PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

A. Festsetzungen durch Planzeichen

A.1 Geltungsbereich

A.1.1 — — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

A.2 Öffentliche Verkehrsflächen

A.2.1 [Fußgänger] öffentliche Fuß- und Radweg

A.2.2 [ ] öffentliche Erschließungsstraße

A.3 Baunutzung, Baugrenzen, Baulinien

A.3.1 (WA) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

A.3.2 (MD) Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

A.3.3 (G) Gemeinbedarfsflächen für soziale Zwecke gem. § 9 Abs.1, 5 BauGB

A.3.4 ———— Baugrenze

A.3.5 GR 150 maximal zulässige Grundfläche je überbaubare Grundstücks-fläche (Baurecht L) z.B. 150 m²

A.3.6 GF 300 maximal zulässige Geschossfläche je überbaubare Grundstücks-fläche (Baurecht L) z.B. 300 m²

A.3.7 GR 2000/400 maximal zulässige Grundfläche je überbaubare Grundstücks-fläche (Baurecht L) z.B. 2000 m², davon maximal 400 m² zu Wohnzwecken

A.3.8 GF 2600/800 maximal zulässige Geschossfläche je überbaubare Grundstücks-fläche (Baurecht L) z.B. 2600 m², davon maximal 800 m² zu Wohnzwecken

A.3.9 1 2 Vollgeschosse als Obergrenze

A.3.10 ◁——▷ zwingend erforderliche Firstrichtung für Satteldächer

A.3.11 o offene Bauweise

A.3.12 △ nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

A.3.13 △ nur Einzelhäuser zulässig

A.4 Garagen und Stellplätze

A.4.1 [GarGp...] Flächen für Garagen / Carports

A.5 Grünflächen, Begrünung

A.5.1 [ ] Spielplatz/Bolzplatz, öffentliche Grünfläche

A.5.2 [ ] private Grünfläche

A.5.3 (●) Baum, Bestand, zu erhalten

A.5.4 (●) Baum, neu zu pflanzen

A.5.5 (●/●) zu erhaltende Baum und Strauchbestand

A.5.6 [ ] historische Steinreihen, neu zu pflanzen

A.6 Sonstige Festsetzungen

A.6.1 ———— Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzung

A.6.2 + 14.0 + Maßangabe in Metern, z.B. 14.0 m

A.6.3 Schleppdach, Schleppdachtyp 70er, Anstellwinkelgeschr 5°

A.6.4 [ ] urbanisierte Zone, Breite 3m, diese Fläche ist von allen baulichen Anlagen freizuhalten

B. Festsetzungen durch Text

B.1 Art der baulichen Nutzung

B.1.1 WA
allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Tierhaltungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 sind unzulässig.

B.1.2 MD
Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

B.1.3 G
Gemeinbedarfsflächen für soziale Zwecke gemäß § 9 Abs.1, 5 BauGB

B.2 Maß der baulichen Nutzung

B.2.1 Grundfläche GR
maximal zulässige Grundfläche je überbaubare Grundstücksfläche (Baurecht), z.B. 80 m²

B.2.2 Grundfläche GR gesamt / Anteil Wohnen
maximal zulässige Grundfläche je überbaubare Grundstücksfläche (Baurecht L), z.B. 2000/400 m², insgesamt im Baurecht zulässige Grundfläche 2000 m², davon anteilig 400 m² dürfen zu Wohnzwecken genutzt werden. Im Nachhinein dürfen nur mit den entsprechenden Baurechtlichen bzw. Anträgen auf Freistellungsverfahren zu erbringen.

B.2.3 Geschossfläche GF
maximal zulässige Geschossfläche je überbaubare Grundstücksfläche (Baurecht), z.B. 160 m²

B.2.4 Geschossfläche GF gesamt / Anteil Wohnen
maximal zulässige Geschossfläche je überbaubare Grundstücksfläche (Baurecht L) z.B. 2600/800 m², insgesamt im Baurecht zulässige Geschossfläche 2600 m², davon anteilig 800 m² dürfen zu Wohnzwecken genutzt werden. Im Nachhinein dürfen nur mit den entsprechenden Baurechtlichen bzw. Anträgen auf Freistellungsverfahren zu erbringen.

B.2.5 Vollgeschosse
die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse als Obergrenze festgesetzt.

B.3 Gestaltung

B.3.1 Maximal zulässige Wandhöhe = 6.20m (OK natürliches Gelände bis Schnittpunkt OK Dachfläche mit AK Außenwand)

B.3.2 Dächer

B.3.2.1 Hauptgebäude und Garagen/Carports in MD und in WA
Dachform Satteldach SD
Dachneigung 30-36 Grad
Firstrichtung siehe Planeintrag
bei Garagen und Carports sind auch Flachdächer, sowie Pultdächer mit Dachneigung von 8 bis 15 Grad zulässig

B.3.2.2 Hauptgebäude im G
Dachform Satteldach SD, Dachneigung 25 bis 36 Grad,
Dachform versetzte Pultdächer, Dachneigung 15 bis 25 Grad
Firstrichtung siehe Planeintrag

B.3.3 Dachaufbauten
Zulässig sind Dachgauben als einer Dachneigung Hauptgebäude 36 Grad,
Breite max. 1,60 m zulässig
Giebelseitig außerhalbmindestens, Breite max. 3,50 m.
Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten je Dachseite darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen. Dachrandabstände sind einzuhalten.

B.3.4 Dachüberhänge sind erwünscht zu errichten und in Dachdeckung etc. aufwendige durchzuführen. Die Giebelwände hat sich dem Bestand anzupassen.

B.4. Garagen, Carports, Stellplätze

B.4.1 Anordnung von Garagen/Anbauten/Stellplätze nur innerhalb der Baulinien
(Kies, Rasengittersteine, Pflaster mit/ohne Rasenfuge etc.)

B.4.2 Garagen/Carports
sind zur Innenseite der Baugrenzen zulässig

B.4.3 Anzahl der Stellplätze
Stellplätze sind gemäß gültiger Stellplatzverordnung der Gemeinde nachzuweisen.
Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grünflächen

B.4.4 An der gemeinsamen Grundstücksgrenze zwischen Garagen und Carports sind grenzgleich zu errichten und in Bezug auf die Dachdeckung aufeinander abzustimmen

B.5 Einfriedungen

Zulässig sind sockellose Einfriedungen mit maximal 1,0 m Höhe, im Bereich von Garagenzufahrten sind keine Einfriedungen zulässig

B.6 Grünordnung, Freiflächen

B.6.1 Bäume und Sträucher
Der durch Planzeichen festgesetzte bestehende und neu zu pflanzende Gehölzbestand ist zu erhalten und zu ergänzen. Bei ebenso- und brandbehindernden Ausfall ist er gemäß der Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.
Geringe Abweichungen die zu pflanzenden Bäume von den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind zulässig.

B.6.2 Öffentliche Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen sind nach außen hin nicht einzuzäunen.
Am Spielplatz sind keine giftigen Pflanzen zu verbrennen.

B.6.3 Nach dem Bestimmen überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen.
Je 300m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum mit einheimischen in die Ortsrandeingrünung zu pflanzen.
Zusätzlich sind einheimische ZIE der Freiflächen mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

B.6.4 Begrünung
Für die Begrünung sind überwiegend heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.
Fremdländische Nadelgehölze, z.B. Thujahecken sind unzulässig.
Mindestqualitäten für Pflanzen Bäume Hs. 3xv, STU 10-12
Sträucher 2xV, 4-5 Tr. 60/100

B.6.5 Abstand und Art der Bepflanzung erlassen an gebäude benachbarten, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können.

B.7 Sichtflächen

B.7.1 Innerhalb des im Bebauungsplan dargestellten Sichtdreiecks sind Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen oder Art. etc. unzulässig, keine ein sich mehr als 80cm über die Fahrbahnebene erheben.

C. Hinweise

C.1 Wasserwirtschaft

C.1.1 Vor Fertigstellung sind sämtliche Bauvorhaben an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.
Vor Fertigstellung sind sämtliche Bauvorhaben an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

C.1.2 Die Grundstücksentwässerungsanlage ist nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) zu errichten.

C.2 Immissionsschutz

C.2.1 aufgrund des entlang der Bahnhofstraße verlaufenden Betriebs muss zeitweise mit Lärmbelästigung gerechnet werden. Dieser ist von den zukünftigen Bewohnern zu dulden. Neue Gebäude sind gegen external auftretende Geräuschemissionen zu sichern.

C.2.1.1 An den Fassaden an der Süd und Ostseite im Abstand bis 60m von der Bahnlinie sind zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse bei schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 (Nr. 4.), Anm. 1.1 die Anforderungen an Außenbauteile einzuhalten.
Maßgeblich ist der Lärmpegelbereich II

C.2.1.2 An den Fassaden an der Süd und Ostseite im Abstand ab 60m von der Bahnlinie sind zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse bei schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 (Nr. 4.), Anm. 1.1 die Anforderungen an Außenbauteile einzuhalten.
Maßgeblich ist der Lärmpegelbereich I

C.2.1.3 Bei der Grundrissplanung ist darauf zu achten, dass Schlaf- und Kinderzimmerfenster nach Nordost bzw. Westen orientiert werden. Können diese Räume nur über Fenster an der Süd oder Ostseite gelüftet werden, sind Lüftungseinrichtungen bei zum Beispiel Schallfenstern (Zu- und Abluft ist zu planen), oder Schallschutzfenstergitter erforderlich.
Die Gesamtverschiebung der jeweiligen Außenbereiche dort nicht bevorzugt verwendet werden (Keine Ruhe).

C.2.2 aufgrund des Spielplatzes/Bolzplatzes in unmittelbarer Umgebung des geplanten Wohnbebauung muss mit Lärmbelästigung gerechnet werden.
Dieses ist von den zukünftigen Bewohnern zu dulden.

C.3 Bodenfunde

C.3.1 entlang von Tagesbaut kommende Bodenfunde sind umgehend dem Boden. Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Abtrag Ver einer Wende nach der Anzeige unverändert zu belassen. Wenn nicht die unteren Denkmalschutzbehörde die Gegenstände weiter freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

C.4 —o—o— bestehende Grenzen

C.5 —o—x—o— aufzuhebende Grenzen

C.6 [ ] bestehende Gebäude

C.7 ———— mögliche Grundstücksteilung

Bebauungsplan " Altes Rathaus "

Gemeinde Wörth, Ortsteil Hallstofen

Landkreis Erding

Regierungsbezirk Oberbayern

Der Bebauungsplan umfaßt die Flurstücksnummern 1097/2 TF, 1097/6 TF, 1098/3, 1098/6, 1098/7, 1098/8, 1098/9, 1098/20, 1098/21, 1098/22, 1099/1, 1099/2, 1099, 101, 102/3, 102/4, 104, 104/4, 105, 105/1, 108 TF und 122/17, Gemarkung Wörth

Die Gemeinde Wörth erlässt auf Grund der §§ 9, 10 in Verbindung mit §§ 1,2,3,4 und 8 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 91 des bayerischen Bauordnung (BayBO), der Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Planfertiger:

Lindner und Mainz, Architekten
Am Pfründeweg 5
85457 Wörth

Datum: 11.04.2005
Geänd. 11.09.2005

Grünordnung:

Max Bauer, Landschaftsarchitekt
Mozart-Chiemsee-Str. 3
85457 Wörth

Verfahrensvermerke

1.0 Der Gemeinderat der Gemeinde Wörth hat in seiner Sitzung am 20.12.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes " Altes Rathaus " beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 07.04.2004 ortsüblich bekannt gemacht
§ 2 Abs1 BauGB 1998/2001

2.0 Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 1998/2001 ist über den Bebauungsplan in der Fassung vom 12.02.2004 hat in der Zeit vom 26.02.2005 bis 12.03.2005 stattgefunden.
Am 25.02.2005 wurde zudem die Planung im Rahmen eines öffentlichen Bürgerversammlung vorgestellt.
Der Gemeinderat der Gemeinde Wörth hat in seiner Sitzung am 11.03.2005 die Anregungen und Bedenken der vorgezogenen Bürgerbeteiligung geprüft und hat den Entwurf für den Bebauungsplan in der Fassung vom 12.12.2004 behandelt.
In der Sitzung des Gemeinderates am 02.03.2005 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.04.2005 gebilligt.

3.0 Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 1998/2001 für den Bebauungsplan in der Fassung vom 11.04.2005 hat in der Zeit vom 01.06.2005 bis 04.07.2005 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.04.2005 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB 1998/2001 in der Zeit vom 01.06.2005 bis 04.07.2005 öffentlich ausgelegt.
Die Auslegung wurde am 24.05.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Gemeinderat der Gemeinde Wörth hat in seiner Sitzung am 11.09.2005 die Anregungen und Bedenken der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, sowie der Öffentlichkeit wörtlich und die Abwägung durchgeführt.

4.0 Der Gemeinderat der Gemeinde Wörth hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 11.09.2005 in seiner Sitzung am 19.06.2006 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB 1998/2001 als Satzung beschlossen.

Siegel Wörth/Isar, den ..... Bürgermeister

5.0 Die ortsübliche Bekanntmachung über den Erlaß des Bebauungsplanes erfolgte am ....., dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB 1998/2001 sowie auf die Einsichtnahme des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 11.09.2005 in Kraft.
(§ 10 Abs. 3 BauGB 1998/2001)

Siegel Wörth/Isar, den ..... Bürgermeister

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com