



**4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.1, "Fischersiedlung Wörth Süd (Grafenwerderstraße, Otterstraße)" gemäß § 13a Baugesetzbuch - BauGB -**

Gemeinde Wörth, Landkreis Erding

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.1 "Fischersiedlung Wörth Süd" umfasst die Flurstücksnummern 445/1 und 445/5/Teilfläche der Gemarkung Wörth

Die Gemeinde Wörth, Landkreis Erding, erlässt gemäß §§ 2, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch - BauGB -, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als Satzung

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 1.1 "Fischersiedlung Wörth Süd (Grafenwerderstraße, Otterstraße)" in seiner derzeit gültigen Fassung.

Planfertiger:  
Reinhard Lindner, Architekt  
Am Pfündweg 5  
85457 Wörth

Plandatum: 28.11.2016  
06.03.2017

**A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- A.1 Geltungsbereich**
  - A.1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- A.2 Verkehrsflächen**
  - A.2.1 öffentliche Verkehrsfläche
  - A.2.2 Straßenbegrenzungslinie
  - A.2.3 privater Eigentümerweg
  - A.2.4 Zufahrt Grundstück

**A.3 Art und Maß der baulichen Nutzung Baugrenzen, Bauweise, Firstrichtungen**

- A.3.1 WR reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO
- A.3.2 Baugrenze
- A.3.3 nur Hausgruppen zulässig
- A.3.4 vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

**A.4 Garagen und Stellplätze**

- A.4.1 Flächen für Garagen
- A.4.2 Flächen für private Stellplätze

**A.5 Grünordnung**

- A.5.1 Baum, Neupflanzung, gemäß der unter C.15 genannten Arten. Geringe Abweichungen der gepflanzten Bäume von den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind zulässig; die Anzahl ist beizubehalten.

**B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- B.1 Art der baulichen Nutzung**
  - B.1.1 Das Bauland wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Die Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
- B.2 Maß der baulichen Nutzung**
  - B.2.1 Nutzungsziffern
    - B.2.1.1 Maximal zulässige Geschosflächenzahl: 0,55, bezogen auf die Außenmaße der Gebäude in allen Vollgeschossen (entsprechend § 20 BauNVO). Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nichtvollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ausnahmsweise nicht mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).
  - B.2.2 Zahl der Vollgeschosse / Wand- und Firsthöhen

- B.2.2.1 Zahl der Vollgeschosse  
Zulässig sind 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze.
- B.2.2.2 Wandhöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO):  
Höchstzulässige Wandhöhe Hauptbaukörper, 6,50 m (bezogen auf Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss an der Eingangsseite im Osten), gemessen Schnittpunkt Außenkante Wand mit Oberkante Dachhaut an der Traufseite, an der Wohnseite im Westen 6,85 m.
- B.2.2.3 Die Höhenlage des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (Eingangsseite im Osten) wird im Haus 1 auf 497,85 m über NN festgesetzt, im Haus 2 auf 497,10, im Haus 3 auf 496,35.
- B.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Anzahl der Wohneinheiten**
  - B.3.1 Ein oberirdisches Vortreten vor der östlichen Baugrenze mit Eingangsvordächern ist zulässig für erdgeschossige Eingangsüberdachungen, bis zu einer Tiefe 1,0 m.
  - B.3.2 Je Reiheneinheit ist nur eine Wohneinheit zulässig.
- B.4 Dächer**
  - B.4.1 Zulässig sind ausschließlich gleichseitige Satteldächer. Die zulässige Dachneigung beträgt 32 bis 35 Grad. Alle 3 Häuser sind in der gleichen Dachneigung auszuführen.
  - B.4.2 Als Dacheindeckung beim Dach der Wohnhäuser sind nur Dachpfannen in Rot- und Grautönen zulässig. Alle Häuser sind im gleichen Farbton zu decken. Unzulässig sind grelle, reflektierende und glänzende Materialien.
  - B.4.3 Dachaufbauten:  
Zulässig sind ausschließlich Schleppegauben mit einer Dachneigung von 5 bis 10 Grad, Einzelbreite der Dachgauben maximal 2,00m. Dacheinschnitte sind unzulässig. Die gesamte Ansichtsbreite von Dachgauben darf ein Drittel der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.
- B.5 Garagen, Stellplätze, Einfriedungen und Nebenanlagen**
  - B.5.1 Stellplätze sind gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung in der Fassung vom 27.01.2014 nachzuweisen.
  - B.5.2 Private Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise, beispielsweise als Kiesflächen, wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfuge oder Dränpflaster herzustellen.
  - B.5.3 Einfriedungen  
Einfriedungen sind mit einer Höhe von maximal 1,00m zulässig. Garagenvorplätze und Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden.

- B.5.4 Die Errichtung von freistehenden Gartengerätehäuschen ist zulässig, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, jedoch nicht entlang der Erschließungsstraße in einer Tiefe von 5,0 m. Zulässig ist ein Gerätehäuschen je Reiheneinheit Grundstück. Die Größe wird auf maximal 6,0 m² je Gerätehäuschen begrenzt.
- B.6 Grünordnung**
  - B.6.1 Die Verwendung fremdländischer (Nadel-)Gehölze, z.B. Thuja-Hecken oder Fichten ist unzulässig.
  - B.6.2 Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen vorzunehmen.

**C HINWEISE**

- C.1 445/1 Flurstücksnummer z.B. Fl.Nr. 445/1
- C.2 bestehende Grundstücksgrenzen
- C.3 Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- C.4 vorgeschlagener Baukörper im Bauraum, mit Numerierung, z.B. Haus 1
- C.5 abzubrechende Gebäude
- C.6 aufzuhebende Baugrenze
- C.7 Festsetzungen in Metern z.B. 8,0 m
- C.8 498,86 Bestehende Geländehöhe, z.B. 498,86 m über NN
- C.9 Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, daß der Eigentümer verpflichtet ist, Altlasten eigenverantwortlich festzustellen und Verdachtsflächen ggf. dem Landratsamt Erding zu melden und soweit erforderlich zu entsorgen.
- C.10 Keller sind gegen drückendes Wasser zu sichern.
- C.11 Die Verwendung erneuerbarer Energien und der Einsatz von Wärmepumpen ist wünschenswert.
- C.12 Denkmalpflege  
Bei Auffinden eine Bodendenkmals ist eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter fachlicher Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation der von der Baumaßnahme betroffenen Bodendenkmälern durchzuführen. Für die Durchführung archäologischer Ausgrabungen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

- C.13 Mit Schichtwasser muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Keller und Lichtschächte wasserdicht auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Aufschluss von Grundwasser wasserrechtlich zu behandeln ist.
- C.14 An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Mit Lärm- und Geruchsbelästigungen bei der Bearbeitung und Nutzung der Grundstücke, u.U. auch an Sonn- und Feiertagen, ist daher zu rechnen. Diese sind zu dulden.
- C.15 In der Nähe des Plangebiets befindet sich die Schule Wörth. Von dort ausgehende Lärmbelästigungen und sonstige Immissionen sind zu dulden.
- C.16 Zur Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

**Bäume 2. Wuchsordnung**

- Acer campestre Feld-Ahorn
- Carpinus betulus Hainbuche
- Prunus avium Vogel-Kirsche
- Sorbus aucuparia Eberesche
- Obstbäume lokaltypischer Sorten

**Sträucher**

- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
- Corylus avellana Hasel
- Eucryphia europaea Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare Gew. Liguster
- Lonicera xylosteum Heckenkirsche
- Rosa arvensis Feld-Rose
- Rosa canina Hunds-Rose
- Rubus idaeus Himbeere
- Sambucus nigra Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus Wasser-Schneeball

**Pflanzqualitäten:**

- Einzelbäume 2. Wuchsordnung – H, 3xv, StU 16-18
- Bäume in Gehölzpflanzungen – Hei, 2xv, oB, 175-200;
- Sträucher – Str, 2xv, 4-5 Tr, 100-150, Pflanzabstand 1,5 m

**C.17 Versorgung und Entsorgung**

- C.17.1 Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen weder überbaut noch mit Bäumen oder tief wurzelnden Sträuchern überpflanzt werden. Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die gemeindlichen Wasserversorgungsleitungen und das Abwasserkanalnetz des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Niederschlagswasser soll, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Wörth hat in der Sitzung vom 10.10.2016 die 4. Änderung des Bebauungsplans "Nr. 1.1, Fischersiedlung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.11.2016 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.12.2016 bis 30.01.2017 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.11.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.12.2016 bis 30.01.2017 beteiligt.
4. Die Gemeinde Wörth hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 06.03.2017 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.03.2017 als Satzung beschlossen.

..... den .....

Gemeinde

1. Bürgermeister Gneißl Siegel

5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan in der Fassung vom .....

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 .....

..... den .....

Gemeinde

1. Bürgermeister Gneißl Siegel