

<b>WA</b>	SD 38
E+D	II
GR=140	GF=280

Wärte Südost

*Dieser Bebauungsplan ist auf dem derzeitig aktuellen Stand, in die sämtliche Änderungen eingearbeitet wurden.*

*Er beinhaltet weder Aussagen über das Inkrafttreten noch ist er unterzeichnet, da es sich in dieser Fassung nicht um die ortsübliche Form der amtlichen Bekanntmachung handelt sondern diese nur zu Informationszwecken dient.*

**Bebauungsplan  
Wörth – Südost  
mit Grünordnungsplan**

Gemeinde Wörth, Ortsteil Wörth  
Landkreis Erding  
Regierungsbezirk Oberbayern

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücksnummer bzw. Teile der Flurstücksnummer 466 und 464, Gemarkung Wörth

Die Gemeinde Wörth erlässt auf Grund der §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I S. 2253), des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes (WoBauErlG) vom 17.05.1990, des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung vom 11.09.1989 (GVBl.S:585,BAYRS 2020/1/1/1) geändert durch Gesetz vom 07.08.1992 (GVBL.S 306) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132) diesen Bebauungsplan als

## **S A T Z U N G**

Planfertiger:

COPLAN  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Dipl.-Ing. Peter Kessler  
Freisinger Str. 11 a  
85435 Erding

## A Festsetzung durch Planzeichnung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

E+D

2 Vollgeschosse (Erdgeschoss und Dachgeschoss) zwingend

SD

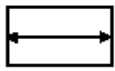
Satteldach zwingend für Haupt- und Nebengebäude/ Garagen



Baugrenze



Baugrenze und Fläche für Garagen mit Abgabe der zwingend vorgeschriebenen Firstrichtung



Bebauungsvorschlag Wohnhaus mit zwingend vorgeschriebener Firstrichtung



Parzellenummer



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich gemäß §42 Abs. 4a Straßenverkehrsordnung/ mit Aufpflasterung im Einfahrtsbereich



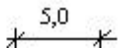
Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Grünfläche als temporärer Ortsrand



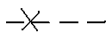
Bepflanzungsgruppen als gemischte Gruppenbepflanzung in der öffentlichen Grünfläche



Maßzahl in Meter



Hochspannungsleitung mit Schutzstreifen (nachrichtliche Übernahme)



Hochspannungsleitung zur Verkabelung vorgesehen



Trasse der Hochspannungsleitung als Erdleitung



Bestehende Grundstücksgrenzen



Vorschlag für die Teilung der Baugrundstücke

z.B. 465

Flurstücksnummer



vorhandene Gebäude

## **B Festsetzungen durch Text**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 WA**  
allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2 Ausnahmen**  
gemäß § 4 Abs. 3 unzulässig

### **2 Maß der baulichen Nutzungen**

- 2.1 Max. zulässige Grundfläche GR**  
Grundfläche GR = 140 m<sup>2</sup>  
Die zulässige Grundfläche bezieht sich auf die Hauptbaukörper. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und Wintergärten bis zu max. 75 % ist zulässig.
- 2.2 Max. zulässige Geschossfläche GF**  
Geschossfläche GF = 280 m<sup>2</sup>
- 2.3 Zulässige Zahl der Vollgeschosse**  
2 zwingend (Erdgeschoß + Dachgeschoß)
- 2.4 Bauweise**  
Einzelhäuser
- 2.5 Anzahl der Wohneinheiten**  
je Einzelhaus max. 2 WE

### **3 Gestaltung**

- 3.1 Maximal zulässige Traufwandhöhe**  
OK Kellerrohdecke bis Schnittpunkt OK Dachfläche mit AK Außenwand = 4,5 m
- 3.2 Sockelhöhe, OK Kellerrohdecke**  
max. 0,20 m über OK Randeinfassung der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich Hauseingang
- 3.3 Dächer**
  - 3.3.1 Hauptgebäude und Garagen**  
Dachform: Satteldach SD  
Dachneigung: 38°  
Firstrichtung: siehe Planeintrag
- 3.4 Dachaufbauten**  
Dacheinschnitte sind unzulässig

je Dachseite zulässig:  
2 Dachgauben mit max. 1,5 m Außenbreite  
oder  
1 Zwerchgiebel außenwandbündig, Breite max. 3,50 m  
Solarkollektoren sind zulässig

#### **4. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen**

##### **4.1 Garagen**

sind innerhalb der besonders festgesetzten Flächen zulässig

##### **4.2 Anzahl der Stellplätze**

sind gemäß gültiger Stellplatzverordnung der Gemeinde nachzuweisen  
Stauraum vor der Garage gilt nicht als Stellplatz

##### **4.3 Zusammengebaute Grenzgaragen**

sind profilgleich zu errichten

##### **4.4 Wintergärten**

Für die Errichtung von Wintergärten ist die Überschreitung der Baugrenzen auf einer Hausseite bis max. 2,5 m zulässig.

##### **4.5 Nebengebäude**

Bauliche Anlagen im Sinne des Art. 69, Abs. 1 Nr. 1 BayBO sind auch außerhalb des Bauraumes zulässig.

#### **5. Einfriedungen**

Zulässig sind sockellose Einfriedungen mit maximal 1,0 m Höhe.  
Im Bereich von Garagenzufahrten sind keine Einfriedungen zulässig.

#### **6. Grünordnung, Freiflächen**

##### **6.1 Befestigung von Garagenzufahrten / Stellplätzen**

Nur wasserdurchlässig (Kies, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge etc.)

##### **6.2 Bepflanzung:**

zulässig sind:

standortgerechte heimische Gehölze, Laubbäume, Obstbäume, blühende Sträucher,  
Klettergehölze

nicht zulässig sind:

fremdländische Nadelgehölze, z. B. Tuja-Hecken etc.

Die **öffentliche Grünfläche** im Osten des BP-Gebietes ist als temporärer Ortsrand mit gemischter Gruppenbepflanzung (Strauchbepflanzung als Windschutzhecke, Baumbepflanzung mit niedrigstämmigen Kern- und Steinobstsorten) anzulegen.

## **7. Hinweise**

### **7.1 Wasserwirtschaft**

Vor Fertigstellung sind sämtliche Bauvorhaben an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

Vor Fertigstellung sind sämtliche Bauvorhaben an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage (Mischwasserkanal) anzuschließen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage ist nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) zu erstellen.

### **7.2 Landwirtschaft**

Aufgrund der unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen muss zeitweise mit Lärm-, Schmutz- und Geruchsbelästigung gerechnet werden. Diese Emissionen sind zu dulden.

### **7.3 Sportanlage**

Von der angrenzenden Sportanlage muss zeitweise mit Lärmemissionen gerechnet werden, die hinzunehmen sind.

### **7.4 Bodenfunde**

Bodenfunde und –denkmäler, die bei der Verwirklichung der Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DschG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden.