



494

492

WA

m

n

q

p

28



ENTWURF ZUM BEBAUUNGSPLAN

GEMEINDE:

WÖRTH

LANDKREIS ERDING

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT HÖRLKOFEN

PLANGEBIET:

BERGFELD II

NÖRDLICH VON WÖRTH, ZWISCHEN
DER PRETZENER STRASSE UND DER
BERGFELDSTRASSE

FLURNUMMERN:

T 492, T 286, T 345, T 336


PLANUNG		PLANUNGSGESELLSCHAFT INGENIEURE + ARCHITEKTEN MBH UHLANDSTRASSE 2, TELEFON (089) 53 95 36/37/38, 8000 MÜNCHEN 2 ARCHITEKTEN: DIPL. ING. GÜENTER ZEHETMEIER, MANFRED HEINRICH	
GEZ	DATUM	PLANINHALT/MASSTAB	
TRA/GMA	7. 10. 1983	BEBAUUNGSPLAN	M 1:1000
TRA/GMA	7. 11. 1983		
TRA/STE	22. 3. 1984		
/STE	17. 4. 1984		
/HEIG	13. 2. 1985		

Die Gemeinde Althaus erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und 10 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 6.7.1970, BGGBl. I S. 493 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.10.1992, GVBl. S. 903 und Art. 7 und 91 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2.7.1992, GVBl. S. 419 und Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) und Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 30.7.1981, BGBl. 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

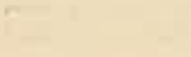


- 3.1  Allgemeines Wohngebiet
- 3.2  Baulinie
- 3.3  Baugrenze
- 3.4 z.B.  Maximal zulässige Geschosfläche pro Grundstück in qm
- 3.5 z.B.  2 Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben
- 3.6 z.B.  2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- 3.7  Vorgeschriebene Einstrichung für Satteldächer
- 3.8  Pultdach für Garage oder Nebengebäude vorgeschrieben

- 3.4 z.B. 150 Maximal zulässige Geschossfläche pro Grundstück in m²
- 3.5 z.B. II 2 Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben
- 3.6 z.B. II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- 3.7  Vorgeschriebene Einstrichtung 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. XXXXXX NG Nebengebäude zur gärtnerischen Nutzung

5. Grünflächen, Begrünung

- 5.1  Öffentliche Grünflächen
- 5.2  Fläche für Kinderspielplatz
- 5.3  zu pflanzende Saume

6. Sonstige Festsetzungen

- 6.1  Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzungen
- 6.2 z.B. **b** Kennzeichnung des Wohnquartiers
- 6.3 z.B.  Maßangaben in Metern
- 6.4 10 25  Straßendruck
- 6.5  Flächen mit Gefrierdungsverbot
- 6.6 XXXX M Fläche für Mülltonnenschränke
- 6.7  private Verkehrsflächen

11-1111111111

II. Festsetzungen durch Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

- 1.1 Das Baugelände ist als allgemeinbauweise bezeichnet gem. § 10 Abs. 1 BauNVO (Tabelle 1) im Geltungsbereich des § 1 Abs. 1 BauNVO (BauNVO) festzusetzen.
- 1.2 Als Bauweise sind mit Ausnahme der Nebengebäude offene Bauweise festzusetzen.
- 1.3 Das Baugelände gliedert sich in folgende Wohnquartiere:
- m: Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen und nur konstruktiv erforderlichen Einseitigkeit,
 - n: Reihenhäuser mit zwei Vollgeschossen und nur konstruktiv erforderlicher Einseitigkeit,
 - o: wie n,
 - p: Reihenhäuser mit zwei Vollgeschossen, Einseitigkeit bis maximal $1,80 \text{ m}$ zulässig, es können darüber hinaus als in übrigen Baugelände zugelassen werden, je nach gestalterischer Anforderung können auch untergeordnete Bauteile mit einer Giebelrichtung quer zur Hauptfachsrichtung zugelassen werden, Nebengebäude sind abweichend zur sonstigen Festsetzung in geschlossener Bauweise zulässig,
 - q: Reihenhäuser mit zwei Vollgeschossen, Einseitigkeit und Nachausbildung wie n, Nebengebäude sind abweichend zur sonstigen Festsetzung in geschlossener Bauweise zulässig,
 - r: wie n.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die maximal zulässige Geschossfläche pro Grundstück ist mit entsprechender Angabe durch Planzeichen festzusetzen.
- 2.2 Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze ohne Zuzunahme Vorschrift durch Planzeichen festzusetzen.

3. Abstandsflächen

Soweit sich bei der Ausnutzung der überbauten Grundstücksflächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als die gesetzlichen Abstandsflächen, werden diese nicht erklärt, sondern als zulässig erklärt.

4. Nebenanlagen

- 4.1 Untergeordnete Nebenanlagen, Gebäudeteile und Freizeitanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und § 13 Abs. 1 und 2 und 5 der BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen nur ausnahmsweise zulässig, nicht zulässig sind Hundezwinger.
- 4.2 Kellertrappen sind als untergeordnete Gebäudeteile außerhalb der Baugrenzen auf der Gartenseite zulässig.
- 4.3 In den Wohnquartieren n, o, r sind im Bereich der gem. Festsetzung durch Planzeichen ausweisenden Flächen Gehwegschilde zur gärtnerischen Nutzung abweichend zur sonstigen Festsetzung in geschlossener Bauweise zulässig. Gehwegschilde

3. Nebenanlagen

- 4.1 Untergeordnete Nebenanlagen, Gebäudeteile und Flurabstände im Sinne des § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 1 und 5 der Baunutzungsordnung (BaunVO) sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen nur ausnahmsweise zulässig. Nicht zulässig sind Hundezwinger.
- 4.2 Kellertreppen sind als untergeordnete Gebäudeteile ausschließlich der Baugrenzen auf der Gartenseite zulässig.
- 4.3 In den Wohnquartieren a, b, c sind in Hinblick der vorl. Festsetzung durch Planzeichen ausgewiesenen Flächen, Nebengebäude zur gärtnerischen Nutzung abweichend zur sonstigen Festsetzung in geschlossener Bauweise zulässig. Brand- und feuerpolizeiliche Vorschriften sind zu beachten. Die Konstruktion darf maximal 2,0 m betragen. Die Nebengebäude sind in ihrer Ausführung, Ausführung und Material dem Hauptgebäude anzupassen. Glashäuser sind zulässig.
- 4.4 Sichtschutzwände sind bei Doppel- und Reihenbauten zulässig, die Höhen maximal 2,00 m hoch und 4,00 m lang sein. Die Luft darf nur durch oder verhältnismäßig geringfügig vermindert werden.
- 4.5 Garagen außerhalb der Baugrenzen dürfen nicht überhöht werden.
- 4.6 Besondere Abfallbehälter sind in geschlossenen Mülltonnenschranken unterzubringen. In einzelnen Fällen sind im Abfallbehälter in von vorl. der Festsetzung durch Planzeichen ausgewiesenen Flächen in gemeinschaftlichen Mülltonnenschranken unterzubringen. Die Mülltonnenschranke sind so zu beschaffen, daß sich die Abgabe von 10-ltr-Behältern bewerkstelligen läßt.

5. Höhenentwicklung der baulichen Anlagen

- 5.1 Die einzelnen Vollgeschosse dürfen eine maximale GeschöÙhöhe 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 0,30 m nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern ist ein gemeinsames mittleres Maß festzulegen. Bei Reihenhäusern ist jeweils für 2 - 3 Häuser ein gemeinsames mittleres Maß festzulegen.

6. äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

6.1 Dachgestaltung

- 6.1.1 Zulässige Dachneigung bei eingeschossigen Häusern (Erdgeschoss und Dachgeschoss, wobei das Dachgeschoss auch ein Vollgeschoss sein darf) $37^{\circ} - 42^{\circ}$
- 6.1.2 Zulässige Dachneigung bei zweigeschossigen Häusern (Zwei Vollgeschosse, wobei das 2. Vollgeschoss nicht im Dachgeschoss liegt) $33^{\circ} - 37^{\circ}$
- 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 Giebel maximal 0,20 m.
- 6.1.6 Pro Hauseinheit sind je Dachseite 2 liegende Dachfenster bis zu je maximal $\frac{1}{3}$ der Fläche zulässig.
- 6.1.7 Dachgauben sind zulässig. Ihre maximale Breite darf 1,50 m betragen. Ihre Firsthöhe nur mind. 1,00 m unter der Hauptfesthöhe des Daches liegen. Sie können mit Kupferblech oder ähnlichen farbigen Blech bekleidet werden.
- 6.1.8 Fernkühllaktoren und Thermoblenker (einschließlich an Fassadenteilen) sind bis zu einer Breite von maximal 20 % der Dachfläche zulässig.
- 6.2 Fassadengestaltung
- 6.2.1 Material für Außenwände: Putz in weißer, pasteller oder sandfarbener Ausführung ist möglich, soweit 100 % der Fassadenfläche nicht überschritten wird. Andere

- 6.1.7 Dachziegel sind zulässig, ihre maximale Breite darf 1,0m betragen. Ihre Farschne mit mind. 1,00m unter der Hauptfirshöhe des Daches liegen. Sie können mit Kupferblech oder ähnlichem rauhem Blech lokooidet werden.
- 6.1.8 Sonnenschutzvorrichtungen (wie z.B. an Fassaden) sind bis zu einer Größe von maximal 20% der Dachfläche zulässig.

6.2 Fassadengestaltung

- 6.2.1 Material für Außenwände, Putz in weißer, farbiger, glänzender und Holzverkleidung ist möglich, soweit 1/4 der Fassadenfläche nicht überschritten wird. Andere Materialien wie z.B. Glas, Stein, Metall etc. sind nicht zulässig.
- 6.2.2 Fensterflächen über 1,5 qm müssen durch Gitter, Lamellen oder Rollläden geschützt werden.
- 6.2.3 Erker und Balkonbrüstungen dürfen zulässig, soweit sie nicht breiter sind als 1,0m - und die Brüstungen nicht mehr als 1,5m überschreiten dürfen.
- 6.2.4 Vorgärten als Grünanlage mit Bepflanzung sind zulässig.
- 6.2.5 Anbauten sind zulässig, die die Fassadenfläche nicht überschreiten.
- 6.2.6 Anbauten, die die Fassadenfläche nicht überschreiten, sind zulässig.
- 6.3 Fassaden, die die Fassadenfläche nicht überschreiten, sind zulässig. Fassaden, die die Fassadenfläche nicht überschreiten, sind zulässig. Fassaden, die die Fassadenfläche nicht überschreiten, sind zulässig.

- 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. Abrabungen 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 Verbindungsbauteile 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	Fleher
Picea abies	Fichte
Sorbus aria	Mehlbeere

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:

<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>	Nussel
<i>Juniperus communis</i>	Jacholder +)
<i>Salix eleagnis</i>	Purpurweide
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne
<i>Pinus mugo</i>	Latschenkiefer
<i>Hippocypae rhamnoides</i>	Sanddorn

+): Nicht in Zusammenhang mit Hindernisbepflanzungen

- 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. 90 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.


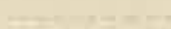

11. Versorgungsleitungen

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.


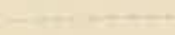




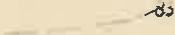
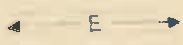

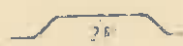

12. Sichtdreiecke

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
4.  Vorhandene Hauptgebäude

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 Grundstückskanzelle
10. F Maßstab
11.  Öffentlich rechtlicher Eigentümervorweg
12. z.B. Straße B Bezeichnung der öffentlichen Straße
13.  Fahrspur innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche
14.  öffentliche Stellplätze für Fz mit Angabe der Anzahl
15.  Verkehrsfläche, Straßenbenutzungsfläche

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 a, Absatz 6, Bundesbaugesetz vom
Bfs in
öffentlich ausgelegt.
Wörth, den

.....
(Bürgermeister)

2. Der Gemeinderat Wörth hat mit Beschluß vom
den Bebauungsplan gemäß § 10 Bundesbaugesetz als Satzung
beschlossen.
Wörth, den

.....
(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), geän-
dert durch Verordnung vom 25.11.1969 (GVBl.S.370), geän-
dert 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)