

Die Gemeinde Wörth erläßt gemäß § 1 Abs. 3, 9 und 10 Baugesetzbuch - BauGB -, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BauBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diese Bebauungsplanänderung als

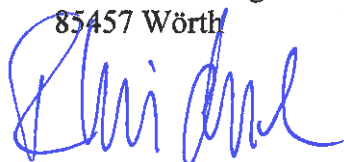
## S a t z u n g

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Wörth - ehemaliges Wasserwerk " - ausgenommen die nicht geänderten Festsetzungen durch Planzeichen und Text - in der Fassung vom 17.06.1999, bekanntgemacht am 21.06.1999, sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.12.2000, bekanntgemacht am 06.02.2001

### 2. Änderung des Bebauungsplanes „ Wörth – ehemaliges Wasserwerk „

Planfertiger: Lindner und Maier  
Architekturbüro  
Am Pfründeweg 5  
85457 Wörth

ARCHITECTUR  
AM PFRÜNDEWEG 5  
85457 WÖRTH  
TEL. 081 23/889554 FAX 4855



Lindner und Maier

Wörth, 12.05.2004

## **Festsetzungen durch Planzeichen**

### **QUARTIER B**

#### **1. Carports**

- 1.1 Cp** Fläche für Carports und private Stellplätze

## **Festsetzungen durch Text**

### **QUARTIER B**

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

- 1.1 WA**  
allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

##### **2.1 Max. zulässige Grundfläche GR**

Grundfläche GR = 150 m<sup>2</sup> je überbaubare Grundstücksfläche  
Die zulässige Grundfläche bezieht sich auf die Hauptbaukörper. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Carports, Stellplätze, Zufahrten, und Nebenanlagen bis zu max. 75% ist zulässig.

##### **2.2 Max. zulässige Geschossfläche GF**

Geschossfläche GF = 300 m<sup>2</sup> je überbaubare Grundstücksfläche

##### **2.3 Zulässige Zahl der Vollgeschosse**

zwei zwingend

##### **2.4 Bauweise**

Einzelhäuser

##### **2.5 Anzahl der Wohneinheiten**

je Einzelhaus max. 2 -WE

#### **3. Gestaltung**

##### **3.1 Maximal zulässige Traufwandhöhe**

Wandhöhe = 4,50 m, gemessen von Oberkante festgelegtes Gelände bis Schnittpunkt  
Aussenkante Wand mit Oberkante Dachhaut

##### **3.2 Sockelhöhe**

OK Kellerrohdecke maximal 0,20m über Gelände; Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der geplanten Grundstücksgrenze mit der westlichen Grenze der Grundstücke.

##### **3.3. Dächer**

###### **3.3.1 Hauptgebäude**

Dachform Satteldach SD

Dachneigung 36-42 Grad

Firstrichtung siehe Planeintrag

### 3.3.2 Carports

Pulldach, zum Wohnhaus hin ansteigend  
Dachneigung 6-8 Grad

### 3.4. Dachaufbauten

Dacheinschnitte sind unzulässig  
je Dachseite zulässig:  
2 Dachgauben mit max. 1,6 m Außenbreite  
oder 1 Zwerchgiebel aussenwandbündig, Breite max. 3,50m  
Solarkollektoren sind in der Dachfläche zulässig

## 4. Carports, Stellplätze, Nebenanlagen, Wintergärten

4.1 Carports, Stellplätze, Nebenanlagen und Wintergärten sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.  
für die Errichtung von Wintergärten ist die Überschreitung der südlichen Baugrenze bis max. 2,50m zulässig, auf einer Länge von 4,0m

4.2. Befestigung von Zufahrten zu Carports und Stellplätzen nur wasserdurchlässig.  
(Kies, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge etc.)

### 4.3 Anzahl der Stellplätze:

sind gemäß gültiger Stellplatzverordnung der Gemeinde nachzuweisen, derzeit:  
bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Wohneinheit = 1 Stellplatz  
ab 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Wohneinheit = 2 Stellplätze

### 4.4 zusammengebaute Carports

sind profilgleich zu errichten und in gleicher Dachdeckung auszuführen.

## 4. Einfriedungen

5.1. zulässig sind sockellose Einfriedungen mit maximal 1,0 m Höhe, im Bereich von Zufahrten zu Carports und Stellplätzen sind keine Einfriedungen zulässig

## 6. Grünordnung, Freiflächen

### 6.1. Private Grünflächen

#### Bepflanzung:

Zulässig sind standortgerechte heimische Bäume und Sträucher, Obstgehölze, Ziersträucher und Kletterpflanzen.

Unzulässig sind Koniferen, buntlaubige Gehölze und Schmitthecken.

## 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 sind von den zukünftigen Bewerbern zu dulden, sofern die Bewirtschaftung ordnungsgemäß erfolgt.

## **7.3. Bodenfunde**

eventuell ans Tageslicht kommende Bodenfunde sind umgehend dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

## VERFAHRENSVERMERKE

Das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch Beschluss des Gemeinderates am 19.11.2001 eingeleitet. Der Änderungsbeschluss wurde am 23.09.2002 gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Hörkofen, den <sup>29.09.04</sup>.....

Borgo  
1. Bürgermeister



Die öffentliche Auslegung gem. § 13 Nr. 2, § 3 BauGB wurde vom 01.10.2002 bis 04.11.2002 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.09.2002 gem. § 13 Nr. 3, § 4 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht am 23.09.2002, mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Anregungen vorgebracht werden können.

Hörkofen, den <sup>29.09.04</sup>.....

Borgo  
1. Bürgermeister



Die Entwurfsplanung wurde nochmals geändert. Dieser Änderungsbeschluss wurde am 15.03.2004 gefasst. Der geänderte Entwurf in der Fassung vom 12.05.2004 des Architekturbüros Lindner und Maier, Wörth wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 17.05.2004 gebilligt.

Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 13 Nr. 2, § 3 BauGB wurde vom 17.06.2004 bis 19.07.2004 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.06.2004 gem. § 13 Nr. 3, § 4 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht am 08.06.2004, mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Anregungen vorgebracht werden können.

Hörkofen, den <sup>29.09.04</sup>.....

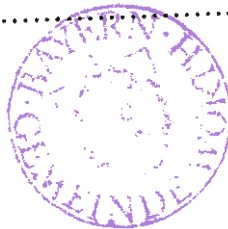
Borgo  
1. Bürgermeister



Nach Fassen der Einzelbeschlüsse über die fristgerecht eingegangenen Anregungen der Bürger und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, hat der Gemeinderat die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.05.2004 am 13.09.2004 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Hörkofen, den <sup>29.09.04</sup>.....

Borgo  
1. Bürgermeister



Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes wurde mit Schreiben vom 18.10.2004 dem Landratsamt Erding angezeigt. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes war gem. § 246 Abs. 1a BauGB nicht erforderlich, da die Änderung im vereinfachten Verfahren erfolgte. Der Satzungsbeschluss mit dem Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurde am 19.10.2004 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 und 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Hörkofen, den 20.10.2004

Borgo  
1. Bürgermeister

