

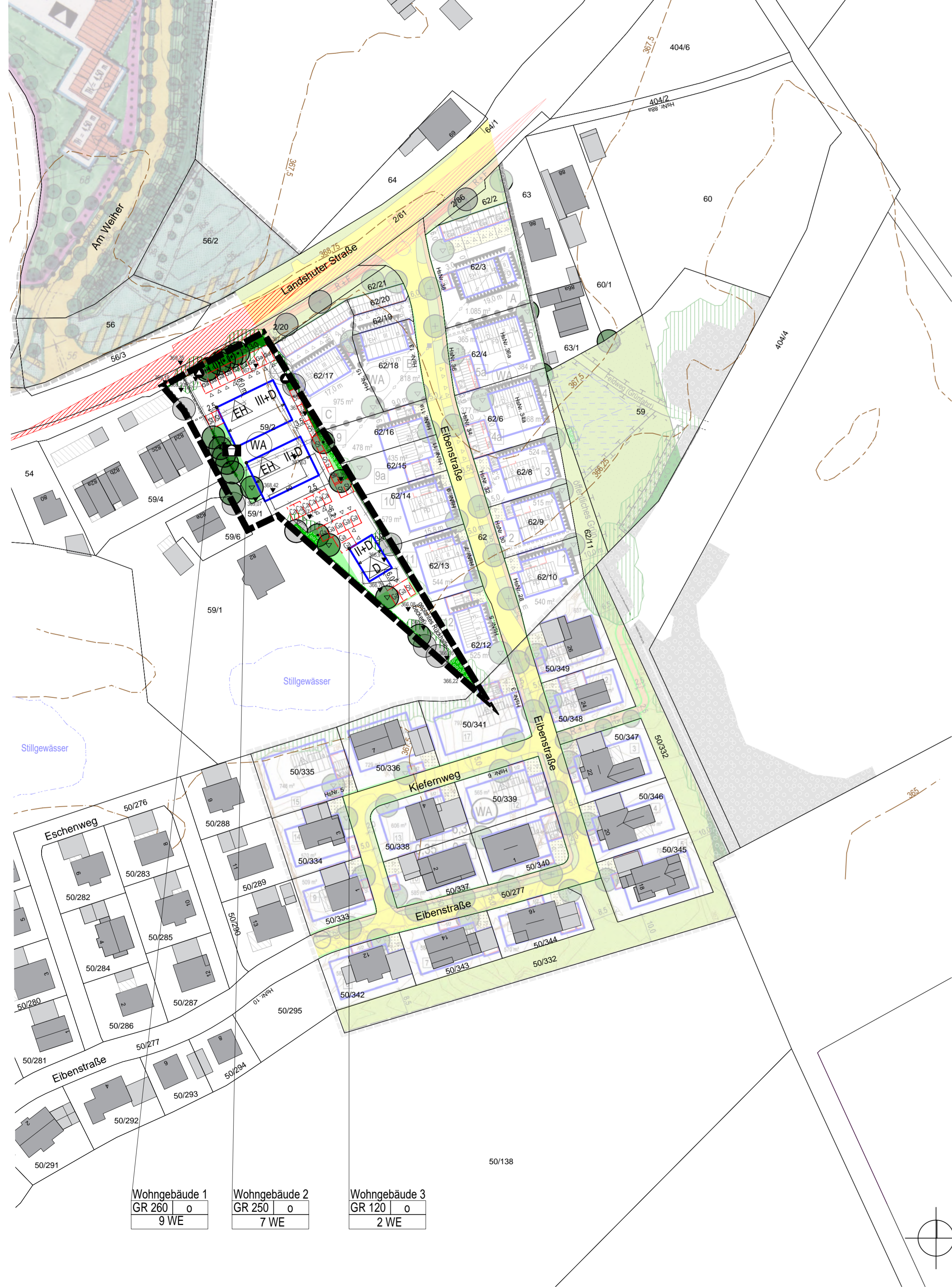
# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "WA Landshuter Straße 84"

## GEMEINDE WÖRTH AN DER ISAR

## VORENTWURF

Präambel

Die Gemeinde Wörth an der Isar erlässt auf Grund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 178), sowie nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in den jeweils geltenden Fassungen sowie Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG und § 21 BNatSchG diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.



Wohngebäude 1	Wohngebäude 2	Wohngebäude 3
GR 260	GR 250	GR 120
0	0	0
9 WE	7 WE	2 WE

### PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 2.1 Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. II entspricht zwei Vollgeschosse, z.B. III+D entspricht drei Vollgeschossen mit Dachgeschoss als Vollgeschoss,
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 23 BauNVO)
  - 3.1 Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig
  - 3.2 nur Doppelhäuser zulässig
  - 3.3 Baugrenze
  - 3.4 offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - 6.1 private Verkehrs- und Erschließungsfläche
  - 6.2 Straßbegrenzungslinie
  - 6.3 Fläche zur Begründung einer Dienstbarkeit: Geh- und Fahrrecht / Befreiungsrecht zugunsten der Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 59/2
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
  - 13.1 zu pflanzender Großbaum H 4xv STU 20 - 25 in privaten Grünflächen
  - 13.2 bestehender Laubbaum, zu erhalten
  - 13.3 Gehölze zu entfernen
  - 13.4 bestehende Baum-Strauch-Hecke, zu erhalten / bestehende Strauch-Hecke, zu erhalten
  - 13.5 private Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - 13.6 Spielplatz
- Sonstige Planzeichen
  - 15.1 Garagen (Ga), Zufahrt in Pfeilrichtung
  - 15.2 Carports (Ca), Zufahrt in Pfeilrichtung
  - 15.3 Stellplätze (St)
  - 15.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans
  - 15.5 festgesetzte Firstrichtung: Eine Drehung um 90° ist lediglich im Wohngebäude 3 zulässig
  - 15.6 Abfall, Müllsammelstelle

### PLANLICHE HINWEISE

- 16.1 Höhenlinien laut Geoportal Bayern 2020
- 16.2 Flurstücksnummer
- 16.3 Flurstücksgrenzen, Quelle: Digitale Flurkarte, Stand 2025
- 16.4 Wohngebäude Bestand / Nebengebäude Bestand
- 16.5 Geltungsbereiche benachbarte Bebauungspläne
- 16.6 Gehölzbestände im Umfeld: Baum-Strauch-Hecken und Einzelbäume
- 16.7 Kronenüberhang von Gehölzen
- 16.8 Sichtflächen gemäß RAS-K-1
- 16.9 Abbruch baulicher Anlagen
- 16.10 Höhenkote Bestand in müNN laut Held Vermessung, Altfrauenhofen

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung
 

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Im Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke und Tankstellen nach § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung
  - 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planzeichen festgesetzt. Es können untergeordnete Bauteile bis zu einer Tiefe und Breite von 1,5 m ausnahmsweise außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB, nicht im Freistellungsverfahren). Die höchstzulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf durch die Grundflächen von Stellplätzen, Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu folgendem Maß - hier 0,66 - überschritten werden.
- Gebäudegestaltung
  - 3.1 Dachform: zulässig sind nur Sattel-/ Walmdächer zulässige Dachneigung 20° - 35°
  - 3.2 Dachgauben sind zulässig.
  - 3.3 Material der Dachdeckung: naturrote bis rotbraune Dachsteine, grau oder anthrazit.  
Dachüberstand : traufseitig : max. 0,80 m  
am Ortsgang: max. 0,60 m
  - 3.4 Bei Balkonen, Laubengängen oder Wintergärten ist ein Dachüberstand von 0,40 m ab Außenkante zulässig.
    - 3.4.1 Wand- und Firsthöhe  
Die zulässige Wandhöhe (Fassadenmitte) darf bei den Wohngebäuden 1 und 2 jeweils 9,0 m nicht überschreiten. Für das Wohngebäude 3 ist eine Wandhöhe bis 5,5 m zulässig. Untere Bezugshöhe für die Wohngebäude 1 und 2 ist jeweils die Höhenkote 369,35 müNN, für Wohngebäude 3 gilt die Höhenkote 366,91 müNN.
    - 3.4.2 Die Firsthöhe ist für die Wohngebäude 1 und 2 auf maximal 13,0 m begrenzt (Bezugshöhe Höhenkote 369,35 müNN). Für das Wohngebäude 3 ist die Firsthöhe auf maximal 10,5 m begrenzt (Bezugshöhe Höhenkote 366,91 müNN).
- Gestaltung des Geländes
 

Aufschüttungen sind bis zu 1,3 m zulässig.
- Garagen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude
  - 5.1 Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.
  - 5.2 Garagen und Carports sind mit maximal 3,0 m Wandhöhe über Straßenoberkante zulässig. Hierbei sind Flachdächer und Pultdächer bis 10° Dachneigung zulässig. Die Dächer sind zwingend zu begründen.
  - 5.3 Auf einen Stauraum vor den Garagen kann verzichtet werden, sofern eine automatische Garagentoröffnung vorgesehen wird.
  - 5.4 Nebenanlagen gem. § 14 BauGB werden folgendermaßen eingeschränkt: höchstens 40 m<sup>2</sup> umbauter Raum pro Parzelle, maximale Wandhöhe von 2,5 m, maximale Firsthöhe von 3,0 m ab Oberkante hergestelltes Gelände.

Versickerungsfähiges Oberflächenwasser von Dachflächen bzw. privaten Verkehrs- und Erschließungsflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken in geeigneten baulichen Anlagen bzw. in Pflanzflächen zu versickern. Auf die gemeindliche Entwässerungssatzung wird Bezug genommen.
- Abwasserbeseitigung sowie Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
 

Versickerungsfähiges Oberflächenwasser von Dachflächen bzw. privaten Verkehrs- und Erschließungsflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken in geeigneten baulichen Anlagen bzw. in Pflanzflächen zu versickern. Auf die gemeindliche Entwässerungssatzung wird Bezug genommen.
- Grünordnung
  - 7.1 Neupflanzungen in den privaten Grünflächen  
Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen unter Punkt 7.2 zu verwenden.
  - 7.2 Artenliste für Gehölzpflanzungen  
Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.
  - 7.3 Erhalt von Gehölzen  
Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen. Dabei sind Einzelbäume gemäß Planzeichen 13.1 und 13.2 in der gleichen Baumart in der Qualität Hochstamm 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25 cm, an derselben Stelle nachzupflanzen.
  - 7.4 Artenschutz
    - 7.4.1 Vermeidungsmaßnahmen zum Lebensstättenschutz: Eine Rodung von Gehölzen ist nur im Zeitraum vom ersten Oktober bis Ende Februar zulässig.
    - 7.4.2 Vermeidungsmaßnahmen zum Lebensstättenschutz: Der Abbruch des Gebäudes ist nur im September zulässig. Für andere Abrisszeiträume ist ein Nichtvorhandensein der jeweiligen Arten durch einen Experten (Tierökologen) nachzuweisen. Vor dem Abriss ist eine Begehung durch einen Fledermaus-Experten durchzuführen. Der Abriss ist an mehreren Tagen durchzuführen, damit die Fledermäuse vergrämt werden können.
    - 7.4.3 Als CEF-Maßnahmen für Fledermäuse sind im Geltungsbereich in den zu erhaltenden Bäumen am Nordrand neun Kästen anzubringen: sechs Rund- und drei Flachkästen. Diese sind mit zeitlichem Vorlauf, spätestens ein Jahr vor Fällung der Bäume, anzubringen. Vor der Rodung sind ggf. vorhandene Höhlen mit einer Folie abzuzugeln. Eine Kontrolle und Reinigung der Fledermauskästen ist von einem Fledermausexperten über 15 Jahre lang zu gewährleisten. Als CEF-Maßnahmen für höhlenbrütende Vogelarten sind im Geltungsbereich in den zu erhaltenden Bäumen am Nordrand insgesamt drei Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten anzubringen. Eine Kontrolle und Reinigung der Kästen ist von einem Experten (Tierökologen) über 15 Jahre lang zu gewährleisten.
    - 7.4.4 Maßnahmen zum Baumschutz: Während der Bauarbeiten ist ein stabiler Baumschutz-Zaun mit Querbrettern zum Schutz der bestehenden Bäume westlich der geplanten Wohngebäude 1 und 2 aufzustellen. Eingriffe in den Untergrund sind im Kronenbereich zu vermeiden.
- Einfriedungen
 

Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m aus Metall oder Holz zulässig. Maschendrahtzaun und Gabionen sind unzulässig. Bezugshöhe ist das natürliche Gelände. Ausnahmsweise sind Stützmauern bis 1 m Höhe am östlichen Rand des Gebiets zulässig.

### TEXTLICHE HINWEISE

- Ver- und Entsorgungsleitungen  
Die gültigen Unfallvorschriften VBG 4 sowie die Richtlinien für Baumstandorte über unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu beachten.
- Erneuerbare Energien  
Der Einbau von Solaranlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist erwünscht. Die thermische Nutzung der Erdwärme ist möglich: im offenen System über eine Grundwasserpumpe oder im geschlossenen System über Erdwärmekollektoren. Für Anlagen größer 50 kW ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.
- wasserdichte Keller  
Es wird empfohlen wasserdichte, auftriebssichere Keller zu errichten, da das Grundwasser bis in übliche Kellertiefen ansteigen kann (s. a. Begründung).
- Landwirtschaft  
Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der naheliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch) ist örtlich und insofern auch an Sonn- und Feiertagen hinzunehmen.
- Denkmalschutz  
Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Boden Denkmäler befinden. Sollten bei den Bauarbeiten Boden Denkmäler bzw. Keramik-, Metall-, oder Knochenfund angetroffen werden, so ist dies umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.  
Art. 8 DSchG Auffinden von Bodendenkmälern  
1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. 2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Ver- und Entsorgungsleitungen  
Die gültigen Unfallvorschriften VBG 4 sowie die Richtlinien für Baumstandorte über unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu beachten.
- Darstellung des Geländeverlaufs  
Der Verlauf des künstlichen Geländes ist im Bauantrag in Fassaden und Schnitt einzutragen.
- Erhalt der Gehölze am Westrand  
Bei Pflegemaßnahmen, insbesondere dem Rückschnitt des Gehölzüberhangs am Westrand des Geltungsbereichs, ist eine fachgerechte Ausführung unter Erhalt der raumwirksamen Baumde zu gewährleisten.
- Nisthilfen für Gebäudebrüter und Fledermausquartiere  
Es wird empfohlen für die vom Menschen abhängigen Gebäudebewohner, wie Fledermäuse und Gebäudebrüter (z.B. Sperlinge, Schwalben, Mauersegler) notwendige Maßnahmen bei Neubauten zu beachten, z.B. durch die Gestaltung der Dachtraufen etc. Unter anderem sollten an jedem Gebäude einige weitere Nist- und Fledermauskästen angebracht werden. Es gibt dafür zahlreiche Modelle, besonders empfehlenswert sind solche, die in die Fassaden eingebaut werden können. Sie sollen zur Vermeidung von Konflikten nicht über Fenstern, Türen oder Terrassen angebracht werden.
- externe Ausgleichsflächen  
Nachdem der Ausgleichsbedarf im Geltungsbereich nicht gedeckt werden kann, werden externe Ausgleichsflächen erforderlich. Der Ausgleichsbedarf von insgesamt 6.386 WP wird auf der Fl.Nr. ...., Gemarkung und Gemeinde ..... erbracht. Es erfolgt eine dingliche Sicherung nach § 1090 BGB, sofern die Flächen nicht im Eigentum der Gemeinde Wörth an der Isar verbleiben bzw. übergehen.

VERFAHRENSVERMERKE		
Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) ortsüblich bekannt gemacht am	18.03.2025 .....2025	Satzungsbeschluss .....2025 Ausfertigung Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.
Zustimmung Vorentwurf Auslegungsbeschluss	08.04.2025	Wörth an der Isar, den .....
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) .....	.....2025 - .....2025	..... 1. Bürgermeister (Siegel)
frühzeitige Fachstellenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) .....	.....2025 - .....2025	Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am .....2025 gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Prüfung, Abwägung der Bedenken und Anregungen	.....2025	Wörth an der Isar, den .....
Billigungsbeschluss Entwurf	.....2025	..... 1. Bürgermeister (Siegel)
öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) .....	.....2025 - .....2025	
Fachstellenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) .....	.....2025 - .....2025	
Prüfung, Abwägung der Bedenken und Anregungen Billigungsbeschluss Entwurf	.....2025	

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "WA LANDSHUTER STRASSE 84"

GEMEINDE WÖRTH AN DER ISAR

M 1 : 1.000

08. April 2025

**LINKE + KERLING**  
STADTPLANER UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA  
Papierstraße 16 84034 Landshut  
Telefon 0871 / 273936 email: kerling-linke@t-online.de

Bearbeitung: Linke / Heß  
Planformat: 92,5 cm x 59,4 cm