm auszubilden (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten oder gleichwertig). Falls eine Be- und Entlüftung der Tiefgarage gebaut wird, muss die Abluft über Dach in die freie Luftströmung abgeleitet werden.

- B.9 Wasserwirtschaft**
 - B.9.1 Im Rahmen von Genehmigungs- oder Freistellungsverfahren muss nachgewiesen werden, dass die natürliche Grundwasserströmung nicht erheblich erschwert wird. Gegebenenfalls sind geeignete Grundwasser-Umleitungsmaßnahmen zu treffen. Geeignete Maßnahmen sind zum Beispiel sogenannte Unterdrückungen, oder Tiefpolster mit wasserdurchlässigen Materialien, durch die ein Aufstau von Grundwasser verhindert wird. Sollten Grundwasser-Umleitungsmaßnahmen erforderlich sein, sind diese wasserrechtlich zu behandeln.

C. HINWEISE

- C.1 1101 Flurstücksnummer z.B. Fl.Nr. 1101
- C.2 bestehende Grundstücksgrenzen
- C.3 Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- C.4 vorgeschlagener Baukörper im Bauraum
- C.5 abzubrechende Gebäude
- C.6 Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, daß jeder Eigentümer verpflichtet ist, Altlasten eigenverantwortlich festzustellen und Verdachtsflächen ggf. dem Landratsamt Erding zu melden und soweit erforderlich zu entsorgen.
- C.7 Festsetzungen in Metern z.B. 12,0 m
- C.8 505,30 bestehende Geländehöhe über Normal Null, z.B. 505,30 m
- C.9 Die Verwendung erneuerbarer Energien und der Einsatz von Wärmepumpen ist wünschenswert. Zur Auswahl von Luft-Wärmepumpen und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)" und die Broschüre "Lärmchutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft" des Bayerischen Landesamts für Umwelt hingewiesen.
- C.10 Der Aufschluss von Grundwasser bedarf einer wasserrechtlichen Behandlung. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist in diesem Fall beim Landratsamt Erding einzuholen. Sollte eine befristete Grundwasserabsenkung erforderlich sein, ist die Erlaubnis hierfür ebenfalls beim Landratsamt Erding einzuholen.

- C.11 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Diese Versickerung ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Je Versickerungsanlage dürfen dabei höchstens 1000 m² befestigte Fläche angeschlossen werden. Gemäß NWFreiV soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim Landratsamt zu beantragen.
- C.12 Keller und Tiefgarage sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Öffnungen in Gebäuden wie Tiefgaragenabfahrt, Kellerabgänge, Be- und Entlüftungöffnungen sind ausreichend hoch zu setzen.
- C.13 aufzuhebende Grundstücksgrenze

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Wörth hat in der Sitzung vom die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.10 "Altes Rathaus" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
4. Die Gemeinde Wörth hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
 -, den Gemeinde
 - 1. Bürgermeister Gneißl Siegel
5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan in der Fassung vom erfolgte am Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)
 -, den Gemeinde
 - 1. Bürgermeister Gneißl Siegel