

BEBAUUNGSPLAN "WIFLING OST"
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
GEMEINDE WÖRTH, ORTSTEIL WIFLING;
LANDKREIS ERDING, REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

PLANFERTIGER:
HOLZSCHEITER ARCHITEKTEN
FÜRSTENSTRASSE 10
80333 MÜNCHEN

M. 1:1000

- BEBAUUNGSPLAN
" WIFLING OST "
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

GEMEINDE WÖRTH, ORTSTEIL WIFLING;
LANDKREIS ERDING
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

UMFASSEND DIE FLURSTÜCKSNUMMERN BZW. TEILE DER FLURSTÜCKSNUMMERN,
2280, 2641, 2518

DIE GEMEINDE WÖRTH ERLÄSST AUF GRUND DER §§ 9, 10 DES BAUGESETZ-
BUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG VOM 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), DES
WOHNUNGSBAU-ERLEICHTERUNGSGESETZES (WoBauErIG) VOM 17.5.1990,
DES ART. 91 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BAYBO) IN DER FASSUNG VOM
2.7.1982 (GVBl. S. 214), DES ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN
FREISTAAT BAYERN IN DER FASSUNG VOM 11.9.1989 (GVBl. S. 585, BAYRS 2020/1/1/I)
GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 7.8.1992 (GVBl. S. 306) UND DER
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. S.132)
DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

S A T Z U N G

PLANFERTIGER:

HOLZSCHEITER
DIPL.INGE.ARCHITEKTEN
FÜRSTENSTRASSE 10
80333 MÜNCHEN



FERTIGUNGSDATUM: 30. November 1993
ÄNDERUNGSDATUM: 29. März 1994

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Art der baulichen Nutzung nach § 4 BauNVO : Allgemeines Wohngebiet

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. II

GRZ 0,6

Zulässige Geschossflächenzahl als Höchstgrenze,
bezogen auf das jeweilige Grundstück

GRZ 0,4

Zulässige Grundflächenzahl als Höchstgrenze,
bezogen auf das jeweilige Grundstück



Baugrenze



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsberuhigte, öffentliche Fläche (Wohn- und Spielstraße)

P

Öffentliche Stellplätze

GST

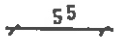
Gemeinschaftsstellplätze

GGA

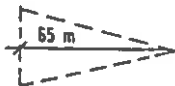
Gemeinschaftsgarage

GA

Garage



Maßzahl in Metern z.B. 5,5



Sichtdreieck mit Anfahrtsichtweite z.B. 65 m

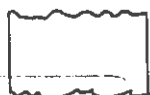
GRÜNORDNUNG



Großkronige Bäume, Mindestpflanzgröße 18 cm Stammumfang in 1 m Stammhöhe.



Kleinkronige Bäume, Mindestpflanzgröße 18 cm Stammumfang in 1 m Stammhöhe.



Freiwachsende Hecke als Ortsrandeingrünung. Die Ränder sind als Gehölzsäume auszubilden. Mindestpflanzgröße der Sträucher 80 - 100 cm, Mindestabstand der Sträucher 120 cm.



Flächen zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern unter Begünstigung der heimischen Vegetation zu bepflanzen. Je angefangenen 120 m² Vegetationsfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Mieter- bzw. Terrassengärten sind an Süd-, West- und Ostseiten der Gebäude bis zu einer Tiefe von 5 - 7 m zulässig. Zuwege und Zufahrten sind zu berücksichtigen.



Baumgräben, als Rasenflächen auszubilden



Kinderspielplatz gem. DIN 18034. Die Gefährdung der Kinder durch giftige Pflanzen ist auszuschließen

B

HINWEISE



Vorgeschlagener Baukörper



Bestehendes Gebäude



Grundstücksgrenze

2541
4

Flurstücksnummer, bzw. Teil der Flurstücksnummer, z.B. 2541
4

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Bauweise, Art und Maß der Nutzung

- 1.1 Das Bauland ist nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ausgeschlossen werden die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen
- 1.2 In anderen als Vollgeschossen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände ganz der Geschoßfläche hinzuzurechnen.
- 1.3 Garagen außerhalb der Hauptgebäude und untergeordnete Nebenanlagen werden nicht zur Geschoßfläche hinzugerechnet.
- 1.4 Soweit sich bei der Ausnützung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der zugelassenen Bauhöhen Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften des Art.6 BayBO abweichen, werden diese abweichenden Abstandsflächen festgesetzt.

2. Bauliche Gestaltung

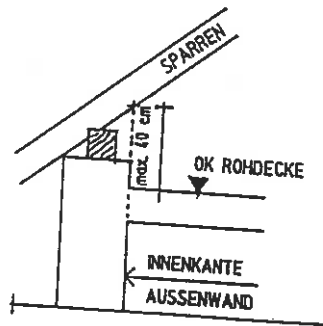
2.1 Baukörperausbildung

- 2.1.1 Die Höhenlage der Gebäude ist so zu wählen, daß die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoß bei Einfamilienhäusern höchstens 25 cm, bei Mehrfamilienhäusern höchstens 85 cm über der Oberkante der Ortsverbindungsstraße im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße liegt. Aufschüttungen sind ausnahmsweise und nur bis zu 70 cm Höhe zulässig. Abgrabungen sind nicht zulässig.
- 2.1.2 Die Gebäude sind als Massivbauten oder Holzkonstruktionen mit geputzten oder geschlammten oder Holzverschalten Außenwänden auszuführen. Waschbeton-, Riemchen-, Mosaik- und Plattenverkleidungen auch für untergeordnete Nebenanlagen dürfen nicht verwendet werden.
- 2.1.3 Die Baustoffe sind in ihrer natürlichen Materialfarbe zu belassen. Bei einem notwendigen Oberflächenschutz ist eine zurückhaltende Farbgebung zu wählen.

2.2 Dachausbildung

- 2.2.1 Als Dachformen sind für die Hauptbaukörper Satteldächer mit mittigem First zulässig.

- 2.2.2 Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 40 cm zulässig. Als Kniestockhöhe gilt das Maß von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren in der Flucht der Innenkante der Außenwand.



- 2.2.3 Die Dachneigung ist bei Satteldächern auf 32° bis 38° begrenzt. Für die Eindeckung sind Ziegel- und Betondachsteine zulässig. Ausnahmsweise sind Stehfalzverblechungen für untergeordnete Bauteile zulässig.
- 2.2.4 Je Dachseite sind höchstens zwei Gauben oder ein Zwerchgiebel zulässig. Die Gaubenbreite darf 1,50 m, der Zwerchgiebel zwei Fünftel der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
- 2.2.5 Dachaufbauten sind in der Gestaltung und Materialwahl einheitlich auszubilden.

3. Stellplätze

- 3.1 Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze ist entsprechend der Satzung der Gemeinde Wörth, inkraftgetreten am 15.04.1993, zu ermitteln. Aus der Anlage dieser Satzung wird unter 'HINWEISE' zitiert.
- 3.2 Bei Änderungen der Stellplatzsatzung ist die jeweils geltende Fassung maßgebend.
- 3.3 Erdgeschossige Garagen sind in der baulichen Gestaltung an die Hauptgebäude anzugleichen.
- 3.4 Oberirdische Stellplätze sind als nicht versiegelte Flächen (Rasenfugensteine, wassergebundene Decke o.ä.) auszuführen.
- 3.5 Für die Unterbringung von Fahrrädern sind Abstellplätze in ausreichender Zahl und in einer Ausstattung vorzusehen, die eine sichere und bequeme Verwahrung der Fahrzeuge ermöglicht.

4. Grünordnung

- 4.1 Vor Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden gemäß DIN 18915 zu behandeln.
- 4.2 Als Mindestgrößen für Baumscheiben werden 6 qm festgesetzt. Baumscheiben sind als Vegetationsflächen oder als Pflaster mit Grasfugen auszubilden.
- 4.3 Die Bodenversiegelung wenig oder nicht befahrener Flächen einschließlich der oberirdischen Stellplätze ist so gering wie möglich zu halten. Zulässige Materialien
- Kies
 - wassergebundene Decke
 - Rasenpflaster
 - Klein...

- 4.5 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m gemessen ab Oberkante Gelände nicht überschreiten. Sie sind sockellos auszuführen.
- 4.6 Die nach den Festsetzungen geplanten Freiflächen und deren Ausstattung (pflanzliche und bauliche Elemente) sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Pflanzenausfall ist artengleich nachzupflanzen.
- 4.7 Radabstellplätze sind in der Nähe der Hauszugänge vorzusehen und in den Baueingabep länen nachzuweisen.
- 4.8 Für Bäume und Sträucher sind heimische, standortgerechte Gehölze, bevorzugt Obstbäume, zu verwenden.
- 4.9 Für den Bereich des Kinderspielplatzes und für den östlichen Ortsrand sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne den Bauanträgen beizugeben. Die Planung der öffentlichen Verkehrsflächen an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist der Unteren Naturschutzbehörde zur Zustimmung vorzulegen.

HINWEISE

- 1. Auszug aus der Satzung der Gemeinde Wörth zur Ermittlung der Anzahl der herzustellenden Stellplätze, inkraftgetreten am 15.04.1993:

1.	Wohngebäude	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in v.H. oberirdisch
1.1	Wohnungen bis 80 qm Wohnfläche	1 Stpl. je Wohnung *	20 **
1.2	Wohnungen über 80 qm Wohnfläche	2 Stpl. je Wohnung	20 **
1.3	Altenwohnungen	0,5 Stpl je Wohnung	100
1.4	Kinder-und Jugend- wohnheime	1 Stpl. je 5 Betten	75
1.5	Studentenwohnheim u. Schwesternwohnheim	1 Stpl. je 1,5 Betten	20
1.6	Arbeiterwohnheime	1 Stpl. je 1,5 Betten	20
1.7	Altenheim	1 Stpl. je 4 Betten	50

* Die errechnete Zahl ist aufzurunden auf eine volle Stellplatzzahl. Das gleiche gilt bei den nachstehenden Ziffern.

** Hiervon ausgenommen sind Ein- und Zweifamilienhäuser.

2. Gebäudeteile unter Gelände sind gegen drückendes Grundwasser zu sichern.
3. Von den an das Bebauungsplangebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können Beeinträchtigungen durch Emmissionen ausgehen, die von den zukünftigen Bewohnern zu dulden sind. Bauwerber werden von der Gemeinde entsprechend unterrichtet werden.
4. Abweichungen gepflanzter Bäume von ihren im Grünordnungsplan dargestellten Standorten aufgrund gestalterischer oder funktionaler Erfordernisse sind zulässig.
5. Es sollen Vereinbarungen zwischen Nachbarn getroffen werden, um eine möglichst günstige Nutzung und Gestaltung der häufig kleinen Gartenräume zu erreichen. Damit soll erreicht werden, daß auch unmittelbar an den Grundstücksgrenzen z.B. hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden können.
6. Auf die Verwendung von Tropenholz für Bau- und Ausbaumaßnahmen sollte verzichtet werden. Von Pestizideinsätzen auf Garten- und Grünflächen sollte kein Gebrauch gemacht werden.

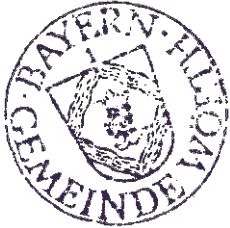
VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.11.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 16.12.1993 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.11.1993 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 03.01.1994 bis 18.01.1994 öffentlich ausgelegt.

(Siegel)



Würth, den 24.05.1994


.....
(Bürgermeister)

Die Gemeinde Würth hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 29.03.1994 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 29.03.1994 als Satzung beschlossen.

(Siegel)



Würth, den 24.05.1994


.....
(Bürgermeister)

Der in Art. 25 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern festgelegten Vorlagepflicht wurde nachgekommen. Die Gemeinde Würth hat den Bebauungsplan mit der Begründung in der Fassung vom 29.03.1994 dem Landratsamt Erding mit dem Schreiben vom 05.04.1994 übersandt.

(Siegel)



Würth, den 24.05.1994


.....
(Bürgermeister)