



**5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.1, "Fischersiedlung Wörth Süd (Grafenwerderstraße, Otterstraße)"**

gemäß § 13a Baugesetzbuch - BauGB -

Gemeinde Wörth, Landkreis Erding

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.1 "Fischersiedlung Wörth Süd" umfasst die Flurstücksnummern 443/9, 443/14, 443/15 T und 334 T, alle 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 Pfründeweg 5  
85457 Wörth

Plandatum: 16.09.2019  
10.02.2020

**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 Bereiche in denen Grundstückszufahrt nicht zulässig ist
  - A.2.4 Zufahrt Garage / Carport

**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 Einzelhäuser zulässig
- A.3.4 vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

**A.4 Garagen und Stellplätze**

- A.4.1 Flächen für Garagen und Carports
- 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 GR 125 (148), maximal zulässige Grundfläche je Bauraum z.B. 125 (148) m², der Klammerwert steht für Hauptgebäude einschließlich Terrassen und Balkone. Der Wert darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von maximal 0.5 überschritten werden.
    - B.2.1.2 GF 250, maximal zulässige Geschossfläche, z.B. 250 m², bezogen auf die Außenmaße der Gebäude in allen Vollgeschossen je Bauraum.
    - B.2.1.3 In den Bauräumen der Parzellen 1, 2 und 4 sind jeweils 2 Wohneinheiten zulässig. Im Bauraum der Parzelle 3 4 Wohnungen.
  - B.2.2 Zahl der Vollgeschosse / Wand- und Firstrhöhen

- 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, 6,00 m (bezogen auf Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss, gemessen Schnittpunkt Aussenkante Wand mit Oberkante Dachhaut an der Traufseite)
- B.2.2.3 Die Höhenlage des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss wird auf maximal 0,15 m über dem in Punkt C.12 genannten Bezugspunkt festgesetzt.

- B.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise**
  - B.3.1 Für Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu maximal 3,0 m auf eine Länge von maximal 10,0 m je Bauraum überschritten werden, für Balkone um bis zu maximal 1,0 m auf eine Länge von maximal 5,0 m je Bauraum. Bestehende Bauteile sind von dieser Regelung ausgenommen.
  - B.3.2 Für Kelleraußentritten darf eine Baugrenze um bis zu maximal 1,30 m auf eine Länge von maximal 6,0 m je Bauraum überschritten werden. Die Kelleraußentritten müssen jedoch mindestens 2,00 m von den Grundstücksgrenzen entfernt bleiben. Bestehende Kelleraußentritten sind von dieser Regelung ausgenommen.

- B.3.3 es wird offene Bauweise festgesetzt.
- B.3.4 die längere Gebäudeseite ist als Traufseite auszubilden. (siehe auch Festsetzung Firstrichtung)
- B.3.5 Abgrabungen zur Belichtung von Kellerfenstern sind auf eine Länge von 3,0 m und eine Breite von 1,50 m zulässig, jeweils 1 mal je Bauraum.
- B.4 Dächer**
  - B.4.1 Zulässig sind ausschließlich gleichseitige Satteldächer. Die zulässige Dachneigung beträgt 18 bis 24 Grad.
  - B.4.2 Als Dacheindeckung beim Dach der Wohnhäuser sind nur Dachpfannen in Rot-, und Grautönen zulässig. Außerdem zulässig sind begrünte Dächer. Unzulässig sind grelle, reflektierende und glänzende Materialien.
  - B.4.3 Dachaufbauten:  
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.
  - B.4.4 Für Garagen und Carports sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Diese sind, falls sie nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv zu begrünen. Bestehende Garagendächer sind von dieser Regelung ausgenommen.

**B.5 Garagen, Stellplätze, Einfriedungen und Nebenanlagen**

- B.5.1 Stellplätze sind gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung in der jeweils geltenden Fassung nachzuweisen. Sie sind nur in den festgesetzten Bereichen zulässig.
- B.5.2 Private Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise, beispielsweise als Kiesflächen, wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfuge oder Dränpflaster herzustellen.
- B.5.3 Einfriedungen  
Es sind nur sockellose Zäune 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 öffentlichen Verkehrsflächen in einer Tiefe von 5,0 m. Die Größe der Gerätehäuschen wird auf maximal 6,0 m² je Bauparzelle begrenzt, unter Beachtung der maximal zulässigen GRZ.

**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.1 443/9 Flurstücksnummer z.B. Fl.Nr. 443/9
- C.2 Parzellennummer z.B. Parzelle 1
- C.3 bestehende Grundstücksgrenzen
- C.4 Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- C.5 vorgeschlagener Baukörper im Bauraum
- C.6 mögliche Grundstücksteilung
- C.7 Festsetzungen in Metern z.B. 9,0 m

- C.8 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.9 Keller sind gegen drückendes Wasser zu sichern.
- C.10 Die Verwendung erneuerbarer Energien und der Einsatz von Wärmepumpen ist wünschenswert. Beim Betrieb lärmverursachender Geräte wie Klimaanlage, Luft-Wärmepumpen etc. im Freien sind Mindestabstände zu benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen einzuhalten. Die einschlägigen Vorschriften sind zu beachten.
- C.11 Denkmalpflege  
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

- C.12 Bezugspunkt für die in Punkt B.2.2.3 genannten Höhenlage des fertigen Fußbodens.
- C.13 Mit Schichtwasser muss gerechnet werden. Bei Starkregenereignissen kann es zu Überläufen aus den Regenwasserkanälen kommen. Es wird empfohlen, Keller und Lichtschächte wasserdicht auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Aufschluss von Grundwasser wasserrechtlich zu behandeln ist.
- C.14 In der Nähe des Plangebiets befindet sich die Schule Wörth. Von dort ausgehende Lärmbelastungen und sonstige Immissionen sind zu dulden. In unmittelbarer Nähe zum Änderungsgebiet befinden sich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Es kann daher zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen, die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung entstehen. Diese Beeinträchtigungen sind zu tolerieren.
- C.15 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               |
| Euonymus 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.16 Versorgung und Entsorgung**

- C.16.1 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 16.09.2019 die 5. Änderung des Bebauungsplans "Nr. 1.1, Fischersiedlung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.09.2019 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.11.2019 bis 19.12.2019 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.09.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.11.2019 bis 19.12.2019 beteiligt.
4. Die Gemeinde Wörth hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 10.02.2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.02.2020 als Satzung beschlossen.

....., den .....  
Gemeinde  
.....  
1. Bürgermeister Gneißl Siegel

5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan in der Fassung vom ..... erfolgte am .....  
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 ..... in Kraft (10 Abs. 3 BauGB)

....., den .....  
Gemeinde  
.....  
1. Bürgermeister Gneißl Siegel