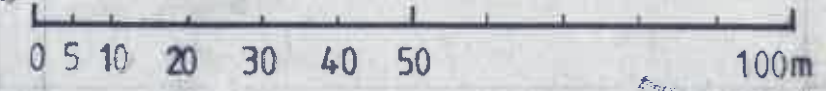




110 KV
ISAR-AMPERWERKE AG NEUFHISING-ALTMÜHLDORF

NORDEN
M. 1:1000



NO VI 12 24 NO VI 12 25

1085

Gemeinde

Wörth

VG Hörlkofen, Lkr. Erding

Bebauungsplan

2. Änderung

Hörlkofen Nord V

Planfertiger

Planungsverband Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-22b Bearb.: Pra / He

Plandatum

13.09.1999

02.11.1999

28.02.2000

Die Gemeinde Wörth erläßt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, § 1 und § 2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch –BauGB MaßnahmenG–, Art.91 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Der Bebauungsplan ersetzt auf Fl.Nr. 1322/18 den existierenden Bebauungsplan Hörkofen Nord III.

A Festsetzungen durch Text

1 Art der Nutzung

1.1 Das mit WA gekennzeichnete Bauland ist nach § 4 BauNutzungsverordnung BauNVO - als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

1.2 Das mit MI 1 und MI 2 gekennzeichnete Bauland ist nach § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt.

In dem mit MI 1 gekennzeichneten Gebiet sind ausschließlich Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Je Parzelle ist ein Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter bzw. Betriebsinhaber zulässig.

In dem mit MI 2 gekennzeichneten Gebiet sind nur Wohngebäude zulässig.

1.3 Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zugelassen.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, im WA und MI 2 bis zu einer GRZ von max. 0,4, im MI 1 bis zu einer GRZ von max. 0,8 überschritten werden.

2.2 Die Wandhöhe an der Traufseite wird gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt von der Wand mit der Dachhaut.

Wandhöhe in WA und MI 2 bei II = max. 6,10 m

Wandhöhe in WA und MI 2 bei II (I + D) = max. 4,30 m

3 Bauliche Gestaltung

3.1 Für die Hauptgebäude in WA und MI 2 sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 32° bis 38° zulässig.

3.2 Dachgauben sind nur bis 1,5 m Breite, Quergiebel nur bei Einfamilienhäusern bis max. 3,5 m zulässig; Dacheinschnitte sind unzulässig.

3.4 Gebäude, die an einer Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe sowie Dachdeckungsmaterial aufeinander abzustimmen. Der Nachbauende muß sich an den Bestand anpassen, wenn keine Übereinstimmung erzielt wurde.

4 Garagen und Nebenanlagen

4.1 Die Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit sowie deren Ausführung ist entsprechend der Satzung der Gemeinde Wörth in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.

- 4.2 Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der Bauräume zulässig.
- 4.3 Die Wandhöhe der Garagen darf traufseitig 3,0 m nicht überschreiten.
- 4.4 Für Garagen beträgt die maximale Dachneigung 38°. Flachdächer sind allgemein zulässig.
- 4.5 In MI 1 ist auf Parzelle 31 innerhalb des Bauraumes eine Tiefgarage zulässig.
- 4.6 Nebenanlagen außerhalb der Bauräume sind bis max. 8 m² pro Parzelle zulässig.

5 Einfriedungen

- 5.1 Zulässig sind nur sockellose Einfriedungen mit einer Höhe von maximal 1,0 über Oberkante Randstein.

6 Immissionsschutz

6.1 Schutz vor Gewerbegeräuschen

- 6.1.1 Auf der gesamten Länge der durch Planzeichen 9 gekennzeichneten Fläche ist zum Schutz der Wohnbebauung auf den Parzellen 22 bis 26 als Lärmschutzmaßnahme zwischen gewerblicher Nutzung im Süden und Wohnnutzung im Norden eine Lärmschutzwand zu errichten.

- 6.1.2 Die Lärmschutzmaßnahme nach 6.1.1 ist spätestens mit Bezugsfertigkeit von Wohngebäuden auf den Parzellen 22 bis 26 zu errichten.

6.2 Schutz vor Verkehrsgeräuschen

Die Bauteile der mit Planzeichen 10 gekennzeichneten Fassaden müssen mindestens folgende Anforderungen an den Schallschutz gemäß DIN 4109 erfüllen:

An den Fassaden und Dächern im allgemeinen Wohngebiet mit direktem Blickkontakt zur Bahnhofstraße innerhalb eines Abstandes von 55 m von der Straßenmittenachse:

Bei Wohnungen

erforderliches resultierendes Gesamtschalldämmmaß des Außenbauteiles

$$\text{erf. } R'_{w, \text{res}} = 35 \text{ dB}$$

Bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen, die ausschließlich über Fenster in einer straßenzugewandten gekennzeichneten Fassade belüftet werden können, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die einen ausreichenden Luftwechsel unter Gewährleistung des erforderlichen Schallschutzes auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen.

7 Grünordnung

- 7.1 Die unbebauten Grundstücksflächen und die öffentliche Grünfläche sind - soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze benötigt werden - mit Wiesenflächen, Bäumen und Sträuchern der heimischen und potentiell natürlichen Vegetation zu begrünen.
Es ist mindestens ein Baum pro 250 m² Grundstücksfläche anzupflanzen.
- 7.2 Die öffentlichen und privaten Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung durch Laubbäume und Sträucher zu untergliedern. Dabei ist nach jeweils 5 Stellplätzen ein mindestens 1,5 m breiter Bepflanzungstreifen anzulegen.
- 7.3 Öffentliche und private Stellplätze sind unversiegelt auszubilden: Verwendung von Schotterrassen, Rasengittersteinen oder Pflaster mit 3-4 cm Rasenfuge.
- 7.4 Für die Bepflanzung im Bereich der Hochspannungsfreileitung dürfen aus Sicherheitsgründen nur niedrig wachsende Bäume und Sträucher verwendet werden. Der Abstand zwischen den Leiterseilen und der Bepflanzung muß mindestens 2.50 m betragen. Dieser Mindestabstand muß auch bei größerem Durchhang und bei Ausschwingung der Leiterseile durch Windlast gegeben sein.
- 7.5 Fuß- und Radwege sind mit einer wassergebundenen Decke auszuführen.

B Festsetzungen durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

WA

Allgemeines Wohngebiet

MI

Mischgebiet

GR 130

max. zulässige Grundfläche des Hauptgebäudes pro Parzelle in m², z.B. GR 130

GF 260

max. zulässige Geschoßfläche in m², z.B. GF 260

I

z.B. max. ein Vollgeschoß

Ⓜ (I+D)

zwei Vollgeschosse zwingend; aufgrund der festgesetzten zulässigen Wandhöhe wird das 2. Vollgeschoß im Dachgeschoß zu liegen kommen.

Ⓜ

zwingend zwei Vollgeschosse

WH 4,6

max. Wandhöhe in Metern



nur Einzelhäuser zulässig



nur Doppelhäuser zulässig



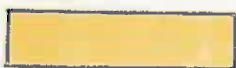
Baugrenze



einzuhaltende Hauptfahrrichtung

20°

Dachneigung



öffentliche Straßenverkehrsfläche:



Straßenbegrenzungslinie



Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Meter
Innerhalb der Sichtfelder ist jede Art von Bepflanzung oder Lagerung von mehr als 0,80 m Höhe über Straßenoberkante unzulässig; ausgenommen hiervon sind einzelstehende in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz über 2,5 m Höhe.



Fuß- und Radweg



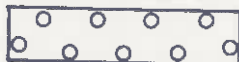
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:
Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich gemäß § 42 Abs. 4a Straßenverkehrsordnung



Straßenbegleitgrün



öffentliche Grünfläche



Ortsrandeingrünung



Spielplatz



private Grünfläche



vorhandene Bäume, Hecke



zu pflanzender Einzelbaum, Hecke



Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze

Ga/St

Garage / Stellplatz



vorgeschriebene Zufahrt



Fläche deren Einfriedung unzulässig ist






Fläche für Versorgungsanlagen / Trafo-Station




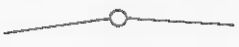
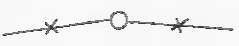



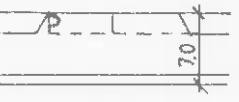


Lärmschutzwand mit Höhenangabe in Metern über Oberkante gewachsenes Gelände; z. B. h 3,5



Fassaden an denen Lärmschutz gemäß Abschnitt 6.2 der Festsetzung durch Text zu beachten ist.

- 11  Maßangabe in Metern ,z.B. 5,00 m
- 12  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 13  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 1  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 2  bestehende Grundstücksgrenze
-  aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 181 bestehende Flurstücksnummer, z.B. Fl.Nr. 181
- 3 Bezeichnung der einzelnen Parzellen, z.B. Nr. 3
- 3  vorhandenes Haupt- und Nebengebäude
-  vorgeschlagenes Gebäude
-  vorgeschlagener Fuß- und Radweg
- 4  Unverbindliche Eintragung der Aufteilung der Verkehrsfläche; der Ausbau erfolgt entsprechend dem Erschließungsplan des Ingenieurbüros Preiss & Schuster
- 5  Hochspannungsfreileitung 110 kV mit Nennspannung und Baubeschränkungszone bzw. Leitungsschutzzone
-  Überschreitung der Leitungsschutzzone
Gemäß Art. 76 Abs. 1 BayBauO müssen alle Bau- und Pflanzungsvorhaben im Bereich der Baubeschränkungszone dem Energieträger frühzeitig vorgelegt werden. Eine Unterbauung der Hochspannungsfreileitung ist durch Gebäude bzw. Gebäudeteile zulässig, wenn ein Mindestabstand von 5,0 m zwischen Leiterseilen und Gebäudeteilen eingehalten wird (unter Berücksichtigung des größtmöglichen Durchhangs).
- 6 Immissionsschutz

Das Planungsgebiet ist den Verkehrsräuschemissionen der Bahnhofstraße (ED 3a) und der Bahnlinie München - Simbach (Inn) ausgesetzt.

Im Einwirkungsbereich werden die für allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Orientierungswerte für Verkehrsräusche der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, vom Mai 1987, sowie z.T. auch die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung überschritten.

Im Rahmen der erforderlichen Abwägung kann eine Überschreitung der Orientierungswerte hingenommen werden. Für das Wohnhaus auf Parzelle 25, an dessen straßenzugewandter Fassade die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung überschritten werden, wird baulicher Schallschutz vorgeschrieben.

Bei maßgeblichen Außenlärmpegeln von bis zu 63 dB(A) liegen die straßenzugewandten Fassaden maximal im Lärmpegelbereich III nach DIN 4109.

Die DIN 4109 schreibt hierfür bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R_{w, res}$ des gesamten Fassadenußenbauteils von 35 dB vor (siehe Festsetzungen).

(Bei Fensterflächenanteilen von ca. 30-40 % und üblicher Massivbauweise führt dies zur erforderlichen Schallschutzklasse 2 der Fenster.

Übliche, der neuen Wärmeschutzverordnung genügende Fensterkonstruktionen erfüllen diese Anforderung.

Es wird empfohlen, innerhalb des 55 m-Bereiches Wohn- oder Schlafraumfenster, die zum Lüften des Raumes erforderlich sind, grundsätzlich in den lärmabgewandten Nordwest- und Nordostfassaden zu situieren.

Wo sich aus Gründen des Wohnungszuschnittes Wohn- oder Schlafraumfenster in den straßenzugewandten Fassaden befinden, müssen entsprechend den Festsetzungen andere Lüftungsmöglichkeiten vorgesehen werden, durch die ein Dauerlüften der Räume unter Aufrechterhaltung des erforderlichen Lärmschutzes gewährleistet ist. Dazu kommen neben dem Einbau von herkömmlichen Schalldämmlüftern auch der Einbau von Wintergärten (mit versetzt angeordneten Lüftungsflügeln und schallabsorbierender Decke) sowie der Einbau zentraler Belüftungsanlagen in Betracht.

Immissionen, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der nördlich angrenzenden Felder entstehen, sind zu dulden.

7

Wasserwirtschaft

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

Vor Fertigstellung sind sämtliche Bauvorhaben an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf dem jeweiligen Baugrundstück möglichst breitflächig zu versickern.

Genaue Angaben über den Grundwasserstand können in diesem Bereich nicht gemacht werden. Mit Schichtwasservorkommen muß gerechnet werden. Die Bauvorhaben sind entsprechend zu sichern.

8

Spielplatz

Im Nahbereich des öffentlichen Spielplatzes ist die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.06.1997 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen zu beachten.

9

Bodendenkmalpflege

Bodendenkmäler, die zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DschG und müssen unverzüglich bekanntgemacht werden.

Kartengrundlage:

Amtliche Katasterblätter, M. 1 : 1000,
NO VI. 12.24 / NO VI. 12.25

Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

B

B

Planfertiger:

München, den

.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Wörth, den

.....
(Rudolf Borgo, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Hörlkofen Nord V, in der Fassung vom **28. Feb. 2000** wurde vom Gemeinderat am **28. Feb. 2000** beschlossen.
2. Den Eigentümern der von der Änderung betroffenen Grundstücke und den von der Änderung berührten Trägern öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom **01. März 2000** Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats gegeben worden.
3. Die betroffenen Grundstückseigentümer und Träger öffentlicher Belange haben der Änderung innerhalb der Frist nicht widersprochen.
4. Die Stellungnahmen der Beteiligten wurden mit Beschluß vom **10. April 2000** nach § 3 Abs. 2 Satz 4 und 6 BauGB behandelt.
5. Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom **10. April 2000** die 2. Änderung als Satzung beschlossen.
6. Das Inkrafttreten der Änderungssatzung wurde am **03. Mai 2000** ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln und durch Niederlegung in der Verwaltungsgemeinschaft Hörlkofen bekanntgemacht. Die Änderungssatzung ist damit in Kraft getreten.

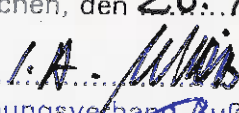
Hörlkofen, den **03. Mai 2000**
Gemeinde Wörth


Borgo
1. Bürgermeister




Planfertiger Änderungsplanung: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Geschäftsstelle - Uhlandstraße 5, 80336 München

München, den **28.4.2000**


(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Wörth, den **03. Mai 2000**


(Borgo, 1. Bürgermeister)