



Präambel
Die Gemeinde Wörth erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern diesen Bebauungsplan als Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt den Bebauungsplan Nr. 2.11 "Gewerbegebiet Hörkofen Nordost" der Gemeinde Wörth.

I. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung**
Das Gebiet ist als Gewerbegebiet i. S. § 8 BauUNVO festgesetzt.
Im Gewerbegebiet sind Lagerhäuser, Lagerplätze, Einzelhandelsbetriebe, Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen, Beherbergungsbetriebe, Logistikbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Mobilfunkmasten, Mobilfunkantennen sowie als gewerbliche Hauptanlage oder fernmeldetechnische Nebenanlage sowie Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig. Die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauUNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen**
 - Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.
 - Die seitliche Wandhöhe ist im Planteil als Obergrenze festgesetzt. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind der Fertigfußboden EG und beim Satteldach der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut bzw. die Oberkante Attika beim Flachdach. Bei technischen Aufbauten und Anlagen ist der obere Bezugspunkt die Oberkante der Anlage bzw. des Aufbaus. Die Oberkante Fertigfußboden EG wird auf 506,25 m üNN festgesetzt. Von diesem Maß darf nach oben und unten um jeweils bis zu 0,25 m abgewichen werden.
 - Soweit im Planteil ein Lagerturn als zulässig festgesetzt ist, darf dieser nicht freistehend sondern nur in ein Gebäude integriert errichtet werden.
 - Technische Aufbauten und Aufbauten zur Belichtung dürfen auf Flachdächern auf einer Fläche von insgesamt bis zu 15% der Dachfläche die festgesetzte seitliche Wandhöhe um bis zu 3,0 m überschreiten. Dies gilt nicht im Bereich des Lagerturns. Sie sind soweit möglich in größeren Einheiten zusammenzufassen. Technische Aufbauten müssen dabei einen Mindestabstand von 3,0 m zur Gebäudekante einhalten. Kamine für Heizungsanlagen dürfen bis zu 20,0 m hoch sein.
 - Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.
- überbaubare Grundstücksflächen**
 - Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.
 - Freilager sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Gestaltung**
 - Als Dachform ist im Gewerbegebiet das Flachdach und das Satteldach mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad zulässig.
 - Dacheindeckung: bei Satteldächern mattes Blech. Für Zwischenbauten oder untergeordnete Bauteile ist transparente Eindeckung zulässig.
 - Solaranlagen sind auf der gesamten Dachfläche in der Dachfläche zulässig. Bei Flachdächern sind sie auch aufgeständert zulässig. Aufgeständerte Anlagen auf Flachdächern sind min. 2,0 m vom Rand des Daches zurückzusetzen. Sie dürfen die festgesetzte seitliche Wandhöhe um bis zu 1,0 m überschreiten.
 - Die Fassaden der einzelnen Gebäude sind in einem einheitlichen Erscheinungsbild zu gestalten. Grelle oder spiegelnde Farben bzw. Oberflächen sind unzulässig. Für kleinere Fassaden- oder Bauteile sind auch stark abgeblendete Farben zulässig.
 - Gebäude sind ab einer Länge von mehr als 40 m durch eine deutliche vertikale Gliederung der Fassade zu strukturieren.
 - Werbeanlagen
Beleuchtete oder selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Spruchbänder sind unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe bzw. Attika zulässig. Sie dürfen max. 5 % der Fassadenfläche bedecken.
 - Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Geländemodellierungen sind zulässig. Höhensprünge sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren oder mit begrüntem Stützmauern auszubilden. An den Grundstücksgrenzen ist an das Gelände des jeweiligen Nachbargrundstückes anzugleichen.
 - Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,20 m zulässig. Sie dürfen nicht als Mauer ausgeführt werden. Zur Geländeoberfläche ist ein Mindestabstand von 0,1 m einzuhalten.
- Zufahrten, Stellplätze**
 - Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Belägen auszuführen. Sofern mehr als 5 Stellplätze zusammenhängend errichtet werden, sind diese als gemeinsame Anlage zu errichten. Dabei ist je 6 Stellplätze 1 Baum zu pflanzen. Die Größe der Baumscheibe beträgt mindestens 2,5 x 5,0 m.
 - Für die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wörth in der jeweils gültigen Fassung.
 - Eine Zufahrt zu Stellplätzen ist von der Ziegeleistraße aus unzulässig.
 - Eine Zufahrt zum Gewerbegebiet für Kraftfahrzeuge ist von der Feldstraße und Ulmenstraße unzulässig.
- Grünordnung**
 - Für alle Pflanzungen sind nur standortgerechte und klimaverträgliche, bevorzugt gebietsheimische Laubgehölze zulässig. Bei Obstbäumen sind regionaltypische standortgerechte Sorten zu verwenden. Die nach den Festsetzungen dieser Satzung neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neupflanzung in gleicher Qualität zu ersetzen.
 - Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Pflanzgrößen und Mindestqualitäten festgesetzt:
Laubbäume 1. bis 3. Ordnung:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
Obstbäume:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Sträucher:
Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150 cm
Die festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingußung ist als Vegetationsmosaik mit naturnahen Hecken, Laubbäumen 3. Ordnung und extensivem Grünland auszubilden.
Die Heckenstrukturen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 50 % der Pflanzfläche herzustellen. Die Mindestbreite der Hecken beträgt 5 Meter, pro 2 Quadratmeter Pflanzfläche ist mindestens 1 Gehölz zu verwenden. Die Hecken sind als naturnah freiwachsende Hecken zu entwickeln, ein Formschnitt ist unzulässig. Gehölzfreie Bereiche sind als mageres extensives Grünland auszubilden. Die Heckenpflanzung enthält mindestens 2 % Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualitätsstufe Heister und mindestens 80 % Sträucher. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 15 m Länge mind. 1 Laubbaum, Qualitätsstufe Hochstamm, zu pflanzen. Zu verwenden sind Bäume 1. Ordnung, z. B. Stiel-Eiche, Winter-Linde, Spitz- und Berg-Ahorn o.ä.
 - Innerhalb der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingußung ist die Anlage der notwendigen Flächen für die Feuerwehr sowie von Wegen zulässig. Diese sind mit Rasenfugen- oder Rasengittersteinen zu befestigen. Entlang der Ziegeleistraße darf die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen durch bis zu 2 Zufahrten mit einer Breite von jeweils höchstens 10 m unterbrochen werden. Durch diese Zufahrten dürfen keine Stellplätze erschlossen werden.
 - In der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung private Grünfläche sind insgesamt 10 Bäume der Qualitätsstufe Hochstamm zu pflanzen. Zu verwenden sind Bäume 1. Ordnung, z. B. Stiel-Eiche, Winter-Linde, Spitz- und Berg-Ahorn o.ä. Die Anlage von notwendigen Wegen ist zulässig.
 - Die Fassaden an der Südwestseite zur Feldstraße und Ulmenstraße sind mit einem Anteil von min. 80 % zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Als Fassadenbegrünung sind Schling- oder Kletterpflanzen sowie Bäume auch als Säulenform zulässig. Die Mindestwuchshöhe der gewählten Gehölze darf 8,0m nicht unterschreiten. Bei der Verwendung von Schling- oder Kletterpflanzen ist pro 2 m Wandlänge mind. eine Pflanze mit einer Mindestgröße von 200cm zu verwenden. Die Fassadenbegrünung ist spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme des jeweiligen Gebäudes herzustellen.

- Flachdächer sind zu einem Anteil von min. 60% extensiv oder intensiv zu begrünen. Notwendige technische Aufbauten ohne Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung sind davon ausgenommen, sie dürfen einen Gesamtflächenanteil von max. 10 % einnehmen. Die durchwurzelbare Substratstärke der Dachbegrünung muss mind. 0,15 m betragen. Für die extensive Dachbegrünung ist, soweit funktionell möglich, grundsätzlich Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft des Vegetationspektrums Sedum - Moos - Kraut zu verwenden.
- Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der Ulmenstraße und der Feldstraße sind spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Rechtskraft des Bebauungsplanes herzustellen. Alle weiteren Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind spätestens in der 2. Pflanzperiode nach Rechtskraft des Bebauungsplanes herzustellen.
- Das im Planteil festgesetzte Regenrückhaltebecken ist landschaftsgerecht ohne Ausbildung von technischen Regelprofilen auszubilden. Die Böschungsneigungen variieren zwischen 1:2 und 1:5. Beckensohle und Beckenrand sind unregelmäßig und organisch auszuführen. Die Böschungen sind als Vegetationsmosaik auszubilden mit einzelnen Baumpflanzungen (Qualität Hochstamm, mind. 10 Stück), naturnahen Heckenpflanzungen (Flächenanteil mind. 15 %) und extensivem Grünland auszubilden.
- Die Anlage von Schotter-/ Steingärten ist unzulässig.
- Sichtdreiecke, anbaufreie Zone**
 - Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Zäune, Mauern, Mülleutchen, Wälle, Anpflanzungen aller Art, sowie Stapel und Haufen dürfen nicht angelegt werden. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder abgestellt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelstehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
 - Innerhalb der im Planteil festgesetzten anbaufreien Zone sind werbende oder sonstige Hinweisschilder unzulässig.
- Artenschutz - Maßnahmen zur Vermeidung**
 - Eine Beseitigung von Gehölzen ist nur von Anfang September bis Ende Februar zulässig.
 - Die Beleuchtung ist so auszuführen, dass kein starkes Streulicht auf die angrenzenden Bereiche fällt. Dies betrifft sowohl die Baustellen- als auch die spätere Baugebietsbeleuchtung. Es sind insektenferndliche Leuchtmittel zu verwenden.
 - Vogelgefährdende transparente Durchgänge oder stark spiegelnde Glasflächen sind zu vermeiden bzw. durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem, bedruckten oder gleichwertigem Vogelschutzglas zu entschärfen.
- Immissionsschutz**
 - Baulicher Schallschutz**
Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die nachfolgend genannten erforderlichen gesamten bewerteten Bauschalldämm-Maße als Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden:
erf. R_{w,ges} = 35 dB für Büroräume und Ähnliches
erf. R_{w,ges} = 40 dB für Ruheräume, Unterrichts- und Ähnliches
Für nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauUNVO ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist die Einhaltung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach DIN 4109 unter Berücksichtigung der konkreten Anordnung schutzbedürftiger Räume und unter Berücksichtigung der erhöhten Schutzbedürftigkeit zur Nachtzeit im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.
Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, müssen Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden.
Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von A = 10 m²) nicht überschreiten.
Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB eine Ausnahme zugelassen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringere Schalldämm-Maße unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind.

II. HINWEISE

- Für die Niederschlagswasserbegrenzung ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Für die qualitative Bewertung der Regenwasserabflüsse ist das Regelwerk DWA-A 102 maßgeblich.
- Bodendenkmale, die während der Bauarbeiten gefunden werden unterliegen der Meldepflicht nach Bayerischen Denkmalschutzgesetz. Sie sind der zuständigen Behörde unverzüglich zu melden.
- Im Bereich von Bodendenkmalen bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7.1 Denkmalschutzgesetz, die in einem eigenständigen Verfahren bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Innerhalb der Baubeschränkungszone der Freileitung bestehen Höhenbeschränkungen für alle Bau- und sonstigen -maßnahmen. Diese sind mit der Bayernwerk Netz AG abzustimmen.
- Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für den Bereich der privaten Freiflächen vorzulegen. Die Anordnung der Stellplätze, Verkehrsflächen, deren Oberflächenbefestigung, die Höhenentwicklung des Geländes sowie Art und Umfang der Begrünung des Grundstückes sind darzustellen.
- Im Rahmen des Genehmigungs- oder Freistellungsverfahrens soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Abs. 2 BauVorV die Vorlage lichtimmissionsschutzfachlicher Gutachten angeordnet werden. Darin ist qualifiziert nachzuweisen, dass durch die jeweiligen konkreten Planungen der gewerblichen Anlagen keine erheblichen Belastungen durch Raumaufhellung oder Blendung im Sinne der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) in der schutzbedürftigen Nachbarschaft verursacht werden.
- Im Rahmen des Genehmigungs- oder Freistellungsverfahrens für gewerbliche Nutzungen ist der Nachweis zu erbringen, dass an den benachbarten Immissionsorten (schutzbedürftige Nutzungen im Sinn der DIN 4109) außerhalb des Bebauungsplangebietes die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden.
- Der Ausgleich wird gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB über eine vertragliche Vereinbarung erbracht. In der Begründung sind die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen erläutert.
- Die Nutzung von Regenwasser, z. B. zur Freiflächenbewässerung, wird empfohlen.
- Baumpflanzungen im Bereich der Kreisstraße ED 04 sind mit dem staatlichen Baumamt sowie der Liegenschaftsverwaltung des Landkreises abzustimmen.
- Im Rahmen des Genehmigungs- oder Freistellungsverfahrens für gewerbliche Nutzungen ist der Nachweis zu erbringen, dass an den benachbarten Immissionsorten (schutzbedürftige Nutzungen im Sinn der DIN 4109) außerhalb des Bebauungsplangebietes die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden.

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt
Wörth, den
Gneißl, 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie des Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Wörth, den
Gneißl, 1. Bürgermeister

GEMEINDE WÖRTH
LANDKREIS ERDING
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 2.14

"GEWERBEBEGEBIET
HÖRLKOFEN NORDOST II,
1. BAUABSCHNITT"

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER:
plg | Planungsgruppe Strasser
STRASSER GmbH
AUSSERE ROSENHEIMER STR. 25
TRAUNSTEIN
TEL. 0861 / 98987-0 TELEFAX -50
E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE

19092 H:\Projekte\Stadtcad\GE Hörkofen\Planung\BP Gewo Phase1.DWG
Bearbeitung: Dipl.-Ing. A. Jurina, Stadtplaner, Dipl.-Ing. (FH) P. Rubec, Landschaftsplaner

TRAUNSTEIN, DEN 18.07.2022

