

Gemeinde **Wörth**
Lkr. Erding

Einfacher Bebauungsplan **Nr. 4.6**
„Hofsingelding Altbaugebiet“

Planung **PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

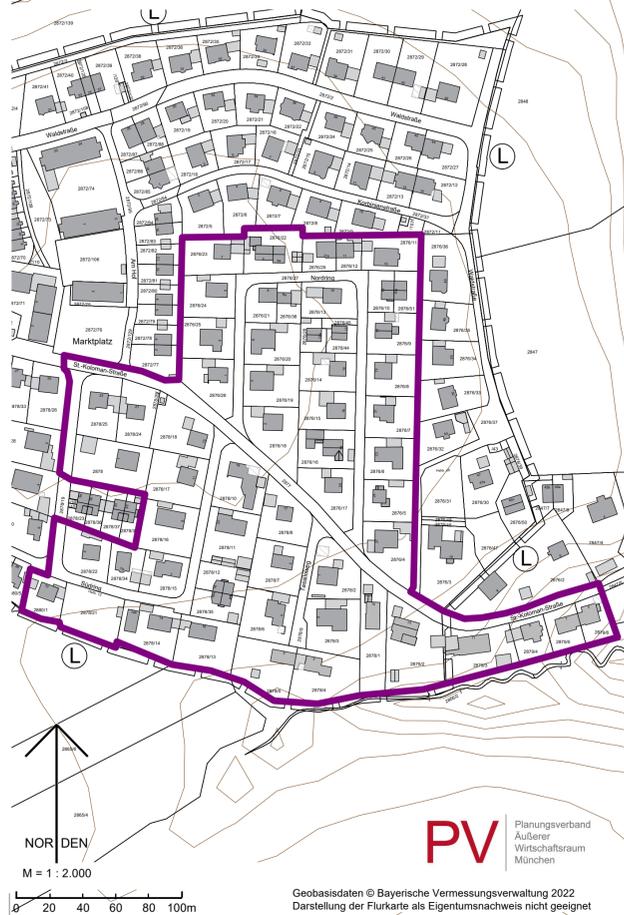
Bearbeitung Praxenthaler, Heilmair QS: Goe

Aktenzeichen WOE 2-46

Plandatum 10.07.2023
06.03.2023 (Entwurf)
19.09.2022 (Entwurf)

Satzung

Die Gemeinde Wörth erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den bisher gültigen Bebauungsplan „Hofsingelding Südring, rechtskräftig seit 17.03.1964 mit der 1 bis 3. Änderung aus den Jahren 1965 und 1968 sowie den bisher gültigen Bebauungsplan „Siedlungsgebiet in Hofsingelding“, rechtskräftig seit 11.06.1970 mit drei Änderungen aus den Jahren 1970, 1994 und 1996.

A Festsetzungen

- Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Maß der baulichen Nutzung**
 - GR 120 max. zulässige Grundfläche in m², hier 120 m²

Es gelten folgende flurstücksbezogene Werte für die max. zulässige GR:

Fl.Nr.	GR	Fl.Nr.	GR
2876/10	98	2878/10	258
2876/11	191	2878/11	255
2876/12	80	2878/12	128
2876/13	185	2878/13	273
2876/14	196	2878/14	255
2876/15	196	2878/15	171
2876/16	196	2878/16	256
2876/17	218	2878/17	256
2876/18	258	2878/18	250
2876/19	210	2878/22	224
2876/20	210	2878/20	9
2876/21	109	2878/21	253
2876/22	236	2878/22	196
2876/23	211	2878/24	201
2876/24	210	2878/25	222
2876/25	201	2878/3	269
2876/26	214	2878/34	131
2876/28	76	2878/35	128
2876/29	108	2878/4	289
2876/38	89	2878/5	273

2876/4	245	2878/6	232
2876/44	76	2878/7	233
2876/5	195	2878/8	225
2876/51	98	2879/2	430
2876/6	196	2879/3	296
2876/7	195	2879/4	134
2876/8	195	2879/5	131
2876/9	195	2879/6	127
2878	318	2880/1	149
2878/1	270		

- Die max. zulässige Grundfläche gemäß A 2.1 darf durch Balkone, Terrassen und Wintergärten um max. 20 % überschritten werden.
 - Die max. zulässige Grundfläche gemäß A 2.1 darf durch die Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von max. 0,65 überschritten werden.
 - Die max. zulässige Wandhöhe beträgt 6,5 m. Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 10,0 m
 - Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens bis zum Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens bis zum höchsten Punkt des Dachs. Ist eine Attika vorhanden, ist die Wandhöhe bis zum oberen Abschluss der Attika zu messen.
 - Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens darf maximal 0,4 m über dem natürlichen bzw. bestehenden Gelände liegen.
- Ausgenommen hiervon sind die Fl.Nr. 2878/5, 2878/4, 2878/1, 2879/2, 2879/3, 2879/4, 2879/5 und 2879/6: Hier darf die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens bergseitig maximal 0,2 m über dem natürlichen bzw. bestehenden Gelände liegen. Als Erdgeschoss zählt die Ebene, die von der Höhe dem Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße zugeordnet ist.
- Dachaufbauten einschließlich Zwerchgiebel können die zulässige Wandhöhe überschreiten.
- 3 Bauweise**
- Es sind nur Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit drei aneinander gebauten Wohngebäuden (Dreispanner) zulässig.

- Veränderungen des Geländes
- Abgrabungen und Aufschüttungen des bestehenden Geländes sind bis zu jeweils max. 0,3 m zulässig.
- Ausgenommen hiervon sind die Fl.Nr. 2878/5, 2878/4, 2878/1, 2879/2, 2879/3, 2879/4, 2879/5 und 2879/6: Hier sind Abgrabungen und Aufschüttungen des bestehenden Geländes bis zu jeweils max. 1,0 m zulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

B Nachrichtliche Übernahme

Landschaftsschutzgebiet „Sempt-Schwillachtal“

C Hinweise

- 2878/7** Flurstücksnummer, z.B. Fl.-Nr. 2878/7
- bestehende Grundstücksgrenze
- bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Privatflächen zu versickern. Eine Ableitung des Wassers auf öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zulässig. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den gemeindlichen Regenwasserkanal ist ausgeschlossen. Die Einleitung von Regenwasser in den Mischwasserkanal des Abwasserzweckverbands Erdinger Moos ist grundsätzlich möglich. Dabei hat jedes Grundstück nur den Anspruch auf einen Grundstücksanschluss.
- Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen wird in Bayern durch die NWFreiV (Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser) geregelt. Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser versickert werden. In Ausnahmefällen kann das Niederschlagswasser auch über Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte versickert werden. Dabei müssen die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)“ beachtet werden. Wenn die Maßgaben der NWFreiV und der TRENGW eingehalten werden, dann ist die Versickerung genehmigungsfrei. In anderen Fällen wird über die Zulässigkeit der Versickerung in einem Wasserrechtsverfahren entschieden.
- Gegen auftretendes Grund- bzw. Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.
- Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.

- Alllasten durch verfüllte Abgrabungen oder sonstige Bodenbelastungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Erding zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).
 - Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
 - Für jeden Bauantrag ist ein Freiflächenplan mit folgenden Eintragungen vorzulegen: Zufahrt, Zaun, Bäume, Beachtung der Anforderungen des speziellen Artenschutzes (siehe Hinweis 13) etc.
 - Grundstücke innerhalb des Landschaftsschutzgebiets
- Für die innerhalb des Landschaftsschutzgebiets liegenden Grundstücke mit den Fl.Nr. 2879/3, 2879/4, 2879/5 und 2879/6 ist bei Baumaßnahmen eine Befreiung von dem im Landschaftsschutzgebiet geltenden Bauverbot erforderlich. Damit das Landratsamt der Befreiung zustimmen kann, sind folgende Nebenbestimmungen einzuhalten: Es ist ein ausreichender Abstand von den Gebäuden zu den Grundstücksgrenzen für Hecken, Sträucher und Bäume zur Eingrünung des Ortsrands zu berücksichtigen.
 - Artenschutz

Beim Abbruch von Gebäuden, bei der Rodung von Gehölzen und bei der Beseitigung vorhandener Kleingewässer, Komposthaufen oder anderer Lebensräume können besonders oder streng geschützte Arten wie Vögel, Fledermäuse oder Amphibien betroffen sein. Es ist sicher zu stellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung).

Rodungen von Gehölzen dürfen nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2. durchgeführt werden. Der Abbruch von Gebäuden muss gegebenenfalls in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt. Soweit erforderlich (z.B. bei Höhlenbäumen) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen). Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, bedarf dies einer Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.

Vor Umbauten oder Abrissen ist sicherzustellen, dass keine geschützten Arten (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) vom Vorhaben betroffen sind. Für eine sachgerechte Bewertung ist eine Fachperson heranzuziehen. Das Ergebnis ist vor Umsetzung der Maßnahmen (mit dem Bauantrag) der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Werden trotz vorgezogener Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, bedarf es einer Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.

- Hinweis zur festgesetzten Grundfläche bei Flurstücksteilungen
- Die maximal zulässige Grundfläche in m² wird abhängig von der Größe des Flurstücks zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans festgesetzt und gilt dauerhaft für diese Fläche. Sollte das Flurstück geteilt werden, ist die maximal zulässige Grundfläche auf die neuen Flurstücke aufzuteilen. Aus einer Flurstücksteilung entsteht kein Anspruch auf eine höhere zulässige Grundfläche.
 - Immissionsschutz

Beim Betrieb lärmverursachender Geräte wie Klimaanlage, Luft-Wärmepumpen im Freien - je nach Schalleistungspegel und bei freier Schallausbreitung bestimmte Mindestabstände sind zu den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen einzuhalten. So ist z. B. bei einem Schalleistungspegel von 50 dB(A) im WA ein Mindestabstand zum maßgeblichen Immissionsort von 7 m erforderlich, bei 60 dB(A) entsprechend 23 m.

- Hinweis zum südöstlich angrenzenden Waldbestand
- Eine Erhaltung des angrenzenden Privatwaldes ist von erheblichem öffentlichem Interesse, da es sich um Erholungswald handelt, dieser sich im Landschaftsschutzgebiet „Sempt Schwillachtal“ befindet und der dortige Bachlauf und Graben zudem als Auwald-Biotop kartiert ist.
- Bei Errichtung neuer bauliche Anlagen ist grundsätzlich auf ausreichende Abstandsflächen zum angrenzenden Wald zu achten, um einerseits Gefahren für den Wald (z.B. Feuergefahr, Wurzelverletzungen oder Abgraben des Wassers) und andererseits vom Wald ausgehende Gefahren für Leib und Leben (z. B. durch Baumwurf oder Absturz) zu minimieren.
- Durch direkt am Waldrand gelegene Bebauung können sich Mehrbelastungen für die angrenzenden Waldbesitzer ergeben, die den bisherigen Umfang überschreiten. Hierzu zählen Bewirtschaftungsschwermisse, eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht sowie ein höheres Haftungsrisiko. Flankierende privatrechtliche Maßnahmen (z.B. Haftungsausschlusserklärungen) und/oder aktive waldbauliche Maßnahmen (z.B. Waldrandgestaltung) sollten in Betracht gezogen werden.
- Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 2022. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
- Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Gemeinde Wörth, den
.....
(Thomas Gneiße, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

- Der Beschluss zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 4.6 „Hofsingelding Altbaugebiet“ wurde vom Gemeinderat Wörth am 19.09.2022 gefasst und am 13.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Vorentwurf des einfachen Bebauungsplans Nr. 4.6 in der Fassung vom 19.09.2022 hat in der Zeit vom 20.12.2022 bis 02.02.2023 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des einfachen Bebauungsplans Nr. 4.6 in der Fassung vom 19.09.2022 hat in der Zeit vom 20.12.2022 bis 02.02.2023 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB).
- Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Wörth am 06.03.2023 gebilligten Entwurfs des einfachen Bebauungsplans Nr. 4.6 in der Fassung vom 06.03.2023 hat in der Zeit vom 29.03.2023 bis 15.05.2023 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB).
- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des einfachen Bebauungsplans Nr. 4.6 in der Fassung vom 06.03.2023, gebilligt vom Gemeinderat Wörth am 06.03.2023, erfolgte in der Zeit vom 29.03.2023 bis 15.05.2023 (§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB).
- Der Satzungsbeschluss zum einfachen Bebauungsplan Nr. 4.6 in der Fassung vom 10.07.2023 wurde vom Gemeinderat Wörth am 10.07.2023 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
- Hörkofen, den
.....
(Siegel) (Thomas Gneiße, Erster Bürgermeister)
- Ausgefertigt
- Hörkofen, den
.....
(Siegel) (Thomas Gneiße, Erster Bürgermeister)
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum einfachen Bebauungsplan Nr. 4.6 erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Satzung hingewiesen. Die Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 10.07.2023 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Hörkofen, den
.....
(Siegel) (Thomas Gneiße, Erster Bürgermeister)