PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

8. Änderung zum Bebauungsplan Hofsingelding

Gemeinde Wörth, Landkreis Erding, Regierungsbezirk Oberbayern

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücksnummern 2876/3, 2876/30, 2876/31, 2876/32, 2876/37 T und 2876/39 T, Gemarkung Wörth

Die Gemeinde Wörth erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und § 13 Baugesetzbuch - BauGB -, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diese 8. Bebauungsplanänderung als

S a t z u n g

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

Planfertiger: Lindner und Maier
Architekturbüro
Am Pfründeweg 5
85457 Wörth

Wörth, 20.06.05 GEÄ 17.10.05

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA
allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Max. zulässige Grundfläche GR
Grundfläche z.B. GR = 88 m² je überbaubare Grundstücksfläche
Die zulässige Grundfläche bezieht sich auf die Hauptbaukörper. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Carports, Stellplätze, Zufahrten, und Nebenanlagen bis zu max. 75% ist zulässig.

2.2 Max. zulässige Geschoßfläche GF
Geschoßfläche z.B. GF = 176 m² je überbaubare Grundstücksfläche

2.3 Zulässige Zahl der Vollgeschosse
zwei als Obergrenze, im WA 1 zwei zwingend

2.4 Bauweise
Einzelhäuser und Doppelhäuser, siehe jeweilige Nutzungsschablone

3. Gestaltung

3.1 Maximal zulässige Traufwandhöhe
Wandhöhe, z.B. 5,20 m, gemessen von Oberkante natürliches Gelände bis Schnittpunkt Aussenkante Wand mit Oberkante Dachhaut
In den Eingabeplänen ist der natürliche sowie der geplante Geländeverlauf an den Grundstücksgrenzen und an den geplanten Gebäudeecken darzustellen. Vor Baubeginn ist eine Bescheinigung eines Sachverständigen vorzulegen, dass das Schnurgerüst mit der Planung übereinstimmt.

3.2. Dächer

3.2.1 Es sind grundsätzlich nur Satteldächer zulässig.
Firstrichtung siehe Planeintrag

3.2.2 Dachneigungen und Dachdeckungen von Garagen sind wie bei den Hauptgebäuden auszuführen.

3.2.3 Dachaufbauten

Dacheinschnitte sind unzulässig
je Dachseite zulässig: bei einer Dachneigung des Hauptdaches von mindestens 35 Grad
2 Dachgauben mit max. 1,6 m Außenbreite
oder 1 Zwerchgiebel außenwandbündig, Breite max. 3,50m
die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten

3.3 Abstandsflächen

3.3.1 Sollten bei Ausnutzung der Baugrenzen die Abstandsflächen nicht eingehalten weden können, sind diese Abstandsflächen zulässig, Mindestabstandsfläche jedoch 3,0m

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

4. Garagen, Carports, Nebenanlagen, Wintergärten

4.1 Garagen, Carports, Nebenanlagen und Wintergärten sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Für die Errichtung von Wintergärten ist die Überschreitung einer Baugrenze bis max. 2,50m auf einer Länge von 4,0m zulässig. Deren Fläche wird nicht auf die maximal zulässige Geschoßfläche angerechnet.

4.2. Befestigung von Zufahrten zu Garagen und Carports nur wasserdurchlässig. (Kies, Rasengittersteine, Pflaster mit/ohne Rasenfuge etc.)

4.3 Anzahl der Stellplätze:

sind gemäß gültiger Stellplatzverordnung der Gemeinde nachzuweisen, derzeit:
bis 50 m^2 Wohnfläche je Wohneinheit = 1 Stellplatz
über 50 m^2 Wohnfläche je Wohneinheit = 2 Stellplätze
über 120 m^2 Wohnfläche je Wohneinheit = 3 Stellplätze
Stellplätze sind nur auf den ausgewiesenen Flächen zulässig.

5. Einfriedungen

5.1. zulässig sind sockellose Einfriedungen mit maximal 1,0 m Höhe, im Bereich von Zufahrten zu Carports und Garagen sind keine Einfriedungen zulässig

6. Grünordnung, Freiflächen

6.1. Private Freiflächen

Bepflanzung:
Zulässig sind standortgerechte heimische Bäume und Sträucher, Obstgehölze, Ziersträucher und Kletterpflanzen.
Unzulässig sind Koniferen und buntlaubige Gehölze

6.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

7. Hinweise

7.1. Wasserwirtschaft
Vor Fertigstellung sind sämtliche Bauvorhaben an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Vor Fertigstellung sind sämtliche Bauvorhaben an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage (Mischwasserkanal) anzuschliessen.
Die Grundstücksentwässerungsanlage ist nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) zu erstellen.

7.2 Bodenfunde

eventuell ans Tageslicht kommende Bodenfunde sind umgehend dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
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.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

7.3 ---------- mögliche Grundstücksteilungen

7.4 Aufgrund der in der Nähe verlaufenden Bahnlinie muss zeitweise mit Lärmbelästigung gerechnet werden. Diese ist von den zukünftigen Bewohnern zu dulden.

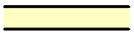
PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

A.1 Geltungsbereich

A.1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

A.2 Öffentliche Verkehrsflächen

A.2.1 F + R öffentlicher Fuß- und Radweg

A.2.2  öffentliche Erschließungsstraße

A.2.3 St öffentliche Stellplätze

A.3 Baunutzung, Baugrenzen, Bauweise

A.3.1 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

A.3.2 WA 1 Bezeichnung des Quartiers, z.B. Quartier WA 1

A.3.3 Baugrenze

A.3.4 GR 88 maximal zulässige Grundfläche je überbaubare Grundstücksfläche (Bauraum), z.B. 88 m²

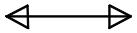
A.3.5 GF 176 maximal zulässige Geschoßfläche je überbaubare Grundstücksfläche (Bauraum), z.B. 176 m²

A.3.6 Erläuterung der Nutzungsschablone , Art der Nutzung

	WA 4		Bezeichnung des Quartiers
Wandhöhe in m	5,20	E/D	Bauweise
offene Bauweise	o	35-38	Dachneigung in Grad

A.3.7 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

A.3.8 (II) Zahl der Vollgeschosse zwingend

A.3.9  vorgeschriebene Firstrichtung für Satteldächer

A.3.10 E/D Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

A.3.11 E nur Einzelhäuser zulässig

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

A.4 Garagen und Stellplätze

A.4.1 Ga/Cp — Flächen für Garagen / Carports

A.4.2 — Flächen für private Stellplätze

A.5 Grünflächen, Begrünung

A.5.1 — zu pflanzende Bäume

A.5.2 — öffentliche Grünfläche

A.6 Sonstige Festsetzungen

A.6.1 — Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzung

A.6.2 14,0 — Maßangabe in Metern, z.B. 14.0 m

A.6.3 — Aufzuhebende Grenze

A.6.4 P — Privatweg

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

Verfahrensvermerke

1.0 Der Gemeinderat der Gemeinde Wörth hat in seiner Sitzung am 02.05.05
die 8. Änderung des Bebauungsplanes " Hofsingelding " im vereinfachten Verfahren beschlossen. (§ 13 BauGB)
Der Beschluss zur Änderung wurde am 26.07.05 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).

2.0 Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan in der Fassung vom 20.06.05
einschließlich Begründung hat in der Zeit vom 03.08.05 bis 05.09.05 stattgefunden
stattgefunden.

3.0 Der Gemeinderat der Gemeinde Wörth hat in seiner Sitzung am 17.10.05 die
Anregungen und Bedenken der Bürger und der Träger öffentlicher Belange beraten
und die Abwägung durchgeführt.

4.0 Der Gemeinderat der Gemeinde Wörth hat die 8. Änderung des Bebauungsplanes in der
Fassung vom 17.10.05 einschließlich Begründung in seiner Sitzung am 13.03.06 als Satzung beschlossen.

5.0 Die ortsübliche Bekanntmachung über die 8. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte am
Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie
auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung
trat die 8. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.10.05 in Kraft
§ 10 Abs. 3 BauGB).

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com