

1. Änderung und Erweiterung B-Plan
 "Ehemalige Ziegelei" 19.12.2016
 22.05.2017
 27.11.2017

PLANZEICHNUNG

Reinhard Lindner Architekt 85457 Würth

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Hörlkofen Ehemalige Ziegelei

Gemeinde Wörth, Landkreis Erding

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücksnummern 1119, 1332, 1332/1, 1085/1 und 1085/2 der Gemarkung Wörth

Die Gemeinde Wörth, Landkreis Erding, erlässt gemäß §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch - BauGB - Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diese 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes als Satzung.

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ersetzt den Bebauungsplan in seiner bislang geltenden Fassung.

Planfertiger: Reinhard Lindner, Architekt
Am Pfündweg 5
85457 Wörth

Plandatum: 19.12.2016
22.05.2017
27.11.2017

Grünordnung: Max Bauer, Landschaftsarchitekt
Pfarrer-Ostermayr-Str. 3
85457 Wörth

Im Bereich 1a und 1b sind bei geneigten Dächern die Dachneigungen auf 3 bis 20 Grad beschränkt.
Im Bereich 2 sind die Dachneigungen auf 15 bis 30 Grad beschränkt.
Im Bereich 3 sind die Dachneigungen auf 30 bis 45 Grad beschränkt.

A.4.2 Dachaufbauten in Form von Gauben oder Zwerchgiebeln sind ab einer Dachneigung von 30 Grad zulässig. Sie dürfen zusammen maximal ein Drittel der jeweiligen Gebäudelänge erreichen.

A.4.3 Dachfirste sind in Längsrichtung der Gebäude vorzusehen.

A.5. Verkehrsflächen

A.5.1 Grundstückszufahrt

A.5.2 Stellplätze sind auf dem Grundstück nach der gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Wörth nachzuweisen. Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grünflächen.

A.6. Immissionsschutz

A.6.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zu Gebäuden

A.6.2 Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

A.6.3 Am Wohnhaus auf Fl.Nr. 1129/3 müssen zulässige Immissionswerte von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts eingehalten werden.

A.6.4 Bei Vorlage von Bauanträgen bzw. Anträgen auf Freistellungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass an den Immissionsorten im westlich gelegenen Wohngebiet WA die zulässigen Immissionswerte von 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts eingehalten sind, auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung.

A.6.5 Bei Vorlage von Bauanträgen für ausnahmsweise zulässige Betriebsleiterwohnungen ist der nachweis zu erbringen, dass die zulässigen Immissionswerte von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts eingehalten sind.

A.7. Sonstige Festsetzungen

A.7.1 Werbeanlagen sind nur an den Fassaden zulässig und dürfen den Dachfirst nicht überschreiten.

A.7.2 Technische Einrichtungen, z.B. Trafostationen oder Ähnliches sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

A.9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

A.9.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen, Größe 1,53ha

A.9.2 Außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB die 1,53 ha umfassende Fläche der Fl. Nr. 288/1, Gemarkung Walpertskirchen, als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt. Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern.

A.9.3 Aufforstung, Hauptbaumart Stieleiche, Nebenbaumarten Hainbuchen-Winterlinden oder Schwarzerle, Pflanzraster 1,2 x 1,2 m

A.9.4 Neupflanzung Strauchmantel, Pflanzraster 1,5 x 1,5 m, Breite: ca. 5m

A.9.5 Ansaat artenreicher Krautsaum aus autochthonem Saatgut, Breite: ca. 4m

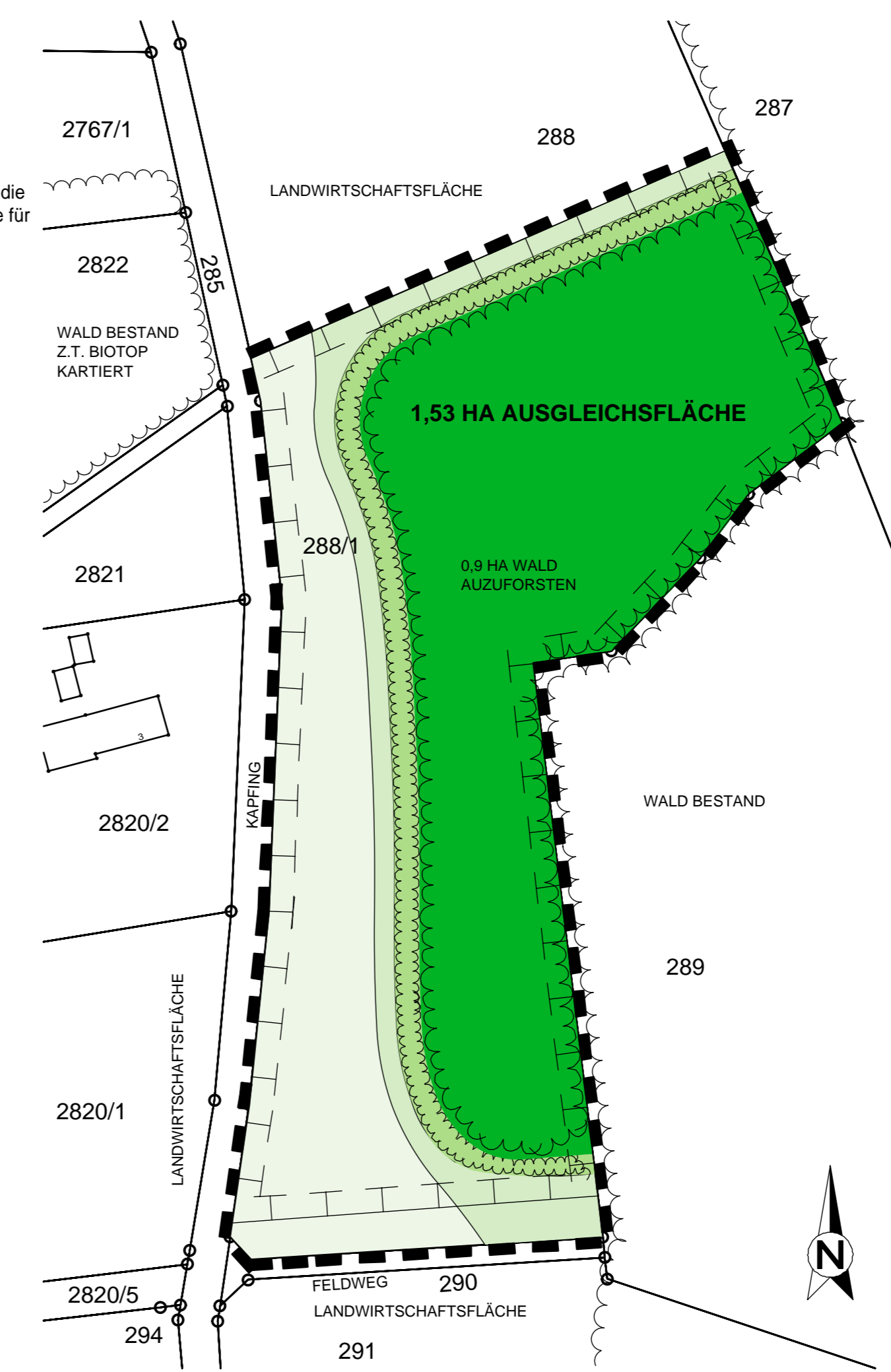
A.9.6 Ansaat artenreiches Grünland aus autochthonem Saatgut, extensive Pflege

A.9.7 Für die Begrünung sind folgende heimische Arten zu verwenden:

Bäume (Forstware 2+0, 50-80):	
Alnus glutinosa	Schwarzerle 082 07 (04,06)
Carpinus betulus	Hainbuche 806 04 (03)
Quercus robur	Stieleiche 817 03 (06,08)
Tilia cordata	Winterlinde 823 07 (04,06)

Sträucher (v.Str., 4-5 Tr., 100-150):	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball

A.9.9 Ausgleichsmaßnahme Ausgleichsfläche Fl.Nr. 288/1 M 1:1000



B.14 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Grundstücksflächen ist den vorhandenen und zu erweiternden Rückhaltebereichen zuzuführen, soweit es nicht auf dem Grundstück versickert werden kann. Das anfallende Oberflächenwasser wird auf dem Gebiet des Bebauungsplanes rückgehalten und gedrosselt in Richtung Strogen abgeleitet. Eine schadloose Ableitung muss gewährleistet sein. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept liegt der Gemeinde vor. Dieses wird mit der Unteren Naturschutzbehörde, Sachgebiet Wasserrecht abgestimmt.

B.15 Von der Bahnlinie ausgehende Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, sind hinzunehmen.

B.16 Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten.

B.17 Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung SAP liegt vor (RUEGG Januar 2017) und ist Bestandteil diese Bebauungsplans.

B.18 Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf DIN 14 090, "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen.

B.19 Bei als Sackgasse vorgesehenen, über 50 m langen Erschließungsstraßen ist ein sogenannter "Wendehammer", der auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar ist, erforderlich. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m erforderlich.

B.20 Wendemöglichkeit, Durchmesser mindestens 18 m

B.21 Der bestehende Hydrant erbringt eine Leistung von ca. 100 m³/h. Über den darüber hinausgehenden Löschwasserbedarf ist mit dem Eigentümer des Grundstücks ein städtebaulicher Vertrag/Kostenübernahmeerklärung abzuschließen, in dem insgesamt die Belange der Löschwasserversorgung geregelt werden.

A. FESTSETZUNGEN

A.1. Geltungsbereich

A.1.1 Grenze des Geltungsbereichs

A.1.2 Baugrenze

A.1.3 aufzuhobende Baugrenze

A.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

A.2.1 GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

A.2.2 GRZ 0,8 Das höchstzulässige Maß der Nutzung wird mit GRZ 0,8 festgesetzt. Dieser Höchstwert beinhaltet alle Nebenanlagen, Zufahrten etc.

A.2.3 Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzung

A.2.4 Das Höchstmaß zulässiger baulicher Nutzung (GR) gemäß § 19 (1) bis (3) BauNVO ist folgendermaßen begrenzt:

Bereich 1	49.000 m²
Bereich 2	1.000 m²
Bereich 3	500 m²

A.3. Bauweise

A.3.1 Wandhöhen / Zahl der Vollgeschosse

Bereich 1a:	WH max = 9,0	Wandhöhe maximal 9,00 m
Bereich 1a:	FH max = 11,0	Firsthöhe maximal 11,00 m
Bereich 1b:	WH max = 11,0	Wandhöhe maximal 11,00 m
Bereich 1b:	FH max = 15,0	Firsthöhe maximal 15,00 m
Bereich 2:	II	maximal 2 Vollgeschosse zulässig
Bereich 3:	III (II+D)	maximal 3 Vollgeschosse zulässig, das oberste Vollgeschoss nur im Rahmen des Dachausbaus

A.3.2 Die Wandhöhe ist definiert durch die Schnittstelle der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Sie wird von Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bemessen. Die Firsthöhe ist zu messen von OK Roßfußboden bis OK Dachfirst.

A.3.3 Als Bauweise sind im Rahmen der Baugrenzen auch Gebäudelängen über 50 m als besondere Bauweise zulässig.

A.4. Dächer

A.4.1 Als Dachform ist in den Bereichen 1a, 1b und 2 Satteldach, Pultdach oder Flachdach zulässig. Für untergeordnete Anbauten an Gebäude sind auch andere Dachformen zulässig. Im Bereich 3 ist Walmdach oder Zeltdach zulässig.

A.8. Grünordnung

A.8.1 Gehölze/Grünfläche Bestand

A.8.2 Gehölze/Grünfläche neu

A.8.3 bestehende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen, Retentionsraum

A.8.4 temporär einstaubarer Retentionsraum

A.8.5 Gehölzbestand zu entfernen

A.8.6 Die Grünflächen sind mit heimischen Bäumen und Strauchgruppen gemäß Artenliste zu bepflanzen. Für die Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus robur	Rot-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Pflanzqualität: H, 3 x v, mDb, 18 - 20

Bäume 2. Wuchsordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

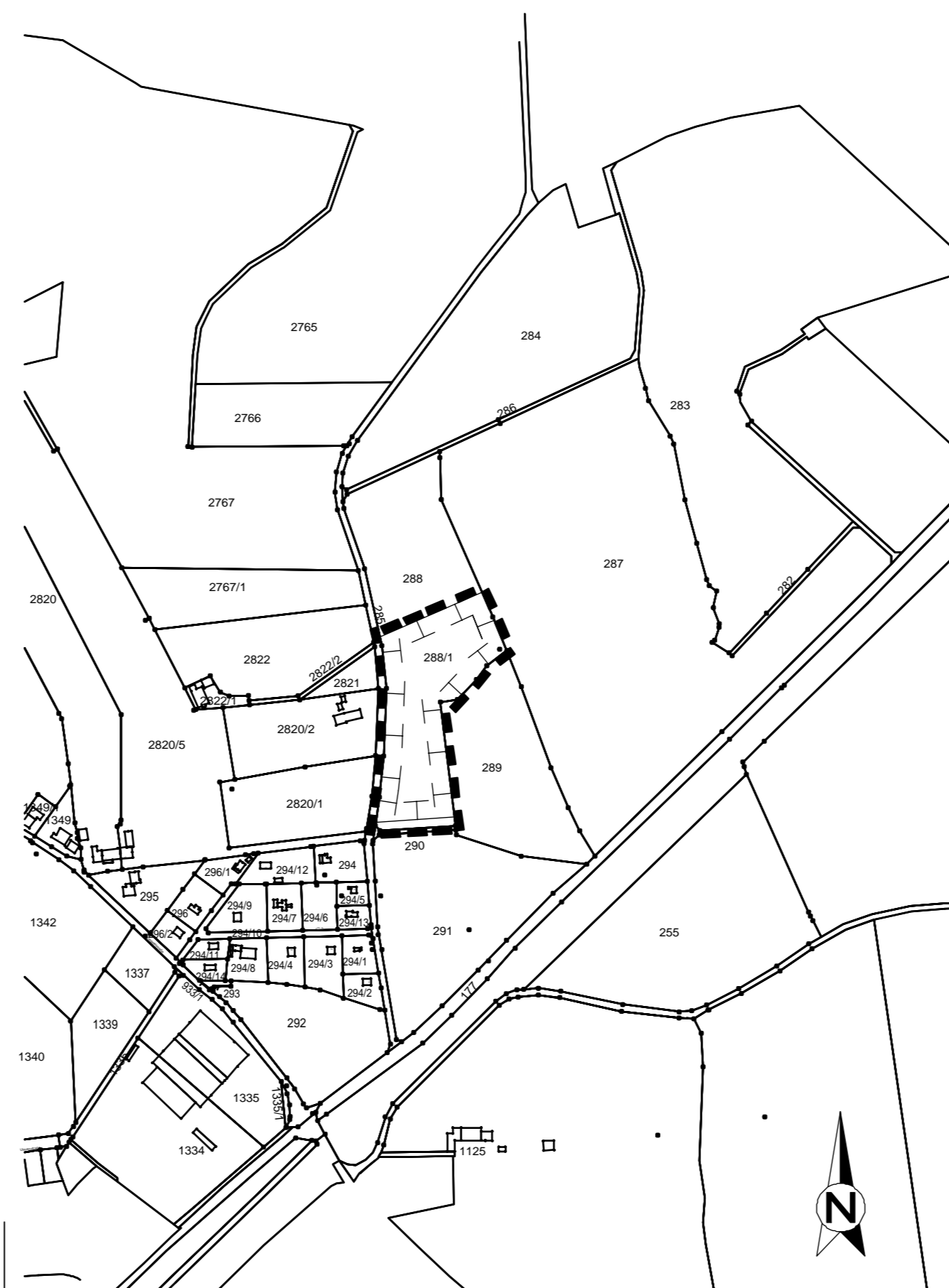
Pflanzqualität: H, 3 x v, mDb, 16 - 18

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarz-Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Pflanzqualität: Str, 2 x v, 4-5 Tr, 100/150

A.9.8 Lageplan Ausgleichsfläche Fl.Nr. 288/1 M 1:5000



B. HINWEISE

B.1 1119 Flurstücksnummer, z.B. Fl.Nr. 1119

B.2 bestehende Grundstücksgrenzen

B.3 Vorschlag für die Aufhebung von Grundstücksgrenzen

B.4 Bestehende Haupt- und Nebengebäude

B.5 geplante Gebäude

B.6 Festsetzungen in Metern, z.B. 7,0 m

B.7 Ein Altlastenverdacht durch Ölschaden aus dem früheren Ziegeleibetrieb ist bekannt. Wegen möglicher partieller Verfüllungen im Bereich der Fl.Nr. 1332 sind Eingriffe in das Gelände mit den Fachabteilungen des Landratsamts Erding abzustimmen. Bauwerke sind ohne Unterkellerung auszuführen. Die Hofflächen des Bestands sind weitgehend asphaltiert und bleiben erhalten. Die Flurnummer 1119 ist ohne Altlastenverdacht.

B.8 Entnahmestelle Löschteich

Die Ausführung des Löschteichs und der zugehörigen Saugstellen ist mit der Kreisbrandinspektion abzustimmen.

B.9 20 KV-Leitung vorhanden mit Schutzstreifen

B.10 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten. Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen vorzunehmen. Ver- und Entsorgungseleitungen dürfen nicht in den Wurzelbereich von Bäumen hineinragen.

B.11 Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden sowie die bereits vorhandenen Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.

B.12 Mit der Eingabeplanung für Baumaßnahmen ist ein qualifizierter Freilichengestaltungsinstitut einzureichen. Darin sind die Bepflanzungen, sowie die gesamte sonstige Außenraumgestaltung gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nachzuweisen und nach Fertigstellung der jeweiligen Gebäude spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen.

B.13 Bodendenkmäler im Bereich der Fl.Nr. 1119 sind derzeit nicht bekannt. Im Bereich der Fl.Nr. 1332 sind wegen des vorausgegangenen Lehmbaubaus keine Bodendenkmäler zu erwarten. Im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebiets werden Bodendenkmäler vermutet. Bodeneingriffe sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Sollten nach Beginn der Oberbodenarbeiten Bodendenkmäler zu Tage treten, so ist bei der Unteren Denkmalenschutzbehörde (Landratsamt) eine denkmalrechtliche Erlaubnis für Bodeneingriffe zu beantragen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Wörth hat in der Sitzung vom 19.12.2016 die Aufstellung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Hörlkofen Ehemalige Ziegelei" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.12.2016 hat in der Zeit vom 03.02.2017 bis 02.03.2017 stattgefunden

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.12.2016 hat in der Zeit vom 03.02.2017 bis 02.03.2017 stattgefunden

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.05.2017 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.09.2017 bis 23.10.2017 öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.05.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.09.2017 bis 23.10.2017 beteiligt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.11.2017 wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 28.12.2017 bis 12.01.2018 öffentlich ausgelegt.

7. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.11.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 28.12.2017 bis 12.01.2018 beteiligt.

8. Die Gemeinde Wörth hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.11.2017 als Satzung beschlossen.

..... den
Gemeinde

1. Bürgermeister Gneißl Siegel

9. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan in der Fassung vom 27.11.2017 erfolgte am

Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 27.11.2017 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

..... den
Gemeinde

1. Bürgermeister Gneißl Siegel

Gemeinde Wörth Landkreis Erding

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

"1. Änderung und Erweiterung
Gewerbegebiet Hörlkofen,
Ehemalige Ziegelei"

in der Fassung vom 19.12.2016

22.05.2017

27.11.2017

Planfertiger

Reinhard Lindner
Architekt
Am Pfründeweg 5
85457 Wörth

Grünordnung

Max Bauer
Landschaftsarchitekt
Pfarrer-Ostermayr-Straße 3
85457 Wörth

1. Anlaß der Planung

Auf dem Areal der ehemaligen Ziegelei in Hörlkofen befinden sich Kartonagenfabrik und Verpackungsgroßhandlung der Firma Papier Karl GmbH & Co KG. Für das Gebiet existiert ein Bebauungsplan, in dem ein Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt ist. Der rechtskräftige Bebauungsplan soll geändert und erweitert werden, um die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs zu ermöglichen. Für die Erweiterung des Betriebsgeländes, das bisher ca. 77.209 m² umfasst, wurde zwischenzeitlich vom Eigentümer eine Fläche von ca. 17.416 m² erworben. Die Erweiterung des Gewerbegebiets dient der Stärkung des dort bestehenden Gewerbebetriebs.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie auf der Grundlage des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wörth. Dieser Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplan in einer vierten Änderung überarbeitet.

2.2. Aufstellungsbeschluß

Die Gemeinde Wörth hat die Aufstellung dieses Bebauungsplans in der Sitzung des Gemeinderats vom 19.12.2016 beschlossen.

2.3. Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Wörth verfügt über einen Flächennutzungsplan, der in der Fassung vom 20.06.2006 rechtswirksam ist. Der Flächennutzungsplan wurde im Lauf der Zeit drei Mal geändert, zuletzt im Jahr 2011. Die Planung für die Erweiterung des Gewerbegebietes stimmt mit den Ausweisungen des Flächennutzungsplans nicht überein. Damit die Änderung des Bebauungsplans durchgeführt werden kann, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Diese vierte Änderung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren betrieben. Der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) wird somit aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) entwickelt.

3. Lage, Umgriff und Beschaffenheit des Planungsgebietes

3.1. Lage, Umgriff

Der Bebauungsplan erstreckt sich auf die Grundstücke mit den Flurnummern 1119, 1332, 1332/1, 1085/1 und 1085/2 der Gemarkung Wörth. Die Gewerbegebietsausweisung befindet sich südlich der Bahnlinie München-Mühldorf. Das zu überplanende Areal schließt westlich an das bestehende Gewerbegebiet an.

3.2. Beschaffenheit

Die Höhenlage des Baugebiets liegt zwischen ca. 501,00 m und 506,00 m über Normal Null.

Angaben über Bodenqualität und Grundwasserstände finden sich detailliert im Umweltbericht.

Das Oberflächenwasser wird auf den privaten Grundstücken gesammelt und in den vorhandenen Grünflächen am südlichen Rand zurückgehalten. Das Überwasser wird über eine bestehende Pumpleitung der Strogen zugeführt. Ein Altlastenverdacht durch Ölschaden aus dem früheren Ziegeleibetrieb auf Fl.Nr. 1332 ist bekannt. Es ist möglich, dass auf dem Gelände noch Untergrundverunreinigungen vorhanden sind. Durch Verzicht auf Unterkellerungen und Errichtung von Tiefgaragen sind Eingriffe in das Gelände auf das unvermeidbare Maß beschränkt.

3.3. Derzeit bestehende Nutzung

Die Grundstücke sind derzeit teilweise landwirtschaftlich genutzt, teilweise ist Baumbestand hauptsächlich in Gestalt von Fichten vorhanden.

Die Umgebung stellt sich in westliche und südliche Richtung als nur wenig strukturierte, homogene Agrarlandschaft dar, die aufgrund der annähernd ebenen Lage relativ weit einsehbar ist. Weitere Angaben sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

4. Planungsziele

Die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Wörth für dieses Gebiet sind:

- Einfügung der Gewerbegebietsausweisung in die Ortsentwicklung und das Ortsbild
- Maßvolle Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiets, unter Nutzung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen
- Ausweisung von Gewerbeflächen nicht zum freien Ortsrand hin, sondern entlang der bestehenden Bahnlinie
- Ortsrandgestaltung durch landschaftstypische Grünstrukturen sowohl im Randbereich, als auch im Innenbereich
- geordnete Oberflächenwasserableitung
- Stärkung des bestehenden Gewerbebetriebs

5. Planung

5.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Gewerbegebiets erfolgt bisher von der Bahnhofstraße aus über den Bahnübergang Rottmanner Straße. Der Zufahrtbereich liegt im Bereich des Planfeststellungsverfahrens der Deutschen Bahn zum zweigleisigen Ausbau der Bahnlinie München-

Mühdorf-Freilassing. In Bezug auf diesen Bebauungsplan sind folgende Gesichtspunkte von Bedeutung:

- Der Bahnübergang wird aufgehoben. Die Rottmanner Straße wird zur Kapfinger Straße geführt und quert dort weiter im Nordosten auf einer Brücke die Bahnlinie
- Die bestehende Zufahrt zur Flurnummer 1332 im Norden des Geltungsbereichs bleibt erhalten.

5.2. Art der Nutzung

Das Gewerbegebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Auf dem Areal soll ein bestehender Gewerbebetrieb, die Papier Karl GmbH & Co KG erweitert werden. Es handelt sich um eine Kartonagenfabrik und Verpackungsgroßhandel. Durch den Bebauungsplan werden spezielle bauliche Anforderungen des Gewerbebetriebs sichergestellt.

5.3. Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird als Höchstwert (einschließlich aller Nebenanlagen, Zufahrten etc.) auf GRZ 0.8 abgestellt. Es lehnt sich an die Maßgaben der BauNVO an. Das Maß von maximal 0.8 liegt in der Notwendigkeit der Befestigung von Hofflächen für Schwerlastverkehr begründet. Zudem muss die Erreichbarkeit aller Gebäudeteile mit Feuerwehrfahrzeugen gewährleistet sein.

5.4. Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung ermöglichen eine flexible Gestaltung entsprechend den funktionalen Erfordernissen in Gewerbebauten. Es sind mehrere unterschiedliche Dachformen zulässig. Auf diese Weise wird in den verschiedenen Quartieren des Bebauungsplanes den zum Teil unterschiedlichen Nutzungen Rechnung getragen.

5.5. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes (Flurnummern 1119, 1332, 1332/1, 1085/1 und 1085/2) umfasst ca. 94.625 m².

Davon ist eine Teilfläche von ca. 77.200 m² Bestandteil des bestehenden Gewerbegebietes. Diese Flächen werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes übernommen, da hier Anpassungen an zuvor erteilte Baugenehmigungen vorgenommen werden.

Für die Ermittlung der vorhandenen Grundflächenzahl ist das gesamte Planungsgebiet maßgeblich.

Die einzelnen Flächen gliedern sich wie folgt:

- | | | |
|---|-----|-----------------------|
| - Grünflächen-Ortsrandeingrünung im Osten | ca. | 3.700 m ² |
| - Grünfläche Südosten | ca. | 4.310 m ² |
| - Grünfläche Mitte im Süden | ca. | 16.920 m ² |

- Grünflächen-Ortsrandeingrünung im Westen	ca.	2.160 m ²

- Grünflächen gesamt	ca.	27.090 m ²
- Baulandflächen/sonstige versiegelte Flächen	ca.	67.535 m ²
67.535 : 94.625, dies entspricht einer GRZ von	ca.	0.71

Die Flächen für bauliche Nutzung in den einzelnen Bereichen sind:

- Bauraum 1a und 1b:		49.000 m ²
- Bauraum 2		1.000 m ²
- Bauraum 3		500 m ²

bauliche Nutzung gesamt	ca.	50.500 m ²

Die Restflächen (Differenz aus 67.535 und 50.500) sind für Schwerlastverkehr befestigte Flächen

6. Ver- und Entsorgung des Gebietes

6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Anlagen der Gemeinde Wörth.

6.2 Abwasser-/Niederschlagswasserbeseitigung

Die Grundstücksentwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Hausabwässer (Schmutzwässer) werden über eine eigene Kleinkläranlage entsorgt. Niederschlagswasser von Dächern, Hofflächen, etc. ist gemäß Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Sehlhoff GmbH, Vilsbiburg, einschließlich einer Ergänzung des Landschaftsarchitekten Max Bauer in Wörth, zu entsorgen. Das Oberflächenwasser wird in tiefer liegenden Geländeteilen großflächig verteilt und angestaut. Mittels Pumpleitung wird überschüssiges Wasser über den Kapfinger Graben in die Stroden abgeführt. Für die Ableitung des Wassers existieren privatrechtliche Gestattungsverträge. Das Entwässerungskonzept ist mit dem Wasserwirtschaftsamt im Grundsätzlichen abgestimmt. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist aufgrund der Bodenverhältnisse nur sehr eingeschränkt möglich.

6.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist durch den Landkreis gewährleistet. Wertstoffe sind entsprechend geltender Regelung zu sammeln (siehe Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Erding).

6.4 Energieversorgung

Das Gewerbegebiet wird von der SEW Stromversorgungs-GmbH Erding mit Elektrizität versorgt.

7. Immissionsschutz

Negative Schallbelastungen gegenüber südöstlich benachbarter Wohnbebauung sind durch entsprechende Festsetzungen (Vermeidung von Hallenzufahrten und andere Festsetzungen) ausgeschlossen worden.

Immissionen, welche von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen und auf das Plangebiet einwirken, begründen keinen Anspruch auf Entschädigung oder Abwehrmaßnahmen.

8. Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Belange der Grünordnung und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden umfassend im Umweltbericht zum Bebauungsplan abgehandelt.

9. Denkmalpflege

Im Bereich der ehemaligen Ziegelei kann davon ausgegangen werden, dass keine Bodendenkmäler erhalten sind. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege vermutet jedoch im unmittelbaren Umfeld des Planungsbereichs Bodendenkmäler. Sollten im Verlauf von Bauarbeiten Bodendenkmäler zu Tage treten, so ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde einzuschalten. In Zusammenarbeit mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege ist dann die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

10. Sonstiges

10.1 Einwohnerzuwachs

Innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans ist zwar die Errichtung von Wohnungen für Betriebsinhaber und Hausmeister zulässig. Ein nennenswerter Einwohnerzuwachs wird daraus jedoch nicht erwartet. Entsprechende Wohnbauflächen werden von der Gemeinde Wörth im Innenbereich ausreichend vorgehalten.

10.2 Kosten für die Gemeinde

Kosten für die Gemeinde entstehen durch die Erweiterung des Gewerbegebiets im Rahmen eines Bebauungsplanes nicht. Die Kosten trägt der Grundstückseigentümer.

Wörth, den

GEMEINDE WÖRTH

.....
Planfertigung:
Reinhard Lindner, Architekt

.....
1. Bürgermeister Gneißl

.....
Grünordnung:
Max Bauer, Landschaftsarchitekt