4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4.2, "Hofsingelding (Südring)"

gemäß § 13a Baugesetzbuch - BauGB -

Gemeinde Wörth, Landkreis Erding

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4.2 "Hofsingelding (Südring)" umfasst die Flurstücksnummern 2878/19 Teilfläche und 2878/23 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 - diesen Bebauungsplan als Satzung

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 4.2 "Hofsingelding (Südring) in seiner derzeit gültigen Fassung.

Planfertiger:
Reinhard Lindner, Architekt
Am Pfründeweg 5
85457 Wörth

Plandatum: 11.06.2018
17.09.2018

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

A.1 Geltungsbereich

A.1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

A.2 Verkehrsflächen

A.2.1 öffentliche Verkehrsfläche

A.2.2 Straßenbegrenzungslinie

A.2.3 E privater Eigentümerweg

A.2.4 ▲ Zufahrt Grundstück

A.3 Art und Maß der baulichen Nutzung
Baugrenzen, Bauweise, Firstrichtungen

A.3.1 WA allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

A.3.2 Baugrenze

A.3.3 DH nur Doppelhäuser zulässig

A.3.4 vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

A.4 Garagen und Stellplätze

A.4.1 Ga/Cp Flächen für Garagen und Carports

A.4.2 Cp Fläche für Carport. Süd- und Westseite dürfen nicht die Sicht in den Südring mindernd geschlossen werden.

A.4.3 St Flächen für private Stellplätze

A.5 Grünordnung

A.5.1 Baum, Neupflanzung, gemäß der unter C.14 genannten Arten. Geringe Abweichungen der gepflanzten Bäume von den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind zulässig; die Anzahl ist beizubehalten.

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

B.1 Art der baulichen Nutzung

B.1.1 Das Bauland wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

B.2 Maß der baulichen Nutzung

B.2.1 Nutzungsziffern

B.2.1.1 GR 81 (96), maximal zulässige Grundfläche je Doppelhaushälfte, der Klammerwert steht für Hauptgebäude einschließlich Terrasse und Balkone. Der Wert darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0.8 überschritten werden.

B.2.1.2 GF 161, maximal zulässige Geschoßfläche je Doppelhaushälfte, bezogen auf die Außenmaße der Gebäude in allen Vollgeschossen (entsprechend § 20 BauNVO). Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nichtvollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ausnahmsweise nicht mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

B.2.2 Zahl der Vollgeschosse / Wand- und Firsthöhen

B.2.2.1 Zahl der Vollgeschosse
Zulässig sind 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze.

B.2.2.2 Wandhöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO):
Höchstzulässige Wandhöhe Hauptbaukörper, 6,20 m (bezogen auf das natürliche Gelände), gemessen Schnittpunkt Außenkante Wand mit Oberkante Dachhaut.

B.2.2.3 Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf höchstens 15 cm über dem Straßenniveau liegen, gemessen Achse Zufahrt/ Schnittpunkt Straßenbegrenzungslinie.

B.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Anzahl der Wohneinheiten

B.3.1 Ein oberirdisches Vortreten vor der nördlichen Baugrenze mit Eingangsvordächern ist zulässig für erdgeschossige Eingangsüberdachungen, bis zu einer Tiefe von 1,0 m.

B.3.2 Je Doppelhauseinheit ist nur eine Wohneinheit zulässig.

B.3.3 Die gesetzlichen Abstandsflächen gem Art. 6 Bayerische Bauordnung BayBO sind einzuhalten.

B.4 Dächer

B.4.1 Zulässig für Hauptgebäude sind ausschließlich gleichseitige Satteldächer. Die zulässige Dachneigung beträgt 28 bis 30 Grad. Alle Doppelhaushälften sind in der gleichen Dachneigung auszuführen.

B.4.2 Als Dacheindeckung sind nur Dachpfannen in Rot-, und Grautönen zulässig. Alle Häuser sind im gleichen Farbton zu decken.
Unzulässig sind grelle, reflektierende und glänzende Materialien.

B.4.3 Dachaufbauten:
Zulässig sind ausschließlich außenwandbündige Schleppgauben auf der Südseite. Dachneigung 6 bis 8 Grad. Die Wandhöhe der Schleppgauben darf maximal 8,65 m betragen (analog Punkt B.2.2.2). Die Dachgauben dürfen nur an der gemeinsamen Grundstücksgrenze und nur gemeinsam errichtet werden. Die gesamte Ansichtsbreite von Dachgauben je Doppelhaus darf eine Breite von 6,00 m nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind unzulässig. Der First der Schleppgauben muss deutlich unter dem Hauptfirst liegen.

B.5 Garagen, Stellplätze, Einfriedungen und Nebenanlagen

B.5.1 Stellplätze sind gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung nachzuweisen.

B.5.2 Private Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise, beispielsweise als Kiesflächen, wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfuge oder Dränpflaster herzustellen.

B.5.3 Einfriedungen
Einfriedungen sind mit einer Höhe von maximal 1,00m zulässig, im Bereich der Terrassen 2,0 m. Garagenvorplätze und Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden.

B.5.4 Die Errichtung von freistehenden Gartengeräteräuschen ist zulässig, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, jedoch nicht entlang der Erschließungsstraße in einer Tiefe von 5,0 m. Zulässig ist ein Gerätehäuschen je Grundstück für eine Doppelhaushälfte. Die Größe wird auf maximal 10,0 m² je Gerätehäuschen begrenzt.

B.6 Grünordnung

B.6.1 Die Verwendung fremdländischer (Nadel-)Gehölze, z.B. Thuja-Hecken oder Fichten ist unzulässig.

B.6.2 Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen vorzunehmen.

C HINWEISE

C.1 2878/23 Flurstücksnummer z.B. Fl.Nr. 2878/23

C.2 bestehende Grundstücksgrenzen

C.3 Bestehende Haupt- und Nebengebäude

C.4 vorgeschlagener Baukörper im Bauraum

C.5 abzubrechende Gebäude

C.6 aufzuhebende Baugrenze

C.7 mögliche Grundstücksteilung

C.8 4,5 Festsetzungen in Metern z.B. 4,5 m

C.9 Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, daß der Eigentümer verpflichtet ist, Altlasten eigenverantwortlich festzustellen und Verdachtsflächen ggf. dem Landratsamt Erding zu melden und soweit erforderlich zu entsorgen.

C.10 Keller sind gegen drückendes Wasser zu sichern.

C.11 Die Verwendung erneuerbarer Energien und der Einsatz von Wärmepumpen ist wünschenswert.

C.12 Denkmalpflege
Bei Auffinden eine Bodendenkmals ist eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter fachlicher Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation der von der Baumaßnahme betroffenen Bodendenkmälern durchzuführen.
Für die Durchführung archäologischer Ausgrabungen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

C.13 Mit Schichtwasser muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Keller und Lichtschächte wasserdicht auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Aufschluss von Grundwasser wasserrechtlich zu behandeln ist.

C.14 Zur Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

Bäume 2. Wuchsordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbäume lokaltypischer Sorten	

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Pflanzqualitäten:
Einzelbäume 2. Wuchsordnung – H, 3xv, StU 16-18
Bäume in Gehölzpflanzungen – Hei, 2xv, oB, 175-200;
Sträucher – Str, 2xv, 4-5 Tr, 100-150, Pflanzabstand 1,5 m

C.15 Versorgung und Entsorgung

C.15.1 Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen weder überbaut noch mit Bäumen oder tief wurzelnden Sträuchern überpflanzt werden.
Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die gemeindlichen Wasserversorgungsleitungen und das Abwasserkanalnetz des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
Niederschlagswasser soll, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Wörth hat in der Sitzung vom 11.06.2018 4. Änderung des Bebauungsplans "Nr. 4.2, Hofsingelding (Südring)" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.06.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.07.2018 bis 17.08.2018 öffentlich ausgelegt.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.06.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.07.2018 bis 17.08.2018 beteiligt.

4. Die Gemeinde Wörth hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 2018 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 2018 als Satzung beschlossen.

……, den ……
Gemeinde

……
1. Bürgermeister Gneißl Siegel

5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan in der Fassung vom erfolgte am
Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft (10 Abs. 3 BauGB)

……, den ……
Gemeinde

……
1. Bürgermeister Gneißl Siegel

4. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 4.2 „Hofsingelding (Südring)“

Gemeinde Wörth, Ortsteil Hofsingelding
Landkreis Erding
Regierungsbezirk Oberbayern

Begründung zur vierten Änderung des Bebauungsplanes
Plandatum: 11.06.2018 / 17.09.2018

1. Allgemeines / Geltungsbereich

   Für das Gebiet existiert ein rechtskräftiger, einfacher Bebauungsplan, der am 17.03.1964 bekannt gemacht wurde. Der Bebauungsplan wurde im Laufe der Zeit drei Mal geändert, zuletzt 1970.
   In der Sitzung des Gemeinderats am 11.06.2018 wurde die vierte Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Diese Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.
   Ein Bebauungsplan für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann gemäß BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies setzt voraus, dass eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Das beschleunigte Verfahren ist dann ausgeschlossen, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht der Fall. Im beschleunigten Verfahren kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden, Ausgleichsflächen sind nicht erforderlich. Durch das beschleunigte Verfahren soll einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen werden. Die Voraussetzungen zur Anwendbarkeit des § 13a sind somit gegeben.
   Mit der Änderungsplanung wurde das Architekturbüro Reinhard Lindner beauftragt. Das zu ändernde Areal umfasst die Flurnummer 2878/23, sowie eine Teilfläche der Flurnummer 2878/19, beide Gemarkung Wörth.

2. Örtliche Gegebenheiten

   Das Änderungsgebiet liegt inmitten einer Wohnsiedlung, am südwestlichen Ortsrand von Hofsingelding. Der nächste S-Bahn-Haltepunkt, „St. Koloman“, ist fußläufig ca. 800 m entfernt. Das Änderungsgebiet ist durch vorhandene Bebauung umschlossen.

3. Planungsrechtliche Situation

   Im rechtskräftigen, einfachen Bebauungsplan ist das Änderungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, daran ändert die vorliegende Planung nichts. In diesem Bebauungsplan ist im zu überplanenden Bereich Bauraum für ein einzelnes Wohnhaus dargestellt. Eine Zahl für das Maß der Nutzung ist nicht festgelegt.

4. Planungsziele und Inhalt der Änderung

   Mit der nun vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4.2 Hofsingelding (Südring) soll die Voraussetzung für eine maßvolle Nachverdichtung geschaffen werden. Es ist die Errichtung von zwei Doppelhäusern mit Garagen und Stellplätzen geplant. Durch die festgesetzten Geschossflächen wird eine Geschossflächenzahl von ca. 0.52, bezogen auf das gesamte Grundstück erreicht. An der Zahl der zulässigen Geschosse ändert sich nichts. Die Wandhöhe wird auf 6,20 m festgesetzt. Durch die maßvolle Nachverdichtung wird der Tatsache Rechnung getragen, dass sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden soll. Eine Nachverdichtung in einer bestehenden Siedlung ist der Ausweisung von Baulandflächen am Ortsrand vorzuziehen.

5. Erschließung

   Die Grundstücke im Umgriff des Bebauungsplanes sind straßenmäßig durch den Südring erschlossen. Die östlichen Grundstücksbereiche werden über einen privaten Eigentümerweg begrenzter Länge von Westen her erschlossen. Entlang der Grundstücksgrenze zu Flurnummer 2878 ist die Zufahrt von der öffentlichen Straße geplant, ebenso die Leitungsführungen für die Hausanschlüsse. Fahrtrecht und Leitungsrechte sind bei Grundstücksteilungen über Grunddienstbarkeiten zu sichern.
   Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Wörth. Ein Anschluss ist jederzeit möglich.
   Die Abwässer werden abgeleitet durch den Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos. Der Anschluss ist jederzeit möglich.
   Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Sempt-Elektrizitätswerke. Der Anschluss ist jederzeit möglich.
   Die Beseitigung der Abfälle wird sichergestellt durch die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Erding.

6. Kosten der Bebauungsplanänderung

   Die Kosten für die vierte Änderung des Bebauungsplanes trägt der Grundstückseigentümer.

Gemeinde Wörth	Planfertiger
……	……..
Thomas Gneißl, 1. Bgm.	Reinhard Lindner