

310

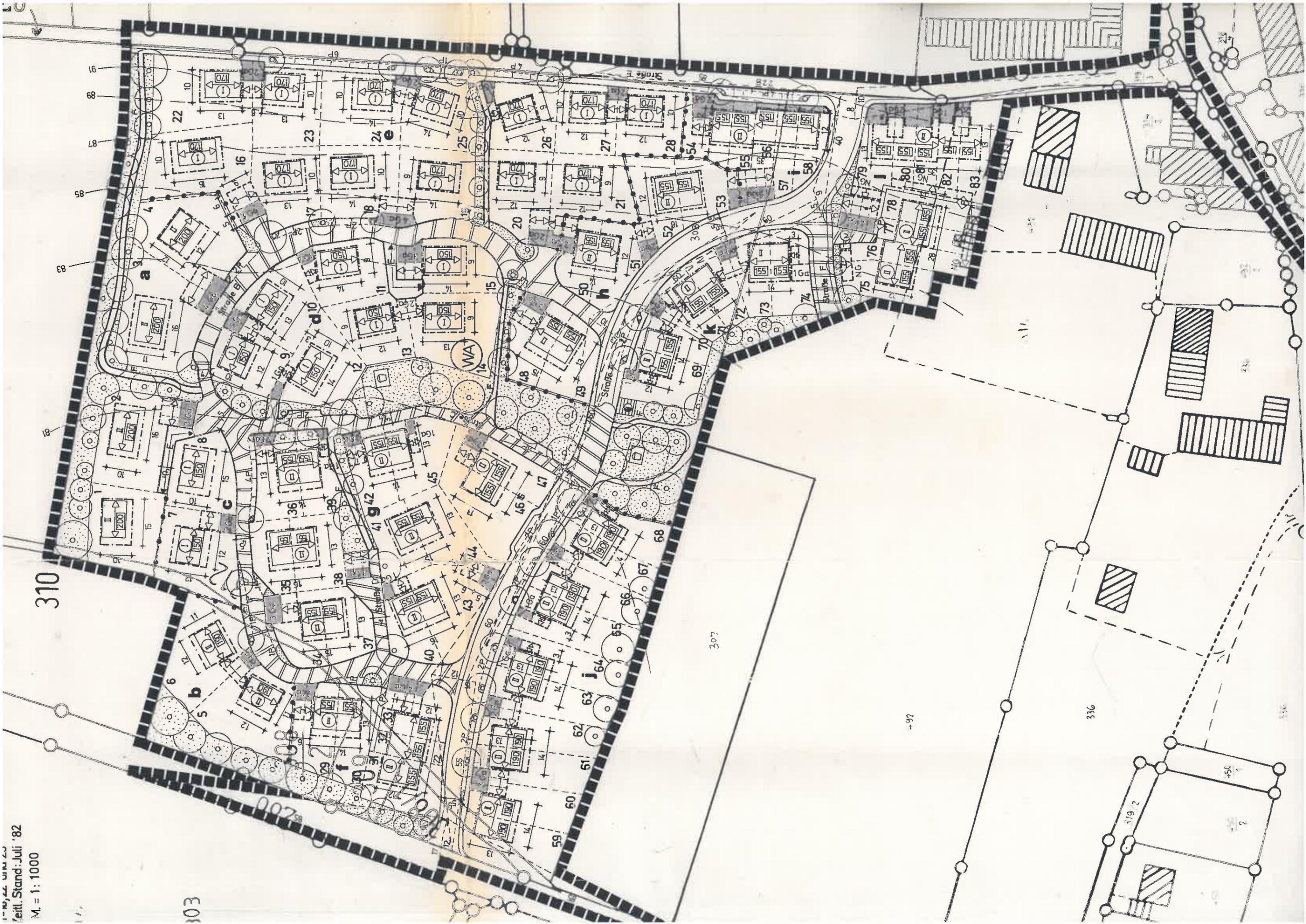
103

307

-92

336

319/2



**ENTWURF - ZUM
BEBAUUNGSPLAN**

GEMEINDE:

WÖRTH

LANDKREIS ERDING

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT HÖRLKOFEN

PLANGEBIET:

BERGFELD I

**ZWISCHEN DER BERGFELDSTRASSE UND
DER GEMEINDEVERBINDUNGSSTRASSE
WÖRTH NIEDERWÖRTH, NÖRDLICH DES
FLURSTÜCKS NR. 307**

FLURNUMMERN:

**308, 308/1, 308/2, 309, T 312, T 492, T 228,
319 /3, T 319, T 286, T 314 /2, T 489, T 307**

PLANUNG		PLANUNGSGESELLSCHAFT INGENIEURE + ARCHITEKTEN MBH UHLANDSTRASSE 2, TELEFON 1089153 95 36/37/38, 8000 MÜNCHEN 2 ARCHITEKTEN DIPLING. GUENTER ZEHETMEIER, MANFRED HEINRICH	
02. MRZ. 1984 <i>Heinrich</i>			
GEZ	DATUM	PLANINHALT/MASSTAB	
TRA/GMA	7.10.1983	BEBAUUNGSPLAN	M 1:1000
TRA/GMA	7.11.1983		
TRA/GMA	15.12.1983		
TRA/STE	22.3.1984		

Die Gemeinde Wörth erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und 10 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 6.7.1979, BGB1. I S. 493 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.10.1982, GVB1. S. 903 und Art. 7 und 91 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2.7.1982, GVB1. S. 419 und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGB1. I S. 1763) und Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 30.7.1981, BGB1. I S. 833 diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

2. Öffentliche Verkehrsflächen

2.1  Straßenbegrenzungslinie

2.2  Verkehrsberuhigte Wohnstraße

3. Baunutzung, Baugrenzen, Bauweise

3.1  Allgemeines Wohngebiet

3.2  Baulinie

3.3  Baugrenze

3.4 z.B.  Maximal zulässige Geschoßfläche pro Grundstück in qm

3.5 z.B.  2 Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben

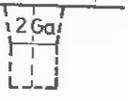
3.6 z.B.  2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig

3.7  Vorgeschriebene Firstrichtung für Satteldächer

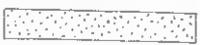
3.8  Pultdach für Garage oder Nebengebäude vorgeschrieben

- 3.5 z.B. ① 2 Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben
- 3.6 z.B. II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- 3.7  Vorgeschriebene Firstrichtung für Satteldächer
- 3.8  Pultdach für Garage oder Nebengebäude vorgeschrieben

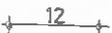
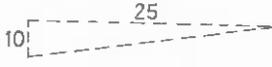
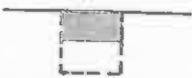
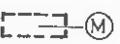
4. Garagen und Nebengebäude

- 4.1 z.B.  Einzel-, Doppel- bzw. Mehrfachgaragen einschl. der Zufahrt
- 4.2 z.B.  Nebengebäude zur gärtnerischen Nutzung

5. Grünflächen, Begrünung

- 5.1  Öffentliche Grünflächen
- 5.2  Fläche für Kinderspielplatz
- 5.3  Zu pflanzende Bäume

6. Sonstige Festsetzungen

- 6.1  Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzung
- 6.2 z.B. **b** Kennzeichnung der Wohnquartiere
- 6.3 z.B.  Maßangabe in Metern
- 6.4  Sichtdreieck
- 6.5  Flächen mit Einfriedungsverbot
- 6.6  Fläche für Mülltonnenschränke
- 6.7  Fläche für Versorgungsanlagen Elektrizität
- 6.8  private Verkehrsflächen

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

- 1.1 Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet gem. § 9 Bundesbaugesetz (BBauG) in Verbindung mit § 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO) festgesetzt.
- 1.2 Als Bauweise wird mit Ausnahme der Nebengebäude offene Bauweise festgesetzt.
- 1.3 Das Baugebiet gliedert sich in folgende Wohnquartiere:
- a: Einzelhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen, wobei das zweite Vollgeschoß entweder als Dachgeschoß mit einer Kniestockhöhe von maximal 0,90 m ausgebildet werden kann oder als normales Vollgeschoß mit geschoßhohen Außenwänden. In letzterem Fall ist kein Kniestock zulässig.
 - b: Einzelhäuser mit zwei Vollgeschossen, wobei das zweite Vollgeschoß im Dachgeschoß liegt. Die Kniestockhöhe darf maximal 0,90 m betragen.
 - c: Einzelhäuser mit einem Vollgeschoß. Die Kniestockhöhe darf maximal 0,90 m betragen.
 - d: Wie c.
 - e: Einzelhäuser mit einem Vollgeschoß und einer Kniestockhöhe von maximal 0,90 m. In diesem Wohnquartier ist unter besonderer Berücksichtigung der Hanglage der westliche Bereich des Untergeschosses auszubauen.
 - f: Doppelhäuser und Reihenhäuser mit zwei Vollgeschossen, wobei das zweite Vollgeschoß im Dachgeschoß liegt. Die Kniestockhöhe darf maximal 0,90 m betragen.
 - g: Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen und mit nur konstruktiv erforderlichem Kniestock.
 - h: Wie g.
 - i: Reihenhäuser mit zwei Vollgeschossen und mit konstruktiv erforderlichem Kniestock.
 - j: Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen. Die Kniestockhöhe darf maximal 0,50 m betragen.
 - k: Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen und mit nur konstruktiv erforderlichem Kniestock.
 - l: Reihenhäuser mit zwei Vollgeschossen mit nur konstruktiv erforderlichem Kniestock. Nebengebäude sind abweichend zur sonstigen Festsetzung in geschlossener Bauweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die maximal zulässige Geschoßfläche pro Grundstück ist mit entsprechender qm-Angabe durch Planzeichen festgesetzt.
- 2.2 Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze oder zwingende Vorschrift durch Planzeichen festgesetzt.

3. Abstandsflächen

Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als die

Nebengebäude sind abweichend zu sonstigen Festsetzungen in geschlossener Bauweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die maximal zulässige Geschossfläche pro Grundstück ist mit entsprechender qm-Angabe durch Planzeichen festgesetzt.

2.2 Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze oder zwingende Vorschrift durch Planzeichen festgesetzt.

3. Abstandsflächen

Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als die gesetzlichen Abstandsflächen, werden diese ausdrücklich für zulässig erklärt.

4. Nebenanlagen

4.1 Untergeordnete Nebenanlagen, Gebäudeteile und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 2, 3 und 5 der Bau-nutzungsordnung (BauNVO) sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen nur ausnahmsweise zulässig. Nicht zulässig sind Hundezwinger.

4.2 Kellertreppen sind als untergeordnete Gebäudeteile ausserhalb der Baugrenzen auf der Gartenseite zulässig.

4.3 In dem Wohnquartier 1. sind im Bereich der gem. Festsetzung durch Planzeichen ausgewiesenen Flächen Nebengebäude zur gärtnerischen Nutzung abweichend zur sonstigen Festsetzung in geschlossener Bauweise zulässig. Brandschutzrechtliche Vorschriften sind zu beachten. Die Traufhöhe darf maximal 2,20 m betragen. Die Nebengebäude sind in ihrer Ausführung, Dachneigung und Material dem Hauptgebäude anzupassen. Glashäuser sind zulässig.

4.4 Sichtschutzwände sind bei Doppel- und Reihenhäusern zulässig. Sie dürfen maximal 2,00 m hoch und ab Gebäude 4,00 m lang sein. Als Baustoff darf nur Holz oder verputztes Mauerwerk verwendet werden.

4.5 Pergolen außerhalb der Baugrenzen dürfen nicht überdacht werden.

4.6 Bewegliche Abfallbehälter sind in geschlossenen Mülltonnen-Schränken unterzubringen. In einzelnen Fällen sind die Abfallbehälter in den gem. der Festsetzung durch Planzeichen ausgewiesenen Flächen in gemeinschaftlichen Mülltonnen-Schränken unterzubringen. Die Mülltonnen-Schränke sind so zu bemessen, daß auch die Unterbringung von 120-ltr-Behältern gewährleistet ist.

5. Höhenentwicklung der baulichen Anlagen

- 5.1 Die einzelnen Vollgeschosse dürfen eine maximale Geschosshöhe von 2,85 m haben.
- 5.2 Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens, gemessen von der Fahrbahnoberkante in Straßenmitte vor dem Eingangsbereich des jeweiligen Gebäudes darf das nachfolgend für jede Parzelle festgesetzte Maß nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern ist ein gemeinsames mittleres Maß festzulegen. Bei Reihenhäusern ist jeweils für 2 - 3 Häuser ein gemeinsames mittleres Maß festzulegen.
- 5.2.1 Parzellen Nr. 12, 13, 14: 0,30 m bezogen auf den Mittelwert aus den Straßen B und C gemessen in Ost-West Richtung auf Höhe des jeweiligen Eingangsbereiches.
- 5.2.2 Parzelle Nr. 16: 4,00 m
- 5.2.3 Parzelle Nr. 17 - 20: 3,50 m
- 5.2.4 Parzelle Nr. 21: 4,00 m
- 5.2.5 Parzelle Nr. 22, 23: mindestens 0,30 m tiefer als die Straßenoberkante
- 5.2.6 Parzelle Nr. 24 - 26: + 0,00 m
- 5.2.7 Parzelle Nr. 27, 28: 0,20 m
- 5.2.8 Parzelle Nr. 50, 51: 1,00 m
bezogen auf Straße B im Garagenbereich der Parzelle 50
- 5.2.9 Parzelle Nr. 54 - 50: + 0,00 m
- 5.2.10 Parzelle Nr. 79 - 83: + 0,00 m
- 5.2.11 Parzellen, welche bei den Punkten 5.2.1 bis 5.2.10 nicht aufgeführt sind: 0,30 m

6. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- 6.1 Dachgestaltung
- 6.1.1 Zulässige Dachneigung bei erdgeschoßigen Häusern. (Erdgeschoß und Dachgeschoß, wobei das Dachgeschoß auch ein Vollgeschoß sein darf) 37° - 42°
- 6.1.2 Zulässige Dachneigung bei zweigeschoßigen Häusern. (Zwei Vollgeschosse, wobei das 2. Vollgeschoß nicht im Dachgeschoß liegt) 33° - 37°
- 6.1.3 Für die Hauptbaukörper sind nur Satteldächer zulässig.

6. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

6.1 Dachgestaltung

- 6.1.1 Zulässige Dachneigung bei erdgeschoßigen Häusern. (Erdgeschoß und Dachgeschoß, wobei das Dachgeschoß auch ein Vollgeschoß sein darf) 37° - 42°
- 6.1.2 Zulässige Dachneigung bei zweigeschoßigen Häusern. (Zwei Vollgeschoße, wobei das 2. Vollgeschoß nicht im Dachgeschoß liegt) 33° - 37°
- 6.1.3 Für die Hauptbaukörper sind nur Satteldächer zulässig.
- 6.1.4 Material der Dachdeckung: Naturfarbene Ziegel oder ziegelrote Beton-Dachsteine.
- 6.1.5 Dachüberstand traufseitig darf maximal 0,50 m betragen, am Ortgang maximal 0,80 m.
- 6.1.6 Pro Hauseinheit sind je Dachseite 2 liegende Dachfenster bis zu je maximal 0,60 qm Fläche zulässig.
- 6.1.7 Dachgauben sind zulässig. Ihre maximale Breite darf 1,50 m betragen. Ihre Firsthöhe muß mind. 1,00 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches liegen. Sie können mit Kupferblech oder ähnlich farbigem Blech bekleidet werden.

- 6.1.8 Sonnenkollektoren und Energiedächer (diese auch an Fassadenteilen) sind bis zu einer Größe von maximal 20 % der Dachfläche zulässig.

6.2 Fassadengestaltung

- 6.2.1 Material für Außenwände: Putz in Weißtönen. Farbige Behandlung und Holzverkleidung ist möglich, soweit 1/4 der Fassadenfläche nicht überschritten wird. Andere Materialien wie z.B. Waschbeton-, Asbestzementplatten usw. sind nicht zugelassen.
 - 6.2.2 Fensterflächen über 1,5 qm müssen durch Sprossen, Kämpfer oder Mauerwerkspfeiler unterteilt werden.
 - 6.2.3 Erker und untergeordnete Bauteile sind zulässig, soweit sie nicht breiter sind als 3,00 m und die Baugrenzen nicht mehr als 1,50 m überschritten werden.
 - 6.2.4 Vordächer als Holzkonstruktion mit Ziegeldach sind zulässig.
 - 6.2.5 Kniestöcke sind entsprechend der Festlegungen unter Punkt 1.3 zulässig.
 - 6.2.6 Glasbausteine und Betongittersteine sind unzulässig.
- 6.3 Baukörper, die im Plan mit einem durchgehenden, gemeinsamen Firstteil gekennzeichnet sind, müssen gleiche Dachneigung, gleiche Traufhöhe, gleiche Firsthöhe und dasselbe Dachdeckungsmaterial haben. Doppelhäuser dürfen keine spiegelbildlichen Fassaden haben.

6.4 Pro Hausgruppe ist nur eine Gemeinschaftsantenne für Rundfunk- und Fernseh-Empfang zulässig.

6.5 Das natürliche Gelände darf durch Aufschütten nicht verändert werden. Abgrabungen bis maximal 0,60 m sind zulässig.

7. Garagen und Stellplätze

7.1 Pro Wohneinheit wird mindestens 1 Stellplatz festgelegt, der entsprechend der Planzeichnung entweder als Einzelgarage oder Mehrfachgarage ausgewiesen ist.

7.2 Die Garagen sowie deren untergeordnete Verbindungsbauten sind hinsichtlich Material, Farbe Dachdeckung und Dachneigung entsprechend den benachbarten Hauptgebäuden zu gestalten.

7.3. Besucherstellplätze sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesen und durch Planzeichen gekennzeichnet.

7.4 Die mit Planzeichen 6.5 gekennzeichneten Flächen dürfen nicht eingefriedet werden. Der Bodenbelag ist passend zu den öffentlichen Verkehrsflächen herzustellen.

8. Grünordnung

8.1 Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte von Bäumen in den Vorgärten und öffentlichen Bereichen sind bindend. Bei der Pflanzung der Baumarten sind die Sichtdreiecke und die Lichtraumprofile der Straßen zu berücksichtigen. Geringe Abweichungen sind möglich.

8.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind - soweit sie nicht als Geh- und Fahrfläche oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind - gärtnerisch zu gestalten. Je 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum bodenständiger Art zu pflanzen.

8.3 Für Hecken und Sichtschutzpflanzen und für Sträucher und Bäume auf öffentlichen Flächen sowie auf privaten Grundstücksflächen, die unmittelbar an öffentliche Bereiche angrenzen, sind nur bodenständige Gehölze lt. Gehölzliste 8.6 zu verwenden.

8.4 Bei rückwärtigen privaten Hausgärten gelten die Festsetzungen gem. 8.3 nur für Bäume und Hecken. Zusätzlich können Obstbäume gepflanzt werden.

8.5 Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.

8.6 Für die auf Grund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind folgende bodenständige Arten zulässig.

8.6.1 Bäume:

Pinus silvestris
Picea abies
Sorbus aria

Kiefer
Fichte
Mehlbeere

8.5 Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.

8.6 Für die auf Grund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind folgende bodenständige Arten zulässig.

8.6.1 Bäume:

<i>Pinus silvestris</i>	Kiefer
<i>Picea abies</i>	Fichte
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus incana</i>	Grauerle
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Betula verrucosa</i>	Sandbirke

8.6.2 Sträucher:

<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche +)
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster +)
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Juniperus communis</i>	Wachholder +)
<i>Salix eleagnus</i>	Purpurweide
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne
<i>Pinus mugo</i>	Latschenkiefer
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn

+) Nicht im Zusammenhang mit Kinderspielplätzen

- 8.7 Für die auf Grund dieser Festsetzung zu pflanzenden Bäume wird eine Pflanzgröße von mind. 3,00 m bzw. ein Stammumfang von mind. 10-20 cm festgesetzt.
- 8.8 Für die auf Grund dieser Festsetzung zu pflanzenden Sträucher wird eine Pflanzgröße von mind. 80 cm festgesetzt.

9. Einfriedungen

- 9.1 Zulässige Einfriedungen sind mit einem 1,00 m hohen Holzstaketenzaun (senkrechte Holzlattung, Tragekonstruktion auf Gartenseite) auszuführen. Gemauerte und betonierte Pfosten sowie Zaunsockel sind unzulässig. Anstelle von Zäunen können auch Hecken verwendet werden. Die Hinterpflanzung von Zäunen mit Hecken ist zulässig.
- 9.2 Die mit Planzeichen 6.5 gekennzeichneten Flächen dürfen nicht eingezäunt werden.
- 9.3 Zwischen privaten Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune mit einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.

10. Öffentliche Verkehrsflächen

- 10.1 Die mit Planzeichen 2.2 gekennzeichneten Straßen sind als verkehrsberuhigte Zonen auszubilden. Fußgänger und Fahrverkehr sind auf dieser Fläche gleichberechtigt.
- 10.2 Als Belag für die Verkehrsflächen ist Asphalt zulässig, wobei sämtliche Unterteilungen, Stellplätze und Abgrenzungen von Verkehrsgrünflächen in Großpflastersteinen oder anderen Pflasterarten auszuführen sind.

11. Versorgungsleitungen

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

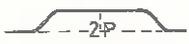
12. Sichtdreiecke

Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Ablagerung, und Bepflanzung über 0,80 m Höhe über Straßenoberkante freizuhalten, ausgenommen hiervon sind hochkronige Bäume mit einem Astansatz über 2,5 m.

C. HINWEISE

1.  Bestehende Grundstücksgrenzen
2. z.B. 307 Flurstücksnummer
3.  Vorgeschlagene Grundstücksteilung

C. HINWEISE

1.  Bestehende Grundstücksgrenzen
2. z.B. 307 Flurstücksnummer
3.  Vorgeschlagene Grundstücksteilung
4.  Vorhandene Hauptgebäude
5.  Vorhandene Nebengebäude
6.  Vorgeschlagene Anordnung der Baukörper
7.  Abzubrechende Gebäude
8.  Höhenlinie (+ 400,00 m ü. N.N.)
9. z.B. 65 Nummer der Grundstücksparzelle
10. F Fußweg
11.  öffentlich rechtlicher Eigentümerweg
12. z.B. Straße B Bezeichnung der öffentlichen Straße
13.  Fahrbahn innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche
14.  öffentliche Stellplätze für Kfz mit Angabe der Anzahl
15.  Verkehrsgrünfläche, Straßenbegleitgrün
16. ED 4 Kreisstraße

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 a, Absatz 6, Bundesbaugesetz vom ^{19.04.84} bis ^{23.05.84} in ^{der VC HÖRLKOFEN} öffentlich ausgelegt.

Wörth, den 22.06.84



Niedermeyer
.....
(Bürgermeister)

2. Der Gemeinderat Wörth hat mit Beschluß vom ^{10.07.86} den Bebauungsplan gemäß § 10 Bundesbaugesetz als Satzung beschlossen.

Wörth, den 14.07.1986



Niedermeyer
.....
(Bürgermeister)

3. Das Landratsamt Erding hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom gemäß § 11 Bundesbaugesetz in Verbindung mit § 2 der Verordnung vom 23.10.1968 (GVBl.S.327), geändert durch Verordnung vom 25.11.1969 (GVBl.S.370), geändert durch Verordnung vom 4.12.1973 (GVBl.S.650) genehmigt.

Erding, den

.....

4. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am
ortsüblich durch
bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3
Bundesbaugesetz rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Be-
gründung kann ab auf Dauer in
eingesehen werden.

Wörth, den

.....
(Bürgermeister)