

1. Vereinfachte Änderung Bebauungsplan „WIFLING WEST“ mit Grünordnungsplan

Gemeinde Wörth, Ortsteil Wifling
Landkreis Erding, Regierungsbezirk Oberbayern

Begründung zur 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes:

Die im vorliegenden Änderungsplan eingearbeiteten Änderungen der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen werden nachfolgend begründet:

A. Festsetzungen durch Planzeichen:

zu 1.:

Nach Abschluß der Erschließungsmaßnahme läßt der nun erkennbare, tatsächlich vorhandene Geländeverlauf im Bereich des Fußweges nördlich der Parzelle 1 erkennen, daß eine Verschiebung des Bauraumes nach Osten eine künftige Bebauung des Grundstückes wesentlich vereinfachen wird. Deshalb wird der Bauraum um ca. 2,5m nach Osten verschoben. Der Abstand zum Wendehof beträgt nun 5,0m. Gleichzeitig wird die Firstrichtung von Süd-Nord auf West-Ost gedreht, was dem künftigen Bauherrn eine bessere Ausnutzung von Solarenergieanlagen ermöglicht. Städtebaulich verschlechtert sich die Situation hierdurch nicht.

zu 2.:

Zur Klärung von künftigen eigentums- und erschließungsrechtlichen Fragen sowie zur klaren Trennung der privaten Baugrundstücke von den übrigen privaten und öffentlichen Grünflächen ist die Festlegung von vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen sinnvoll.

zu 3.:

Um den künftigen Bauherrn eine großzügige Gestaltungs- und Planungsfreiheit zu ermöglichen wurden die Bauräume der Parzellen 2, 17 und 18 erweitert. Im Bereich der Parzellen 17 und 18 war eine Lageanpassung aufgrund der vorhandenen Grundstücksgrenzen notwendig. Eine Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt hierdurch nicht, da die möglichen Nutzungszahlen pro Parzelle als absolute Größe der zulässigen Geschoßfläche definiert ist und diese nicht verändert wurden.

zu 4.:

Die Zufahrt zu den Garagen der genannten Parzellen sollte ursprünglich über eine im gemeinsamen Besitz der jeweiligen Grundstückseigentümer befindliche Fläche erfolgen. Um künftige Streitigkeiten so weit wie möglich auszuschließen und eine klare eigentumsrechtliche Situation zu schaffen, wird die gemeinsame Grundstücksgrenze auch im Bereich der Garagenzufahrten durchgezogen. Die Möglichkeit der Garagenzufahrt für beide Eigentümer wird im Rahmen des Grundstücksverkaufs mittels einer gegenseitig zu erteilenden Grunddienstbarkeit gesichert.

zu 5.:

Zur vollständigen Definition aller Bauparzellen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird auch den beiden vorhandenen Parzellen im Norden eine eigene Parzellenummer zugeteilt. Gleichzeitig wird aus erschließungsrechtlichen Gründen die bisher nicht vorgesehene, aber tatsächlich vorhandene Anbindung der Parzelle 17 an die öffentliche Verkehrsfläche als Festsetzung mit aufgenommen. Dadurch muß der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geringfügig erweitert werden. Parzelle 17 hatte unter Einhaltung der bisher gültigen Festsetzungen keine Möglichkeit, eine eventuell gewünschte Garage zu errichten. Ein entsprechender Bauraum wird deshalb eingefügt.

zu 6.:

Aus eigentums- und erschließungsrechtlichen Gründen ist es notwendig die genannten Bereiche als private Grünflächen festzusetzen. Aufgrund der vorhandenen Topographie ist nicht zu erwarten, daß hierdurch die städtebauliche Struktur oder die Absichten der Grünordnungsplanung verschlechtert oder eingeschränkt werden.

zu. 7:

Um den künftigen Bauherrn eine großzügige Gestaltungs- und Planungsfreiheit bei der Anordnung der Garagen zu ermöglichen werden die Garagenbauräume der Parzellen 10, 11, 12 und 13 geringfügig erweitert.

zu. 8.:

Aus technischen Gründen gibt es Abweichungen zwischen dem gültigen Bebauungsplan und der Erschließungsplanung. Um sowohl rechtlich als auch planerisch eine klare Situation für die Gemeinde und die künftigen Bauherrn zu schaffen, wird der Verlauf der öffentlichen Verkehrsflächen zusammen mit den Angaben zu öffentlichen Stellplätzen, zur Bepflanzung im öffentlichen Raum und zur Anbindung der Baugrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen in den Bebauungsplan aufgenommen bzw. den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechend angepaßt.

zu. 9.:

Um die Erschließung und die Bebaubarkeit der geplanten Bauparzellen in vernünftigem Rahmen zu gewährleisten, war im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen eine Geländemodellierung notwendig. Der nun vorhandene Geländeverlauf entspricht nicht mehr in allen Bereichen den Angaben des ursprünglichen Bebauungsplanes. Um den künftigen Bauherrn eine gültige Planungsgrundlage und der Gemeinde eine realistische Beurteilungsgrundlage zur Prüfung der Bauanträge zur Verfügung zu stellen, wurde ein vermessungstechnisches Höhenaufmaß des nun tatsächlich vorhandenen Geländeverlaufes angefertigt und in Form eines Höhenlinienplanes (1,0 m-Linien) in den Bebauungsplan eingearbeitet.

zu. 10.:

Im Rahmen der Renaturierungsmaßnahmen des Harlachener Baches sind verschiedene technische Bauwerke und Geländemodellierungen zur Rückstausicherung notwendig. Diese Angaben wurden nachrichtlich aus der Erschließungsplanung in den Bebauungsplan übernommen.

B. Hinweise:

zu. 1.:

Die vorhandene Geländeaufnahme weist eine genaue Darstellung des tatsächlichen Höhenverlaufes auf. Die Höhenliniendarstellung erfolgt deshalb mittels 1,0 m-Linien und nicht mehr mit 2,0 m-Linien.

zu. 2.:

Die schwierige Topographie der Baugrundstücke macht besonders für die Bereiche mit Doppelhausbebauung die Definition eines eindeutigen Ausgangspunktes für die Höhenfestlegung der zusammengebauten Baukörper sinnvoll. Ein entsprechendes Planzeichen („HP“) wird deshalb in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Höhenfestlegung wird in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 2.2.2. und 2.2.6. genauer definiert.

C. Festsetzungen durch Text:

zu Punkt 1.4:

Die Abänderung verschiedener Bauraumgrößen und die Einfügung der Parzellennummern 17 und 18 macht die redaktionelle Überarbeitung und Ergänzung der aufgeführten Liste notwendig.

zu Punkt 2.2.2.:

Um sowohl den künftigen Bauherrn als auch der Gemeinde eine klare und leicht nachvollziehbare sowie überprüfbare Definition der zulässigen Höhenentwicklung zur Verfügung zu stellen, wird die ursprüngliche Definition der zulässigen Kniestockhöhe gegen die Definition der maximal zulässigen Wandhöhe ab Oberkante Rohdecke Kellergeschoß ersetzt.

zu Punkt 2.2.4.:

Zwerchgiebel sind nur für die Bauparzellen mit freistehenden Einfamilienhäuser vorgesehen. Um Auslegungsprobleme zu vermeiden werden ausdrücklich die jeweiligen Bauparzellen festgesetzt, auf denen die Errichtung von Zwerchgiebeln zulässig ist. Gleichzeitig wird aus gestalterischen Gründen die zulässige Breite der Zwerchgiebel auf maximal 1/3 der Gebäudelänge reduziert.

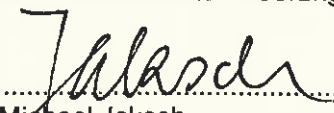
zu Punkt 2.2.6.:

Die zum Teil starke Hanglage der Baugrundstücke macht es notwendig, besonders für die Bereiche mit Doppelhaushälften eine klare Definition der Höhenfestlegung festzusetzen. Deshalb wird in den Bebauungsplan der o.g. Höhenfestpunkt (HP) je Baugrundstück aufgenommen. Um übermäßige Abgrabungen bzw. Aufschüttungen zu vermeiden wird die Höhe der Oberkante Keller-Rohdecke über diesen Höhenfestpunkt je Baugrundstück explizit definiert.

Sämtliche Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.11.1995, die hier nicht ausdrücklich erwähnt werden, gelten weiterhin unverändert.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert.

Planfertiger 1. Vereinfachte Änderung:


.....
Architekt Michael Jaksch
Hauptstraße 5
85659 Forstern
Forstern, den 25.11.1996



Gemeinde Wörth:

.....
1. Bürgermeister Borgo
Hörkofen, den 25.11.1996