



### Bebauungsplan Nr. 1.7 Wörlth Süd II

Gemeinde Wörlth, Landkreis Erding  
 Der Bebauungsplan Nr. 1.7 Wörlth Süd II umfasst die Flurstücksnummern 2255 T, 2256, 2257 und 2258 der Gemarkung Wörlth  
 Die Gemeinde Wörlth, Landkreis Erding, erlässt gemäß §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch BauGB, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als Satzung  
 Planfertiger: Reinhard Lindner, Architekt, Am Pfirndeweg 5, 85457 Wörlth  
 Plandatum: 06.10.2014, 15.12.2014, 13.04.2015

### A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

<b>A.1. Geltungsbereich</b>	
A.1.1 [Black Box]	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
A.1.2 [Dotted Line]	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
<b>A.2. Verkehrsflächen</b>	
A.2.1 [Green Arrow]	öffentliche Verkehrsfläche, Angaben in Metern, z.B. 5,0 m
A.2.2 [Hatched Box]	öffentliche Verkehrsfläche, Verkehrsberuhigter Bereich
A.2.3 [Blue Box]	öffentlicher Fußweg, Bauweise wasserdurchlässig
A.2.4 [Red Line]	Straßenbegrenzungslinie
A.2.5 [Grey Line]	geplante Trasse Mischwasserkanal, Der Trassenbereich mit einer Breite von 3,0m muss im Störungfall zugänglich sein.

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

A.3.1 WA 1	allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO z.B. Quartier WA 1
A.3.2 [Blue Line]	Baugrenze
A.3.3 GR 108	maximal zulässige Grundfläche je Parzelle z.B. 108 m²
A.3.4 GR 390 + 450	maximal zulässige Grundfläche, für Hauptbaukörper + Tiefgarage
A.3.5 GF 216	maximal zulässige Geschoßfläche je Parzelle, z.B. 216 m²
A.3.6 II	maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
A.3.7 [E]	nur Einzelhäuser zulässig
A.3.8 [D]	nur Doppelhäuser zulässig
A.3.9 [Arrow]	vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
A.3.10 o	offene Bauweise
A.3.11 WH 5,80	maximal zulässige Wandhöhe, z.B. 5,80m
A.3.12 18-24	zulässige Dachneigung, z.B. 18 bis 24 Grad

### A.4. Garagen und Stellplätze

A.4.1 [Ga/Cp]	Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze
A.4.2 [P]	Flächen für öffentliche Stellplätze
A.4.3 [St]	Flächen für private Stellplätze

### B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

#### B.1. Art der baulichen Nutzung

B.1.1 WA Das Bauland wird nach BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Ausnahmen gemäß §4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

#### B.2. Maß der baulichen Nutzung

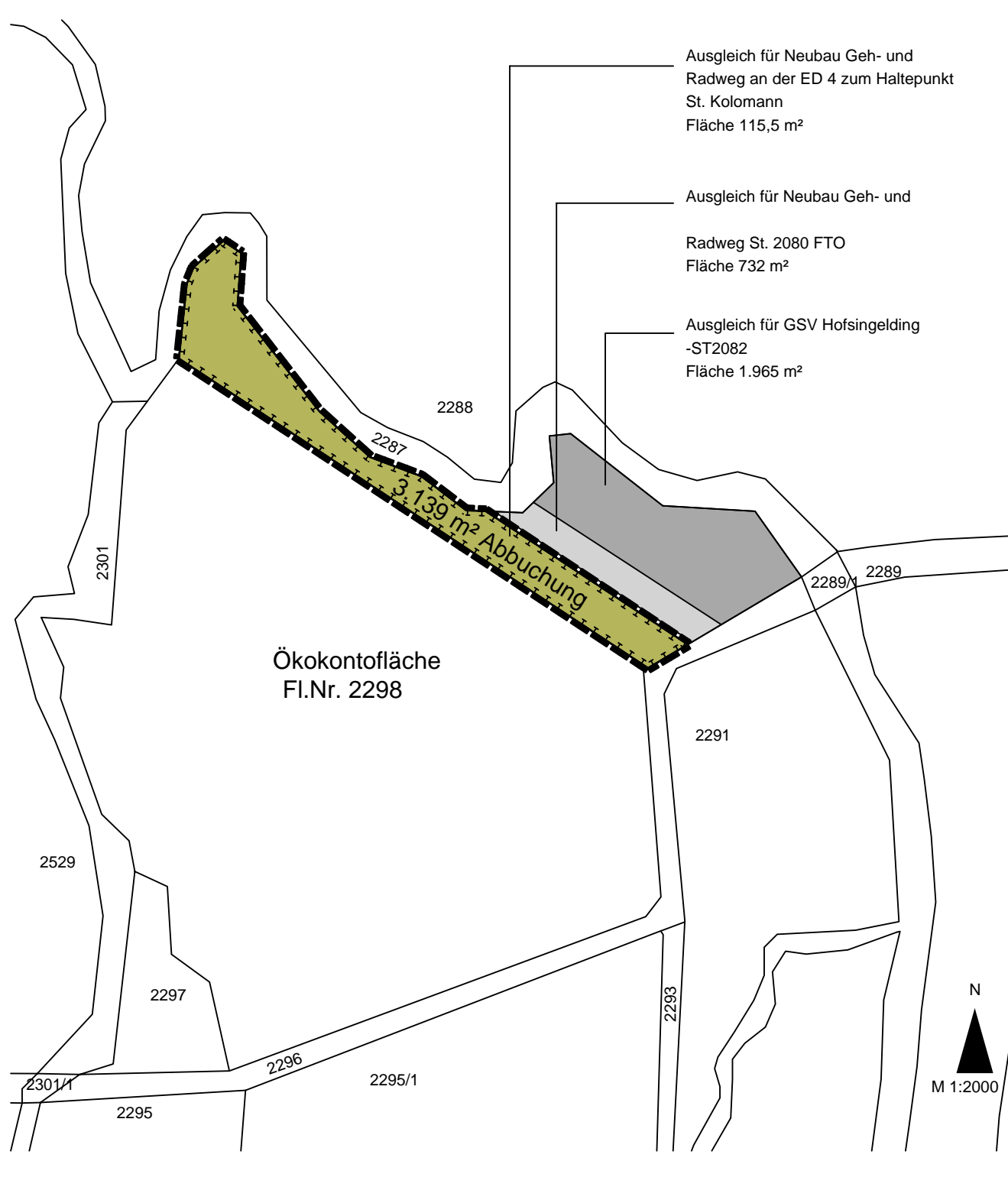
<b>B.2.1 Nutzungsziffern</b>	
B.2.1.1 GR 108	Maximal zulässige Grundfläche, z.B. 108 m² - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, - Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, - Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, sind bei der Ermittlung der Grundfläche/Grundflächenzahl zu berücksichtigen. Die zulässige Grundfläche darf durch diese Anlagen analog § 19, Abs. 4 Satz 2 BauNVO überschritten werden. Ausnahme: WA 3, hier ist die Fläche für die Tiefgarage einschließlich Rampe auf 450 m² begrenzt. Eine weitere Überschreitung der Grundfläche ist nur für die festgesetzte Grundfläche des Hauptbaukörpers zulässig.
B.2.1.2 GF 216	Maximal zulässige Geschoßfläche, z.B. 216 m² 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>B.2.2 Zahl der Vollgeschosse / Wand- und Firsthöhen</b>	
B.2.2.1 II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse.
B.2.2.2 WH 6,20	Wandhöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO): Höchstzulässige Wandhöhe, z.B. 6,20 m (bezogen auf Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss), gemessen Schnittpunkt Außenkante Wand mit Oberkante Dachhaube an der Traufseite.

- B.2.2.3 Die Höhenlage des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss wird in WA 2 und WA 3 auf max. 0,15 m über dem Fahrbahnschnitt der angrenzenden Erschließungsstraße (mittlere Höhe bei geneigtem Gelände) festgesetzt.  
In WA 4 ist der Bezugspunkt zur Höhenlage des fertigen Fußbodens am Schnittpunkt von gemeinsamer Grenze mit der straßenseitigen Grundstücksgrenze. In WA 1 wird der fertige Fußboden im Erdgeschoss auf 499,50 m über Normal Null (NN) festgesetzt.
- B.2.2.4 Sollten sich unter Ausnutzung der Baugrenzen, Wandhöhen und Dachneigungen geringere Abstandsflächen als in Art. 6 Bayerische Bauordnung BayBO gefordert ergeben, werden diese ausdrücklich für zulässig erklärt. Die Mindestabstandsfläche bleibt aber 3,0 m.
- B.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise**
- B.3.1 Ein oberirdisches Vortreten vor nur eine Baugrenze mit Gebäudeteilen gem. § 23 Abs. 2 BauNVO ist zulässig für:
  - erdgeschossige Schutzdächer bis zu einer Tiefe von maximal 1,5 m,
  - untergeordnete Bauteile gem. Art 6 Abs. 3 BayBO in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 1/3 der Fassadenlänge.
- B.3.2 Bauweise Es wird offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- B.3.3 Die längere Gebäudeseite ist als Traufseite auszubilden (siehe auch Festsetzung Firstrichtung).
- B.3.4 Geländeaufschüttungen sind nur in WA 1 und dort nur vor den Garagen und im Bereich der Stellplätze zulässig. Abgrabungen zur Belichtung von Kellerfenstern sind auf eine Länge von 3,0 m und eine Breite von 1,50 m zulässig.
- B.4 Dächer**
- B.4.1 Zulässig sind in WA 1 bis WA 4 ausschließlich gleichseitige Satteldächer.
- B.4.2 Die zulässige Dachneigung beträgt in WA 1 20 bis 36 Grad, in WA 2, WA 3 und WA 4 18 bis 24 Grad.
- B.4.3 Die Doppelhäuser in WA 4 sind profiligleich zu errichten. Die Oberflächen der Dachsteine sind auf beiden Haushalten identisch herzustellen, ebenso die Farbe der Dachsteine. Der Nachbauende hat sich dem Bestand anzupassen.
- B.4.4 Als Dacheindeckung beim Dach des Wohnhauses sind nur Dachpfannen in Rot-, Braun-, und Grautönen zulässig. Unzulässig sind grelle, reflektierende und glänzende Materialien.

- B.6.2 Wasserversorgung Sämtliche Bauvorhaben sind vor Inbetriebnahme an das Netz der Wasserversorgung der Gemeinde Wörlth anzuschließen.
- B.6.3 Abwasserbeseitigung Sämtliche Schmutz- und Niederschlagswasser sind in die zentrale Mischwasserkanalisation des Abwasserzweckverbandes Erlinger Moos anzuschließen. Versickerungsanlagen auf privaten Grundstücken sind grundsätzlich zulässig, dürfen aber keinen Überlauf in den Mischwasserkanal erhalten.
- B.6.4 Entwässerung/Regenwasserernzung: Die Speicherung und Nutzung des anfallenden Dach- und Oberflächenwassers in Zisternen, als Beitrag zur Trinkwassereinsparung, ist ausdrücklich erwünscht. Diese Zisternen dürfen einen Überlauf in den zentralen Mischwasserkanal erhalten.
- B.7 Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
- B.7.1 [Green Circle] Baum, Neupflanzung
- B.7.2 [Green Area] Öffentliche Grünfläche Die öffentliche Grünfläche an der Westseite (ohne Spielplatz) ist zu 75 % mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Bereiche, die nicht bepflanzt werden, sind mit einer artreichen, autochthonen Mischung als Krautsaum anzulegen und maximal 2x jährlich zu mähen. Die öffentliche, westlich gelegene Grünfläche/Spielplatz ist nach Norden und Osten hin durch geeignete Strauchgruppen einzufassen. Die öffentliche Grünfläche entlang des südlichen Wirtschaftsweges ist mit Obstbäumen lokaltypischer Sorten (Qualität Hochstamm, 3xv, SU1 16-18) zu bepflanzen.
- B.7.3 [Cloud] Haselussgruppe
- B.7.4 [Bin] Spielplatz nach DIN 18034 z.B. für Altersgruppe 6-12
- B.7.5 Die Verwendung giftiger Gehölze am Spielplatz ist unzulässig.
- B.7.6 Für die Bepflanzung entlang der Erschließungsstraße sind Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere) zu verwenden.
- B.7.7 Im WA 1 sind je Baugrundstück mindestens zwei heimische, standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung oder Obstbäume lokaltypischer Sorten (Qualität Hochstamm, 3xv, SU1 16-18) zu pflanzen.
- B.7.8 Im WA 2 und 4 ist je Baugrundstück mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung oder ein Obstbaum

- B.7.13 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten. Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen vorzunehmen.
- B.7.14 Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.
- B.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
- B.8.1 [Yellow Box] Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche  
Außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB eine ca. 3.139 m² umfassende Teilfläche der Flurnummer 2298, Gemarkung Wörlth, als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft vom gemeindlichen Ökotothekonto abgedeckt. Eine entsprechende Meldung an das Ökoflächenkataster des LfU hat mit dem Satzungsbeschluss zu erfolgen.
- B.8.2 Ausgleich für Neubau Geh- und Radweg an der ED 4 zum Haltepunkt St. Koloman  
Fläche 115,5 m²
- B.8.3 Ausgleich für Neubau Geh- und Radweg St. 2060 FTO  
Fläche 732 m²
- B.8.4 Ausgleich für GSV Hoteltalgang -ST2092  
Fläche 1.965 m²
- B.8.5 Ausgleich für den Ausbau des Wirtschaftsweges  
Fläche 1.560 m²
- B.8.6 Ausgleich für den Ausbau des Wirtschaftsweges  
Fläche 1.560 m²



- B.9 Immissionsschutz**  
Das Plangebiet ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Mit Lärm-, und Geruchsbelastigungen bei der Bearbeitung und Nutzung der Grundstücke, u.U. auch abends und an Sonn- und Feiertagen, ist daher zu rechnen. Diese sind ebenso zu dulden wie eventuell von den Freianlagen der Schule ausgehende Lärmbelastigungen.
- B.10 Denkmalpflege**
- B.10.1 Vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten ist der Oberboden unter Aufsicht einer archäologischen Fachkraft im Bereich der Bauflächen abzutragen.
- B.10.2 Nach Ergebnis des Oberbodenabtrags 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.

- B.10.3 Für die Durchführung archäologischer Ausgrabungen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- B.10.4 Mit den Erarbeiten für die geplante Baumaßnahme darf erst begonnen werden, wenn vorhandene Bodendenkmälern sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- C. HINWEISE**
- C.1 2257 Flurstücksnummer z.B. Fl.Nr. 2257
- C.2 [Dotted Line] bestehende Grundstücksgrenzen
- C.3 [Crossed Line] Vorschlag für die Aufhebung von Grundstücksgrenzen
- C.4 [Grey Box] Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- C.5 [Blue Box] vorgeschlagener Baukörper im Bauraum
- C.6 WA 1 Bezeichnung der Bauweise, z.B. WA1
- C.7 [Trapezoid] Zufahrt Tiefgarage, Rampe
- C.8 Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, daß jeder Eigentümer verpflichtet ist, Altlasten eigenverantwortlich festzustellen und Verdachtsflächen ggf. dem Landratsamt Erding zu melden und soweit erforderlich zu entsorgen.
- C.9 [Arrow] Festsetzungen in Metern z.B. 3,0 m
- C.10 [Dashed Line] mögliche Grundstücksteilungen
- C.11 30 Parzellennummer, z.B. Parzelle 30
- C.12 Keller sind gegen drückendes Wasser zu sichern.
- C.13 Die Verwendung erneuerbarer Energien und der Einsatz von Wärmepumpen ist wünschenswert.
- C.14 Noch nicht bebauten Grundstücke sind mindestens 2 mal jährlich zu mähen, damit eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ausgeschlossen ist.
- C.15 Die Bepflanzung der Grünfläche an der Südseite, entlang des Wirtschaftsweges, erfolgt als Erschließungsmaßnahme durch die Gemeinde; Nutzung und Pflege wird den Angrenzern durch besondere Klauseln im Kaufvertrag übertragen.
- C.16 Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches verläuft eine Hochspannungsleitung mit Leitungsschutzzone. In der südlich gelegenen Parzellen 12 bis 18 ist die Aufstellung eines Baukrans im Vorfeld der Baumaßnahmen mit der Bayerischen AG abzustimmen, damit eventuelle Gefährdungen auszuschließen sind. Bei der Bepflanzung der südöstlich gelegenen Grünflächen sind Bäume mit begrenzter Wuchshöhe zu pflanzen.

### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Wörlth hat in der Sitzung vom 15.09.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.7 Wörlth Süd II beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.10.2014 hat in der Zeit vom 29.10.2014 bis 28.11.2014 stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.10.2014 hat in der Zeit vom 29.10.2014 bis 28.11.2014 stattgefunden.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.12.2014 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.02.2015 bis 11.03.2015 öffentlich ausgestellt.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.12.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.02.2015 bis 11.03.2015 beteiligt.
  - Die Gemeinde Wörlth hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.04.2015 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.04.2015 als Satzung beschlossen.
- ....., den .....
- Gemeinde .....
- ....., den .....
- Gemeinde .....
- ....., den .....
- Gemeinde .....
1. Bürgermeister ..... Siegel
- ....., den .....
- Gemeinde .....
- ....., den .....
- Gemeinde .....
1. Bürgermeister ..... Siegel