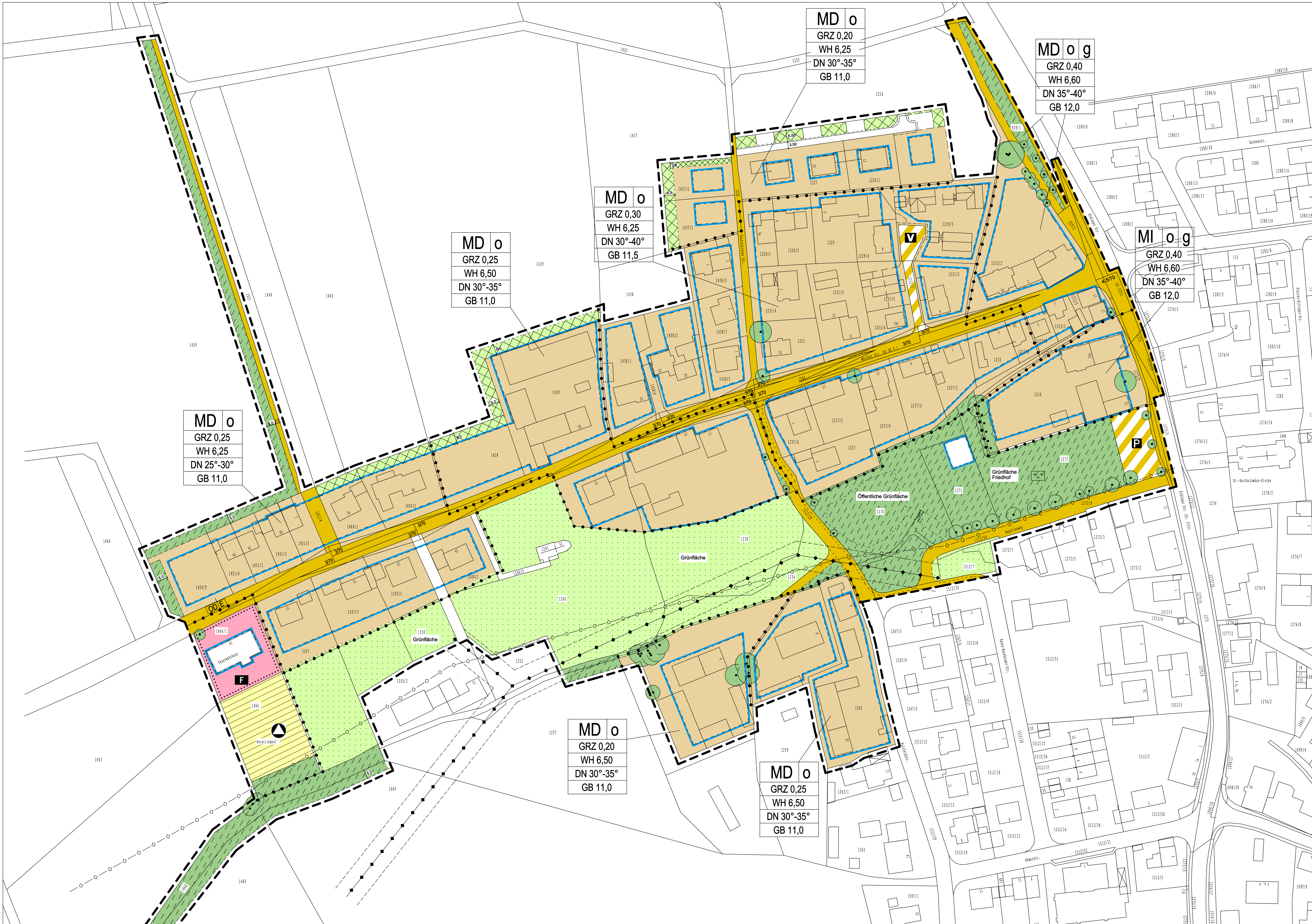


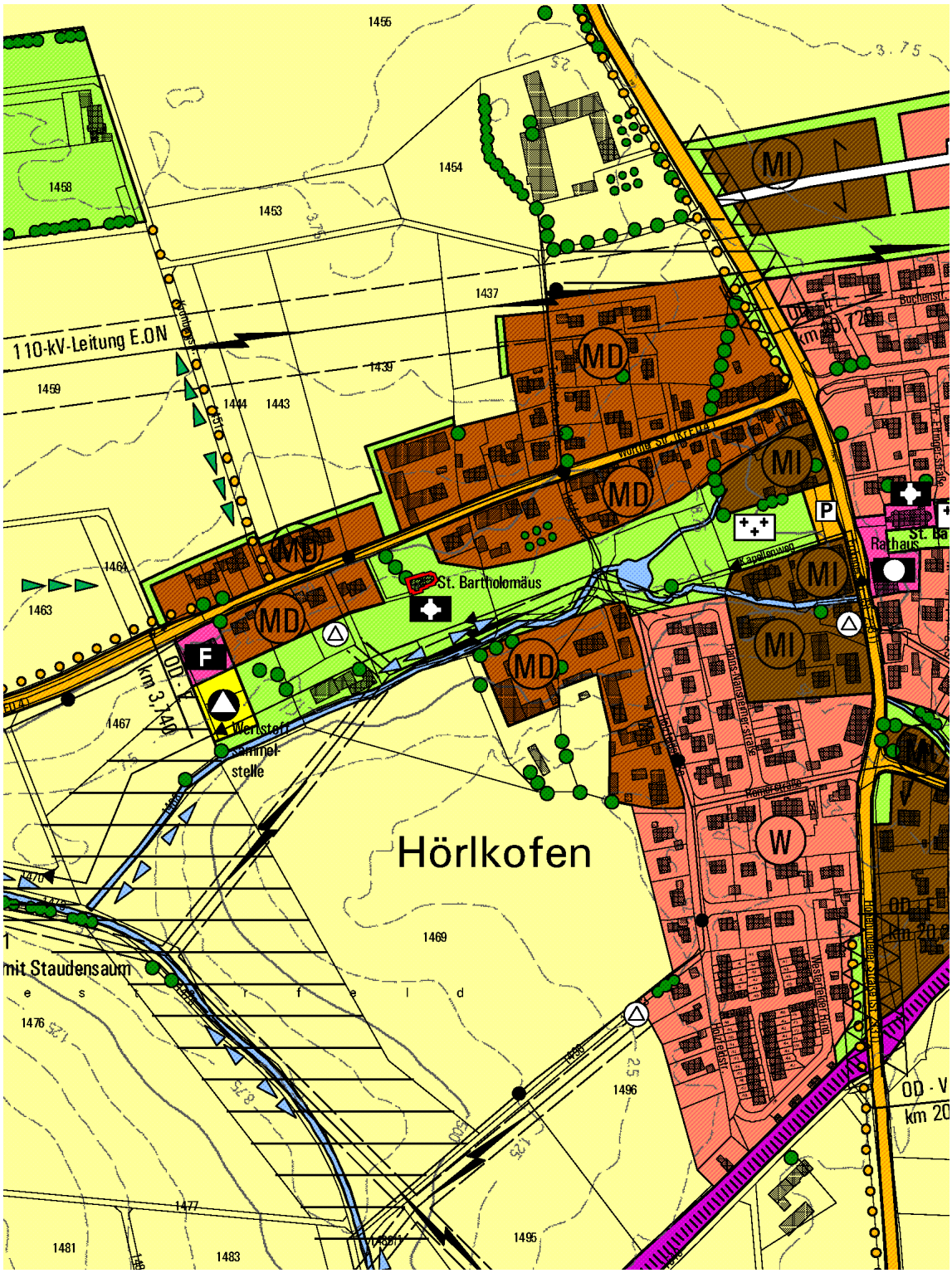
Bebauungsplan "Hörlkofen - Nordwest"

Gemeinde Wörth, Landkreis Erding

M 1 : 1000

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wörth, genehmigt am 11.05.2006

M 1 : 5000



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

A Festsetzungen

0. Geltungsbereich

0.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. Abgrenzung des Maßes der Nutzung

1. Art und Maß der Nutzung

1.1 MD Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO (MD)

1.2 MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO (MI)

1.3 GRZ Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die max. Grundflächenzahl (GRZ) begrenzt.
Bei Berechnung der GRZ wird gem. § 19 Abs. 3 BauNVO das gesamte Baugrundstück bzw. der Grundstücksteil, welcher innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt, zugrunde gelegt.

1.4 o Offene Bauweise gem. § 22, Abs. 2 BauNVO

1.5 g Geschlossene Bauweise gem. § 22, Abs. 3 BauNVO

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

2.1 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

2.2 Abstandsflächenregelung
Die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO wird übernommen.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen

3.1 Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes berührt werden. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde ist einzuhalten.

3.2 Stellplatzschlüssel
Es müssen Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde nachgewiesen werden.

3.3 Die notwendigen Kfz-Stellplätze müssen auf den Grundstücken nachgewiesen werden.

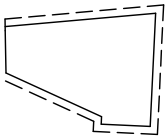
3.4 Die Garagenvorplätze müssen mind. 5,00 m tief sein, dürfen bis zu dieser Tiefe nicht eingezäunt werden und sind für den Stellplatznachweis nicht heranzuziehen.

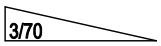
4. Verkehrsflächen und Erschließung

4.1 Öffentlicher Weg

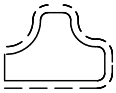
4.2 Straßenbegrenzungslinie

4.3 Öffentliche Verkehrsflächen

4.4  Wendehammer Typ 3 nach EAE 85/95

4.5 

Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern, z. B. 3/70

4.6  Privater Wohnweg mit Wendehammer Typ 1 nach EAE 85/95

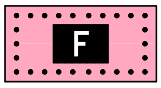
4.7

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich

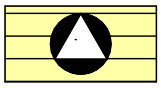
4.8

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Öffentliche Parkfläche

5. Sonstige öffentliche Flächen

5.1 

Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr)

5.2  Fläche für Abfallentsorgung (Wertstoffsammelstelle)

6. Wasserwirtschaft

6.1 Wasserversorgung
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde anzuschließen.

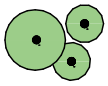
6.2 Schmutzwasserentsorgung
Alle Gebäude, die nördlich der Wörther Straße liegen und diejenigen, die südlich der Wörther Straße liegen und nicht direkt an ein offenes Gewässer grenzen, werden im Mischsystem (Systembereich A) durch den Abwasserzweckverband Erdinger Moos entwässert; für alle übrigen Gebäude gilt der Systembereich B2 (nur Schmutzwasserentsorgung; das auf dem Grundstück anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist in das öffentliche Gewässer zu leiten).
Die auf Fl. Nr. 1459 anfallenden Abwässer können über eine Dreikammer-Kleinkläranlage mit biologischer Nachreinigung entsorgt werden, sofern eine Erweiterung der Entwässerungsgebietsgrenzen nicht erfolgt.

6.3 Die Straßenentwässerung darf nur für diejenigen Straßen, für die mit dem Abwasserzweckverband Vereinbarungen zur Entsorgung geschlossen worden sind, über dessen Entwässerungseinrichtung abgeleitet werden. Für die übrigen Straßen kann eine Entsorgung durch den Abwasserzweckverband nur dann erfolgen, wenn entsprechende Vereinbarungen geschlossen wurden und der

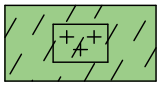
Abwasserzweckverband die entsprechende Entsorgungskapazität bereitstellen kann.

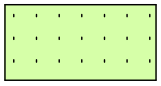
7. Grünordnung

7.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Grünordnungsplan erstellt. Dieser ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

7.2  Zu erhaltender Baum- und Gehölzbestand

7.3 Private Ortsrandeingrünung

7.4  Öffentliche Grünflächen

7.5  Private Grünflächen, landwirtschaftlich bzw. als Garten genutzt

7.6 Die Ortsrandeingrünung auf Fl. Nr. 1439 wird erst dann verbindlich, wenn diese Flurnummer bzw. Teilflächen daraus nach Aufgabe der Landwirtschaft zu Wohnbauland werden.

8. Aufschüttungen und Abgrabungen

8.1 Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind nur in geringem Umfang zulässig, sofern sie durch ein flaches Gefälle in die natürliche Geländeform einbezogen sind. Böschungen bis max. 20 % Gefälle und Abstützungen bis max. 0.50 m Höhe sind zulässig.
Abstützungen sind in Holz oder Naturstein auszuführen. Lichtgräben bleiben davon unberührt.

8.2 Für Einzelbauanträge in hängigem Gelände werden Geländeprofilpläne entlang jeder Fassade bis zur Grundstücksgrenze festgesetzt.

9. Bauliche Gestaltung

9.1 WH max. Wandhöhe
Die max. Wandhöhen werden in Anlehnung an den Bestand quartiersweise festgesetzt

9.2 GB max. Gebäudebreite
Die max. Gebäudebreiten werden in Anlehnung an den Bestand quartiersweise festgesetzt

9.3 Gestaltung des Daches

9.3.1 Die Dachflächen sind als symmetrisches Satteldach auszubilden, der Dachfirst muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen.
Sonderdachformen sind möglich, wenn sie sich der zulässigen Dachform eindeutig unterordnen.

9.3.2 DN Dachneigung
Die Dachneigung wird in Anlehnung an den Bestand quartiersweise festgesetzt.

9.3.3 Als Dacheindeckung sind kleinteilige Platten und/oder Gründächer zulässig.

9.3.4 Wintergärten und Anlehntreibhäuser sowie Eingangs-, Balkon und Terrassenüberdachungen sind in Sonderdachformen zulässig, soweit sie sich dem Hauptgebäude deutlich unterordnen, und dürfen auch mit glatten transparenten Materialien oder in Blech gedeckt werden. Well- und Trapezplatten sind in jedem Material unzulässig.

9.3.5 Dachgauben sind zulässig bis zu einer max. Breite von 2.00 m und bis zu einer Gesamtbreite von max. einem Drittel der Gebäudelänge, jedoch erst ab 30° Dachneigung.

9.3.6 Zwerchgiebel sind nur mit eigener Firstausbildung allgemein zulässig. Die Ansichtsbreite von Zwerchgiebeln wird auf max. ein Drittel der entsprechenden Fassadenlänge festgesetzt. Der First muss mind. 0.50 m unter dem Hauptfirst bleiben.
Zwerchgiebel sind Dachaufbauten, die sich aus der Außenwand nach oben entwickeln oder max. 0.50 m vorspringen. Sie unterliegen nicht der Wandhöhenbeschränkung.

9.3.7 Winkelbauten sind zulässig bei gleicher Dachneigung wie der Hauptbaukörper, müssen jedoch mit ihrem First mind. 0.5 m unter dem Hauptfirst bleiben. Winkelbauten sind Gebäudevorsprünge über 0.5 m mit eigener Firstausbildung.

9.4 Fassadengestaltung
Als Material für die Fassadengestaltung sind nur Putzflächen in ruhiger Oberflächenstruktur oder Fassadenmaterialien mit putzähnlicher Oberflächenwirkung sowie Holzverkleidungen zulässig.
Als Fassadenfarben sind grell wirkende Farbanstriche nicht zulässig.

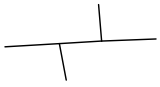
10. Einfriedungen

10.1 Zäune müssen grundsätzlich in Bodennähe offen sein.
Die max. Höhe der Einfriedungen darf 1,00 m ab Oberkante Gelände nicht übersteigen.
Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Einfriedungen als Holzlattenzäune auszubilden, Maschendrahtzäune sind nur mit Hinterpflanzung mit heimischen Sträuchern an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zulässig.

10.2 Die Errichtung von Einfriedungssockeln über Geländeniveau ist an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen grundsätzlich unzulässig. Ausnahmen sind möglich im innerörtlichen Bereich der Nutzungsdichte GRZ 0,4.

10.3 Einfriedungssockel sind nur zu öffentlichen Verkehrsflächen hin mit einer Höhe von max. 0.20 m zulässig.

B Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1.  Bestehende Grundstücksgrenzen

2. – – – – – – – Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

3. 1270 Flurstücksnummer, z. B. 1270

4. OD E Ortsdurchfahrtsgrenzen

5. – ◇ — ◇ — Hauptabwasserleitung unterirdisch
Der genaue Verlauf der Kanaltrasse bzw. der Hausanschlüsse ist vom Bauwerber zu ermitteln.

– – – – – – –

6. —◆——◆— 20 kV Freileitung oberirdisch mit Schutzstreifen

– – – – – – –

7. Immissionsschutz
Es ist mit landwirtschaftlichen Immissionen im ortsüblichen Umfang zu rechnen.

Die Mindestabstände zwischen bewirtschaftetem Schweinemastbetrieb und Wohnbebauung richten sich nach der VDI-Richtlinie 3471. Dies ist bei Errichtung von zusätzlichen Wohngebäuden zu beachten.
Der Wohnhausbestand sowie Ersatzbauten an gleicher Stelle genießen Bestandsschutz.

In den neu zu bebauenden Bereichen, die weniger als 30 m Abstand zur Straßenmitte der Erdinger Straße einhalten, sind Schlaf- und Kinderzimmer nach Westen hin zu situieren und so zu belüften, dass die Verkehrslärm-Grenzwerte von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts eingehalten werden können.
Die Anforderungen an Außenbauteile müssen sich nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" orientieren.

8. Brand- und Katastrophenschutz

8.1 Im Brandfalle muss die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude gewährleistet sein. Zugänge, Zufahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen Art. 15 Abs. 3 BayBO entsprechen.

8.2 Bei dem privaten Wohnweg auf Fl. Nr. 1226/1 und 1227 müssen die Flächen für Feuerlöschmaßnahmen auf Privatgrund zur Verfügung gestellt und gesichert werden.

9. Altlasten
Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.

10. Denkmalschutz
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Maßnahme zutage kommen, sind gem. § 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

11. Grünordnung
Zu jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

12. Bestandsschutz
Der Bestand genießt Bestandsschutz, auch wenn die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht eingehalten sind.

13. Der Bebauungsplan "Wörther Straße" i. d. F. v. 06. 06. 1995 mit 1. Änderung i. d. F. v. 14. 07. 1997 wurde von der Gemeinde Hörlkofen in einem eigenen Verfahren aufgehoben.

Bebauungsplan

"Hörlkofen Nord-West"

Gemeinde Wörth, Landkreis Erding

M 1 : 1000

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Aufgrund von § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.d.Bek. vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. I S. 137) i.V.m.), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04. 08.1997 (GVBl 1997 S. 433) und Art. 23 Gemeindeordnung (GO) i.d.F.d.Bek. vom 26. Juli 1997 (BayRS 2020-1-1-I, GVBl. S. 344) erlässt die Gemeinde Wörth folgenden Bebauungsplan als

Satzung.

C Verfahren

1. **Aufstellungsbeschluss:**
Der Gemeinderat der Gemeinde Wörth hat am 08. 05. 2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hörlkofen-Nordwest" beschlossen. Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht am 13. 06. 2000.
Dieser Aufstellungsbeschluss wurde ergänzt bzw. geändert mit Beschluss vom 09. 10. 2000, 22. 01. 2001, 10. 09. 2001, 18. 06. 2001 und 01. 07. 2002. Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht am 19. 09. 2002.

2. **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:**
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29. 07. 2002 hat in der Zeit vom 30. 09. 2002 bis 31. 10. 2002 stattgefunden.
Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht am 19. 09. 2002.

3. **Frühzeitige Behördenbeteiligung:**
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29. 07. 2002 hat in der Zeit vom 30. 09. 2002 bis 31. 10. 2002 stattgefunden.

4. **Billigungsbeschluss:**
Der Gemeinderat hat am 21. 02. 2005 die Billigung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21. 02. 2005 beschlossen.

5. **Behördenbeteiligung:**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21. 02. 2005 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom 30. 03. 2005 bis 02. 05. 2005 beteiligt.

6. **Öffentliche Auslegung:**
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21. 02. 2005 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30. 03. 2005 bis 02. 05. 2005 öffentlich ausgelegt.
Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht am 22. 03. 2005.

7. **Erneute Behördenbeteiligung:**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20. 06. 2005 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 13. 07. 2005 bis 27. 07. 2005 beteiligt.

8. **Erneute Öffentliche Auslegung:**
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20. 06. 2005 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 13. 07. 2005 bis 27. 07. 2005 öffentlich ausgelegt.
Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht am 05. 07. 2005.

9. **Wiederholung der erneuten Behördenbeteiligung:**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17. 10. 2005 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 16. 11. 2005 bis 02. 12. 2005 beteiligt.

10. **Wiederholung der erneuten Öffentlichen Auslegung:**
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17. 10. 2005 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 16. 11. 2005 bis 02. 12. 2005 öffentlich ausgelegt.
Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht am 02. 11. 2005.

11. Satzungsbeschluss:
Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 20. 02. 2006 den Bebauungsplan mit Begründung, jeweils in der Fassung vom 20. 02. 2006, gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Hörlkofen, den ..... (Siegel) .....
Borgo, 1. Bürgermeister

12. Bekanntmachung:
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 21. 06. 2006 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Hörlkofen, Erdinger Straße 8a, 85457 Wörth, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 und der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Hörlkofen, den ..... (Siegel) .....
Borgo, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan "Hörlkofen-Nordwest"

Gemeinde Wörth, Landkreis Erding

Fertigungsdaten:

Entwurf vom	22. 01. 2001
Fassung vom	31. 05. 2001
Fassung vom	29. 07. 2001
Fassung vom	08. 09. 2003
Fassung vom	04. 10. 2004
Fassung vom	21. 02. 2005
Fassung vom	20. 06. 2005
Fassung vom	17. 10. 2005
Fassung vom	20. 02. 2006

Falkenberg, den 20. 02. 2006

Entwurfsverfasser:

Architekten
Hans Baumann & Freunde
Falkenberg 24, 85665 Moosach
Tel. 08091/5698 0, Fax 5698 19