

Gemeinde

**Wörth**

Lkr. Erding

Bebauungsplan

Nr. 3.4

„Wifling, St.-Urban-Straße/ Ötzstraße“

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Arnulfstr.60, 80335 München

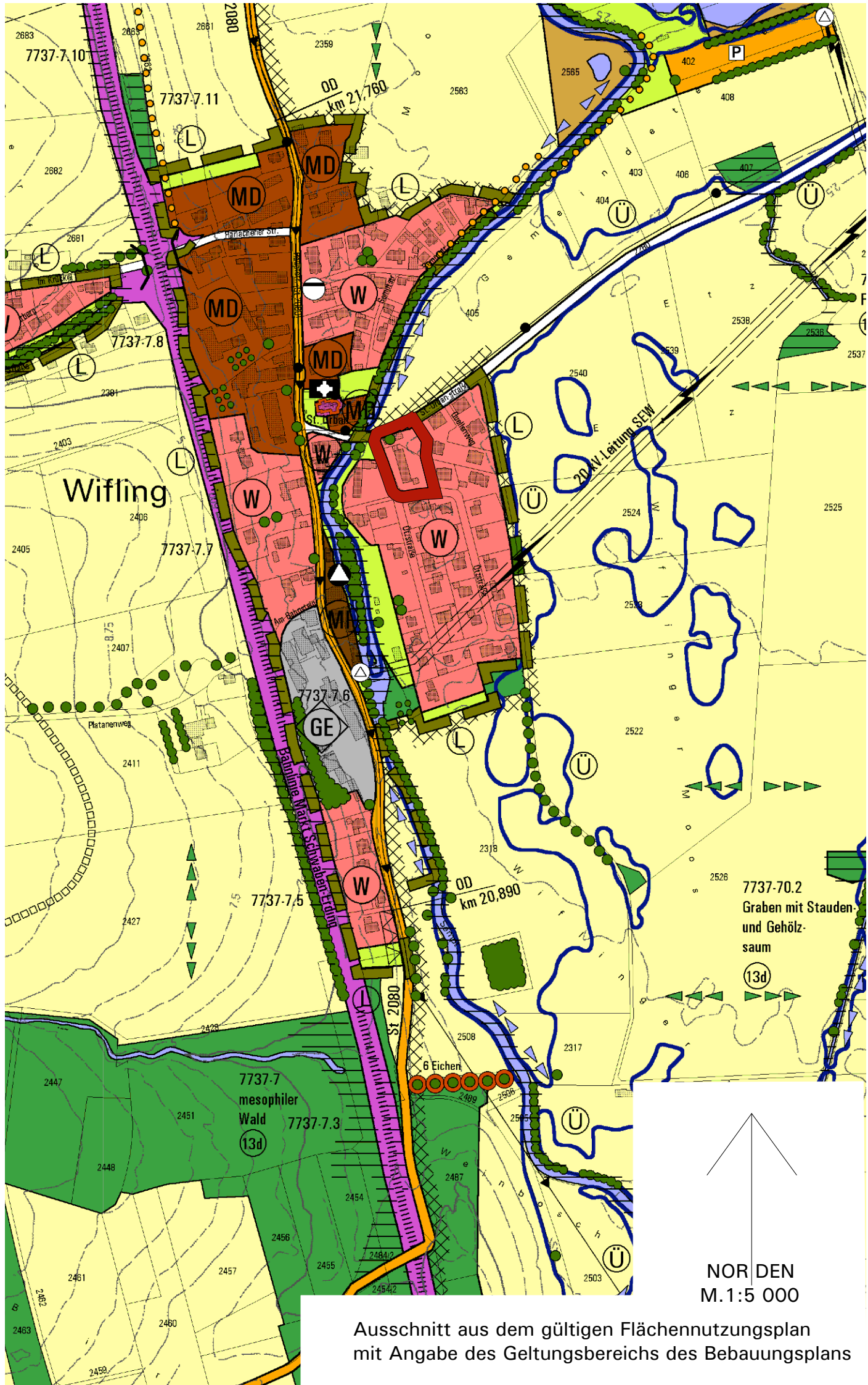
Az.: 610-41/2-40      Bearb.: Pr/Ma/Fr/Mü

Plandatum

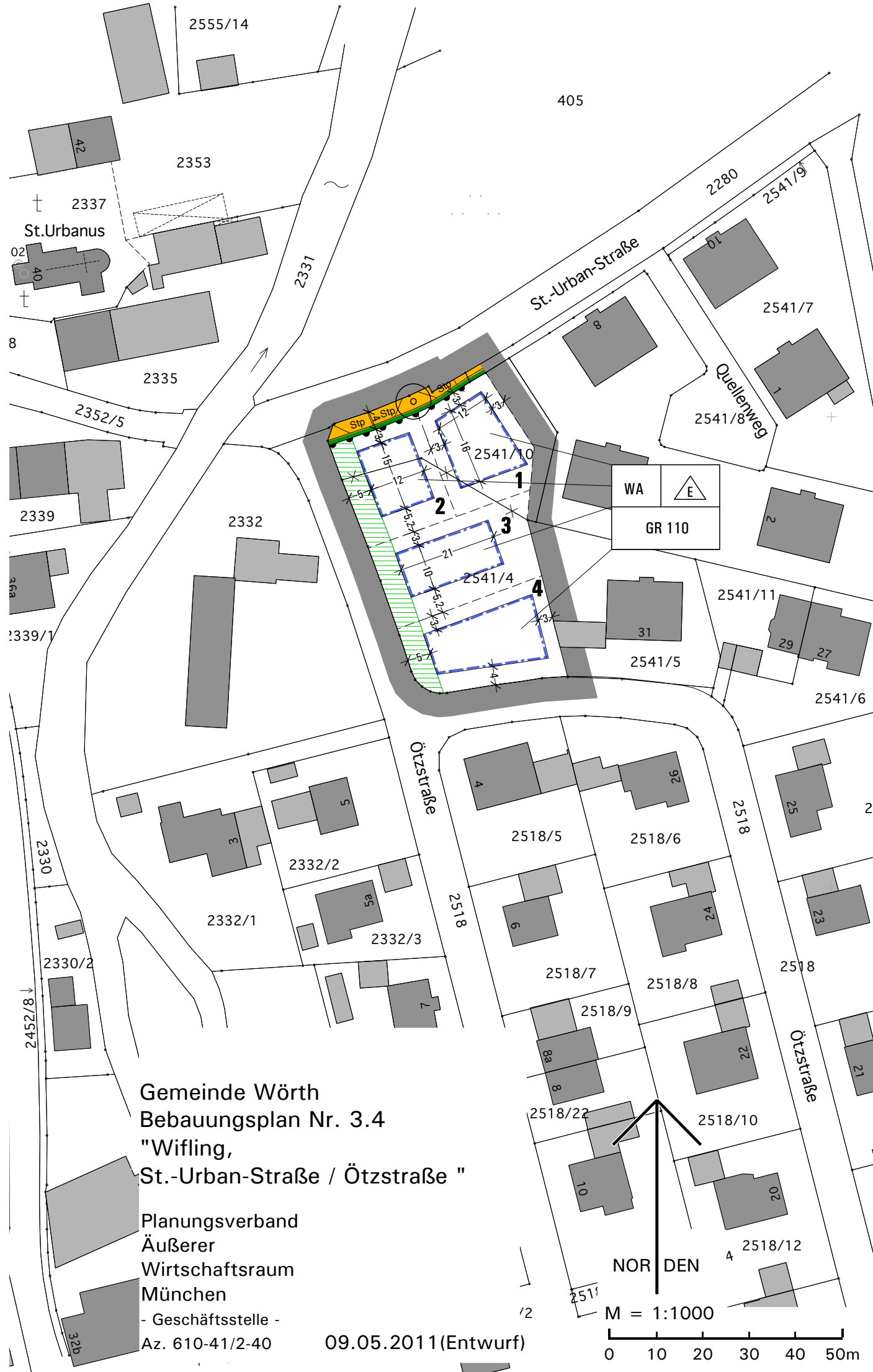
09.05.2011 (Entwurf)

Die Gemeinde Wörth erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

**Satzung.**



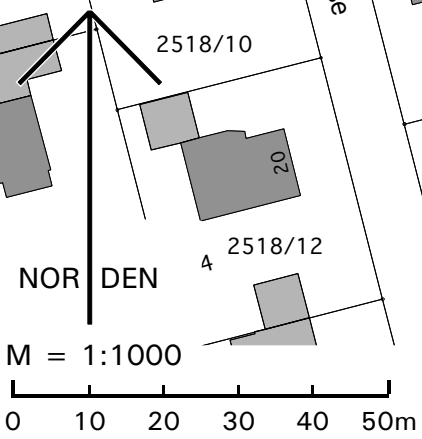
Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan mit Angabe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Gemeinde Wörth  
 Bebauungsplan Nr. 3.4  
 "Wifling,  
 St.-Urban-Straße / Ötzstraße "


Planungsverband  
 Äußerer  
 Wirtschaftsraum  
 München  
 - Geschäftsstelle -  
 Az. 610-41/2-40

09.05.2011(Entwurf)



Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich die Bebauungspläne Nr. 3.1 „Ortsteil Wifling“ und Nr. 3.2 „Wifling Ost“.

## A Festsetzungen

- 1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 Art der baulichen Nutzung
- 2.1 WA Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Ausgeschlossen werden die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- 3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 GR 110 Max. zulässige Grundfläche, z.B. 110 qm
- 3.2 Die max. zulässige Grundfläche nach 3.1 darf für Balkone, Loggien und Terrassen um max. 20 % überschritten werden.
- 3.3 Die max. zulässige Grundfläche nach 3.1 darf durch Wintergärten um max. 12 qm überschritten werden.
- 3.4 Die Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche nach 3.1 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von §14 BauGB ist wie folgt zulässig:

Grundstück 1	100 %
Grundstück 2	95 %
Grundstück 3	140 %
Grundstück 4	95 %

- 3.5 Die max. zulässige Wandhöhe beträgt 6,30 m.  
Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 3.6 Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 10,0 m. Ausgenommen hiervon sind Pultdächer, für die die max. zulässige Firsthöhe 8,50 m beträgt.  
Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut / First.

#### 4 Baugrenze, Bauweise

4.1  Baugrenze

4.2 Die Baugrenze darf mit Terrassen um max. 3,0 m und mit Wintergärten um max. 2,0 m überschritten werden.

4.3 Die Geltung des Art. 6 BayBO zur Einhaltung der Abstandsflächen wird angeordnet.

4.4  Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

#### 5 Zahl der Wohnungen

Je Einzelhaus ist max. eine Wohnung zulässig.

#### 6 Bauliche Gestaltung

6.1 Flachdächer sind zu begrünen.

6.2 Die max. zulässige Dachneigung beträgt 38°.

6.3 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

6.4 Bei einer Dachneigung unter 30° sind Dachaufbauten wie Gauben, Schleppegauben und Zwerchgiebel nicht zulässig.

6.5 Bei einer Dachneigung ab 30° sind Dachaufbauten wie Gauben, Schleppegauben und Zwerchgiebel zulässig.

Pro Gebäude ist max. ein Zwerchgiebel zulässig, welcher mittig an der Gebäudeseite anzuordnen ist.

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.


6.6 Bei Zwerchgiebeln nach 6.5 muss der First des Zwerchgiebels mind. 1,0 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen. Die sich daraus ergebende Überschreitung der Wandhöhe ist zulässig.

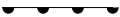
6.7 Wintergärten sind als erdgeschossige, baulich abgetrennte und unbeheizte Glasanbauten mit ans Gebäude angelegten Pultdächern zu errichten. Sie dürfen eine Tiefe von max. 3,0 m und eine Wandhöhe von 2,8 m nicht überschreiten. Terrassenüberdachungen sind in den gleichen Ausmaßen zulässig.

#### 7 Garagen und Stellplätze und Grundstückszufahrten

7.1 Die Anzahl der Stellplätze pro Wohnung sowie deren Ausführung ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wörth in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.

7.2 Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit nicht andere Festsetzungen dem entgegenstehen.

7.3  Garagen, Carports und Nebengebäude sind in den so schraffierten Flächen nicht zulässig. Offene Stellplätze sind zulässig.

7.4  Grundstücksein- und ausfahrten sind in diesem Bereich nicht zulässig.

## 8 Einfriedung

8.1 Die zulässige Höhe von Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen beträgt maximal 1,0 m über Oberkante Straßenmitte.

8.2 Einfriedungen sind sockellos auszuführen.

## 9 Grünordnung

9.1 Es ist mindestens ein Baum gem. der Artenliste nach 9.2 je angefangene 300 qm Grundstücksfläche zu pflanzen, wobei die Pflanzung spätestens in der zweiten Vegetationsperiode nach der Dacheindeckung der Gebäude durchgeführt werden muss.

9.2 Für das Planungsgebiet gilt folgende Artenliste:

Pflanzqualität Hochstamm, 3-4 mal verpflanzte Baumschulware, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 16 bis 18 cm:

Winterlinde und ihre Hybriden, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Hainbuche, Sandbirke, Walnuss, Obstgehölze und vergleichbare, standortheimische Laubbäume

9.3 Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszubilden.

## 10 Verkehrsflächen

10.1  Straßenbegrenzungslinie

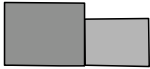

10.2  öffentliche Verkehrsfläche

## 11 Vermaßung



Maßzahl in Metern, z. B. 6,0 m

**B Hinweise**

- 1  Vorhandenes Haupt- und Nebengebäude
  - 2 2541/4 Flurstücknummer, z. B. 2541/4
  - 3 - - - - - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
  - 4 — x — Aufzuhebende Grundstücksgrenze
  - 5 **1** Bezeichnung Grundstücke, z.B. Grundstück 1
  - 6 Stp öffentlicher Stellplatz
  - 7  Baum zu pflanzen
- 6 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendig Maß zu beschränken.

Planfertiger: München, den .....

.....  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Wörth, den .....

.....  
(Rudolf Borgo, Erster Bürgermeister)

## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB wurde vom Gemeinderat am ..... gefasst und am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am ..... gebilligten Entwurfs des 3. Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom ..... wurde vom Gemeinderat am ..... gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Wörth, den .....

(Siegel)

.....  
(Rudolf Borgo, Erster Bürgermeister)

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

Wörth, den .....

(Siegel)

.....  
(Rudolf Borgo, Erster Bürgermeister)



Gemeinde	<b>Wörth</b> Lkr. Erding
Bebauungsplan	Nr. 3.4 „Wifling, St.-Urban-Straße/ Ötzstraße“
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München  Az.: 610-41/2-40      Bearb.: Pr/Ma/Fr/Mü
Plandatum	09.05.2011 (Entwurf)

## Begründung

### Inhalt

1	Planungsanlass
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen
3	Bestand und städtebauliche Situation
4	Inhalt des Bebauungsplans
5	Flächenbilanz
6	Umweltbelange

## 1 Planungsanlass

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München wurde am 19.01.11 von der Gemeinde Wörth mit der Erstellung des Bebauungsplans Nr. 3.4 „Wifling, St.-Urban-Straße/ Ötzstraße“ beauftragt.

Der Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich die Bebauungspläne Nr. 3.1 „Ortsteil Wifling“ und Nr. 3.2 „Wifling Ost“.

Anlass ist die Neuordnung und Nachverdichtung des Areals durch Abbruch der baufälligen Wohn- und Landwirtschaftsgebäude und Neubau von 4 Wohngebäuden.

Die geplante Bebauung fügt sich, Bezug nehmend auf den südlichen Teil des Wohngebiets, in das ursprüngliche Bebauungsplankonzept in Art und Maß der Nutzung ein.

Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13 a BauGB durchgeführt.

## 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich die Bebauungspläne Nr. 3.1 „Ortsteil Wifling“ und Nr. 3.2 „Wifling Ost“.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht für diesen Bereich Wohnbaufläche vor.

## 3 Bestand und städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3.4 „Wifling, St.-Urban-Straße/ Ötzstraße“ umfasst ca. 2.260 qm und betrifft die Grundstücke mit den Flurstücknummern 2541/10 und 2541/4. Das Gebiet ist im nördlichen Bereich über die St.-Urban-Straße und im Westen wie im Süden über die Ötzstraße erschlossen.

Das Grundstück 2541/10 ist im westlichen Bereich mit einem eingeschossigen landwirtschaftlichen Nebengebäude bebaut, auf dem Grundstück 2541/4 befindet sich ein in Nord-Süd-Richtung lang gestrecktes zweigeschossiges Wohngebäude. Beide Gebäude sollen abgebrochen werden.

Östlich des Plangebiets befindet sich ein Bereich mit mehreren Mehrfamilienhäusern.

Südlich der Ötzstraße schließt sich eine kleinteiligere Einfamilienhausbebauung an.

Das Gelände ist weitgehend eben. Wertvoller Baumbestand ist im Planungsumgriff nicht vorhanden.

## 4 Inhalt des Bebauungsplans

In dem Plangebiet soll eine Einfamilienhausbebauung entstehen, die sich in Art

und Maß der Nutzung an die im Süden realisierte Bebauung anschließt.

Die höchstzulässige Grundfläche (GR) beträgt 110 qm für ein Einzelhaus, was einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,2 entspricht. Inclusive der Überschreitungsmöglichkeiten für Terrassen, Wintergärten, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen überschreitet die Grundflächenzahl (GRZ) den in den ursprünglichen Bebauungsplänen festgesetzten Wert von 0,4 nur leicht.

Die geplante Bebauung entspricht in Ihrem Charakter der südlich angrenzenden Einfamilienhaussiedlung des Bebauungsplans Nr. 3.1 „Ortsteil Wifling“. Daher lehnen sich die weiteren Festsetzungen bzgl. des Maßes der Nutzung weitgehend an den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 3.1 „Ortsteil Wifling“ an.

Um den Bauherren größtmöglichen Gestaltungsspielraum zu gewähren, sind alle Dachformen im Baugebiet zulässig. Die maximal zulässige Dachneigung von 38° in Verbindung mit der maximal zulässigen Wand- und Firsthöhe fasst die verschiedenen Dachformen zusammen. Zu Pultdächern ist eine gesonderte Regelung zur Firsthöhe getroffen worden.

Für Garagen, Zufahrten und Stellplätze ist je Grundstückssituation eine unterschiedliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GR) festgesetzt. Hierfür sind die Grundstücke mit Nummern von 1 bis 4 gekennzeichnet. Diese Überschreitungen sind hinsichtlich der Stellplatzzahlen gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung und dem erforderlichen Stauraum vor Garagen von 5,0 m zu der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich und optimieren die Ausnutzung der Grundstücke hinsichtlich ihrer Bebauung und Ausrichtung.

Entlang der westlich angrenzenden Ötzstraße ist eine 5,0 m breite Zone vorgesehen, die von Garagen und Carports freizuhalten ist, um ein einheitliches Straßenerscheinungsbild zu gewährleisten. Offene Stellplätze sind jedoch zulässig.

Am nördlichen Rand des Gebiets vom Kreuzungsbereich Ötzstraße / St.-Urban-Straße entlang der St.-Urban-Straße sind in der öffentlichen Verkehrsfläche ein Fußgängerweg sowie drei öffentliche Stellplätze vorgesehen. Dieser Bereich ist gemäß der Planzeichnung von Grundstücksein- und ausfahrten freizuhalten. Die Grundstückszufahrt für Parzelle 1 befindet sich demnach nach den 3 Stellplätzen am östlichen Grundstücksrand der Parzelle.

## 5 Flächenbilanz

Aus der vorgeschlagenen Grundstücksteilung ergeben sich folgende Grundstücksgrößen:

Planumgriff Gesamt	ca. 2.270 qm
Nettobauland	ca. 2.150 qm
davon:	
Grundstück 1	ca. 470 qm
Grundstück 2	ca. 475 qm
Grundstück 3	ca. 615 qm
Grundstück 4	ca. 590 qm
Verkehrsfläche	ca. 120 qm

6 Umweltbelange

Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Als vorrangige Minderungsmaßnahme zählt die Festsetzung, dass offene Stellplätze und alle Zufahrten zu den Garagen in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten sind, wodurch der Versiegelungsgrad minimiert wird.

Zudem wird über die Festsetzung eines Pflanzgebotes von einem Baum je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Begrünung des Plangebiets sichergestellt.

Wertvoller Baumbestand ist im Planungsumgriff nicht vorhanden.

Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

Umweltbericht

Gemäß § 13 a (2) Nr. 1 und Nr. 4 BauGB wird von einer Umweltprüfung bzw. der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen.

Gemeinde:

Wörth, den .....

.....

(Rudolf Borgo, Erster Bürgermeister)