

1. Der Beschl

11.5.1998

Die frühez

11.05.1998

( § 3 Abs. 1

Die frühez

Vorentwurf

08.07.1998

Die öffentl

Behauungs

01.3.99 stat

Nach Änder

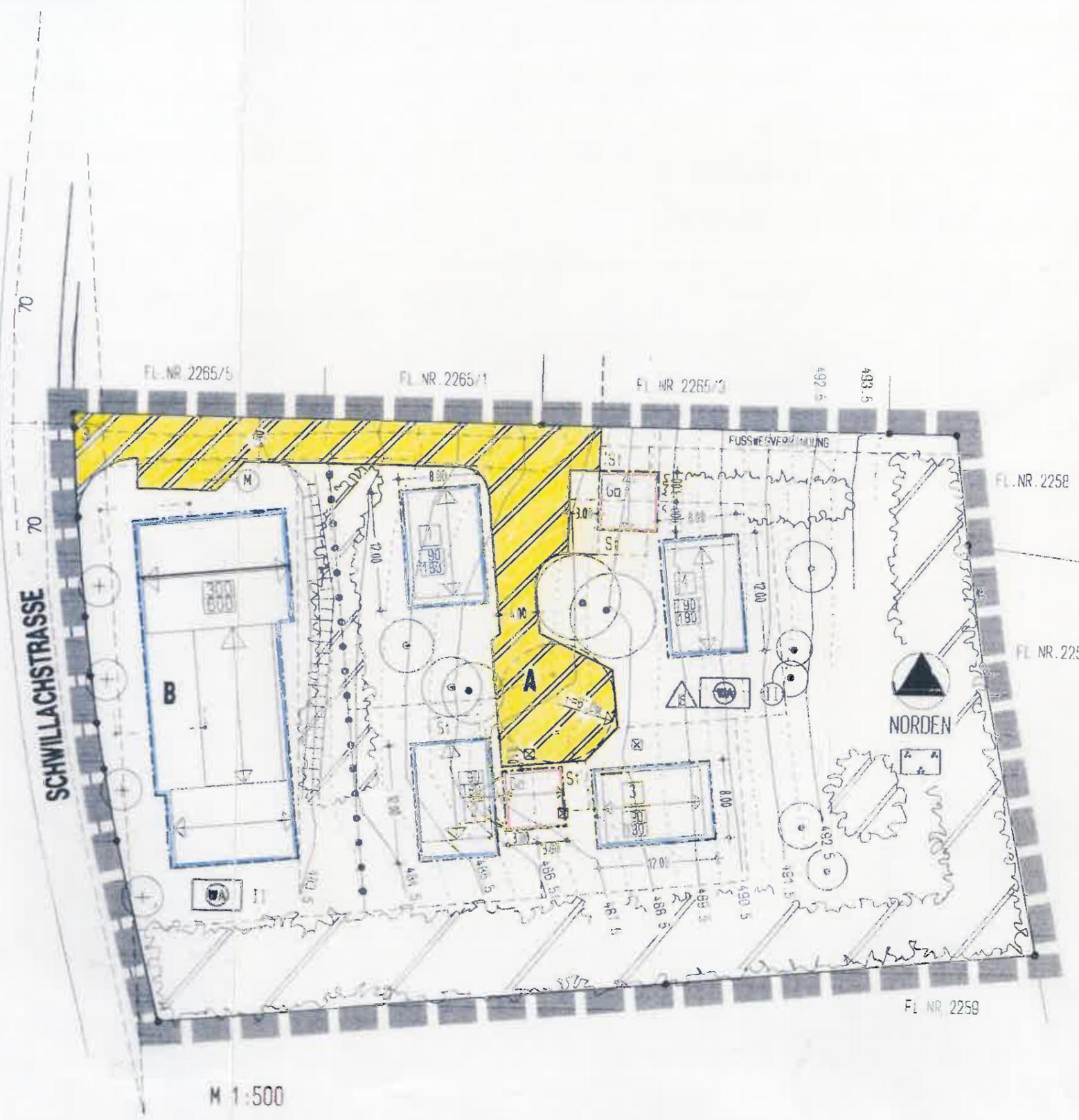
von 28.0

Der Satzun

Gemeinder



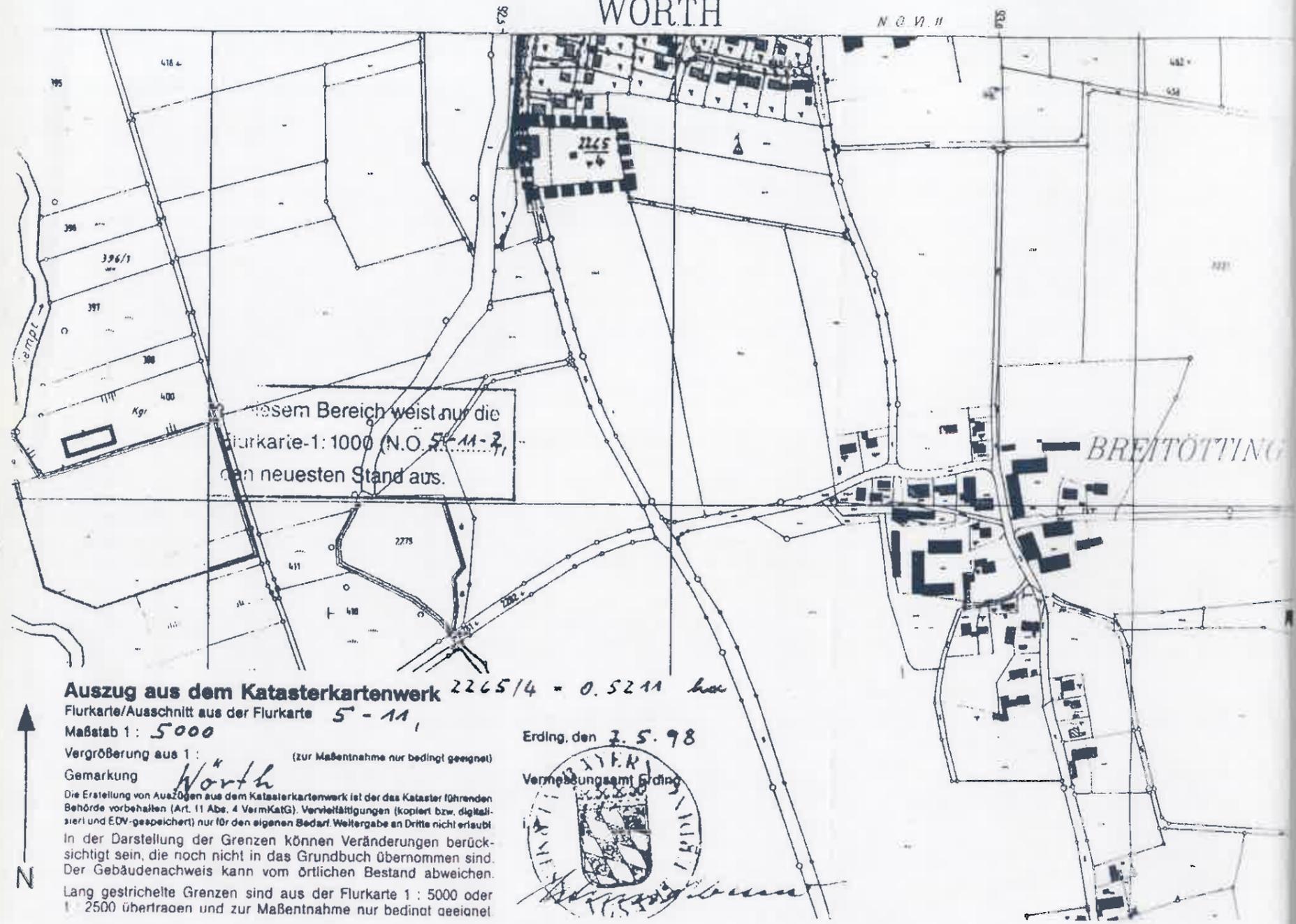
2. Die orsu  
am 21.0  
auf die E  
Behaun



M 1:500

N . O . V . 11

WÖRTH



In diesem Bereich weist nur die  
Flurkarte 1:1000 (N.O. 5-11-2)  
den neuesten Stand aus.

**Auszug aus dem Katasterkartenwerk** 2265/4 = 0,5211 ha

Flurkarte/Ausschnitt aus der Flurkarte 5-11,  
Maßstab 1:5000

Vergrößerung aus 1: (zur Maßentnahme nur bedingt geeignet)

Gemarkung *Wörth*

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 VermKatG). Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) nur für den eigenen Bedarf. Weitergabe an Dritte nicht erlaubt. In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Lang gestrichelte Grenzen sind aus der Flurkarte 1:5000 oder 1:2500 übertragen und zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

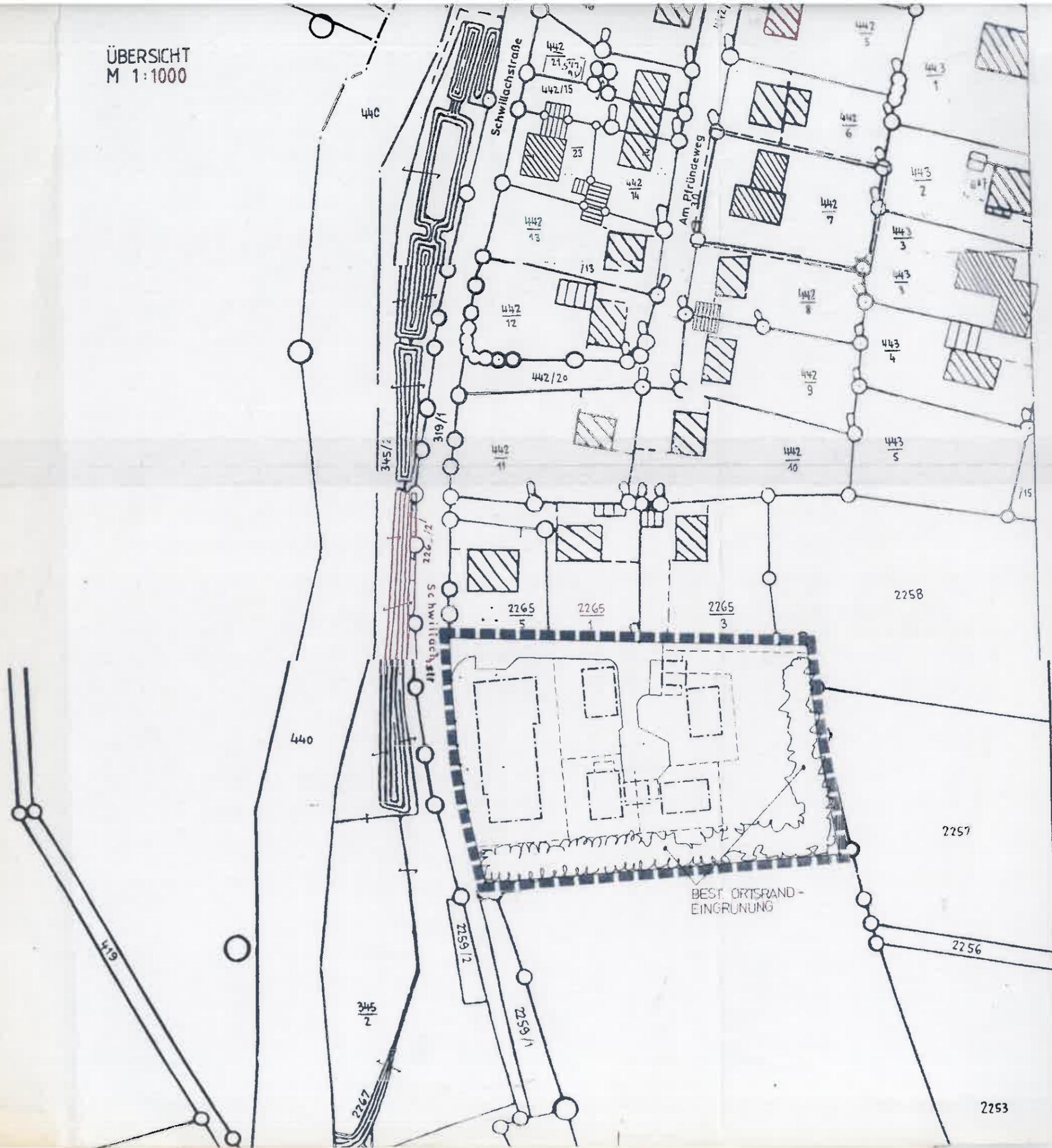
Erding, den 7. 5. 98

Verwaltungsamt Erding



ÜBERSICHT  
M 1:5000

ÜBERSICHT  
M 1:1000



**Bebauungsplan  
Wörth - ehem. Wasserwerk  
mit Grünordnungsplan**

Gemeinde Wörth, Ortsteil Wörth  
Landkreis Erding  
Regierungsbezirk Oberbayern

Der Bebauungsplan umfaßt die Flurstücksnummern bzw. Teile der  
Flurstücksnummer 2265/4, Gemarkung Wörth

Die Gemeinde Wörth erläßt auf Grund der §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.IS.2141), des Art. 91 der bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 04.08.1997 (GVBL.S 434), 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

**SATZUNG**

Planfertiger:  
Lindner und Maier  
Am Pfründeweg 5  
85457 Wörth

Datum: 11.5.1998

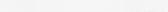
Änderungsdatum: 15.12.1998  
17.05.1999  
17.05.1999

## A Festsetzungen durch Planzeichen

### 1. Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

### 2. Öffentliche Verkehrsflächen

- 2.1  Straßenbegrenzungslinie
- 2.2  Verkehrsberuhigte Wohnstraße

### 3. Baunutzung, Baugrenzen, Bauweise

- 3.1  Allgemeines Wohngebiet

- 3.2  Baugrenze

- 3.3 z.B. 90  maximal zulässige Grundfläche pro Parzelle in m<sup>2</sup>

- 3.4 z.B. 180  maximal zulässige Geschoßfläche pro Parzelle in m<sup>2</sup>

- 3.5 z.B.  2 Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben

- 3.6  vorgeschriebene Firstrichtung für Satteldächer

- 3.7  offene Bauweise

- 3.8  nur Einzelhäuser zulässig

### 4. Garagen und Stellplätze

- 4.1  Einzel-, Doppel- bzw. Mehrfachgaragen einschl. der Zufahrt

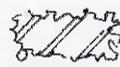
- 4.2  privater Stellplatz

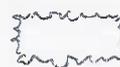
### 5. Grünflächen, Begrünung

- 5.1  öffentliche Grünflächen

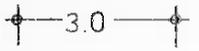
- 5.2  zu erhaltende Bäume

- 5.3  zu pflanzende Bäume

- 5.4  zu erhaltender Baum und Strauchbestand

- 5.5  zu pflanzende Baum und Strauchgruppen

## 6. Sonstige Festsetzungen

- 6.1.  Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzung
- 6.2. z.B. A Kennzeichnung der Wohnquartiere
- 6.3. z.B.  Maßangabe in Metern
- 6.4.  Sichtdreieck
- 6.5.  Freifläche für die Stapelung von Säcken für Mülltrennung
- 6.6.  Parzellennummer, z.B. Parzelle 1
- 6.7.  ehem. Brunnen

## **B. Festsetzungen durch Text**

### **QUARTIER A**

#### **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 Nutzung**

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

Grundfläche GR = 90 m<sup>2</sup> pro Parzelle

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 Geschosfläche GF**

Geschosfläche GF = 180 m<sup>2</sup> pro Parzelle

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

zwei, zweites Vollgeschos ist Dachgeschos (Erdgeschos + Dachgeschos)

##### **2.4 Bauweise**

Einzelhäuser

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

je Einzelhaus max. 1 -WE

#### **3. Gestaltung**

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

bergseitig OK Kellerrohdecke bis Schnittpunkt OK Dachfläche mit AK

Außenwand = 4,10 m, im Falle der Parzelle 3 gemessen an östlicher Ecke des Hauses;

##### **3.2. Sockelhöhe, OK Kellerrohdecke 0,20 m über Gelände**

##### **3.3. Dächer**

##### **3.3.1 Hauptgebäude und Garagen**

Dachform Satteldach SD

Dachneigung 38-45 °

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. 3,5 m

Solarkollektoren sind in der Dachfläche an First oder Traufe zulässig

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

**4.1.** Befestigung von Garagenzufahrten/Stellplätzen nur wasserdurchlässig.  
(Kies, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge etc.)

#### **4.2 Garagen**

sind nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen zulässig

#### **4.3 Anzahl der Stellplätze:**

sind gemäß gültiger Stellplatzverordnung der Gemeinde nachzuweisen, derzeit:  
bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Wohneinheit = 1 Stellplatz  
ab 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Wohneinheit = 2 Stellplätze  
Stauraum vor der Garage gilt nicht als Stellplatz

#### **4.4 zusammengebaute Grenzgaragen**

sind profilgleich zu errichten

#### **4.5 Wintergärten**

für die Errichtung von Wintergärten ist die Überschreitung der Baugrenzen auf einer Hausseite bis max. 2,5 m zulässig, auf einer Länge von max. 4,0 m. Die Fläche von Wintergärten wird nicht auf die Geschoßfläche angerechnet.

#### **5. Einfriedungen**

**5.1.** zulässig sind sockellose Einfriedungen mit maximal 1,0 m Höhe, im Bereich von Garagenzufahrten sind keine Einfriedungen zulässig

**5.2.** Garagenvorplätze dürfen nicht eingefriedet werden.

#### **6. Grünordnung, Freiflächen**

##### **6.1 öffentliche Grünflächen**

Der durch Planzeichen festgesetzte Gehölzbestand ist zu erhalten und zu entwickeln. Die nicht von Gehölzen bewachsenen öffentlichen Grünflächen sind als extensiv genutzte Wiese max. 2x jährlich zu mähen. Die öffentliche Grünfläche sind nach außen nicht einzuzäunen.

##### **6.2. Private Grünflächen**

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

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

Unzulässig sind Koniferen, buntlaubige Gehölze und Schmitthecken.

**6.3.** Als Kompensation stellt die Gemeinde folgende Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes unentgeltlich zur Verfügung und übernimmt deren künftige Pflege:  
Flurnummer 2014, Gemarkung Wörth, Teilfläche von ca. 3600 m<sup>2</sup>;  
Flurnummer 2080/1, Gemarkung Wörth, Teilfläche von ca. ca. 1575 m<sup>2</sup>;

## **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.

## **QUARTIER B**

### **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 Nutzung**

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

Grundfläche GR = 300 m<sup>2</sup>

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

Geschossfläche GF = 600 m<sup>2</sup>

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

zwei, als Obergrenze

### **3. Gestaltung**

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

OK Kellerrohdecke bis Schnittpunkt OK Dachfläche mit AK Außenwand = 6,20m

#### **3.2 Sockelhöhe, OK Kellerrohdecke**

0,20 m über Gelände

#### **3.3 Dächer**

##### **3.3.1 Hauptgebäude und Garagen**

Dachform Satteldach SD

Dachneigung 30-36 °

Firstrichtung siehe Planeintrag

##### **3.4 Dachaufbauten**

zulässig Dachgauben ab Dachneigung 35 Grad, Breite max. 1,50 m sowie

Quergiebel außenwandbündig, Breite max. 3,50 m.

Solarkollektoren sind in der Dachfläche an First oder Traufe zulässig.

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

#### **4.1 Befestigung von Garagenzufahrten/Stellplätzen nur wasserdurchlässig**

(Kies, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge ect.)

#### **4.2 Garagen**

sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig

#### **4.3 Anzahl der Stellplätze:**

sind gemäß gültiger Stellplatzverordnung der Gemeinde nachzuweisen. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen 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 öffentliche Grünflächen

Der durch Planzeichen festgesetzte Gehölzbestand ist zu erhalten und zu entwickeln.

Die nicht von Gehölzen bewachsenen öffentlichen Grünflächen sind als extensiv genutzte Wiese max. 2 x jährlich zu mähen. Die öffentlichen Grünflächen sind nach außen nicht einzuräumen.

### 6.2 Private Grünflächen

Von der nicht durch Baukörper überbauten Grundstücksfläche sind mindestens 25 % mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Entlang der Schwillacherstraße ist eine Baumreihe aus Spitzahorn zu pflanzen.

Pflanzqualität H 3xv. 18-20.

Unzulässig sind Koniferen, buntlaubige Gehölze und Schnithecke

## 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.

Gemeinde Wörth:

Der Planfertiger:

Wörth, den .....

Wörth, den .....

.....

.....

1. Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Wörth am 11.5.1998 gefaßt und am 27.05.1998 ortsüblich bekanntgemacht ( § 2 Abs. 1 BauGB )

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 11.05.1998 hat in der Zeit vom 08.06.1998 bis 08.07.1998 stattgefunden - ( § 3 Abs. 1 BauGB )

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 11.05.1998 hat in der Zeit vom 08.06.1998 bis 08.07.1998 stattgefunden ( § 4 Abs. 1 BauGB ).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Wörth am 18.1.99 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 11.5.1998 hat in der Zeit vom 27.1.99 bis 01.3.99 stattgefunden ( § 3 Abs. 2 BauGB ). 15.12.

Nach Änderung des Entwurfs wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 17.5.1999 von 28.05.99 bis 11.06.99 erneut öffentlich ausgelegt.

Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 17.5.99 wurde vom Gemeinderat Wörth am 14.6.99 gefaßt ( § 10 Abs. 1 BauGB ).



Wörth, den 18.06.1999  
.....  
( Rudolf Borgo, Erster Bürgermeister )

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans erfolgte am 21.06.99.....; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 17.05.99 in Kraft ( § 10 Abs. 3 BauGB ).



Wörth, den 21.06.1999  
.....  
( Rudolf Borgo, Erster Bürgermeister )