

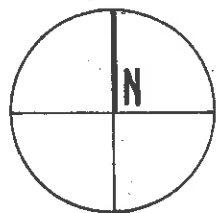
BEBAUUNGSPLAN "WIFLING WEST"
 MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
 GEMEINDE WÖRTH, ORTSTEIL WIFLING;
 LANDKREIS ERDING, REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

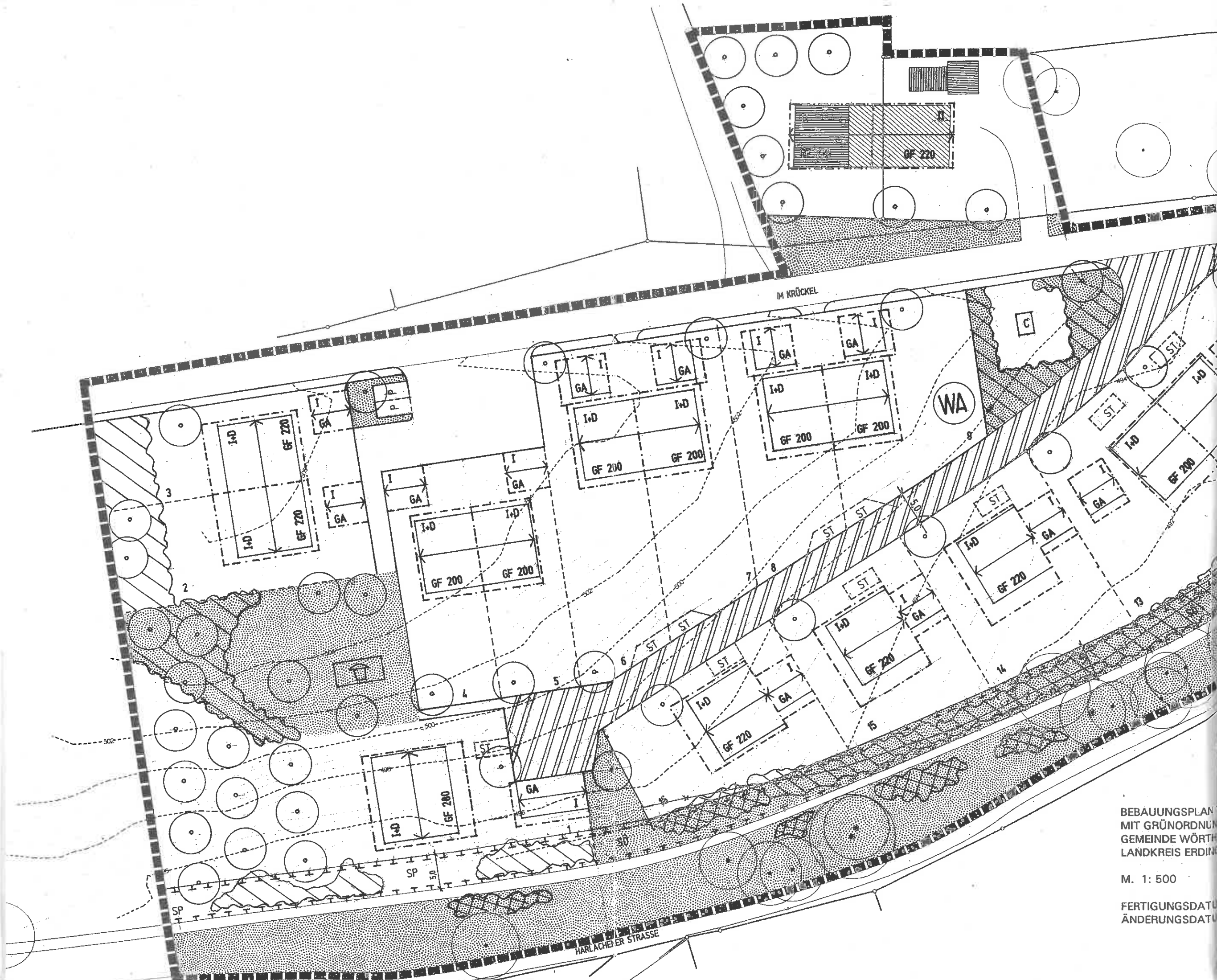
M. 1: 500

FERTIGUNGSDATUM: 19.04.1995
 ÄNDERUNGSDATUM: 30.06.1995
 05.07.1995
 27.07.1995
 23.11.1995

PLANFERTIGER:
 HOLZSCHEITER ARCHITEKTEN
 FÜRSTENSTRASSE 10
 80333 MÜNCHEN

GRÜNORDNUNG:
 MAX BAUER
 LANDSCHAFTSARCHITEKT
 PFARRER-OSTERMAYR-STR. 3
 85457 WÖRTH





BEBAUUNGSPLAN
 MIT GRÜNORDNUNG
 GEMEINDE WÖRTH
 LANDKREIS ERDINGEN

M. 1: 500

FERTIGUNGSDATUM
 ÄNDERUNGSDATUM

BEBAUUNGSPLAN " WIFLING WEST " MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

41
GEMEINDE WÖRTH, ORTSTEIL WIFLING;
LANDKREIS ERDING
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

UMFASSEND DIE FLURSTÜCKSNUMMERN BZW. TEILE DER FLURSTÜCKSNUMMERN,
2384, 2386, 2387, 2388, 2681/1, 2681/2, 2695,
5

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 (WoBauErlG) VOM 17.5.1990,
DES ART. 98 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BAYBO) IN DER FASSUNG VOM
18.4.1994 (GVBl. S. 251), 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:








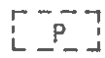



HOLZSCHEITER
DIPL.INGE. ARCHITEKTEN
FÜRSTENSTRASSE 10
80333 MÜNCHEN

GRÜNORDNUNG:

MAX BAUER
LANDSCHAFTSARCHITEKT
PFARRER-OSTERMAYR-STR. 3
85457 WÖRTH

FERTIGUNGSDATUM: 19.04.1995
ÄNDERUNGSDATUM: 30.06.1995
05.07.1995
27.07.1995
23.11.1995

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
- I+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. I+D,
das Dachgeschoß zwingend Vollgeschoß
- GF 200 Zulässige Geschossflächenzahl als Höchstgrenze,
bezogen auf das jeweilige Grundstück, z.B. GF 200
-  Baugrenze
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
-  Verkehrsberuhigter Bereich
- GA Garage
-  Private Stellplätze
-  Öffentliche Parkplätze
-  Firstrichtung
-  Containerstandort
-  Maßzahl in Metern z.B. 5,0

GRÜNORDNUNG



zu erhaltende Bäume



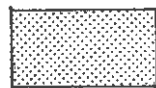
zu pflanzende Bäume



zu erhaltende Gehölze



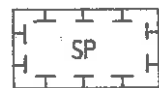
zu pflanzende Gehölze mit Lagefestsetzung



öffentliche Grünfläche



öffentliche Grünfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Gewässerrenaturierung



private Grünfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Gewässerrenaturierung



öffentlicher Kinderspielplatz nach DIN 18034

B HINWEISE



Bestehendes Hauptgebäude



Bestehendes Nebengebäude



Vorhandene Grundstücksgrenze

----- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

—x— Aufzuhebende Grundstücksgrenze

 Vorgeschlagener Baukörper

2387 Flurstücksnummer, bzw. Teil der Flurstücksnummer, z.B. 2387

 Höhenlinie 2,0 m, z.B. 602

 Höhenlinie 0,5 m

==== Bach

13 Grundstücksnumerierung z.B. 13

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Bauweise, Art und Maß der Nutzung

1.1 Das Bauland ist nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Ausgeschlossen werden die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.2 Garagen außerhalb der Hauptgebäude und untergeordnete Nebenanlagen werden nicht zur Geschoßfläche hinzugerechnet.

1.3 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.

1.4 Die Größe der Bauräume für die Wohngebäude werden wie folgt festgesetzt:

Parzelle 1:	15 m x 14 m
Parzellen 2, 3:	14 m x 10,5 m
Parzellen 4, 5:	9 m x 12,5 m
Parzellen 6, 7, 8, 9:	10 m x 12,5 m
Parzellen 10, 11, 12, 13:	10 m x 13,5 m
Parzellen 14, 15:	12,5 m x 13,5 m
Parzelle 16:	11,5 m x 13 m

Auf dem Grundstück nördlich der Straße 'Im Krückl' werden zwei Bauräume mit je 12 m x 9 m festgesetzt.

2. Bauliche Gestaltung

2.1 Baukörperausbildung

2.1.1 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. Für Fenster, Türen und Tore ist glänzendes oder glänzend eloxiertes Metall unzulässig.

2.1.2 Die Baustoffe sind in ihrer natürlichen Materialfarbe zu belassen. Bei einem notwendigen Oberflächenschutz ist eine zurückhaltende Farbgebung zu wählen.

2.1.3 Die Doppelhäuser sind profilgleich auszubilden. Der Nachbauende hat sich dem Nachbarn in Dachneigung, Kniestockhöhe und Dacheindeckung anzugleichen.

2.2 Dachausbildung

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

2.2.2 Die Rohdecke und die Unterdecke sind bis zur Unterkante Fußpfette zulässig.

2.2.3 Die Dachneigung ist bei Satteldächern auf 32° bis 40° begrenzt. Für die Einddeckung sind Ziegel- und Betondachsteine zulässig. Ausnahmsweise sind Stehfalzverblechungen für untergeordnete Bauteile zulässig.

2.2.4 Bei den Einfamilienhäusern sind je Dachseite höchstens zwei Giebelgauben zulässig. Bei den Doppelhäusern ist pro Doppelhaushälfte eine Gaube je Dachseite zulässig. Die Gaubenbreite darf maximal 1,50 m betragen. Zwerchgiebel sind nur für Einfamilienhäuser bis zu 2/5 der Dachfläche zulässig.

2.2.5 Dachaufbauten sind in der Gestaltung und Materialwahl einheitlich auszubilden.

2.2.6 Für die Parzellen 10 bis 16 darf die Oberkante der Rohdecke über dem Kellergerüst höchstens 15 cm über der der Gebäudemitte gegenüberliegenden Straßenoberkante liegen.

2.2.7 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen.

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 Die Garagen sind in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung den Hauptgebäuden anzugleichen.

3.4 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.

3.5 Der Einbau der Garagen in das Wohngebäude ist unzulässig.

3.6 Oberirdische Stellplätze, sowie Garagenzufahrten sind als nicht versiegelte Flächen (Rasenfenstersteine, wassergebundene Decke o.ä.) auszuführen.

4. Immissionsschutz

4.1 Zum Schutz vor dem Lärm des S-Bahnbetriebes sind Schlafräume und Kinderzimmer an der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Wenn nicht mindestens ein Fenster auf der lärmabgewandten Gebäudeseite möglich ist, ist für Kinder- und Schlafzimmer eine schallgedämpfte Zwangsbelüftung vorzusehen.

4.2 Für die Parzellen 6 bis 16 sind die Fenster der Ost- und Südseite in Schallschutzklasse 3 auszuführen.

5. Grünordnung

5.1 Einfriedungen

- 5.1.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m über Oberkante Straßendecke zulässig.
- 5.1.2 Zaunsockel aus Beton oder ähnlichen Materialien sind unzulässig.
- 5.1.3 Die Zäune sind mit soviel Abstand über Gelände anzubringen, daß ein ungehinderter Durchschlupf für Kleintiere möglich ist.

5.2 Öffentliche Grünflächen

- 5.2.1 Die öffentlichen Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern der nachfolgenden Arten zu gestalten:

5.2.2 Großkronige Bäume:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde

5.2.3 Kleinkronige Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstbäume Hoch- oder Halbstamm

5.2.4 Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix in Sorten	Strauchweiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

- 5.2.5 Im Bereich des Kinderspielplatzes dürfen keine giftigen Gehölze verwendet werden.

5.3 Private Grünflächen

- 5.3.1 Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum aus 4.2.2 oder zwei Bäume aus 4.2.3 zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind anrechenbar.
- 5.3.2 Mindestens 10 % der nicht überbauten Flächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Neben den Gehölzen aus 4.2.4 können hierbei auch bis zu 30 % Ziergehölze verwendet werden. Säulenförmige Koniferen und buntblättrige Laubgehölze sind jedoch nicht zulässig.

5.4 Pflanzung und Pflege

- 5.4.1 Die Pflanzung der Bäume und Sträucher in den privaten Grünflächen hat spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezug des jeweiligen Gebäudes zu erfolgen.
- 5.4.2 Die öffentlichen Grünflächen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen zu bepflanzen.
- 5.4.3 Es ist darauf zu achten, daß der Wurzelbereich der Bäume frei von Ver- und Entsorgungsleitungen bleibt.
- 5.4.4 Die nach Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten, bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungs- und Grünordnungsplanes art- und größengleich zu ersetzen.

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.

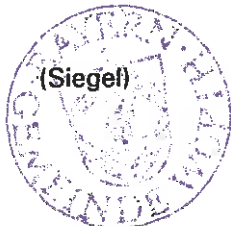
** Hiervon ausgenommen sind Ein- und Zweifamilienhäuser.

2. Der Einbau von Solaranlagen und Zisternen wird ausdrücklich empfohlen.
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. Geringfügige Abweichungen gepflanzter Bäume von ihren im Grünordnungsplan dargestellten Standorten aufgrund gestalterischer oder funktionaler Erfordernisse sind zulässig.
5. Auf die Verwendung von Tropenholz für Bau- und Ausbaumaßnahmen sollte verzichtet werden. Von Pestizideinsätzen auf Garten- und Grünflächen sollte kein Gebrauch gemacht werden.

D VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.04.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 19.04.1995 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.07.1995 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 11.09.1995 bis 20.09.1995 öffentlich ausgelegt.

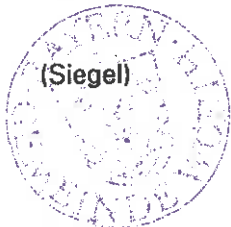


(Siegel)

Würth, den 01.04.1996

.....
(Bürgermeister)

3. Die Gemeinde Würth hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 28.11.1995 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 23.11.1995 als Satzung beschlossen.



(Siegel)

Würth, den 01.04.1996

.....
(Bürgermeister)

4. Das Landratsamt Erding hat den Bebauungsplan mit Begründung mit Bescheid vom 19.03.1996 AZ.: 42/610-4/2, gemäß § 11 BauGB und § 1 Abs.2 BauGB-Maßnahmegesetz i.V.m. § 2 der Zuständigkeitsverordnung im Bauwesen (ZustVBau) vom 05.07.1994 (GVBl. Seite 573) genehmigt.

Erding, den.....



(Siegel)

Würth, den 01.04.1996

.....
(Bürgermeister)

5. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Genehmigungsverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 04.04.1996; 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 23.11.1995 in Kraft (§ 12 BauGB).



(Siegel)

Würth, den 25.04.1996

.....
(Bürgermeister)