



BEBAUUNGSPLAN 4. ÄNDERUNG  
HOF SINGELDING

Gemeinde Wörth

Landkreis Erding

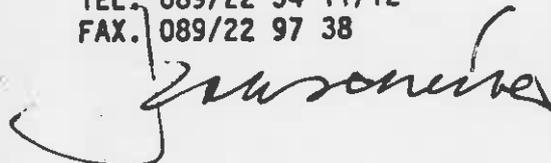
Regierungsbezirk Oberbayern

Umfassend die Flurstücksnummern:

2865, 2865/1, 2872, 2872/1, 2876/3, 2876/30, 2876/31, 2876/32, 2876/33  
2876/34, 2876/35, 2876/36, 2876/37, 2877, 2878/27, 2878/31, 2880, 2881  
2881/1, 2881/2, 2881/3, 2881/5, 2894, 2878/26, 2878/29, 2878/30.

Planfertigung:

HOLZSCHEITER  
DIPL. INGE. ARCHITEKTEN  
MAXIMILIANSTRASSE 10  
8000 MÜNCHEN 22  
TEL. 089/22 54 11/12  
FAX. 089/22 97 38



Datum:

22.07.1991

Änderung:

06.12.1991  
17.03.1992  
8.03.1994  
12.05.1995

Präambel:

Die Gemeinde Wörth erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie §§ 8 ff. Baugesetzbuch -BauGB-, Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (GVBl. S.903), Art.7 Abs.1, Art.89 Abs.1 Nr.10, Art.91 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 2.7.1982 (GCB1. S.419) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVC- i.d.F. vom 15.9.1977 diesen Bebauungsplan als Sitzung.

**A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

**1. Art der baulichen Nutzung:**

**1.1. Wohnbauflächen:**

1.1.1. **⊙WA** Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

1.1.2. Ausnahmen gemäß § 4 Abs.3 BauNVO werden nicht zugelassen

**2. Mass der baulichen Nutzung:**

**2.1. Zahl der Vollgeschoße:**

2.1.1. **⊠** als Höchstgrenze Erdgeschoß und ein Vollgeschoß; Dachgauben unzulässig

2.1.2. **⊠** als Höchstgrenze Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß

2.1.3. **⊠⊠** zwingend Erdgeschoß und zwei Vollgeschoße; Dachgauben unzulässig

2.1.4. **I** eingeschobige Nebengebäude

2.2. **GF 240** Höchstzulässige Geschoßfläche innerhalb des jeweiligen Bauraumes z.B. 240 m<sup>2</sup>

**3. Bauweise, Baugrenzen:**

3.1. **△ △ △ △** Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen, Geschoswohnungsbau

3.2. **-----** Baugrenze

**4. Flächen für den überörtlichen Verkehr:**

4.1. **-----** Ortsverbindungsstraße

Der  
OK  
üb  
ma  
rf  
gs-  
je)

5. Verkehrsflächen:

5.1. 

Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn)

5.2. 

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung  
sonstiger Verkehrsflächen

5.3. 

Eigentümerweg

5.4. 

Öffentliche Parkplätze

GRÜNORDNUNG

6. 

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches  
des Grünordnungsplanes

7. Private Grünflächen:

7.1. 

Allgemeine private Grünflächen

7.2. 

Ortseingrünung durch privates Grün

8. Öffentliches Grün:

8.1. 

Allgemeine öffentliche Grünflächen

8.2.  KK

Spielplätze:

 K

Kinder bis 6 Jahre, Sandspielplatz  
Kinder 6 - 12 Jahre, mit Geräteaus-  
stattung

 J

Jugendliche, nur extensive Nutzung,  
keine Möblierung

9. 

Gedenkstein für die einstmals an  
dieser Stelle befindlichen Kirche

10. Zu erhaltender Baumbestand:

10.1. 

Zu erhaltender Waldbestand

10.2. 

Zu erhaltende Einzelbäume

11.	<u>Zu pflanzende Arten und Pflanzgrößen laut Festsetzung Punkte 1.6. und 1.7.</u>	
11.1.		Einzelbäume
12.	<u>Sonstige Planzeichen:</u>	
12.1.	ST	Flächen für private Stellplätze
12.2.		Garagen
12.3.		Gemeinschaftsgaragen
12.4.		Tiefgaragen
12.5.		Zaunlinie
12.6.		Flurstrichtung
12.7.		Grenze des räumlichen Geltungsbe
12.8.		anbaufreie Zone
12.9.		Tiefgarage mit Zu- und Abfahrt
12.10.		Trafostation
12.11.		Wertstoffbehälter

B. HINWEISE



bestehendes Wohngebäude



bestehendes Nebengebäude



vorhandene Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



vorgeschlagener Baukörper

2870  
30

Flurstücksnummern



Haltestelle Schulbus

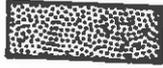
fig.  
bis  
n.  
nich  
3hö  
te d  
ingan  
Läng  
ten.  
arber  
ausz  
zw.  
cke h  
chaft  
Ei

509.00

Höhenlinien

57

Grundstücksnumerierung



Pflasterfläche



Durchgang



Wasserlauf

ereiches

## C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 0.0 Mit diesem Änderungsplan werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, in Kraft getreten am 28.02.1989, und des Bebauungsplanes, 1. Änderung, in Kraft getreten am 22.01.1990, außer Kraft gesetzt.
- 0.1 Bauweise  
offen (§§ 22 Abs. 2 BauNVO) mit Ausnahme von:  
geschlossen (§ 22 Abs. 3 BauNVO) für die Hausgruppen  
43 bis 45, 51 bis 56, 57 bis 68, 76 bis 78, 79 bis 81, 82 bis 88,  
89 bis 93, 94 bis 98, 99 bis 103, 104 bis 107, 108 bis 110.
- 0.2 Mindestgröße der Baugrundstücke:
- 0.2.1 bei geplanten Einzelhausgrundstücken 460 m<sup>2</sup>  
bei geplanten Doppelhausgrundstücken 220 m<sup>2</sup>  
bei geplanten Reihenhaushausgrundstücken 120 m<sup>2</sup>.
- 0.2.2 Auf den jeweiligen Einzel- und Doppelhausgrundstücken sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.  
Bei Hausgruppengrundstücken ist nur 1 Wohneinheit zulässig.
- 0.3 Gestaltung des Geländes:
- 0.3.1 Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nicht verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt. Nicht zulässig sind Geländeanschlüpfungen oder Abgrabungen, um z. B. bei einem Hanggebäude statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen.
- 0.4 Firstrichtung:
- 0.4.1 Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4.
- 0.5 Garagen und Nebengebäude:
- 0.5.1 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.  
Zulässig sind Satteldach und Pultdach.  
Kellergaragen sind unzulässig.  
In begründeten Ausnahmefällen sind Flachdächer mit Begrünung und begrünte geneigte Dächer zulässig.
- 0.5.2 Bei der Errichtung von Doppel- und Nebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat der Nachbauende in bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung etc. einem bereits an dieser Grenze stehenden Nebengebäude profilgleich anzubauen und sich in der Materialverwendung anzugleichen.
- 0.5.3 Garagen und Nebengebäude (§ 14/1, § 23/5 BauNVO) sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.
- 0.5.4 Der Einbau der Garagen in das Wohnhaus ist zulässig.
- 0.5.5 Carportvorplätze sind vorzugsweise durch Pflanzung zu realisieren.

0.6 Gebäude:

## 0.6.1 a) Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1

Dachform:	Satteldach
Dachdeckung:	naturrote Schuppendeckung; in begründeten Ausnahmefällen sind begrünte, geneigte Dächer zulässig
Dachneigung:	32° - 38°
Dachgauben:	Dachgauben sind unzulässig
Kniestock:	unzulässig
Sockel:	sichtbare Sockel sind unzulässig. Der Außenputz (kein Zierputz) ist bis OK Gelände einheitlich auszuführen.
Ortgang und Traubüberstände:	Nicht über 0,80 m; bei Balkon nicht über 1,50 m.
Geschoßhöhe:	Bei Wohnnutzung ist die Geschoßhöhe auf max. 2,80 m begrenzt.
Lage des Gebäudes im Gelände:	Die fertige EG-Fußbodenoberkante darf max. 0,3 m über Gelände des Eingangsbereiches liegen.
Seitenverhältnis:	Das Seitenverhältnis (Breite : Länge) darf 1 : 1,3 nicht unterschreiten.

## b) Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.2

Dachform:	Satteldach
Dachdeckung:	naturrote Schuppendeckung; in begründeten Ausnahmefällen sind begrünte, geneigte Dächer zulässig.
Dachneigung:	32° - 38°
Dachgauben:	Giebelgauben zulässig ab 35° Dachneigung; max. zwei Gauben je Dachseite. Die Fensterflächen der Dachgauben dürfen max. 1,5 m <sup>2</sup> haben. Dies gilt nicht für die Parzellen 14, 111, 113, 114.
Kniestock:	Bei f + I unzulässig; bei E + D ist ein Kniestock von max. 0,9 m zulässig.
Sockel:	Sichtbare Sockel sind unzulässig. Der Außenputz (kein Zierputz) ist bis OK Gelände einheitlich auszuführen.
Ortgang und Traufüberstände:	Nicht über 0,80 m; bei Balkon nicht über 1,50 m.
Geschoßhöhe:	Bei Wohnnutzung ist die Geschoßhöhe auf max. 2,80 m begrenzt.
Lage des Gebäudes im Gelände:	Für die Parzellen 14, 111 bis 114 gilt: Die fertige EG-Fußbodenoberkante darf max. 1,10 m über dem Gelände des Eingangsbereiches liegen.
Seitenverhältnis:	Das Seitenverhältnis (Breite : Länge) darf 1 : 1,3 nicht unterschreiten.

## c) Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.3

Dachform:	Satteldach
Dachdeckung:	Schuppendeckung naturrot

- Dachdeckung: Schuppendeckung naturrot  
 Dachneigung: 32° - 38°  
 Dachgauben: Dachgauben sind unzulässig  
 Kniestock: unzulässig  
 Sockel: sichtbare Sockel sind unzulässig. Der Außenputz (kein Zierputz) ist bis OK Gelände einheitlich auszuführen.
- Ortsgang und Traufüberstände: Nicht über 0,80 m; bei Balkon nicht über 1,50 m.  
 Geschoßhöhe: Bei Wohnnutzung ist die Geschoßhöhe max. 2,80 m.
- Lage des Gebäudes im Gelände: Die fertige EG-Fußbodenoberkante darf max. 1,10 m über Gelände des Eingangsbereiches liegen.
- 0.6.1 Seitenverhältnis: Das Seitenverhältnis (Breite : Länge) darf 1 : 1,3 nicht unterschreiten.
- 0.6.2 Baukörper:  
 Die Fassaden sind einheitlich mit weiß- und pastellfarbenem Glattputz (keine Zierputze) und/oder in Holzschalung auszuführen.
- 0.6.3 Holzbauweise ist zulässig.
- 0.7 Schallschutz im Städtebau:  
 Es dürfen keine Schlafräume zu den Tiefgaragenein- bzw. -ausfahrten hin orientiert werden.
- 0.8 Emissionen im Städtebau  
 Die Eigentümer, Erwerber und Bebauer der Baugrundstücke haben die durch ortsübliche und ordnungsgemäße Landbewirtschaftung auftretenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen ohne Einschränkung zu dulden.

1.0 Grünordnung

1.1 Private Grünflächen

1.1.1 Allgemeine private Grünflächen:

Je 350 m<sup>2</sup> Gesamtgrundstücksfläche ist mindestens ein Baum I. Ordnung oder sind zwei Bäume II. Ordnung oder zwei Obstbäume zu pflanzen.

Baumpflanzgebot laut Festsetzung Punkte 1.6.1, 1.6.2 und 1.6.3. Die festgesetzten Bäume gemäß Punkte 10. und 11. (Festsetzungen durch Planzeichen) werden angerechnet, nicht jedoch die Bäume gemäß Punkt 1.1.2. Pflanzung von sonstigen Gehölzen und Stauden siehe Punkte 1.6.3 und 1.6.4.

Freiflächengestaltungspläne sind für Geschosßbauten vorzulegen.

1.1.2 Ortseingrünung durch privates Grün:

Die gesondert gekennzeichneten Flächen am Ortsrand sind geschlossen zu bepflanzen. Gehölzauswahl und Pflanzgrößen gemäß Festsetzung Punkte 1.6 und 1.7. Die Pflanzung wird im Rahmen der Erschließung durchgeführt. Die gepflanzten Gehölze sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu erhalten und gegebenenfalls nachzupflanzen.

1.2 Öffentliche Grünflächen

1.2.1 Allgemeine öffentliche Grünflächen:

Je 150 m<sup>2</sup> Gesamtfläche ist mindestens ein Baum I. Ordnung oder sind zwei Bäume II. Ordnung zu pflanzen. Baumpflanzgebot laut Festsetzung Punkte 1.6 und 1.7. Die festgesetzten Bäume gemäß Punkte 10. und 11. (Festsetzungen durch Planzeichen) werden angerechnet.

Mindestens 75 % der Flächen am Ortsrand und 20 % der Flächen im Innern des Ortes sind mit Sträuchern in Gruppen zu bepflanzen laut Festsetzung Punkt 1.6.4.

1.3 Wegeverbindungen

1.3.1 Die Erschließungsstraßen im Baugebiet werden in bitumengebundener Decke mit Querstreifen aus Granitpflaster erstellt. Die Wasserrinne besteht aus Granitpflaster, der Gehweg wird gepflastert. Straße und Gehweg sind höhengleich. Die Fahrbahnbreite der Haupteerschließungsstraße beträgt in der Regel 4,75 m, Mehrzweckstreifen mit Rinne 1,5 m und Baumgraben bzw. Parkbuchten 2,0 m. Wendeplätze und die beiden Kreuzungsbereiche mit der Hauptstraße werden in Granit-Kleinsteinpflaster ausgebildet.

1.3.2 Alle Fußwegeverbindungen sind in wassergebundener Decke zu erstellen. Die Oberfläche des zentralen Dorfplatzes ist zu wenigstens 40 % mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

1.4 Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 1,0 m über Fahrbahnoberkante (Straßenachse) durch Bebauung, Lagerung und Bepflanzung nicht behindert werden. Im Sichtdreieck dürfen jedoch Bäume gepflanzt werden mit einem Kronenansatz über 2,8 m.

1.5 Einfriedungen

1.5.1 Mauern und Sockel sind unzulässig. Leitsteinmauern bis 1,0 m Höhe

- 1.5 Einfriedungen
- 1.5.1 Mauern und Sockel sind unzulässig. Leistensteine bis 10 cm über Gelände sind zulässig.
- 1.5.2 Maschendrahtzäune sind nur bis 1,2 m Höhe und nur zwischen privaten Grünflächen zulässig.
- 1.5.3 Zwischen öffentlichen Flächen und privaten Grünflächen sind Einfriedungen bis max. 1,00 m zulässig.
- 1.6 In Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation sind insbesondere folgende Arten zu pflanzen:
- 1.6.1 Bäume I. Ordnung:
- |                        |               |
|------------------------|---------------|
| Acer platanoides       | - Spitzahorn  |
| Fraxinus excelsior     | - Esche       |
| Juglans regia          | - Walnuß      |
| Quercus robur          | - Stieleiche  |
| Tilia cordata          | - Winterlinde |
| Aesculus Hippocastanum | - Roßkastanie |
- 1.6.2 Bäume II. Ordnung:
- |                  |                |
|------------------|----------------|
| Acer campestre   | - Feldahorn    |
| Betula verrucosa | - Birke        |
| Carpinus betulus | - Hainbuche    |
| Prunus avium     | - Vogelkirsche |
| Sorbus aucuparia | - Vogelbeere   |
- 1.6.3 Obstgehölze
- 1.6.4 Sträucher:
- |                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Corylus avellana   | - Hasel               |
| Cornus mas         | - Kornelkirsche       |
| Cornus sanguina    | - Hartriegel          |
| Ligustrum vulgare  | - Liguster            |
| Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche       |
| Prunus spinosa     | - Schlehe             |
| Rosa canina        | - Hundsrose           |
| Salix in Sorten    | - Strauchweiden       |
| Sambucus nigra     | - Schwarzer Hollunder |
| Viburnum lantana   | - Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus    | - Wasserschneeball    |
- 1.7 Mindestpflanzgrößen
- 1.7.1 Bäume I. Ordnung:  
Straßenpflanzung Hochstämme StU 20/25 cm, ansonsten Hochstämme StU 16/18 cm; Stammbüsche voll garniert 350/400 cm Höhe.
- 1.7.2 Bäume II. Ordnung:  
Hochstämme StU 12/14 cm; Stammbüsche voll garniert 300/350 cm Höhe.
- 1.7.3 Obstgehölze:  
Angerechnet werden nur Hochstämme
- 1.7.4 Sträucher:  
Solitärs 175/200 cm Höhe, ansonsten 100/125 cm Höhe.

1.9 Sicherstellung des Pflanzraumes

1.9.1 Oberbodenbedarf:

Bäume I. Ordnung 3,0 x 3,0 x 1,2 m;  
Bäume II. Ordnung 2,0 x 2,0 x 1,0 m;

1.9.2 Baumscheiben:

Baumscheiben in Verkehrsflächen sind mit Granit-Rasenpflaster oder Fertigteilbaumscheiben zu versehen oder mit Bodendeckern zu bepflanzen; Mindestdurchmesser der Baumscheiben:

Bäume I. Ordnung: 3,0 m  
Bäume II. Ordnung: 2,0 m.

1.10 Sichtschutzelemente

1.10.1 Sichtschutzelemente aus Beton, Metall, Kunststoff, Glas sowie Schilfrohmatten und ähnlichem sind nicht zulässig.

1.10.2 Als Sichtschutz zwischen privaten Grünflächen gemäß Festsetzung Punkt 1.1 sind geschnittene Hecken bis 2,0 m Höhe zulässig.  
Koniferenhecken sind unzulässig.

1.10.3 Geschnittene Hecken zwischen privaten Grünflächen gemäß Festsetzung Punkt 1.1 und Straßenräumen gemäß Festsetzung Punkt 1.3 sind nicht zulässig.

1.11 Die gemäß Festsetzung Punkt 1.1 und 1.3 gepflanzten Gehölze sind zu erhalten und gegebenenfalls nachzupflanzen.

2.0

Hinweise

2.1

Die Pflanzung von Obstgehölzen (Hochstämmen) im Bereich der privaten Grünflächen laut Punkt 1.1 und die Fassaden mit Rankgewächsen zu begrünen, wird ausdrücklich empfohlen.

2.2

Zur Bepflanzung im Bereich der privaten Grünflächen laut Punkt 1.1 wird angemessene Bepflanzung aus standortgerechten Stauden und Gehölzen sowie deren gärtnerischen Zuchtformen empfohlen.

2.3

Säulenförmige Gehölze, Gehölze mit buntem Laub und ortsfremde Zierkoniferen sind zu vermeiden.

2.4

Der Bau von Anlagen zur umweltschonenden Energiegewinnung wird ausdrücklich empfohlen. Auf eine behutsame gestalterische Einfügung in die Dachflächen ist zu achten.

2.5

Auf die Verwendung von Tropenhölzern sollte verzichtet werden.

D. VERFAHRENSVERMERKE

1.

Der Beschluß zur Änderung des Bebauungsplanes vom 08.03.1994 wurde von der Gemeinde <sup>Wörth</sup> gefaßt und am 30.07.1995 ortsüblich bekanntgegeben (§ 2 Abs.1 BauGB)



..... Hörckel den 18.07.1995 .....

.....  
(Bürgermeister)

2.

Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Behauptungsplanentwurf in der Fassung vom 12.05.1995 hat in der Zeit vom 01.08.1995 bis 07.07.1995 stattgefunden (§ 3 Abs.1 BauGB)

..... Hörckel den 18.07.1995 .....



Hörkofen, den 18.07.1995  
.....  
.....  
(Bürgermeister)

3. Die Betätigung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 12.05.1995 hat in der Zeit vom 28.05.1995 bis 03.07.1995 stattgefunden (§ 4 BauGB)



Hörkofen, den 18.07.1995  
.....  
.....  
(Bürgermeister)

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes in der Fassung vom 12.05.1995 hat in der Zeit vom 30.05.1995 bis 03.07.1995 stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB)



Hörkofen, den 18.07.1995  
.....  
.....  
(Bürgermeister)

5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 12.05.1995 wurde von der Gemeinde Wörth am 11.07.1995 gefaßt (§ 10 BauGB)



Hörkofen, den 18.07.1995  
.....  
.....  
(Bürgermeister)

6. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 12.05.1995 wurde mit Schreiben der Gemeinde Wörth vom 23.05.1995 an das Landratsamt Erding eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 03.07.1995 AZ 42/610-412 keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht.



Hörkofen, den 18.07.1995  
.....  
.....

7. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 14.07.1995; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 23 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 12.05.1995 in Kraft (§ 12 BauGB).



Hörkofen, den 18.07.1995  
.....  
.....  
(Bürgermeister)