

# 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr 4.4 Hofsingelding

Gemeinde Wörth, Landkreis Erding

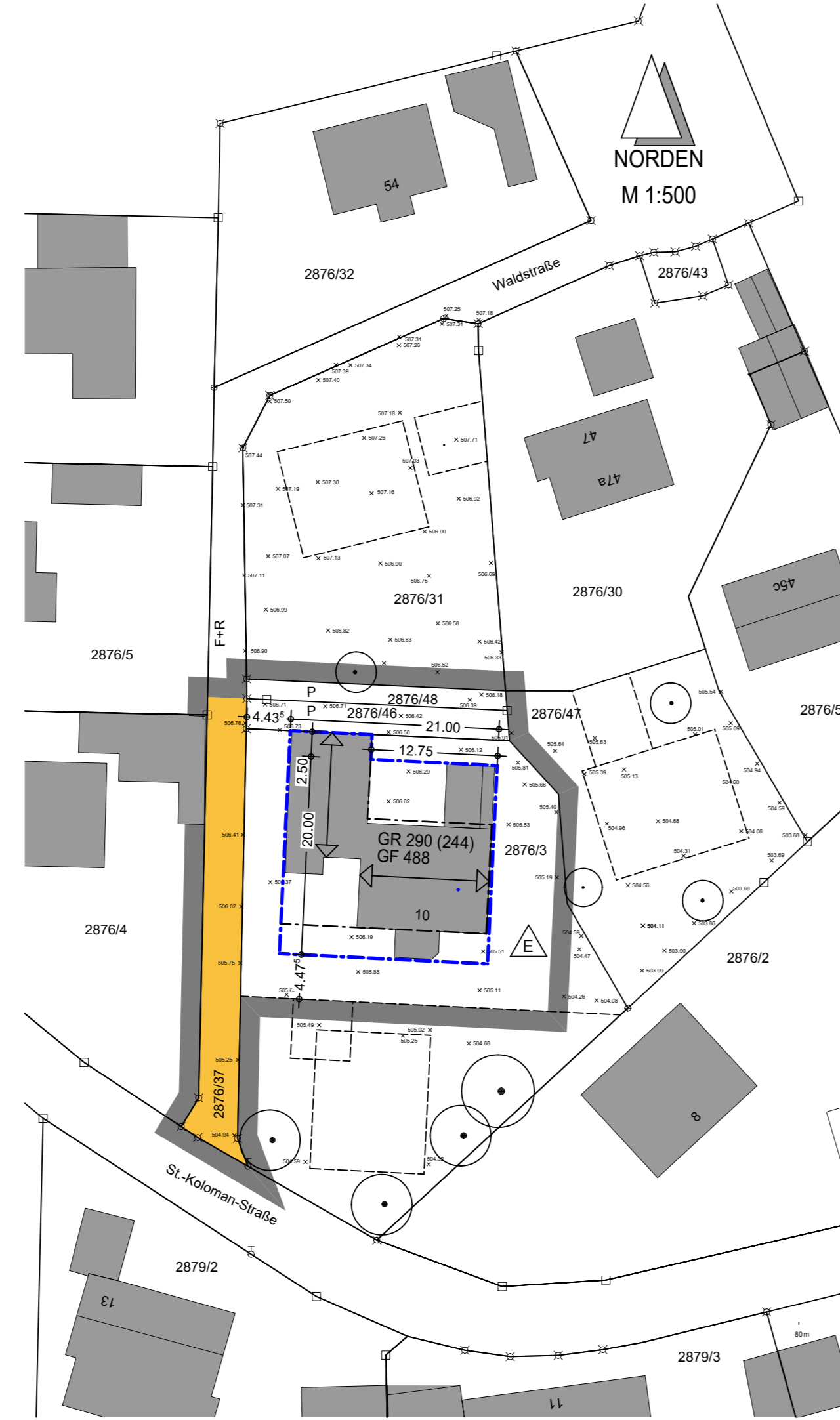
Die 12. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücksnummern 2876/48, 2876/46, 2876/3 T und 2876/37 T der Gemarkung Wörth

Die Gemeinde Wörth, Landkreis Erding, erlässt gemäß §§ 2, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch - BauGB - Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diese 12. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung.

Dieser Änderungsplan mit Festsetzungen durch Planzeichen und Festsetzungen durch Text ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Hofsingelding"

Planfertiger:  
FINAL Architektur und Stadtplanung  
Neureuther Straße 26 RG  
80799 München

Plandatum: 01.07.2024



## A. FESTSETZUNGEN

### A.1. Geltungsbereich

A.1.1 Grenze des Geltungsbereichs

### A.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

A.2.1 WA, allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
Die Nutzungen gemäß § 4 BauNVO, Abs. 2, Nr. 2 und Abs. 3 Nummern 1 bis 5 sind unzulässig.

A.2.2 zulässig sind Einzelhäuser

A.2.3 GR 290 (244) max. zulässige Gesamtgrundfläche in m², z. B. 290 (244) mit Klammerwert der max. zulässigen Grundfläche für das Hauptgebäude (ohne Bauteile wie Balkone, Terrassen, Wintergärten etc.). Die Grundfläche darf bis zu einer Obergrenze von GRZ 0,8 überschritten werden. Dieser Höchstwert beinhaltet alle Nebenanlagen wie Garagen, Carports, Zufahrten etc.. Bemessungsgrundlage ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans ohne öffentliche Erschließungsflächen, somit also 965 m².

A.2.4 GF 488 zulässige Geschossfläche, z. B. 488 m²

A.2.5 Wohneinheiten zulässig sind maximal 4 Wohneinheiten

A.2.6 Vollgeschosse zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse

### A.3. Sonstige Festsetzungen

A.3.1 öffentliche Verkehrsfläche, Fahrbahn

A.3.2 Baugrenze

A.3.3 aufzuhebende Baugrenze

A.3.4 vorgeschlagener Baukörper im Bauraum mit Hauptfirst

A.3.5 Stellplätze sind gemäß der jeweils gültigen gemeindlichen Stellplatzsatzung nachzuweisen. Offene Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen liegen, Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen.

A.3.6 Es sind nur gleichseitige Satteldächer zulässig. Der Hauptfirst ist über der längeren Gebäudeseite auszubilden. Die Dachneigung beim Hauptdach wird auf 25 bis 30 Grad festgesetzt. Für Garagen, Wintergärten, Dachaufbauten und Nebengebäude sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

A.3.7 Zulässig sind Quergiebel, Gauben und Dacheinschnitte. Die Breite in der Summe darf je Dachseite maximal ein Drittel der Fassadenlänge betragen.

A.3.8 Die Wandhöhe wird auf maximal 6,30 m festgesetzt. Bei geneigtem Gelände (mindestens 0,40 m Höhenunterschied im Bereich des Bauraumes) darf die Wandhöhe maximal 7,0 m betragen. Bestehende Wand- und Geländegehöhen sind hiervon ausgenommen, ebenso Wandhöhen von Zwerggiebeln.

A.3.9 Die Fläche von Wintergärten wird nicht auf die Geschossfläche angerechnet, sofern diese nicht beheizt und von den Wohnräumen räumlich getrennt sind. Die Fläche von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen wird nicht auf die Geschossfläche angerechnet.

A.3.10 Die Abstandsflächen gemäß gemeindlicher Abstandsflächensatzung sind einzuhalten.

A.3.11 Aufschüttungen sind nur im Bereich der Terrassen zulässig, bis zu einer Höhe von 0,50 m. Bestehende Anlagen sind hiervon ausgenommen.

A.3.12 Abgrabungen sind eingeschränkt zulässig. Die Sohle der Abgrabungen darf maximal 2,0 m unterhalb des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss liegen. Die Fläche an dieser Sohle darf maximal 2,5 m lang und 1,0 m breit sein. Bestehende Anlagen sind hiervon ausgenommen.

## B. HINWEISE

B.1.  $\times 506,29$  vorhandene Höhe über Normal Null (NN) z.B. 506,29 m.

B.2. P Privatweg

B.3. F + R bestehender Fuß- und Radweg

B.4. weitere Satzungen der Gemeinde wie Freiflächengestaltungssatzung, Kinderspielplatzsatzung, etc. sind zu beachten.

B.5.  $\pm 2,5 \pm$  Festsetzungen in Metern z.B. 2,5 m

B.6. Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

B.7. Aufgrund der in der Nähe verlaufenden Bahnlinie muss zeitweise mit Lärm-belästigung gerechnet werden. Diese ist von den zukünftigen Bewohnern zu dulden.

B.8. Vor Beginn der Umbauarbeiten ist sicherzustellen, dass sich keine geschützten Arten, wie Fledermäuse oder gebäudebrütende Vogelarten, im Gebäude bzw. Nistplätze am Gebäude befinden. Die Untere Naturschutzbehörde ist darüber zu informieren.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Wörth hat in der Sitzung vom 27.11.2023 die 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. "4.4 Hofsingelding" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.04.2024 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.04.2024 bis 03.06.2024 öffentlich ausgelegt.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.04.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.04.2024 bis 03.06.2024 beteiligt.

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

....., den  
Gemeinde

1. Bürgermeister Gneißl Siegel

5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

....., den  
Gemeinde

1. Bürgermeister Gneißl Siegel